PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune
de Pecqueuse



2.1 Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014

SOMMAIRE

INTRODUCTION...7

Pecqueuse, un village d'Ile-de-France en milieu rural 8

DIAGNOSTIC TERRITORIAL...11

Analyse urbaine 13

1 – Les étapes de l'urbanisation 13
2 – Analyse de l'occupation du territoire 17

Les transports et les déplacements 37

1 – Le réseau routier 37
2 – Les transports en commun 40
3 – Les circulations douces 41

Les équipements 43

1 – Les équipements scolaires 43
2 – Les équipements publics 44

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE...47

Les habitants ***50***

1 – Une stabilisation démographique 49
Les facteurs d'évolution de la population 50
2 – La structure par âge de la population 51
Les ménages 53
3 - Les caractéristiques socio-économiques de la population 54
La population active 56
Les migrations domicile – travail 56

Les logements ***58***

1 - La taille des logements 58
2 - La typologie des logements 58
3 - Le statut d'occupation des résidences principales 60
4 – Le marché du logement 61
5 – Les perspectives de construction pour l'avenir en fonction des objectifs démographiques retenus 62

Les activités économiques ***63***

1 – Les secteurs d'activité 64
2 – Le secteur agricole 65

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT...67

Cadre physique ***69***

1 - Le climat 69
2 - La topographie 70
3 - La géologie et l'hydrogéologie 71
4 - L'hydrographie 73
5 - Le paysage 76

Cadre naturel ***79***

1 - Les milieux naturels et les espèces 79
2 - Les connexions biologiques 85
4 - La trame verte et bleue 87

Les risques et les nuisances ***89***

1 - La qualité de l'air et la pollution atmosphérique 89
2 - Les nuisances sonores 90
3 - La qualité des eaux et l'origine des polluants 91
4 - Les risques naturels 92
5 - Les risques et nuisances d'origine anthropique 95
6 - Les sites archéologiques 96

La gestion des déchets et des ressources ***97***

1 - La gestion des déchets 97
2 - La production et la distribution d'eau potable 98
3 - Les eaux pluviales et l'assainisssement 99
4 - Les ressources en énergies renouvelables 101
5 - Communications numériques 101

Préambule

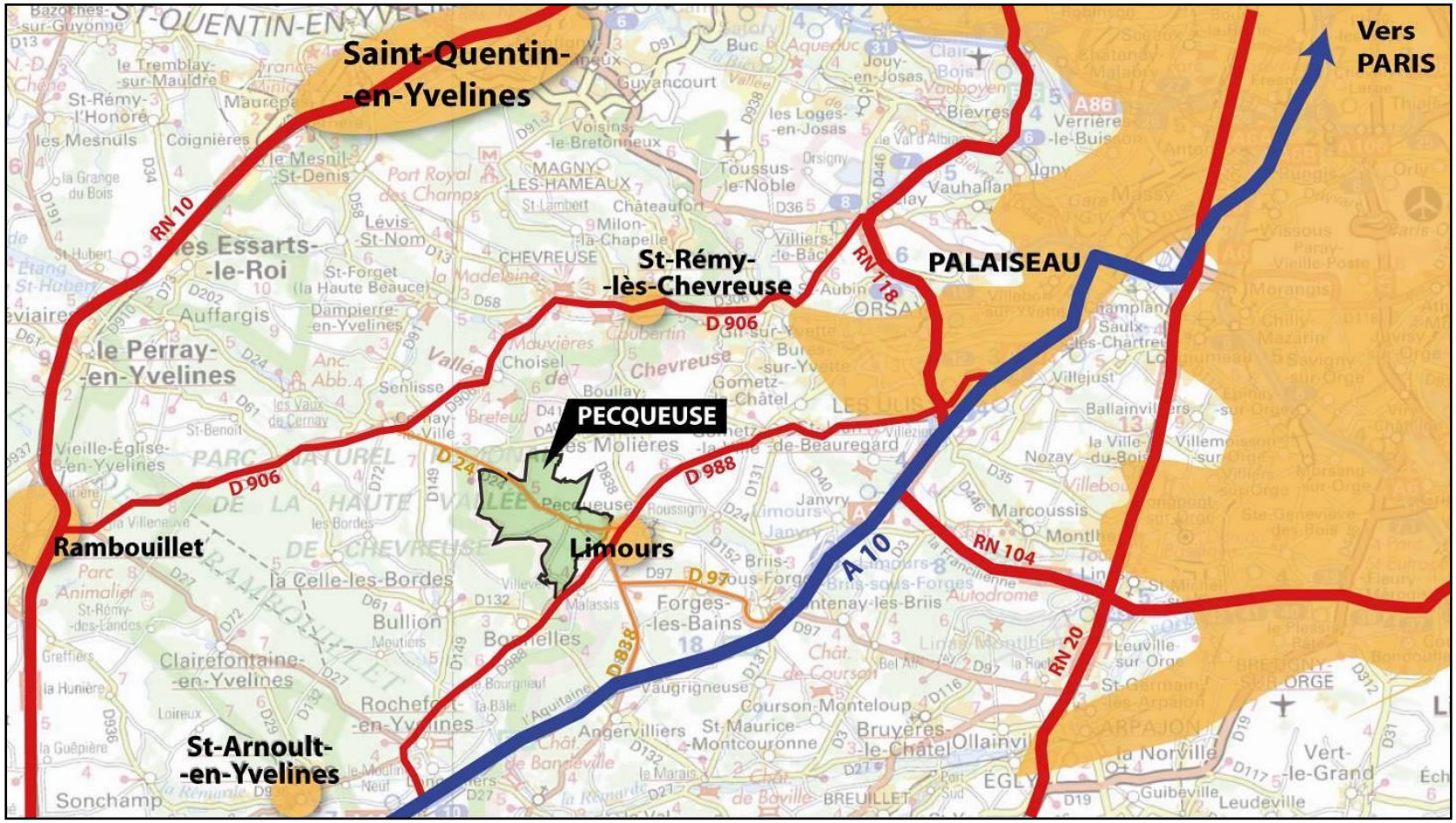
Le diagnostic a été établi au regard de la situation actuelle et des perspectives d'évolution à l'horizon des 10 prochaines années. Ces perspectives portent sur la construction de 44 logements qui s'accompagnera d'une croissance démographique modérée estimée à 114 nouveaux habitants.

INTRODUCTION

Présentation du territoire

Un village d'Ile-de-France en milieu rural

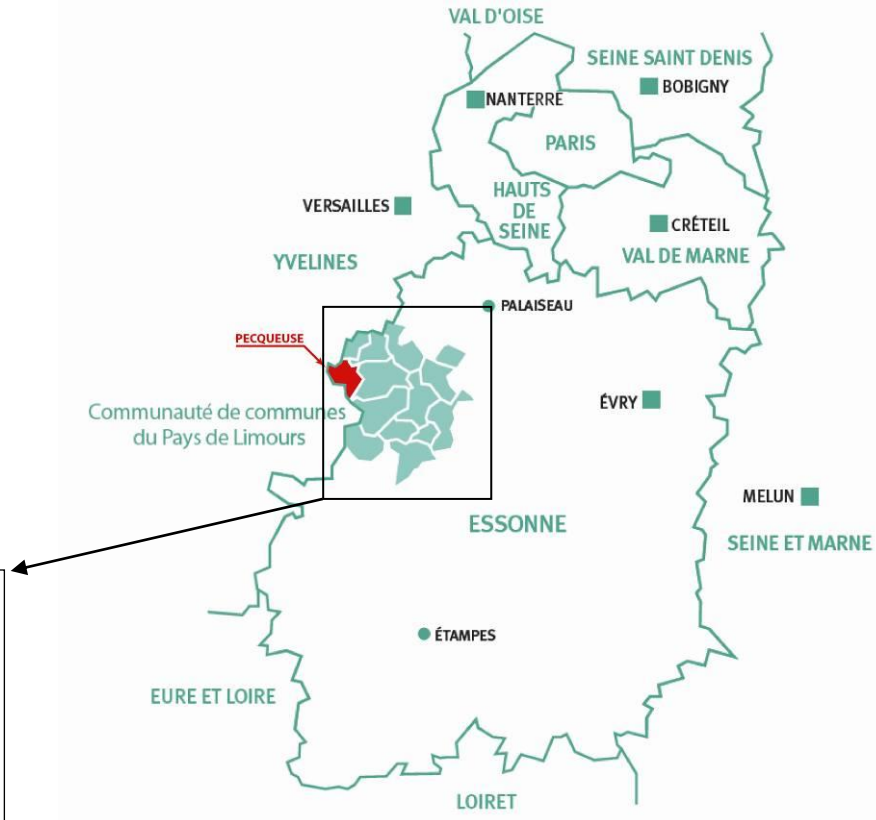
Pecqueuse est une commune d'environ 600 habitants située aux portes de l'agglomération parisienne à 45 km au sud-ouest de Paris, entre Palaiseau, à 25 km, et Rambouillet à 19 km, et à 2 km de Limours. Le village est à la limite du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, dans le canton de Limours au sein du département de l'Essonne.



La communauté de communes

Pecqueuse appartient à la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) créée le 1er février 2002 et qui compte 14 communes.
Située en Essonne au sud du plateau de Saclay, la communauté de communes est bordée à l'est par la communauté de communes de l'Arpajonnais, au sud par la communauté de communes du Dourdanais en Hurepoix, et à l'ouest, à la frontière des Yvelines et du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Pecqueuse fait partie des communes les plus rurales de la CCPL qui s'organise autour de trois communes les plus peuplées qui représentent 55% de la population : Limours, Forges-les-Bains et Briis-sous-Forges.
Les emplois du territoire de la CCPL (5 300 emplois) couvrent 50% des besoins de la population active, entrainant des migrations alternantes importantes.





Dans un contexte élargi, la commune se situe au contact de deux grands territoires de coopération territoriale en Essonne portés par le Conseil Général :
- les dynamiques du secteur nord-ouest (cluster de Paris Saclay, pôle urbain et économique de Massy, pôle d'emplois des Ulis / Courtaboeuf)
- les dynamiques du Sud Essonne (territoire périurbain et rural multipolarisé des franges franciliennes), du département des Yvelines et du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les caractéristiques communales

La commune est caractérisée par son patrimoine paysager et naturel remarquable : vastes espaces agricoles, espaces boisés, en particulier dans les vallées ; et sa proximité avec de nombreux pôles d'emplois de l'ouest francilien parmi lesquels ceux des Ulis, de Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines, et de Paris. Elle entretient un fonctionnement de proximité avec la commune de Limours (6 400 hab.) située à 2 km.
Cette localisation a conduit un développement de la commune, en particulier durant les décennies 1980 et 1990 où la population a presque doublé, entrainant parallèlement une mutation des caractéristiques sociologiques de la population avec l'arrivée de nouvelles familles, de cadres, employés et professions intermédiaires, plus nombreuses aujourd'hui que les catégories agricoles.

Le territoire n'est pas traversé par des axes structurants de communication. Néanmoins, il bénéficie d'une bonne desserte routière notamment avec la traversée de la RD 24 autour de laquelle s'est développée l'urbanisation. La commune est rapidement connectée aux l'autoroutes A6, A10 et à la Francilienne via la RD 988.
Les liaisons ferroviaires sont possibles depuis les gares de Saint-Rémy-les-Chevreuses ou de Gif-sur-Yvette situées à une dizaine de kilomètres, desservies par le réseau Transilien. Non loin de Pecqueuse se situe également la gare autoroutière de Briis-sous-Forges qui permet de relier rapidement en car la gare ferroviaire de Massy, Courtaboeuf, Dourdan, et prochainement Orsay.

Pecqueuse en quelques chiffres :

- **Superficie : 740 hectares**
- **600 habitants environ (613 hab. en 2009 – INSEE)**
- **2,6 personnes par ménage en moyenne (INSEE 2009)**
- **252 logements dont 237 résidences principales (80% de logements individuels – INSEE 2009)**
- **75 emplois répartis dans 32 entreprises (INSEE 2009)**



Le plateau agricole



Le cœur de village autour de l'église et la mairie



La vallée de la Prédecelle

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ANALYSE URBAINE

1 – Les étapes de l'urbanisation

Les origines de Pecqueuse

Les origines de Pecqueuse remontent au XIème siècle : le village était constitué de quelques bâtiments agricoles regroupés dans le bourg.

La petite chapelle de l'époque romane (XII^{ème}) a été profondément remaniée aux XV^{ème} ou XVI^{ème} siècles avec la réalisation de la charpente en "nef de vaisseau renversé".
Le clocher a été remanié au XVIII^{ème} siècle pour prendre sa forme actuelle relativement originale.

Les fermes de Fromenteau et de Grignon datent également du XVIe siècle, elles avaient toutes les deux été construites sur le modèle d'une cour carrée entourée de bâtiments mais aussi de douves et d'un pont-levis.
La vocation agricole du territoire de Pecqueuse marque le paysage, bien que les grandes fermes perdent petit à petit cette vocation originelle.

L'originalité du village tient à la présence du hameau de Villevert qui a déjà compté plus d'habitants que le centre-bourg, par exemple au XVI^{ème} siècle.

Des vestiges historiques en partie protégés constituent de précieux témoignages du passé de Pecqueuse :
- l'église construite au XIIème siècle,
- le bâti traditionnel du centre-bourg et des hameaux de Villevert avec ses maisons et murs anciens
- les imposants corps de ferme (La ferme Fromenteau, La Grange Saint-Clair et la Ferme Grignon).

Extrait de la carte de Cassini – XVIIIème siècle





Tissu ancien de centre-bourg



Vue sur le clocher de l'église depuis la rue des Bleuets

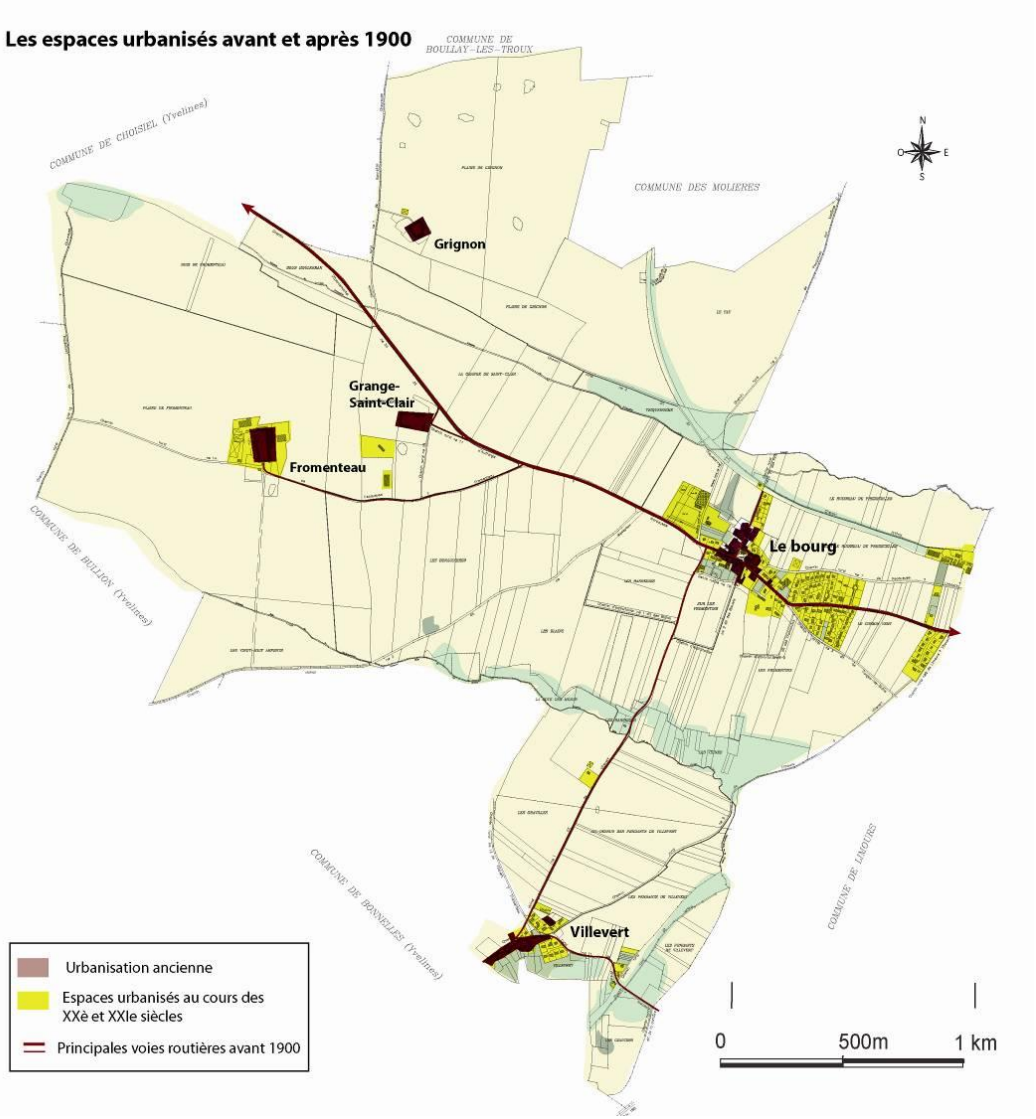
Le développement résidentiel des décennies 1980-1990

Les années 1980 et 1990 marquent le début d'une période de croissance démographique jusqu'aux années 2000. Le nombre de logements passe de 101 à 221 de 1982 à 1999 (INSEE), soit la construction de 17 logements par an en moyenne. Parallèlement, la croissance démographique est marquée : 329 hab. en 1982, 587 hab. en 1999. Ce phénomène s'explique par la situation géographique et le cadre de vie agréable de la commune qui attirent de nombreux actifs travaillant dans les grands pôles d'emplois environnants.

Les logements individuels construits dans des résidences ont modifié l'aspect de la commune, et particulièrement de l'entrée est, vers Limours. Ces nouveaux quartiers, en continuité immédiate du bourg, sont relativement peu denses, constitués de maisons parfois de grande taille et à l'architecture assez homogène. Se sont ainsi constituées chronologiquement, à l'est du bourg, les résidences des Pommiers, des Fromentins, des Sorbiers et des Rosiers, des Clématites.

Cette urbanisation contraste avec le caractère plus regroupé du bourg attenant ou du hameau de Villevert.

A Pecqueuse, en parallèle du développement des logements individuels, une autre forme de logement a vu le jour pendant les années 1980. En effet, avec la cessation progressive des activités agricoles, des bâtiments se sont libérés, dont certains dans le bourg. Une partie a été réhabilitée et transformée pour accueillir de nouveaux logements : 15 studios dans la ferme Mithouard, 22 logements dans la ferme Lebrun (Grande Rue). Ces logements de petite taille ont l'originalité d'avoir permis de diversifier l'offre en logements.
L'emploi agricole a fortement diminué durant ces mêmes décennies. La commune ne compte plus aujourd'hui que 3 exploitations, mais l'activité agricole reste très présente, visible dans le paysage du



plateau mais également dans le bourg avec la présence de granges et de hangars plus modernes.

Dans les années 1980 et 1990, la commune s'est développée par l'ouest, avec la construction de nombreux équipements communaux. C'est le cas du stade, des terrains de tennis, de la salle polyvalente puis a suivit la nouvelle école en 2003. C'est aussi durant ces décennies qu'ont été construites la nouvelle Mairie, en face de l'Eglise, mais également la zone artisanale. Ces évolutions ont permis de moderniser et de développer les équipements communaux existants.



Résidence des Sorbiers



Salle polyvalente et stade

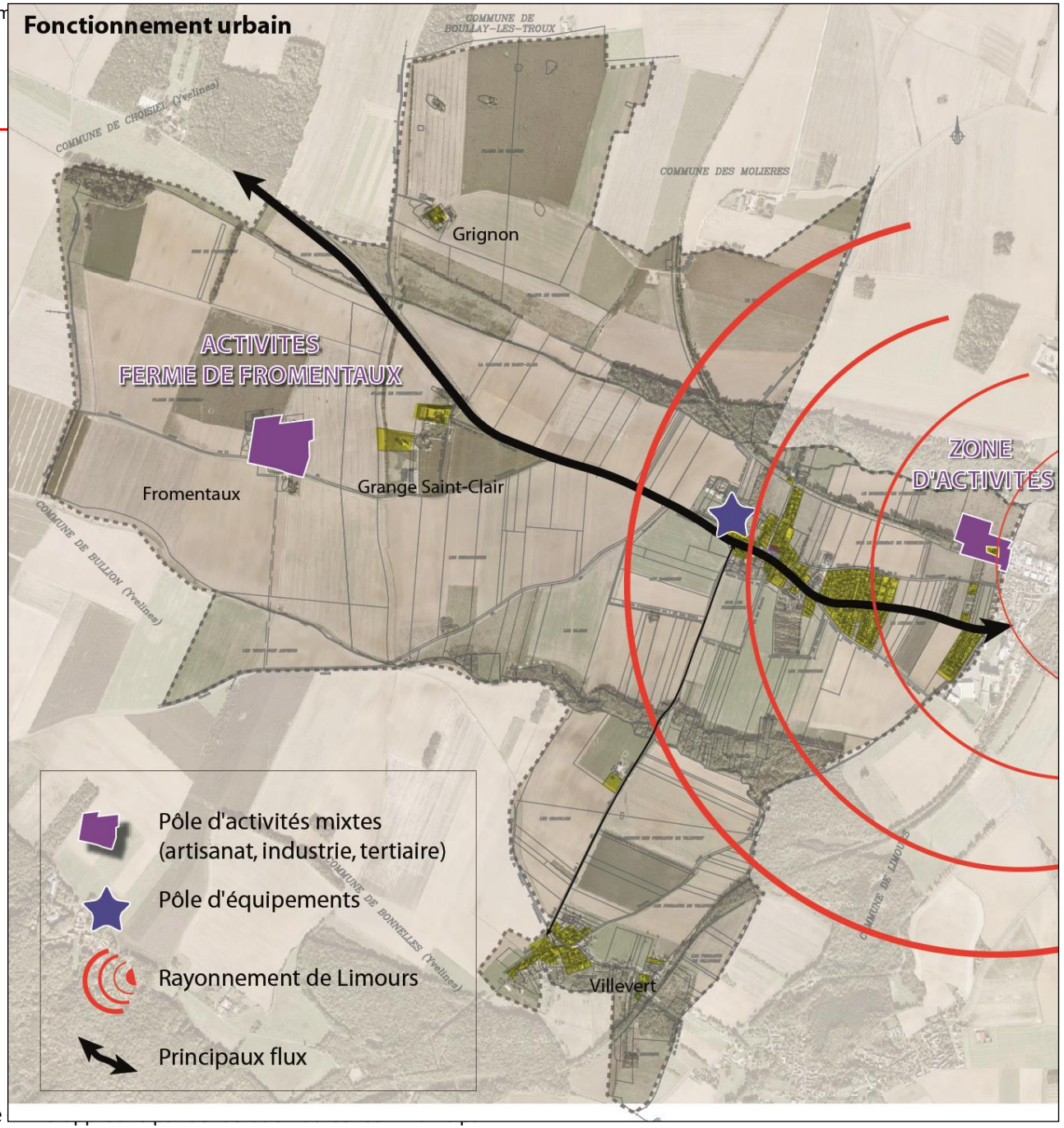
Enseignements :

- **A partir du XIe siècle, formation du cœur historique de Pecqueuse sur le plateau, non loin de la vallée de la Prédecelle, ainsi que du hameau de Villevert**
- **Développement lié à l'agriculture et création des trois grandes fermes : Fromenteau, Grange-Saint-Clair et plus tard Grignon : vocation agricole dominante qui a perduré jusqu'au début des années 1970**
- **Patrimoine historique en partie protégé à travers de précieux témoignages du passé : l'église et son clocher, l'habitat traditionnel en meulières, les fermes, etc.**
- **A partir de la fin des années 1970 jusqu'aux années 2000, forte croissance démographique et développement de quartiers résidentiels d'habitat individuel**
- **Une commune aujourd'hui résidentielle, où l'activité agricole reste néanmoins présente**

Le fonctionnement urbain

Bien que territorialement indépendant de Limours, l'analyse du fonctionnement du territoire fait apparaitre un lien fort entre Pecqueuse et la ville centre de la CCPL : Limours.
Situé à moins de 2 km, le rayonnement de Limours est fort en termes d'équipements publics, services et commerces, polarisant le déplacement des Pescusiens, commune majoritairement résidentielle bien que présentant deux petites zones d'activités économiques.

La commune est scindée par la RD 24 qui supporte un trafic assez important. Le hameau de Villevert est à l'écart du bourg qui concentre les équipements communaux autour de l'école et des équipements sportifs et de loisirs.



2 – Analyse de l'occupation du territoire – les formes urbaines

Pecqueuse est une commune rurale de 740 hectares composée en grande partie d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés. Les espaces construits représentent moins de 5% de l'occupation du sol communal, contre plus de 95% d'espaces ruraux.

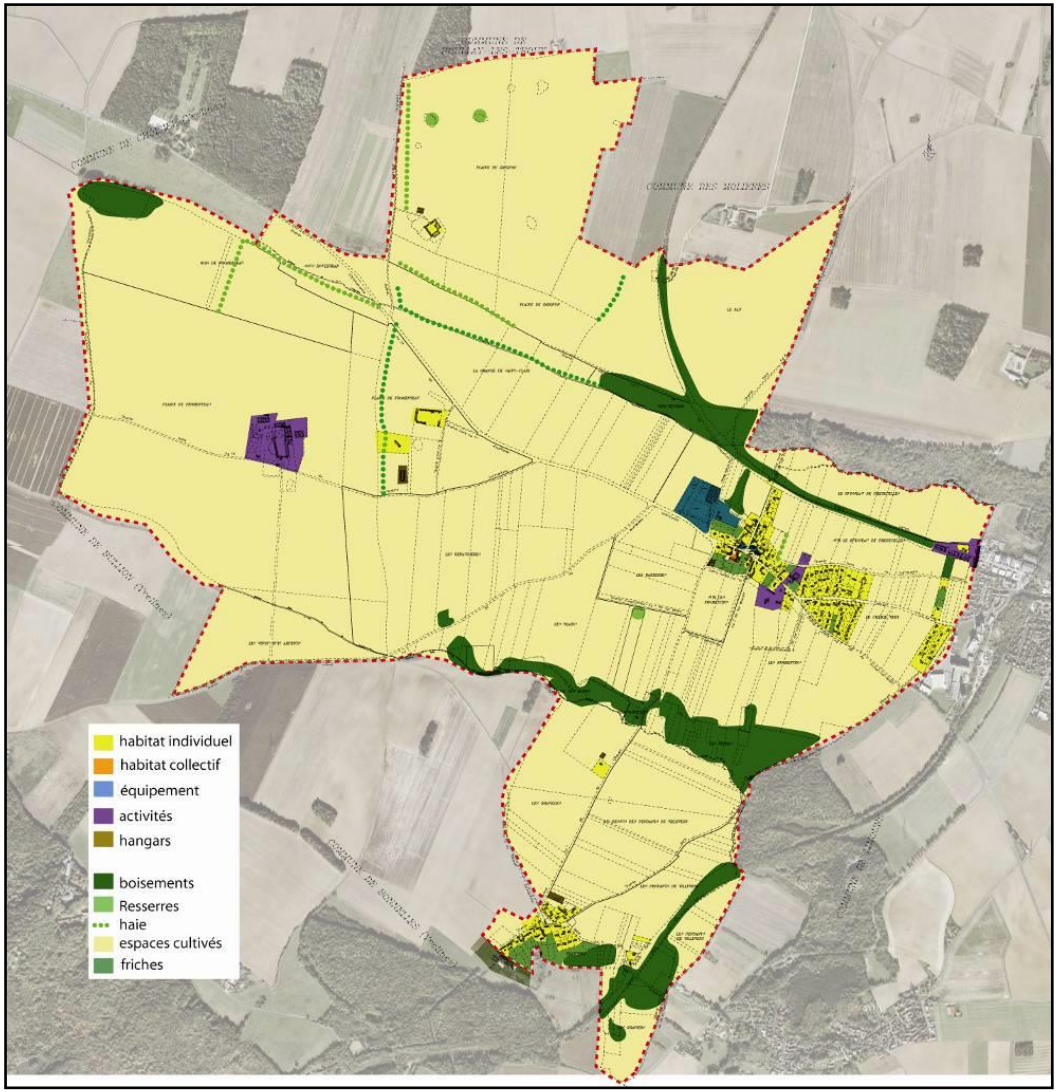
Sa situation géographique est caractérisée par son appartenance à une région agricole et légèrement boisée : la commune fait partie d'une vaste plaine agricole ponctuée de bois, vestiges de l'écharpe forestière reliant les forêts de Fontainebleau et de Rambouillet :

- au nord, les coteaux boisés de la Prédecelle,
- au sud-est, les coteaux boisés qui descendent vers le ruisseau du Blin.

Le bourg s'est installé au nord-est du plateau central le long du chemin qui est devenu la RD 24. Il est formé d'un centre ancien comptant quelques bâtiments ruraux et les principaux équipements publics. Le bourg s'est étendu linéairement le long de la RD 24 et de la rue de la Prédecelle ainsi que de plusieurs lotissements situés entre Limours et la partie ancienne le long de la RD 24. Il s'étire d'est en ouest sous la forme d'un village-rue et l'urbanisation a gagné en épaisseur, sur le plateau, au nord de la RD 24 en direction de la Prédecelle.

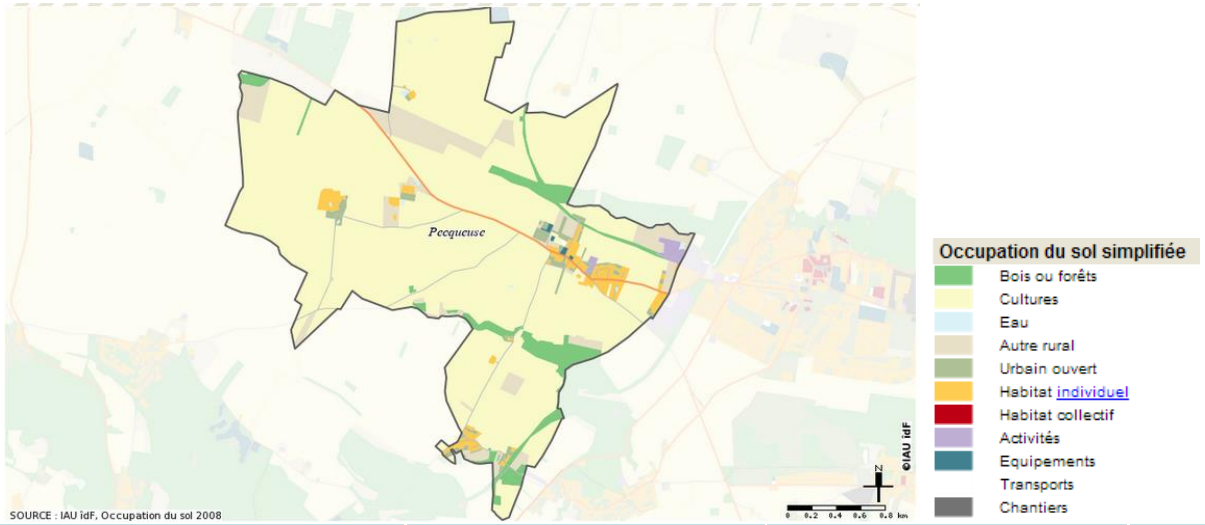
Le bourg s'est structuré autour du noyau ancien et s'est développé en continuité du bâti existant. Le bourg est bien délimité dans l'espace, ce qui lui confère une identité paysagère propre.

Le hameau de Villevert, situé au bord du plateau sud de la commune, présente une structure urbaine groupée constituée d'habitat plutôt ancien, avec la présence de quelques logements récents, parmi lesquels la résidence des Rochettes qui compte 7 logements.



Le mode d'occupation du sol largement dominé par la plaine agricole

Bilan de la consommation de l'espace



(ha)	1999		2008		Evolution
Espaces naturels (bois et forêts, eau, autre rural)	50,69	***6,8%***	94,08	***12,6%***	**6,7%**
Cultures	663,83	***88,7%***	616,78	***82,4%***	**-6,3%**
Urbain ouvert	12,03	***1,6%***	11,63	***1,6%***	**0,0%**
Habitat individuel	19,20	***2,6%***	21,23	***2,8%***	**0,2%**
Activités	2,22	***0,3%***	3,94	***0,5%***	**0,2%**
Equipements	0,81	***0,1%***	0,94	***0,1%***	**0,0%**
Transports	0	***0,0%***	0,18	***0,0%***	**0,0%**
TOTAL	748,78		748,78		

Le bilan de la consommation des espaces entre 1999 et 2008 montre de très faibles évolutions.

La principale évolution concerne un basculement d'une cinquantaine d'hectares de terres agricoles en espaces naturels.
Il peut s'agir d'un nouveau mode de calcul de l'IAURIF, ou bien la comptabilisation différente d'espaces de friches liés à la PAC, mais cela ne reflète pas d'une véritable évolution sur le territoire.

Les superficies affectées à l'habitat individuel a augmenté de 2 ha (résidence les Clématites et habitat diffus), tout comme celui affecté aux activités, lié à l'accroissement de la zone d'activités de Limours Pecqueuse envisagée dans le POS.

Le cœur de village

Le cœur de village, implanté historiquement autour de l'église, a préservé en grande partie son architecture et ses formes urbaines traditionnelles gage de l'identité de Pecqueuse. Le bourg constitue un petit pôle de centralité avec la présence d'équipements parmi lesquels l'école, la salle polyvalente et des équipements sportifs : stade, terrains de tennis sans oublier l'Hôtel-de-Ville.

La circulation routière de la Grande Rue est le point faible du bourg : le trafic de transit est relativement important et la vitesse parfois excessive malgré les aménagements de sécurité, notamment en face de la mairie. Ces nuisances ne favorisent pas l'essor des modes de déplacement doux sur cet axe principal.

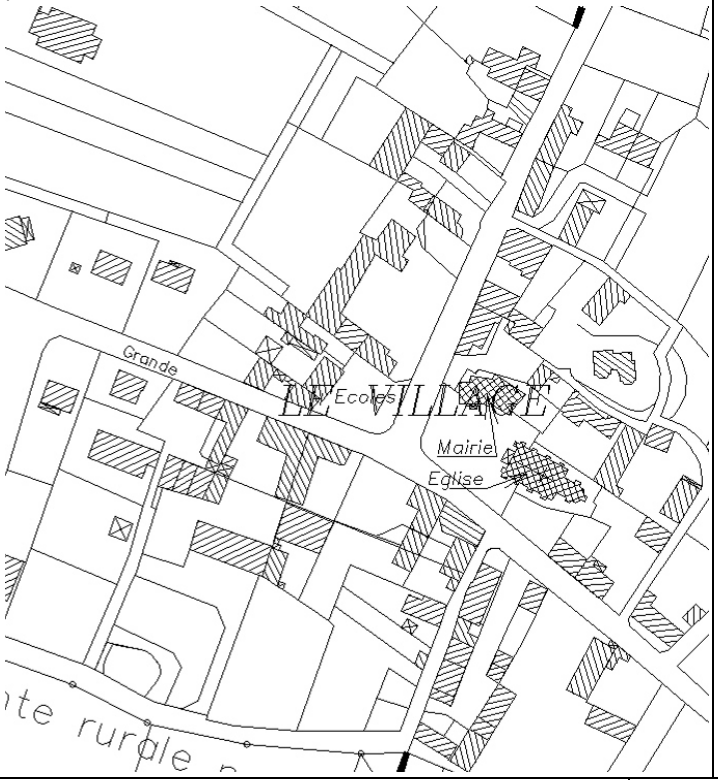
Le tissu ancien

Le noyau ancien de Pecqueuse est implanté historiquement autour de 3 axes : la Grande Rue, d'est en ouest, la rue de la Prédecelle et la rue des Bleuets, dans une orientation nord-sud.
Ces constructions anciennes sont souvent constituées de maisons individuelles groupées, de style « maison de bourg » et pourvues d'un jardin sur l'arrière de la parcelle, ce qui permet d'assurer la transition paysagère sous forme de cœur d'îlots verts avec les nouveaux quartiers d'habitat individuel, en particulier à l'est et vers le sud,



Les formes urbaines présentes dans le bourg

dans la partie basse du relief de la rue de la Prédecelle.

Tissu ancien du centre-bourg	
plan cadastral 	photographie aérienne 
Densité (nbre de logements par hectare)	entre 20 et 25 logts/hectare
Parcellaire	formes de parcelle très variables, de même que la taille (de 200 à 3 000 m²)
Hauteur	R +C à R +1+C
Implantation	à l'alignement ou légerement en retrait par rapport à la rue, avec jardins à l'arrière ou sur le côté des habitations
	sur une ou deux limites séparatives latérales
Epoque de construction	à partir du Moyen-Age jusqu'au début du XXe siècle
Caractéristiques architecturales	architecture modeste ; sans modénature ou modénature simple



Rue des Bleuets



La Grande Rue



Habitat individuel ancien dans le bourg

	façades enduites ou en pierre apparente
	toitures : tuiles plates, ardoises plus ponctuellement

Le Manoir de Chavanne



Situé Grande Rue, le Manoir a sans doute été construit au XVIIIe siècle. C'était à l'origine un pavillon de chasse et de loisir, avec un jardin à la française. Aujourd'hui parfaitement restauré autour de sa cour pavée, les façades du manoir ainsi que ses dépendances sont recouvertes d'une pierre apparente jointée d'un enduit de qualité. Les petites tuiles plates traditionnelles complètent l'harmonie de ce bâtiment.

Les sites potentiellement mutables dans le tissu ancien

Il existe, dans le tissu ancien, des opportunités de nouvelles constructions et de rénovation qui restent à définir.

Parmi ces sites potentiellement mutables

- un terrain au nord du bourg d'une superficie d'environ 3 000 m²,
- un terrain non bâti d'environ 1 000 m² au sud du bourg, rue des Bleuets est en cours d'acquisition par la commune,
- la restauration de plusieurs granges potentiellement mutables.

Pour ces terrains et constructions, les enjeux consistent à densifier légèrement le bourg en utilisant le potentiel de ces opportunités, à proximité des équipements, tout en étudiant préalablement les accès possibles et les problématiques de stationnement automobile.



Terrain dans le sud du bourg (1 200 m²)





Granges anciennes dans le bourg

Les constructions récentes

Le noyau ancien du centre ville a été progressivement complété, notamment depuis les années 1970, par des constructions d'habitat individuel. L'implantation a été réalisée dans la continuité du bourg, sans rupture. L'accès piéton se fait aussi bien depuis la RD 24 (rue de Limours) que depuis la rue du Chemin Vert, en arrière des parcelles.

La première résidence d'habitat individuel construite en 1970, avec la création d'une douzaine de logements fut la résidence des Pommiers, près de la coopérative située à Limours, à l'est de Pecqueuse.
En 1977, la résidence des Fromentins fut réalisée, au sud de la route de Limours avec 20 pavillons.
En 1985, deux nouvelles résidences sont créées : les Sorbiers et les Rosiers, représentant 31 nouveaux pavillons.
Ces principales résidences ont été complétées par de plus petites opérations dans le bourg et à Villevert.

Le quartier, constitué de résidences construites dans les années 1970 / 80 / 90, est aujourd'hui composé d'un paysage agréable, la végétation ayant pris de l'ampleur, les cœurs de parcelles forment des ensembles verdoyants, riche du point de vue de la biodiversité.



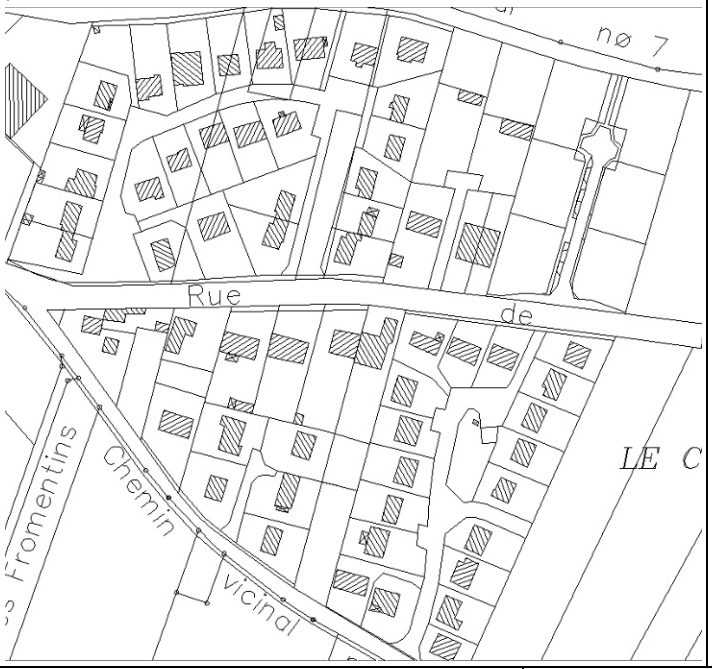
Logement de type pavillon – Allée des Blés



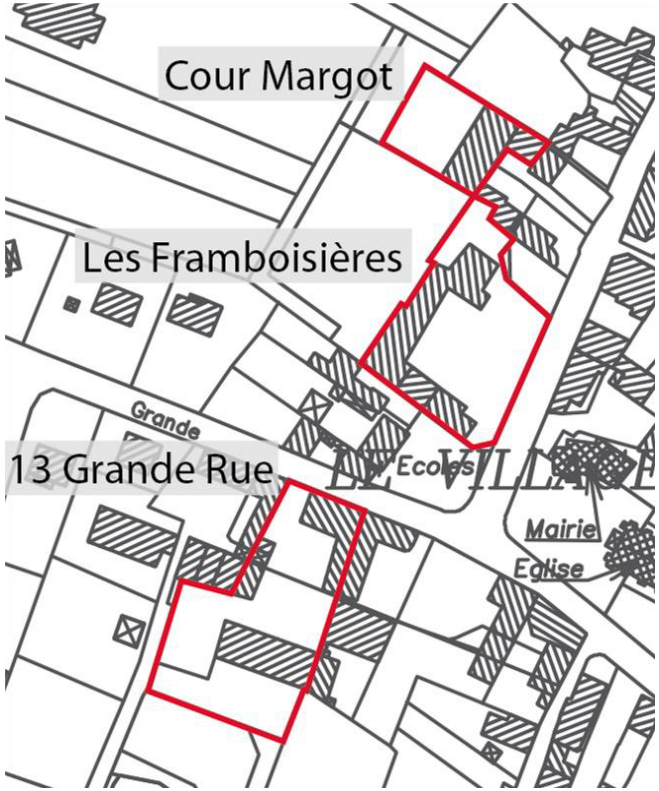
Résidence les Sorbiers



Les Clématites, route de Limours

Lotissements des années 1970 à 2000 (Résidences des Pommiers, Fromentins, Sorbiers, Rosiers, Rochettes, etc.)	
plan cadastral  	photographie aérienne 
Densité (nbre de logements par hectare)	10 à 15 logts/ha
Parcellaire	découpage régulier caractéristique d'un lotissement
	- maisons isolées : parcelles de 600 à 1 000 m²
Hauteur	R + C, localement R+1
Implantation	en retrait par rapport la rue, avec jardins à l'arrière de la maison
	limites séparatives latérales : - maisons isolées : en retrait ou sur une seule limite
Epoque de construction	années 1970 à 2000
Caractéristiques architecturales	homogénéité ; sans modénature

L'habitat collectif dans les anciens corps de ferme

Habitat collectif	
plan cadastral 	photographie aérienne 
Hauteur	R+C à R+1+C
Implantation	à l'alignement ou en retrait par rapport à la rue
	sur une ou deux limites séparatives latérales
Epoque de construction	années 1990
Caractéristiques architecturales	sans modénature



Logements collectifs, « Ferme Lebrun » Grande Rue





Logements collectifs rue de la Prédecelle

L'habitat collectif revêt une forme particulière. En effet, ces logements ont été créés à la suite de cessation d'activité de fermes agricoles dont les bâtiments ont servi à créer de nouveaux studios et appartements. En plus d'être bien situés à proximité des principaux équipements communaux, la création de logements collectifs a permis de diversifier l'offre en logements et ainsi de permettre aux habitants de trouver un logement adapté à leur besoin en fonction de l'évolution familiale.

Ce type d'opération (transformation d'un corps de ferme en petits logements) a permis de répondre à des besoins différents et complémentaires par rapport au logement individuel classique tout en conservant la mémoire des lieux et sans modification profonde de la typologie bâtie. De plus, ce type d'opération permet la création de nouveaux logements sans étalement urbain.



Abords du village
Enjeu : permettre de créer une entrée de bourg plus qualitative et paysagère

Sites potentiellement urbanisables

Des sites sont potentiellement urbanisables dans le bourg, en continuité de l'urbanisation existante, tout comme dans le hameau de Villevert.

L'enjeu est également de permettre la réalisation d'une sente piétonne en continuité de celle qui existe déjà en arrière des résidences des Sorbiers et des Clématites.





L'aménagement devra permettre une bonne greffe avec le bourg



Les vues sur la vallée verte de la Prédecelle devront être préservées

Le pôle d'équipements à l'entrée du village

A l'ouest du bourg se trouve un petit pôle d'équipements construit entre les années 1980 et les années 2000.
Il se compose du groupe scolaire, de la salle polyvalente et d'installations sportives.
Ce lieu offre l'avantage d'être directement en continuité du bourg ; des liaisons sont assurées par la RD 24, mais également par une sente piétonne qui la relie directement au centre du bourg et à la Mairie.
De par sa position en entrée de ville, le pôle d'équipements agit comme une transition en douceur du plateau cultivé en grands champs ouverts à l'urbanisation du bourg, permettant le ralentissement progressif des véhicules entrant dans le village.
Il s'agit de la première image du bourg que l'on a, elle est plutôt positive, même si une valorisation paysagère pourrait s'avérer nécessaire afin de rendre cet espace encore plus accueillant.



Pôle d'équipements à l'ouest du bourg

Le hameau de Villevert

Le hameau constitue un témoignage remarquable de l'activité agricole. Ce « village rue » à part entière comporte un tissu ancien constitué autour de la mare pavée et des constructions plus récentes de part et d'autre. Une autre mare paysagée constitue la limite Est du hameau. Des hangars, dont certains sont dégradés, jouxtent le hameau.



Hangars entrée de Villevert

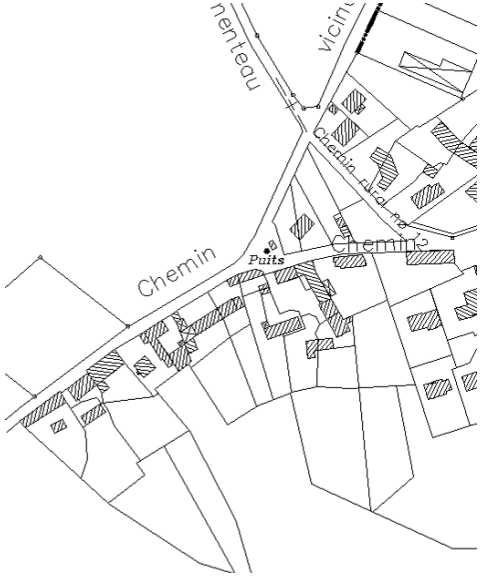


La mare, cœur du hameau

Les constructions traditionnelles sont parfois accolées les unes aux autres. Elles se caractérisent par leur rez-de-chaussée en longueur (style longère) et des combles ponctuées de lucarnes ou de tabatières. Les façades sont en pierres apparentes, matériaux également utilisé pour l'élévation des murs. La plupart des anciens bâtiments d'activité (corps de ferme essentiellement) ont fait l'objet de réhabilitations de qualité et sont devenus aujourd'hui des habitations.

Tissu ancien du hameau de Villevert

plan cadastral



photographie aérienne





Habitations traditionnelles en pierre



Densité (nbre de logements par hectare)	10 lgts/ha
Parcellaire	formes de parcelle très variables, de même que la taille (de 300 m² à plus de 1 000 m²)
Hauteur	R +C, localement R+1+C
Implantation	en retrait par rapport à la rue ou à l'alignement
	en retrait ou sur les limites séparatives latérales
Epoque de construction	à partir du Moyen-Age jusqu'au début du XXe siècle
Caractéristiques architecturales	architecture modeste ; sans modénature ou modénature simple
	façades en pierre apparente sur bâti ancien
	présence de murs en pierre
	toitures en tuiles plates

Au charme du caractère traditionnel des bâtiments et des murs de clôtures s'ajoute l'ambiance particulière créée par l'environnement très végétal et la présence de l'eau. Des près marquent l'entrée du hameau de Villevert. La vallée du Blin ainsi que le bois départemental de Villevert, sans oublier dans une moindre mesure la voie de l'ancienne ligne de Chartres, contribuent au cadre environnemental et paysager.

En dehors de ces zones de constructions anciennes, une dizaine de pavillons ou logements récents sont comptabilisés à Villevert, plutôt dans la partie Est du hameau, tels que les pavillons de la ruelle des Rochettes.

Néanmoins, bien que Villevert soit d'une grande richesse paysagère et architecturale, il existe quelques possibilités d'évolution au sein des tissus bâtis existants.

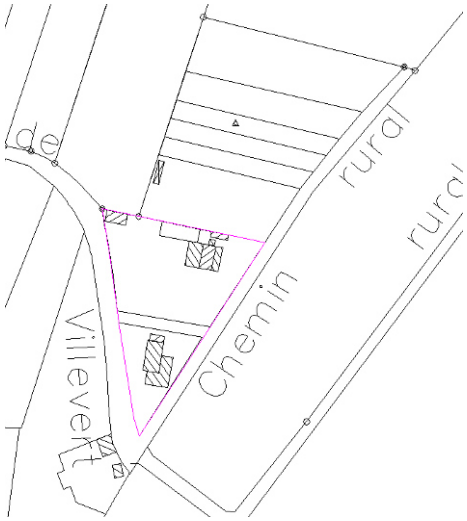


Résidence Les Rochettes à Villevert

L'habitat diffus

La commune compte quelques logements individuels diffus. Il peut s'agir d'habitat assez ancien tout comme de l'habitat très récent, tel qu'à proximité de la ferme de la Grange Saint-Clair.

A l'est du hameau de Villevert, rue de Malassis, à côté de deux logements construits en diffus, existent quelques constructions de cabanons et autres habitats dégradés de qualité médiocre qui ont été construits sans autorisation.

Habitat individuel « diffus » (exemple du secteur rue de Malassis)	
	
Densité (nbre de logements par hectare)	moins de 4 lgts/ha
Parcellaire	formes de parcelle : très variables ; parfois « en drapeau »
	taille des parcelles : de 1 000 m² à plus de 10 000 m²
Hauteur	R +C
Implantation	en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives
Epoque de construction	des années 1970 jusqu'à aujourd'hui
Caractéristiques architecturales	grande hétérogénéité des gabarits des constructions, des matériaux utilisés, des styles architecturaux…





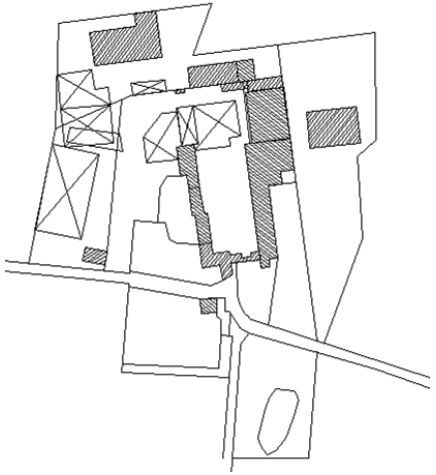
Elevage de chevaux au haras des Rom



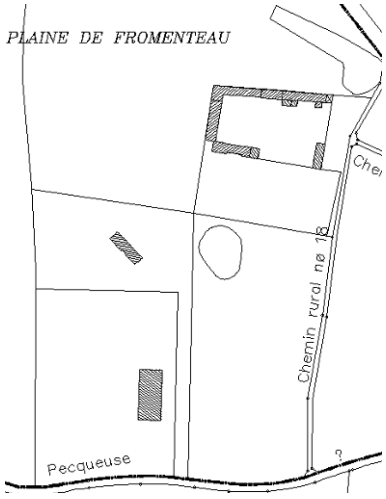
Maison et hangar neufs, Ferme de la Garenne

Les grandes fermes : Fromenteau, La Grange-Saint-Clair, Grignon

Les trois grandes fermes	
plan cadastral Fromenteau	photographie aérienne Fromenteau
plan cadastral Grange-Saint-Clair	photographie aérienne Grange-Saint-Clair
plan cadastral ferme de Grignon	photographie aérienne ferme de Grignon











Ferme Fromenteau

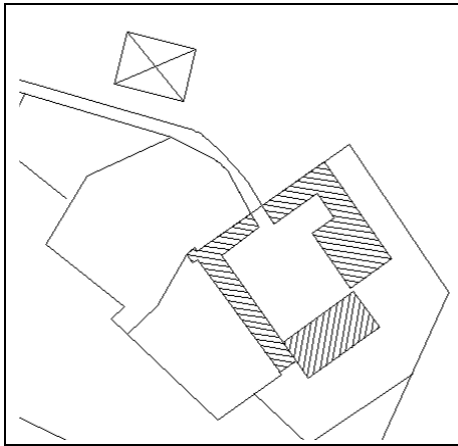




Activités dans le corps de ferme



Ferme de la Grange-Saint-Clair





Densité (nbre de logements par hectare)	moins de 5 lgts/ha
Parcellaire	Grandes parcelles de forme variable
	taille des parcelles : de 1 000 m² jusqu'à 10 000 m²
Hauteur	R +C à R+1+C
Implantation	en retrait par rapport à la rue et aux limites séparatives
Epoque de construction	XVIIe XVIIIe siècle
Caractéristiques architecturales	grande hétérogénéité des gabarits des constructions, des matériaux utilisés, des styles architecturaux…



Ferme Grignon et sa mare



Les fermes sont des éléments architecturaux sensibles du paysage de Pecqueuse. Les fermes de Fromenteau et de Grignon datent du XVIe siècle, elles avaient toutes les deux été construites sur le modèle d'une cour carrée entourée de bâtiments parmi lesquels étaient disposés les bergeries mais aussi des douves et un pont-levis. La construction originelle est en pierre coupée par des lits de briques étroits et très espacés.

Parallèlement aux grandes fermes, on distingue ce que l'on appelait les « maisons de laboureur » ou masure. Celles-ci étaient accompagnées presque toujours d'une cour devant, d'une étable, d'une grange et d'un jardin derrière. Toutes les fermes du bourg étaient construites suivant ce modèle.
Il apparaît qu'aux XVIIe et XVIII siècles, la population cumulée des trois grandes fermes dépassait la population du bourg. En effet, ces fermes employaient un grand nombre de personnes aux métiers aussi diversifiés que

fermier, laboureur, berger, vacher, manœuvre, chartier, servante, chambrière, domestique, etc. Tous vivaient sur place.

La ferme de Fromenteau

Cette grande ferme à l'origine uniquement agricole, est transformée au début du XIXème siècle pour la production d'éthanol grâce à la mise en place d'une distillerie avec une machine à vapeur. Après les premières expériences, l'usine de production ouvre dans le corps de ferme de Fromenteau en 1861, elle ne fermera qu'en 1967, 106 ans plus tard !

Le sucre extrait de la betterave produite localement, fournissait, après distillation, des alcools qui étaient revendus. L'essor de la ferme fut fulgurant employant un nombre important d'ouvriers spécialisés.

La ferme employait également un nombre important de personnels, notamment lors des moissons où l'on pouvait compter plus de 100 saisonniers. Des bergeries comportaient une capacité très importante pour plusieurs troupeaux de moutons. On comptait plus d'une centaine de vaches, chevaux, etc. L'activité agricole ne se limitait pas à la terre, puisque beaucoup de pommiers étaient disposés dans la plaine. Du cidre était produit sur place. La cave à cidre est toujours visible à droite du porche d'entrée.

Aujourd'hui, Fromenteau conserve des activités variées (artisanat, industries).



Bâtiment principal de la ferme de Fromenteau

La ferme de la Grange Saint-Clair

Son histoire remonte au XVIIème siècle. A l'époque, cette ferme a accueilli une chapelle, elle était un petit bourg à part entière. Un seigneur y vécu également au XVIIIème siècle et y construisit un pigeonnier. Plus récemment, elle a accueilli les services d'un laboratoire, en lien avec les productions agricoles.



Ferme de la GrangeSaint-Clair

La ferme de Grignon est composé d'un corps de ferme ancien près du quel s'est construit un hangar agricole plus récent. Une partie de la ferme est habitée, certains bâtiments conservent une fonction agricole notamment pour le stockage de matériel.

La zone d'activités de Pecqueuse-Limours

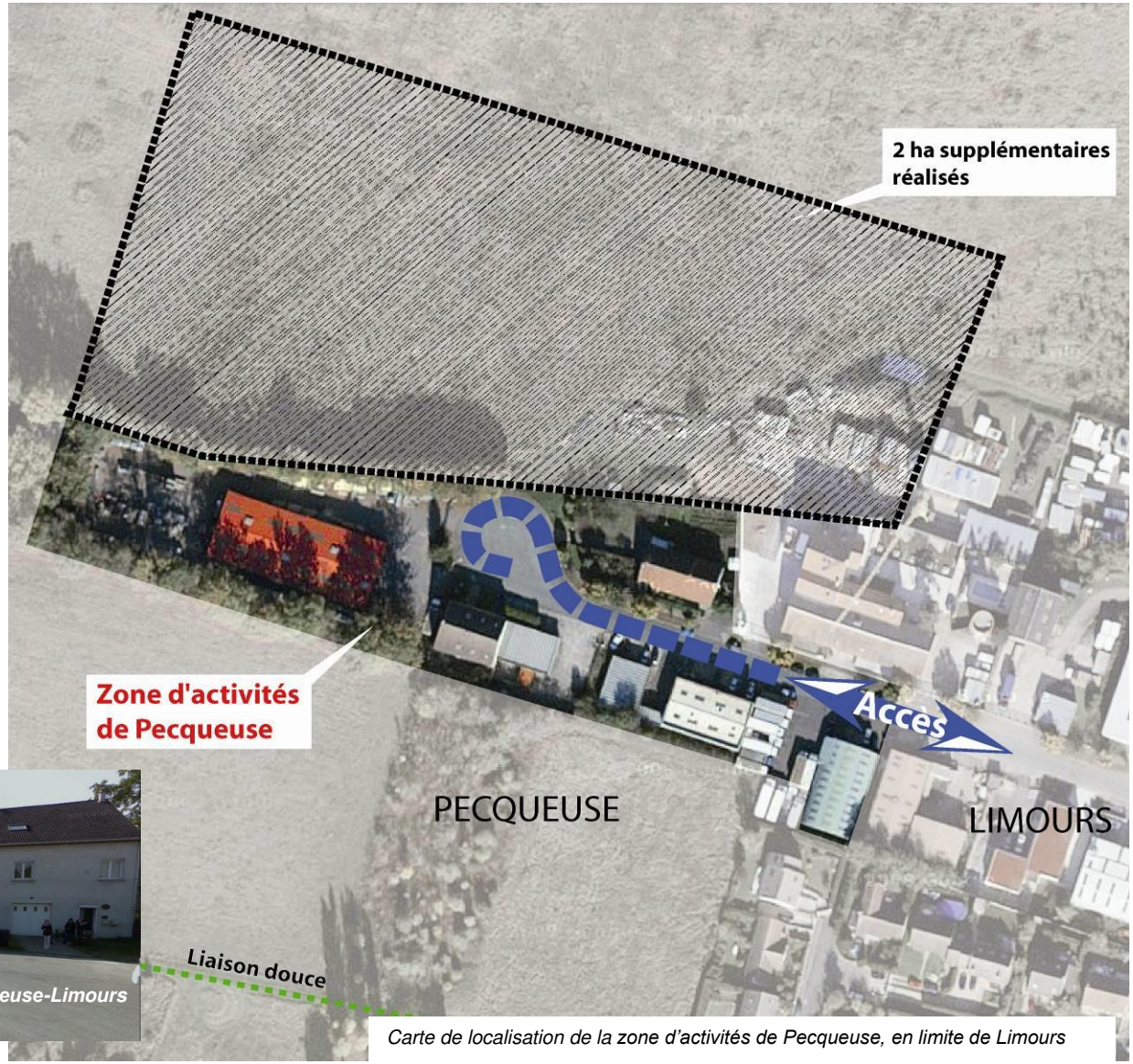
En 1970, la commune a fait l'acquisition d'une portion de l'ancienne voie ferrée qui reliait Limours aux Molières.

Une partie de l'ancienne gare de Limours était sur le territoire de Pecqueuse. En 1979, les deux communes se sont accordées pour créer une zone d'activités. Limours a repris entièrement l'emplacement de la gare ; en échange, Pecqueuse a obtenu 5 parcelles et 5 blocs de bâtiments dans cette zone, qui sont exploités et reçoivent 7 à 8 petites entreprises artisanales. Depuis la ZA s'est développée, 2 ha supplémentaires ont été aménagés et sont occupés par de nouvelles entreprises. La ZA occupe une superficie totale d'environ 3 ha.





Zone d'activités de Pecqueuse-Limours



Carte de localisation de la zone d'activités de Pecqueuse, en limite de Limours

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1 – Le réseau routier

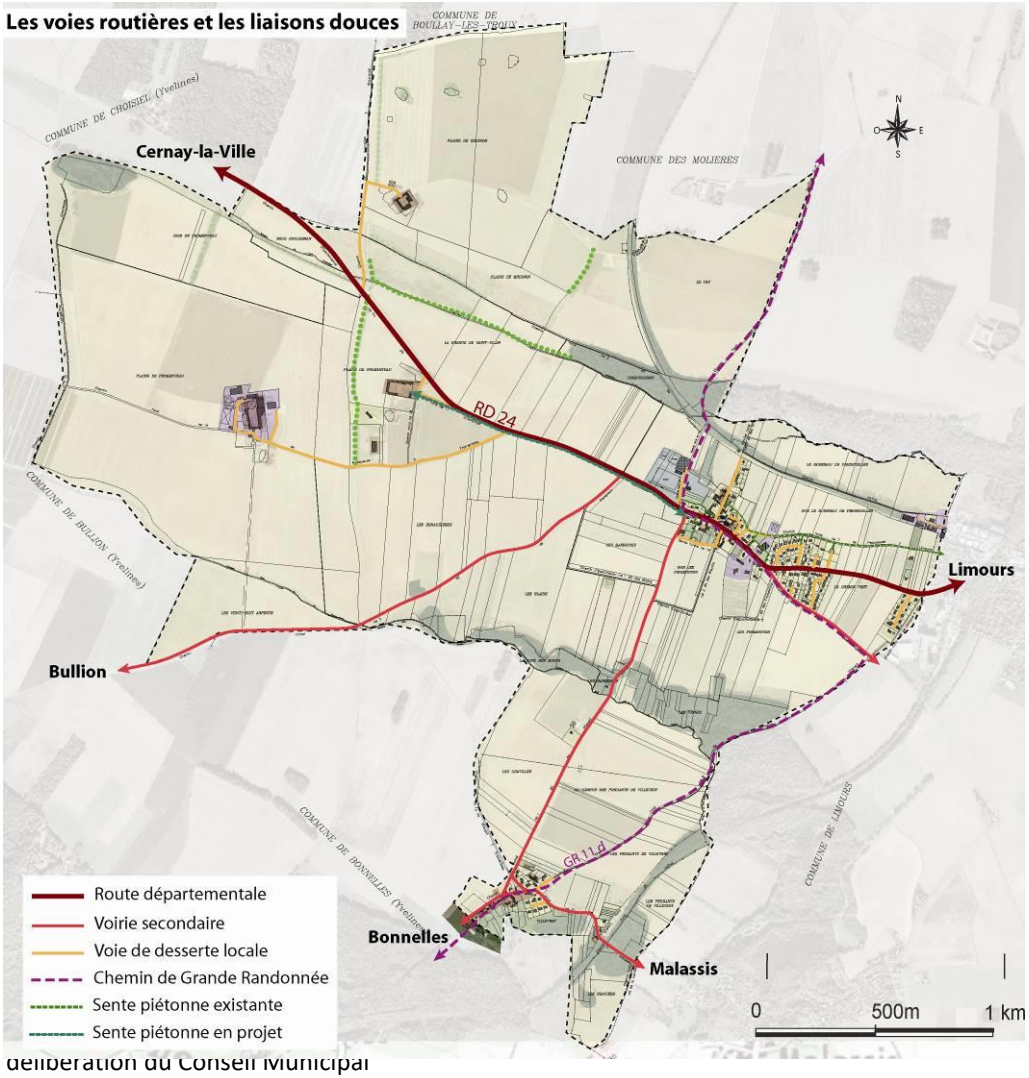
La commune de Pecqueuse est traversée d'est en ouest par la RD 24 qui supportait 3 239 véhicules/jour, dont 7 % de poids lourds, lors de la campagne de comptage menée en 2011. Ce trafic important et la vitesse excessive ont conduit à réaliser des aménagements de sécurité notamment au droit de la mairie et à la sortie du village, avec la présence de ralentisseurs.

Le Schéma Directeur des Voiries Départementales de l'Essonne est para ailleurs en cours de révision afin de prioriser l'action du département sur sa compétence.

La commune comporte également 9 kilomètres de voiries communales que l'on peut caractériser en catégories :

- les **voies assez larges** permettant de relier la commune aux communes voisines. C'est le cas de la route reliant le bourg de Pecqueuse au hameau de Villevert, traversant le talweg formé par la vallée du Blin, se prolongeant vers Bonnelles ou encore la route du bourg vers la coopérative agricole, dont le gabarit est également assez large.

- les **voies de desserte locales**, assez étroites. Certaines ont une vocation agricole marquée, c'est le cas des routes reliant aux voies de desserte menant aux fermes. Elles sont carrossables jusqu'aux fermes puis se prolongent par des chemins agricoles.
  D'autres ont une vocation résidentielle : elles permettent, depuis un axe plus important, de pouvoir accéder à son



logement. La nature de ce réseau carrossable de desserte est variable : en très bon état dans les résidences des années 1970 à 2000, un peu plus dégradé dans les voies anciennes, telles que la rue des Bleuets.

Les flux domicile-travail, essentiellement orientés vers Les Ulis, Limours et Gif-sur-Yvette, se font quasi exclusivement en automobile (97% des ménages de Pecqueuse possèdent au moins une voiture). Ces flux sont importants puisque 90% des Pescusiens travaillent à l'extérieur de la commune.



RD 24 : aménagements à la sortie du village, vers Limours



Voie du bourg de Pecqueuse au hameau de Villevert, ici dans la traversée de la vallée du Blin



Villa des Sorbiers



RD 24 : la traversée du plateau devant la ferme de la Grange-Saint-Clair

L'offre en stationnement public se concentre dans le centre-bourg où plusieurs espaces de stationnement existent.
Le plus important vient d'être créer en arrière de l'école (environ 20 places) afin de répondre au manque de places couramment observé près des équipements. Il vient compléter les deux petits parkings situés devant la Mairie et devant l'ancienne Mairie, juste devant l'église (une dizaine de places pour ces deux parkings réunis).

Un parc de stationnement de fait se trouve dans le pôle d'équipements sportifs, entre le stade et les terrains de tennis.

On compte aussi de nombreuses places de stationnement dans la zone d'activités, en lien avec les entreprises.

Mises à part ces aires de stationnement public, le stationnement se réalise le long des trottoirs, sur la rue.

On recense aussi une place de stationnement destinée au ramassage scolaire devant l'école, mais il n'existe actuellement pas de stationnement dédié aux cycles dans la commune.



Espaces de stationnement devant la Mairie



Aire de stationnement récente, derrière l'école



Stationnements dans la zone d'activités, devant les entreprises

2 – Les transports en commun

Trois lignes d'autocars et les transports scolaires sont assurés par la SAVAC. Ces lignes ont de faibles fréquences, et restent majoritairement destinées aux scolaires.

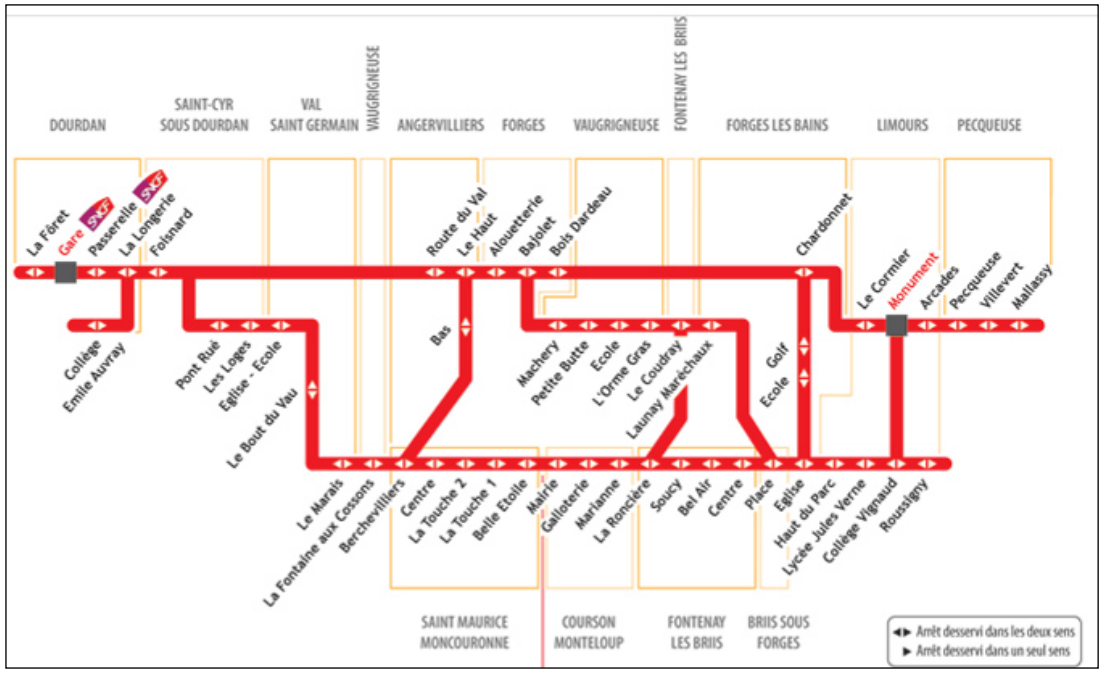
- la ligne 39-29 destinée au Collège Michel Vignaud
- la ligne 039-030 destinée au Lycée Jules Verne.

De plus une ligne d'autocar gérée par Véolia Transport permet de relier Limours à Dourdan ; la fréquence est faible, à raison d'un bus par jour dans chaque sens.



Arrêt de bus devant l'école

Aucune ligne ferroviaire ne dessert la commune.
La gare R.E.R. la plus proche est celle de Saint-Rémy-les-Chevreuse, située à 7 kilomètres. Il s'agit du terminus de la ligne RER B4 reliée à Paris via les gares de (entre autre) : Gif-sur-Yvette, Bures-sur-Yvette, Orsay, Palaiseau, Massy, Antony, Bourg-la-Reine, Bagneux, Arcueil/Cachan. C'est une ligne régulière à la fréquence d'un train tous les ¼ d'heure environ.



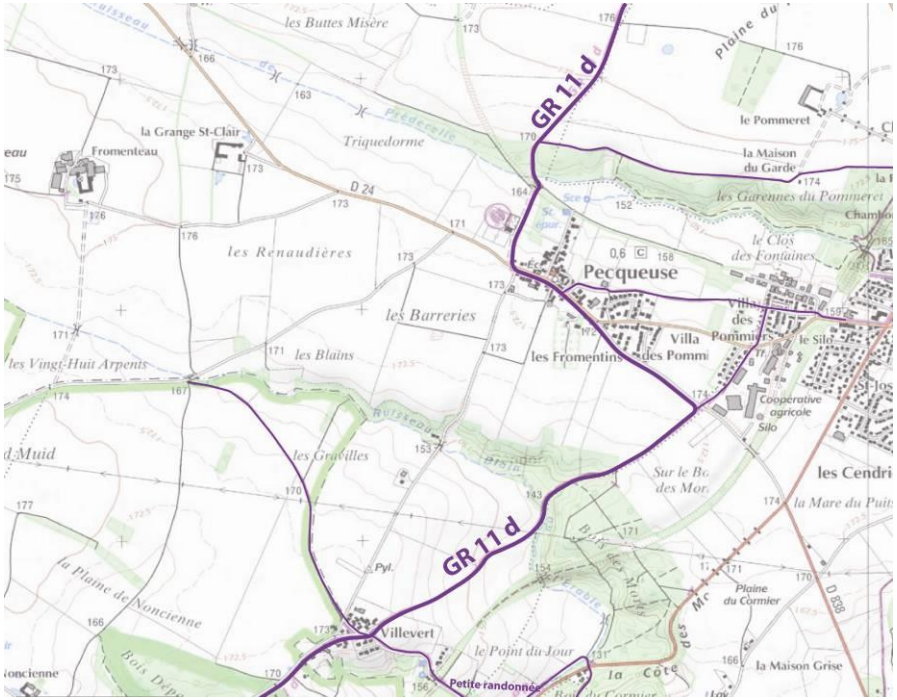
Plan schématique de la ligne Véolia Transport Limours à Dourdan

3 – Les circulations douces

Parallèlement à la politique de sécurisation de l'axe RD 24, la municipalité a souhaité créer un maillage de liaisons douces dans le bourg et à proximité des principaux lieux d'habitation de la commune. Une sente piétonne parcourt le cœur de la commune et continue de s'étendre avec la construction de nouvelles résidences.

Une variante du chemin de randonnée : le GR 11 d traverse la commune du nord au sud, en passant par Villevert et par le bourg.

A l'heure actuelle, la commune ne compte pas d'itinéraires cyclables à proprement parler, mais il faut savoir que la majorité des sentes piétonnes sont tout à fait empruntables par les cyclistes.







Chemin dans la vallée de la Prédecelle





Sentes piétonnes au sein des quartiers d'habitation, ici dans le bourg

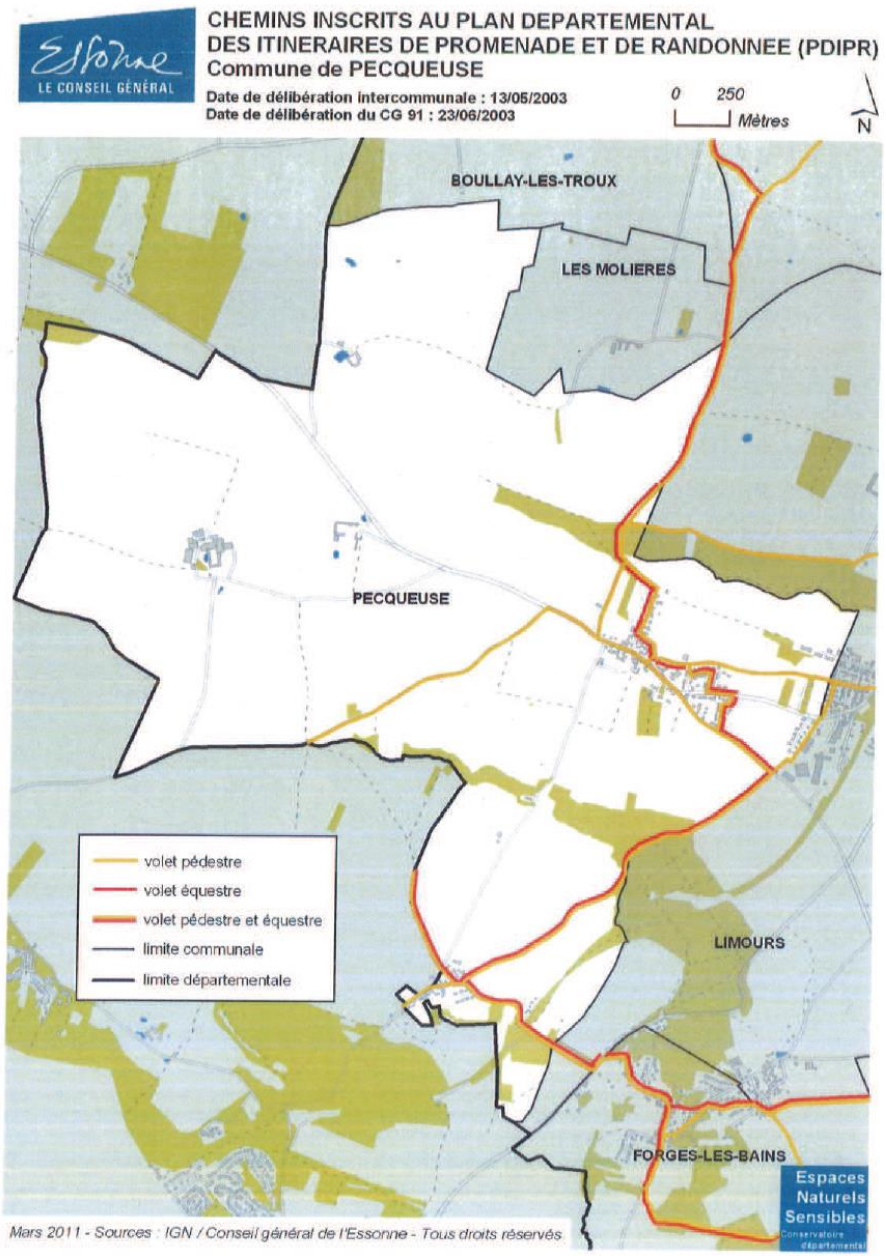




Chemin de grande randonnée GR 11 d aménagé par délibération du Conseil Municipal

Le Conseil général a décidé le 30 novembre 1988 la mise en place du PDIPR (Plan Départemental d'Itinéraire de Promenade et de Randonnée en Essonne autour des objectifs suivants :
- la protection juridique des chemins ruraux et de l'environnement,
- la promotion de la pratique de la randonnée, en assurant la continuité d'un réseau cohérent d'itinéraires sur l'ensemble du territoire de l'Essonne,
- la découverte du riche patrimoine naturel, culturel et touristique essonnien qui peut être appréhendé grâce à ces chemins.

La commune de Pecqueuse ne comprend pas d'itinéraires départementaux de randonnée pédestre.
Toutefois, plusieurs chemins présents sur la commune sont inscrits au PDIPR suite à la délibération de la CCPL du 13 mai 2003 et à celle du Conseil Général du 23 juin 2003.
Ces actions sont menées en partenariat étroit avec le Comité départemental du tourisme (CDT), le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP), le Comité départemental de tourisme équestre (CDTE) et les communes traversées.



LES EQUIPEMENTS

1 – Les équipements scolaires

Auparavant situées dans l'ancienne Mairie, l'école est installée depuis 2003 dans des locaux récents et adaptés à proximité du pôle d'équipements sportifs.

Le nombre d'élèves fréquentant l'école est stable, soit une trentaine d'élèves en élémentaire scolarisés à Pecqueuse.

Les élèves du secondaire fréquentent les établissements scolaires de Limours.

L'école de Pecqueuse



2 – Les autres équipements publics

Les équipements publics sont assez importants pour un village de cette taille.

- la Mairie, construite au début des années 1980 en lieu et place d'une construction devant l'église.

- L'ancienne Mairie, dont les salles permettent à des activités associatives de se réunir.

- L'église, équipement cultuel et patrimonial, véritable point d'identité et point de repère dans le paysage Pescusien.

Le long de la rue des Pâquerettes au nord-ouest du village se trouve le pôle d'équipements :
- le stade de football, éclairé depuis la fin des années 1990,
- deux cours de tennis, le mur d'entrainement de tennis,
- un terrain multisports : handball et basket-ball,
- la salle polyvalente Claude Daragon, ainsi que l'Espace André Salun : local sportif de 104 m² qui sert de salle de sports pour les entrainements et club housse de football, cours de gymnastique, activités scolaires, mais elle tient lieu de salle des fêtes.

Au sein du pôle d'équipement se situe également le cimetière communal sur une superficie de 2 500 m².

Ce secteur est une zone d'équipements communaux réservée pour leur extension, mais aussi pour accueillir, à long terme, de futurs équipements. Il n'est pas envisagé d'y créer des logements.



Le stade de football



La salle polyvalente



Vue aérienne des équipements sportifs, la salle polyvalente, l'école, le cimetière

3 – Associations sportives et de loisirs

Ces équipements sont fréquentées par deux équipes de football, un club de tennis à des associations de gymnastique, et de théâtre : autant d'activités permettant de vitaliser le village.

ENSEIGNEMENTS

ANALYSE URBAINE

- **Un tissu urbain traditionnel aux abords de l'Eglise et la Mairie, le long de la Grande rue et de la rue des Bleuets**
- **Un petit pôle de centralité autour de la Mairie et de l'Eglise complété par un pôle d'équipement autour de l'école, les équipements sportifs et la salle polyvalente**
- **Depuis les années 1970, une urbanisation qui s'est principalement concentré à l'est du bourg (Résidences des Sorbiers, des Rosiers, etc.)**
- **Des réhabilitations de corps de ferme en logements (bien que parfois peu soignées dans leur mise en œuvre) en centre bourg de Pecqueuse, qui ont permis de diversifier l'offre en logements et d'apporter un lot de logements collectifs Des projets de création de logements dans le bourg mais un potentiel de densification limité, à l'exception de quelques granges à réaffecter en logements**
- **Le projet d'aménagement d'un « espace public » autour de la mare à réaménager, en lien avec l'arboretum**
- **Une entrée de village sud (depuis Villevert) présentant un enjeu de valorisation paysagère**
- **Un environnement très végétalisé (vallée de la Prédecelle, du Blin, etc.) qui participe largement à la qualité du cadre de vie**

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Un village traversé par la RD 24 qui présente un trafic de transit important, mais qui a bénéficié d'aménagements de sécurité pour réduire la vitesse des véhicules**
- **Des liaisons douces dans le bourg**
- **Des migrations domicile-travail importantes vers les principaux centres d'emplois locaux ou régionaux, qui s'effectuent quasi exclusivement en automobile**

- **Une absence de desserte ferroviaire mais une gare située à 7 km (Saint-Rémy-les-Chevreuse)**
- **Des transports collectifs par cars grâce aux 3 lignes interurbaines de rabattement, mais avec des fréquences insuffisantes qui se limitent trop souvent aux horaires des scolaires**
- **Une offre de stationnement public automobile insuffisante dans le bourg et à Villevert même si un nouveau parking a été réalisé entre l'école et la Mairie**
- **Une absence d'aménagement et de stationnement pour les cyclistes**

LES EQUIPEMENTS

- **Un niveau d'équipement satisfaisant et en bon état de fonctionnement, concentrée dans le bourg**
- **Une école récente, fonctionnelle à la capacité d'accueil adaptée**
- **Une salle polyvalente qui pourrait bénéficier d'un aménagement paysager**

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

LES HABITANTS

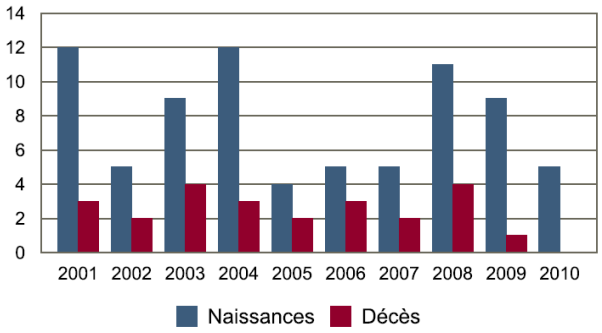
1 – Une stabilisation démographique

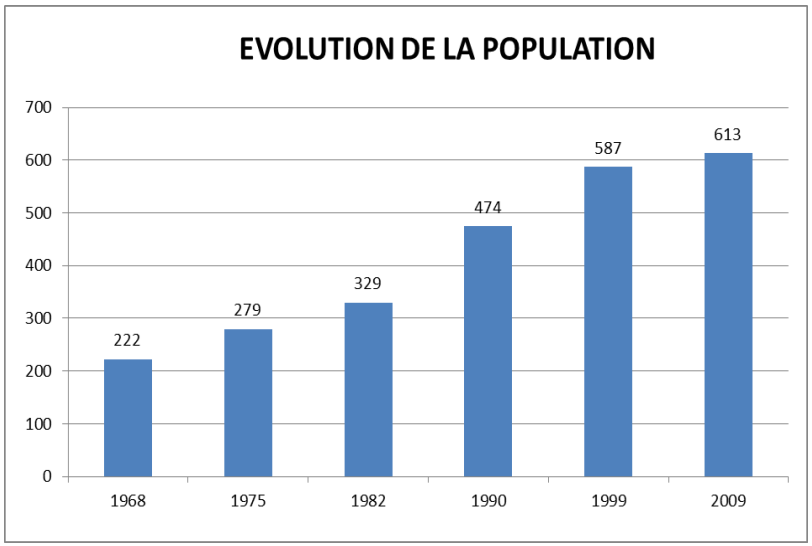
Une stabilisation de la population depuis une dizaine d'années

La commune du Pecqueuse compte 613 habitants[1] (population municipale 2009).

Entre 1975 et 2009, la population pescusienne a plus que doublée. La phase de croissance a été continue jusqu'en 1999, avant de se stabiliser depuis les années 2000. On peut ainsi distinguer 2 périodes dans cette évolution démographique :

- Une croissance continue de 1968 à 1999 (+ 365 hab.)
Elle correspondant à une augmentation remarquable de la population.
- Une période de stabilisation démographique amorcée depuis 1999. Cette tendance est confirmée par les chiffres de la population de 2009 qui font état de 613 habitants, soit une augmentation de +26 habitants de 1999 à 2009.





Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006, 2009

[1] Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule. La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune.

Les facteurs d'évolution de la population

Un solde migratoire très favorable jusqu'aux années 2000

L'évolution de la population est liée à deux indicateurs : le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) et le solde migratoire (différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal).

Le graphique ci-contre présente les facteurs d'évolution de la population et permet d'analyser les différences entre les 2 phases identifiées :

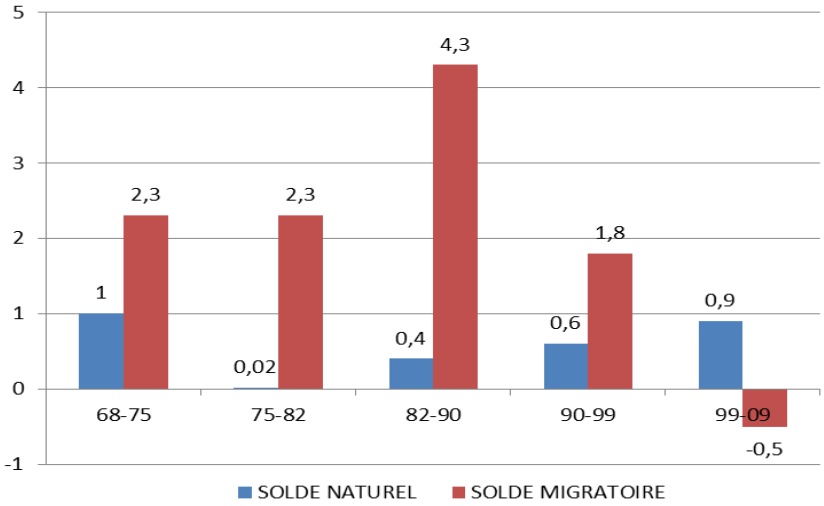
- La forte progression démographique des années 1970 à 2000 est essentiellement portée par un solde migratoire largement positif sur ces périodes (+4 % par an dans les années 1980). Ce constat est à mettre en parallèle de l'importante construction de logements individuels et collectifs durant ces deux décennies.

- La période de stabilisation démographique amorcée depuis les années 1999 s'explique par une inversion du solde migratoire, légèrement déficitaire, compensé par un solde naturel plus élevé.

La baisse progressive du solde migratoire s'explique par la diminution de la construction de logements.

La hausse modérée du solde naturel peut s'expliquer par un phénomène local : le solde migratoire largement positif dans les années 1970/1980 s'est traduit par l'arrivée de jeunes couples avec enfants qui, une génération après, ont à leur tour des enfants, augmentant ainsi le solde naturel de la commune dans les années 2000.

FACTEURS D'EVOLUTION DE LA POPULATION (% par an)



Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009

2 – La structure par âge de la population

Une tendance au vieillissement de la population

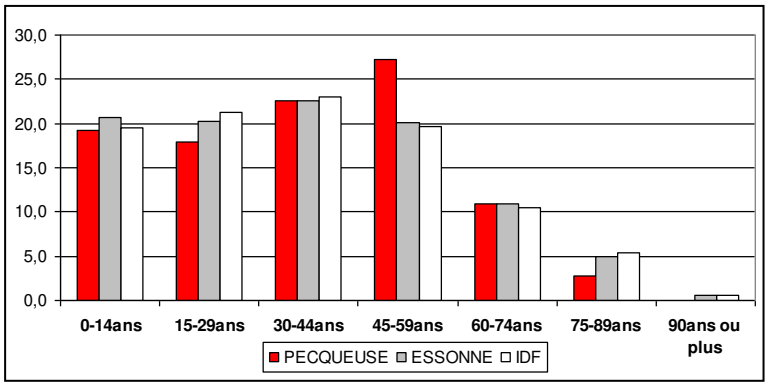
De façon générale on observe une tendance à l'accroissement de la population âgée.
La population par tranche d'âge laisse apparaître quelques spécificités par rapport à la moyenne départementale et régionale :

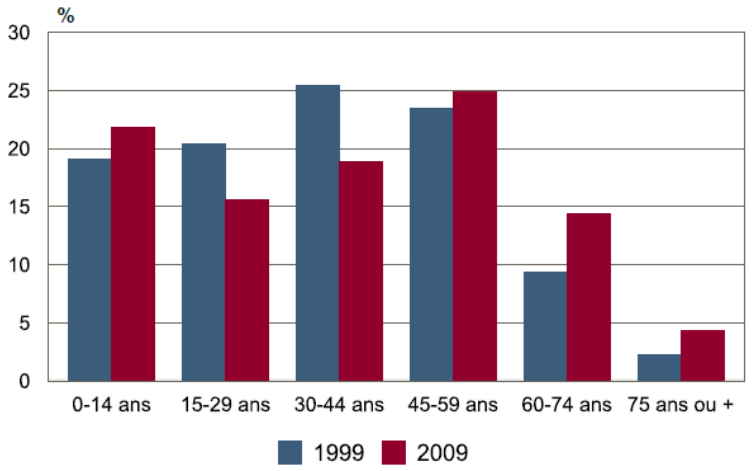
- Une proportion nettement plus faible des 15 à 29 ans que l'on explique notamment par le manque d'efficacité des transport en commun et une offre en logement inadapté à cette tranche d'âge à Pecqueuse.
- Une importante sur-représentation des 45-59 ans (27,5% des Pescusiens) qui sont probablement des actifs dont le parcours résidentiel est volontairement tournée vers un choix de vie plus apaisé en vivant à la campagne, à proximité des villes. Il peut s'agir des importants flux migratoires des années 1980 dont les personnes sont aujourd'hui âgées de 45 à 59 ans.
- Une part plus faible des 75-89 ans. Comme pour les jeunes, les personnes âgées ne trouvent plus nécessairement les services, transports, équipements et commerces dont ils ont besoins et font le choix de quitter le village pour rejoindre un centre ville ou un établissement adapté.

Malgré une population âgée relativement moins importante que dans le reste de l'Essonne, l'évolution de la structure par âge montre que la tendance est au vieillissement de la population due à la part croissante des plus de 45 ans.
L'évolution depuis le dernier recensement confirme cette situation :

- toutes les classes d'âge inférieures à 45 ans sont stables (0-14 ans) ou reculent de façon assez rapide, particulièrement les 15-29 ans et les 30-45 ans dont la part a fortement diminuée en seulement 7 ans. Ce recul semble proportionnellement important à Pecqueuse alors que ces classes d'âges, correspondant aux jeunes actifs et aux jeunes ménages, sont comparables par rapport au département et à la Région, ce qui signifie qu'ils devaient être surreprésentés quelques années auparavant.

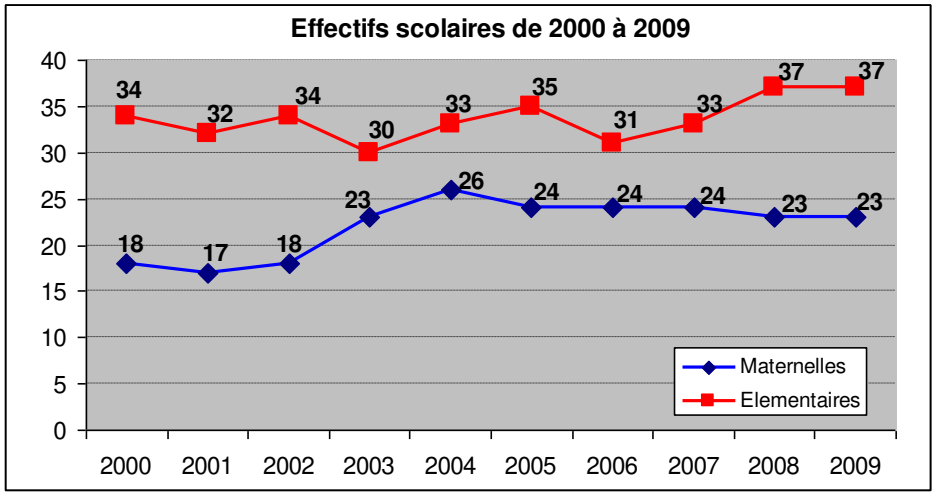
POPULATION PAR TRANCHE D'AGE (%)





- Toutes les classes d'âge supérieures à 45 ans progressent, à noter que les 45-59 ans est la classe d'âge la plus nombreuses. Cette classe d'âge correspond majoritairement aux jeunes actifs qui se sont installés à Pecqueuse durant les années 1980 et 1990 et qui ont aujourd'hui 45 à 59 ans. La classe d'âge 60-74 ans est la classe d'âge qui progresse le plus rapidement par rapport à 1999 : le nombre de retraités a augmenté fortement de 1999 à 2009.

Bien que les classes d'âge aient évoluées significativement au fil du temps vers un vieillissement, les effectifs scolaires sont plutôt restés stables.
Ainsi observe-t-on une relative stagnation de la fréquentation de l'école élémentaire autour de 35 élèves depuis une dizaine d'années. Ils étaient 34 élèves scolarisés à Pecqueuse en 2000, ils sont 37 élèves en 2009. En 2012, le chiffre est de 32 élèves scolarisés en élémentaire à Pecqueuse. Par ailleurs, 718 élèves sont scolarisés au collège Michel Vignaud de Limours à la rentrée 2012.



Les ménages

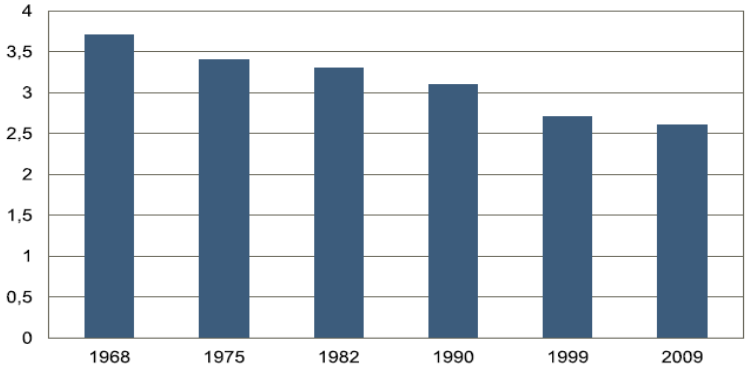
Une augmentation des ménages de petite taille et une diminution du nombre moyen de personnes par famille

Le nombre moyen de personnes par ménage était de 3,7 en 1968 et il situe aujourd'hui aux alentours de 2,6. De 1999 à 2009, ce chiffre est resté pratiquement stable.

Ce phénomène est similaire dans le reste du département ; cela correspond au desserrement des ménages qui s'explique par l'augmentation du nombre de personnes âgées, un phénomène de décohabitation mais aussi, depuis 1968, une augmentation des familles monoparentales et des ménages sans enfant.

Au vue des composantes du parc de logement et des caractéristiques démographiques, le nombre moyen de personnes par ménage ne devrait plus significativement évoluer dans les prochaines années.

NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE

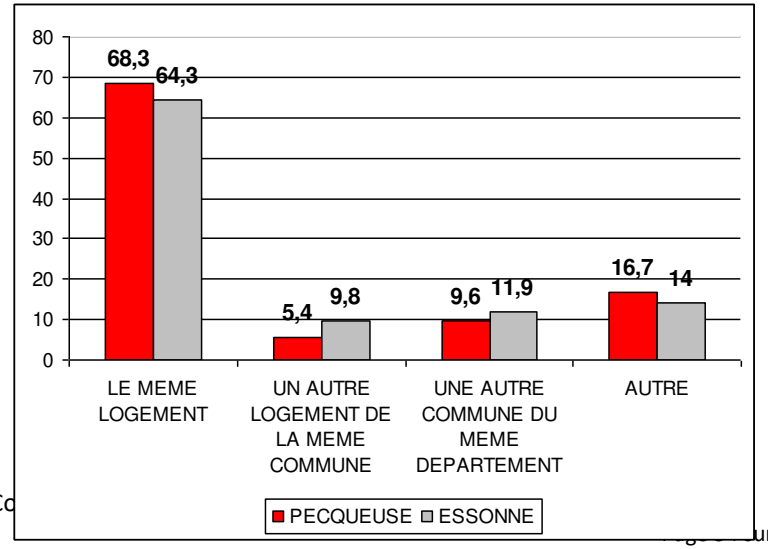


Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2009

Une stabilité du lieu de résidence dans le temps

L'observation du lieu de résidence des Pescusiens 5 ans auparavant montre que 68 % d'entre eux résidaient déjà dans le même logement. Cette part est légèrement supérieure à celle observée dans le département et démontre une certaine stabilité dans l'occupation du logement. La stabilité du lieu de résidence se rencontre couramment dans les villages où une part importante des ménages est propriétaire de leur logement.

LIEU DE RESIDENCE 5 ANS AUPARAVANT



Source : INSEE recensement général de la population 2006

3 - Les caractéristiques socio-économiques de la population

La population active

Un taux d'activité élevé

A Pecqueuse, la population active en 2009 représente 78,3% de la population (dont 72,3% d'actifs ayant un emploi et 6% de chômeurs) ce qui est supérieur à la moyenne départementale.
A titre de comparaison, la proportion d'actifs en France métropolitaine est de 71,5% dont 63,6% d'actifs occupant un emploi et 7,9% de chômeurs.

Le nombre de chômeurs était de 26 en 2009 ce qui correspond à un taux de chômage de 6%, ce chiffre est en deçà de la moyenne départementale, bien qu'il ait fortement augmenté par rapport à 1999 où l'on ne comptait que 2,8% de chômeurs.
Dans le détail, les jeunes de 15-24 ans sont les plus touchés par le chômage à Pecqueuse, en particulier pour les hommes qui peinent à s'insérer dans le marché du travail. Les actifs de 25-54 ans ont un taux de chômage très bas, voir nul pour les hommes.

La part élevée d'actifs est à mettre en parallèle avec la capacité du parc de logements dont la diversité (part importante d'habitat individuel, part significative d'habitat collectif pour une structure villageoise) est suffisamment varié pour s'adapter à l'accueil de ces populations actives.

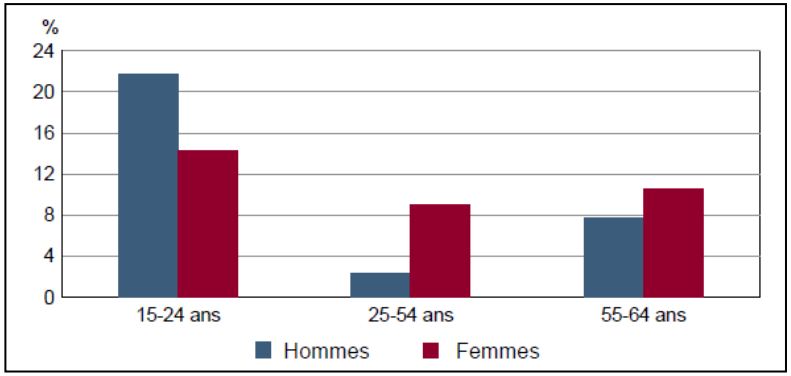
Les données INSEE ne renseignent pas sur la répartition des catégories socioprofessionnelles en raison du secret statistique étant donnée la population de Pecqueuse inférieure à 1 000 hab.

POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE

	2007	1999
Ensemble	426	431
Actifs en %	78,3	77,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	72,3	74,5
chômeurs en %	6,0	2,8
Inactifs en %	21,7	22,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,4	10,7
retraités ou préretraités en %	8,8	6,5
autres inactifs en %	4,5	5,1

Source : INSEE recensement général de la population 1999, 2009

TAUX DE CHOMAGE PAR SEXE ET AGE



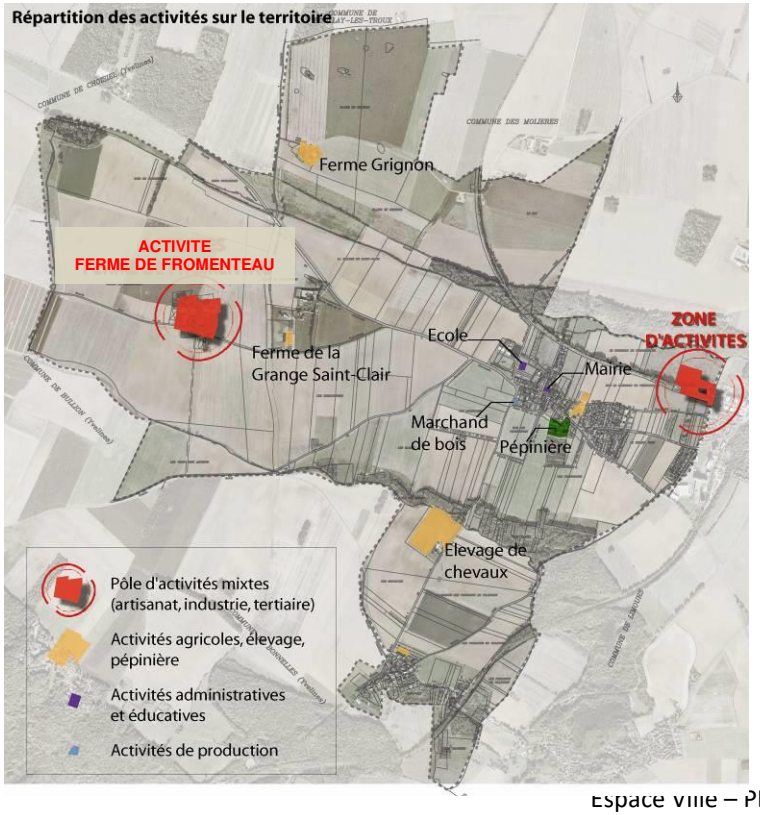
Source : INSEE recensement général de la population 2009

La population active

Le lieu de travail est éloigné du lieu de résidence

Parmi les habitants de Pecqueuse, seulement 10,5% d'entre eux travaillent sur le territoire communal. 90% des habitants doivent donc quitter la commune pour se rendre sur leur lieu de travail. La situation n'a pas singulièrement évoluée depuis une dizaine d'année

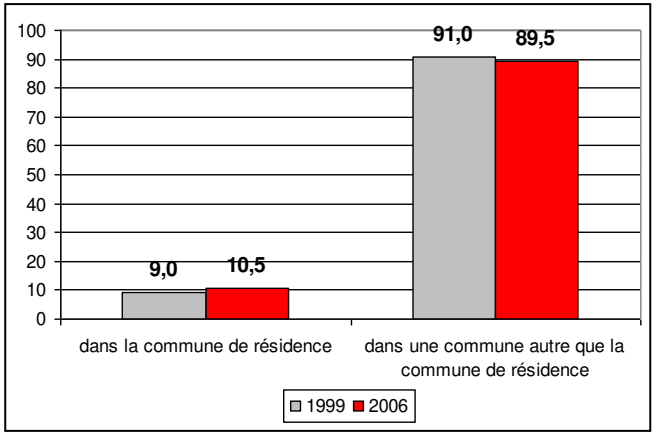
Cette situation est assez courante dans le département de l'Essonne où de nombreuses communes présentent un profil majoritairement résidentiel et fonctionnent avec des pôles d'emplois principaux.



Les deux principaux lieux de travail à Pecqueuse sont la ferme de Fromenteau et la zone d'activités. Il existe également des lieux de travail liés aux activités agricoles, la Mairie, l'école, ainsi que de petites entreprises dans le tissu du centre bourg.

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS (%)

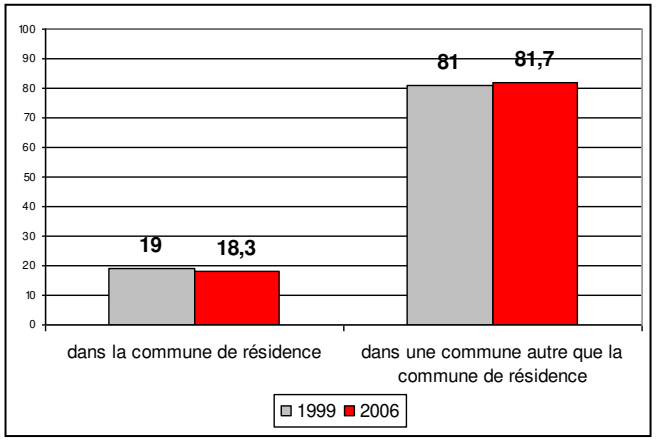
PECQUEUSE



Source : INSEE recensement général de la population 1999, 2009

LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS (%)

ESSONNE



Source : INSEE recensement général de la population 1999, 2009

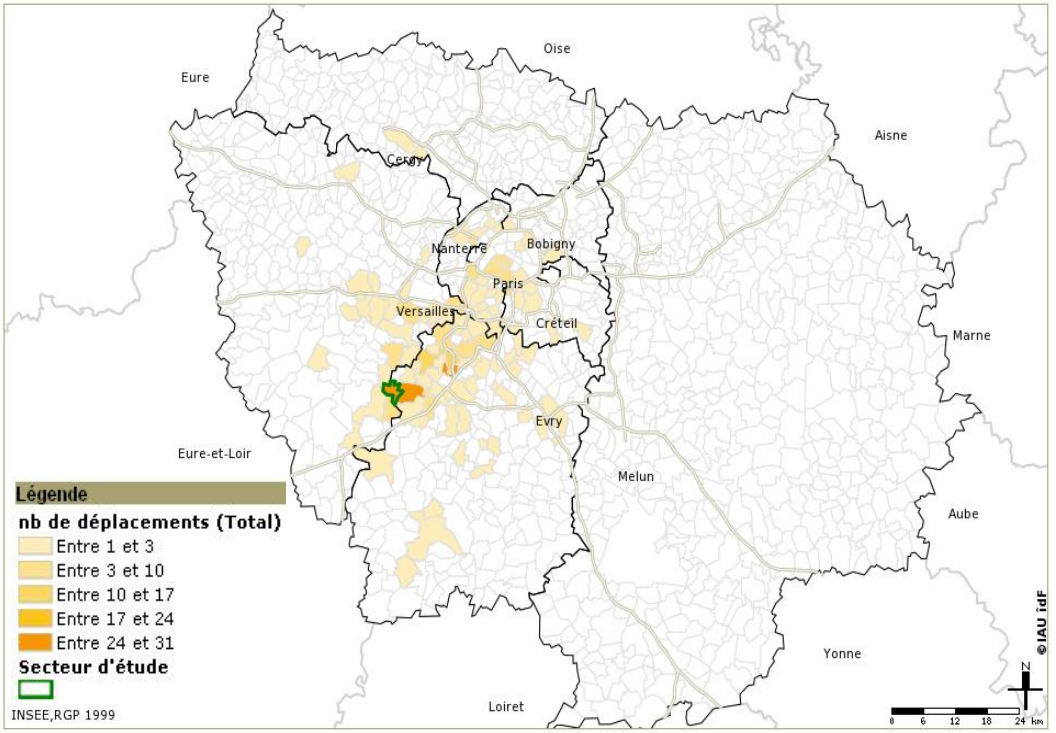
Les migrations domicile-travail

Les principales destinations des migrations domicile-travail

Les habitants se déplacent principalement en automobile pour se rendre sur leur lieu de travail. en 2006, 63% des ménages possèdent 2 voitures ou plus et 97% des ménages ont au moins une voiture.
Le transport en commun lourd accessible le plus rapidement est le RER A à la station Saint-Rémy-lès-Chevreuses (9 km par la RD 838 et la RD 40), ou Bures-sur-Yvette (12 km par la RD 988)

En 1999, les Pescusiens se déplacent principalement vers le centre d'emploi des Ulis, mais aussi Limours et Gif-sur-Yvette.
La seconde destination la plus importante demeure le territoire communal.

DESTINATIONS DES DEPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL



Les Ulis	31
Pecqueuse	29
Limours	25
Gif-sur-Yvette	16
Orsay	11
Paris 15ème	8
Saclay	8
Velizy-Villacoublay	7
Paris 14ème	6
Chevreuse	5

LES LOGEMENTS

En 2009, la commune du Pecqueuse compte 252 logements dont 237 résidences principales, 6 résidences secondaires et 9 logements vacants.

Un nombre de logements qui tend à se stabiliser

Entre 1968 et 2009, le nombre total de logements a été multiplié par 3.

Cette augmentation recouvre des rythmes de construction différents selon les périodes.

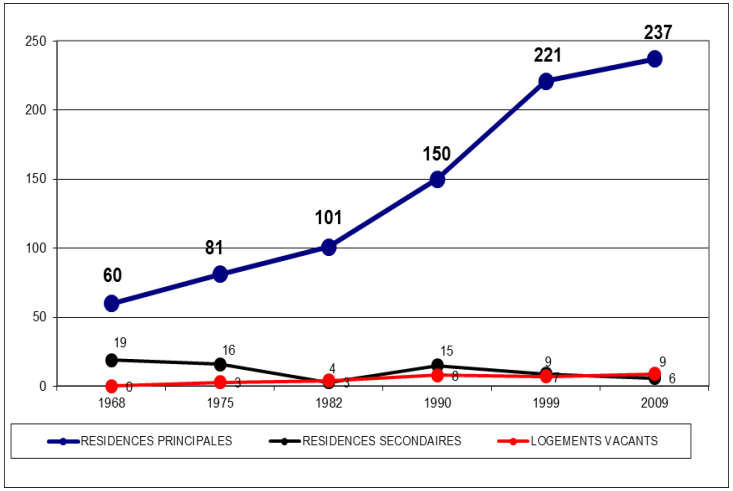
- De 1968 à 1982, le rythme de construction est assez faible puisque l'on recense 29 logements de plus en 14 ans, soit un rythme moyen de 2 logements par an.

- De 1982 à 1999, la croissance a été très soutenue avec la réalisation de 120 logements en 14 ans, soit une moyenne de 17 logements par an.

- De 1999 à 2009, le parc de logements se stabilise, on ne compte que 16 nouveaux logements en 7 ans, soit 2,5 logement par an.

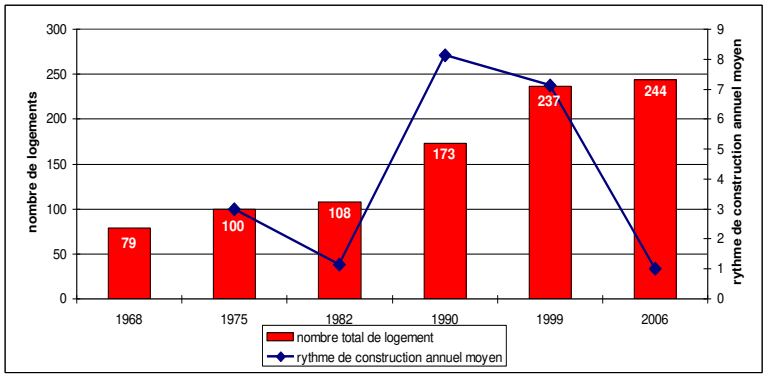
Les résidences secondaires et les logements vacants ne représentent que 7% du total des logements ce qui est faible. Leur tendance est stable depuis les années 1990.

EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES



Source : INSEE recensement général de la population 1968, 1975, 1982 1990. 1999. 2009

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET RYTHME DE CONSTRUCTION MOYEN ANNUEL



1- La taille des logements

Une proportion importante de grands logements

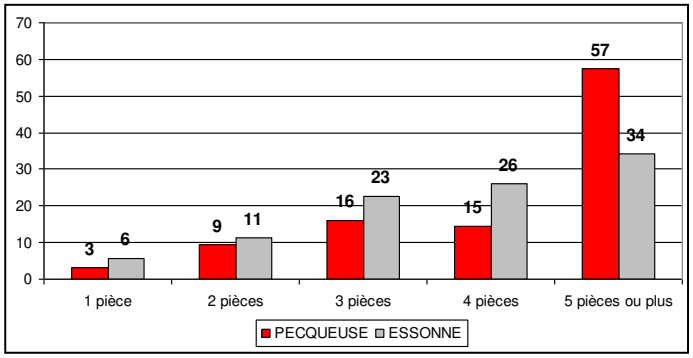
En 2009, le nombre moyen de pièce par résidence principale est de 4,7. Ce chiffre est en progression par rapport à 1999 (4,5 pièces).

Le parc de logements est dominé par les 5 pièces qui représentent 57% de l'offre totale, viennent ensuite les 3 et 4 pièces (31%) et les 2 pièces (9%).

La singularité de la commune par rapport à l'Essonne est la taille importante des logements, en effet :

- La part des 5 pièces et plus est presque deux fois plus importante que dans le département.
- La part des logements de 1 à 3 pièces est inférieure d'un tiers par rapport à celle du département

TAILLE DES LOGEMENTS (%)



Source : INSEE recensement général de la population 2009

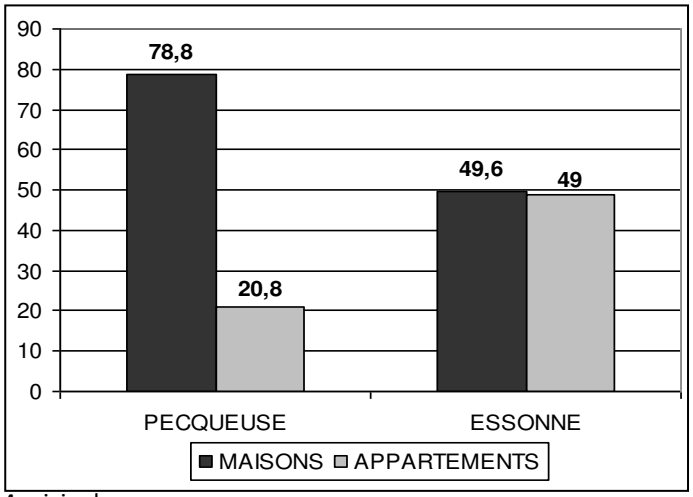
2- La typologie et la période d'achèvement des logements

Une part très importante de maisons individuelles

La grande taille des logements est notamment due à leur typologie : on dénombre ainsi 78,8% de maisons pour seulement 20,8% d'appartements ; Cette proportion est largement supérieure à la moyenne départementale dont les proportions d'appartements et de maisons sont équivalentes. Pour autant, il est important de constater que la commune compte tout de même 50 appartements (sur 244 logements) ce qui n'est pas négligeable pour une commune rurale, et permet de répondre à la demande de certains ménages aux besoins spécifiques (jeunes, familles monoparentale, personnes âgées, etc.)

Le nombre moyen de pièces par résidences principales est de 5,3 pour les maisons et 2,3 dans les appartements.

TYPE DE LOGEMENT



Source : INSEE recensement général de la population 2009

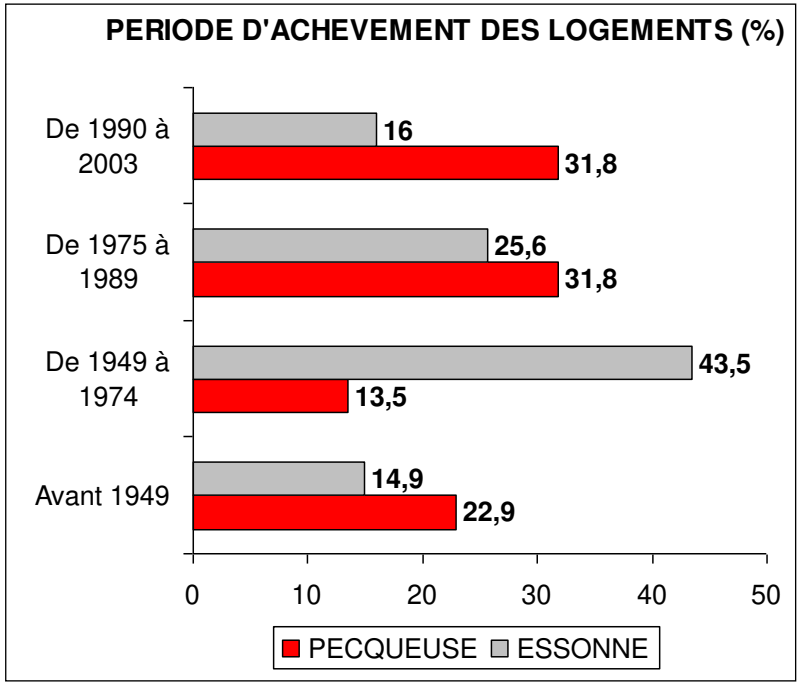
Un parc de logements récents

Pecqueuse possède un parc de logements relativement récent puisque près des 2/3 du parc a été construit après 1975, contre seulement 40% dans le reste de l'Essonne. La construction a été très dynamique dans les années 1980 et 1990, ce qui correspond à une phase d'extension pavillonnaire à l'est du bourg (Villa des Sorbiers, etc.). Les logements construits avant 1949 représentent seulement 15% du total du parc contre 23% dans le reste de l'Essonne.

Le parc de logements antérieur aux années 1975 nécessite souvent une mise à niveau énergétique même si cela ne représente qu'un peu plus d'une cinquantaine de logements étant donné que ces constructions ont été réalisées avant la première réglementation thermique de 1975.



Logements individuels récents dans la Villa des Sorbiers



Source : INSEE recensement général de la population 2009

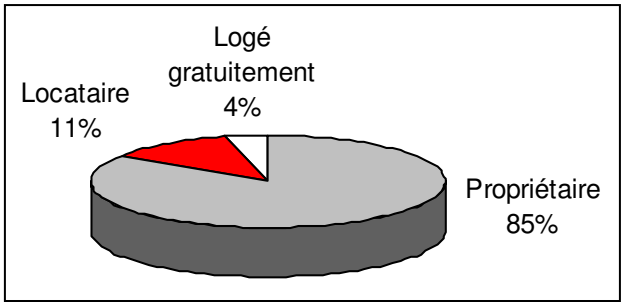
3- Le statut d'occupation des résidences principales

En 2009, la part des propriétaires est largement majoritaire (85%), les locataires représentent seulement un dizième du total.

Cette situation est à mettre en parallèle avec la très grande proportion de maisons individuelles et le nombre de constructions récentes qui forment le parc de logement communal.

La part des propriétaires est supérieure à la moyenne essonnienne qui s'élève à 58,3%. Cette forte proportion de propriétaires vient du fait que le prix des logements est moins élevé à Pecqueuse que dans les villes limitrophes au nord, ou dans le Parc Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Il est possible d'acheter à des prix abordables pour un jeune couple désirant se fixer. Les logements proposés à la location sont peu nombreux.

STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES



Source : INSEE recensement général de la population 2009

Logement locatif social

La commune compte 4 logements locatifs sociaux, rue des Bluets, qui ont été inaugurés en 2013. Ils permettent de loger des jeunes ménages pescusiens.



Les logements communaux rue des Bleuets

4 – Le marché du logement



Les valeurs immobilière de Pecqueuse sont élevées, mais demeurent moins élevées que celles de ses communes voisines. En effet, Pecqueuse est à la porte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, à l'écart des grandes infrastructures de transport et dépourvu de commerce, la commune présente un niveau de service limité et est doté d'un cadre environnemental plutôt agricole, tous ces arguments expliquent cet écart de prix.

Ainsi à Pecqueuse, les prix de vente moyen par m² avoisine les 2 800 à 3 000 € *(Fnaim, déc 2012)* ce qui est comparable à Limours ou Bonnelles. Ces prix sont plus élevés aux Molières ou au Boullay-les-Troux, et dépassent 3 500 €/m² à Bullion ou Choisel.
Pourtant, les rares biens immobiliers à la vente ont des valeurs élevées étant donnée leur superficie importante.

sources : www.fnaim.fr





Les logements sont de typologie et d'ancienneté variées

5 – Les perspectives de construction pour l'avenir en fonction des objectifs démographiques retenus

L'engagement est de maintenir un objectif d'évolution démographique maîtrisé, mais également de maintenir les mêmes effectifs scolaires de 35 élèves scolarisés à l'école de Pecqueuse. La construction de quelques nouveaux logements permettrait en effet de continuer de diversifier l'offre tout en maintenant un certain rythme de construction afin de permettre d'équilibrer les objectifs démographiques. Il est envisagé de construire 44 logements ces 10 prochaines années.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

En 2009, il existait 90 emplois localisés sur la commune, ce qui constitue un léger recul par rapport à 1999.
La commune compte environ 1 emploi pour 4 actifs. Cela confirme le profil très résidentiel de la commune, les habitants travaillant en grande majorité hors de la commune.

EMPLOI ET ACTIVITE *(INSEE 1999 et 2006)*	**1999**	**2009**
Nombre d'emplois dans la commune	90	75
Actifs ayant un emploi résidant dans la commune	322	300
Indicateur de concentration d'emploi	29,5	24,9

1 – Les secteurs d'activité

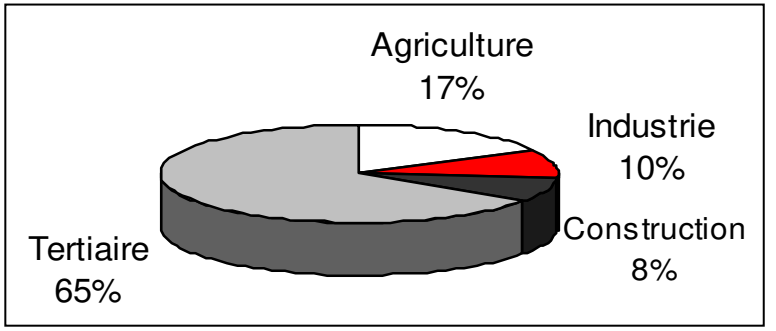
Il existe 32 entreprises localisées sur le territoire communal, ce qui représente un chiffre significatif pour une commune rurale.
- La moitié de ces entreprises sont des entreprises de services
- 8 sont des commerces
- 8 sont des entreprises dans le secteur industriel et de la construction

La plupart des établissements ne compte aucun salarié, seules deux entreprises comptent 10 à 19 salariés.

A noter également la part importante de l'agriculture avec 17 % des emplois

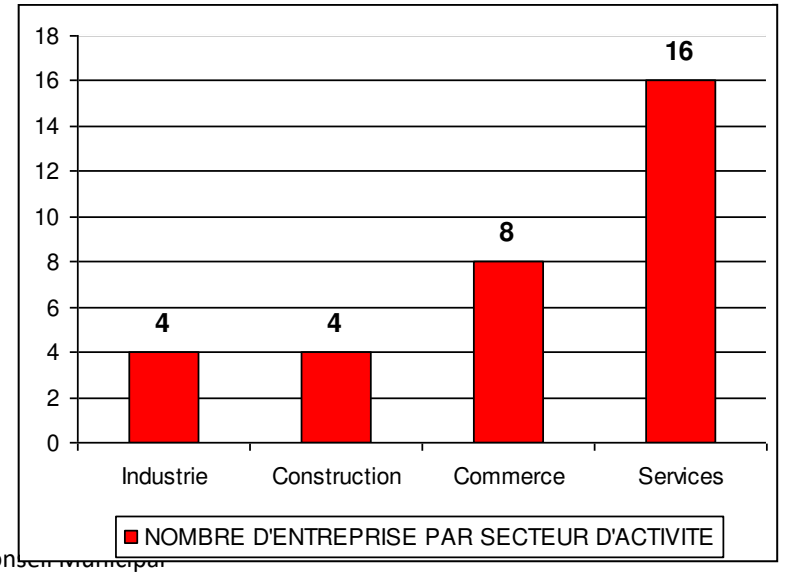
Deux pôles d'activités
- La zone d'activités de Limours-Pecqueuse est la plus importante de la commune avec 3 ha urbanisés. Son extension est envisagée.
- La ferme de Fromenteau présente des entreprises artisanales et industrielles

EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE



Source : INSEE recensement général de la population 2009

NOMBRE D'ETABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITE



Source : INSEE, REE (Sirène)

2 – Le secteur agricole

Le secteur agricole regroupe 7 exploitations en 2000, elles étaient 10 en 1988. Parallèlement, la Surface Agricole Utile (SAU) par exploitation a augmentée. Ce phénomène n'est pas unique à Pecqueuse, la mécanisation et la rentabilité des exploitations ont entrainé un mouvement d'industrialisation de la production renforçant les grandes exploitations existantes au profit des plus petites qui ont cessé leur activité. Ce phénomène est à mettre en exergue avec l'âge des exploitants dont beaucoup arrivent à la retraite.
Sur la plaine céréalière sont majoritairement produits du blé et de l'orge.

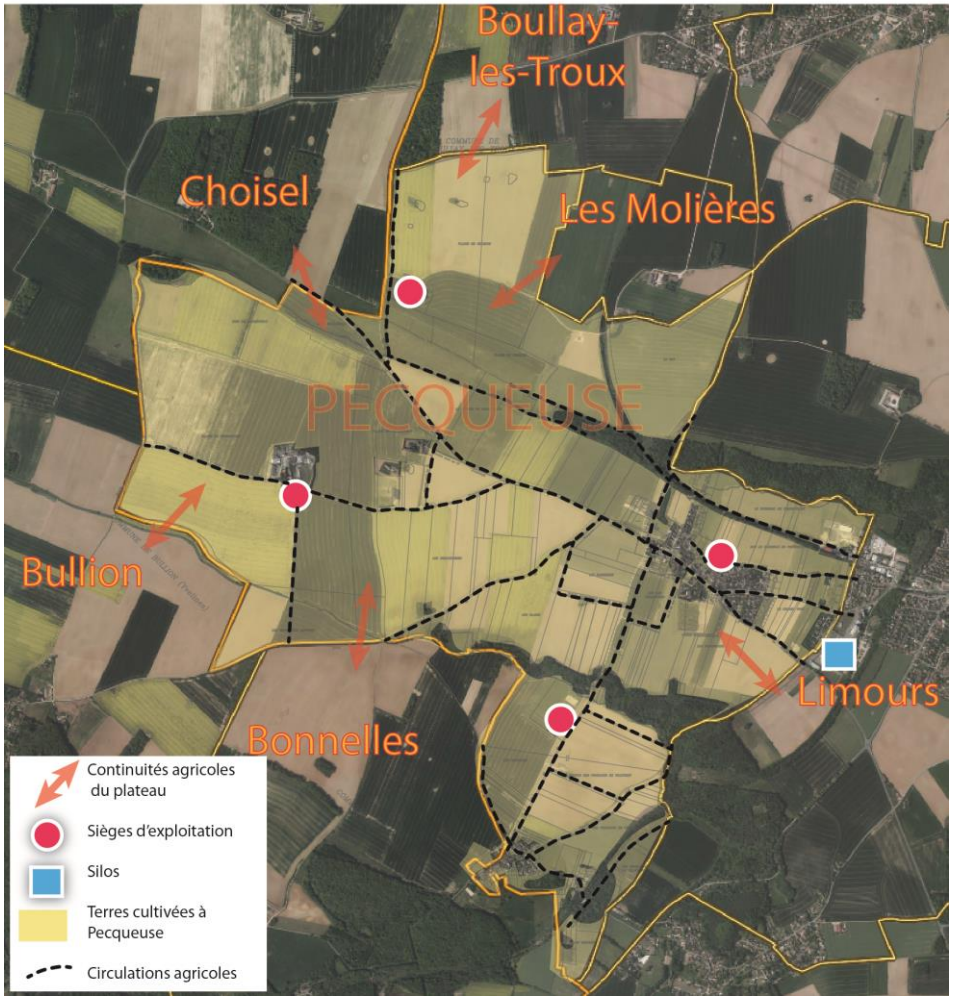
	Nombre d'exploitations	Superficie agricole utilisée (moyenne ; ha)
1988	10	71
2000	7	103

Source : recensements agricoles 1988 et 2000

Les trois grandes fermes (Grignon, Grange Saint Clair et Fromenteau) ne sont plus toutes utilisées en tant qu'activités agricoles mais sont transformées, au moins en partie, soit en logements, soit en activités. Seule la ferme de Grignon conserve encore une activité agricole.
Le bourg accueille aussi des bâtiments agricoles, ferme, hangars, etc.







Structures agricoles, chemins et continuité agricole avec les communes voisines
Plan de circulation agricole.

ENSEIGNEMENTS

LES HABITANTS

- **Une population qui a connu une forte croissance durant les années 1970 à 2000, qui s'est stabilisée depuis une dizaine d'années à environ 600 habitants**
- **Une diminution du nombre moyen de personnes par ménage qui est passé de 3,7 à 2,6 entre 1968 et 2006**
- **Une tendance marquée au vieillissement de la population**
- **Une part importante de population active qui travaille majoritairement dans les pôles d'emploi périphériques**

LES LOGEMENTS

- **Un nombre de logements qui tend à se stabiliser à environ 250 logements dont 237 résidences principales**
- **Un parc de logements peu équilibré avec une part importante de très grands logements, une part notable de 2 pièces mais un manque de logements intermédiaires (3 et 4 pièces)**
- **85% de propriétaire occupants dont la majorité dans les 80% de logements individuels**
- **Une valeur immobilière relativement moins élevée que les communes environnantes**

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- **Une commune résidentielle au taux d'emploi assez faible mais pas inexistant : 70 emplois sont comptabilisés dans la commune**
- **Une structure économique reposant sur deux zones d'activités : la ZA de Limours-Pecqueuse et la Ferme de Fromenteau, toutes deux situées à l'écart des habitations**
- **Un secteur agricole très présent dans le paysage économique de Pecqueuse**

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CADRE PHYSIQUE

1 – Le climat

Le climat en Essonne est de type océanique dégradé. Il résulte de la double influence des masses d'air océaniques humides venant de l'Ouest et des masses d'air continentales plus froides et sèches venant de l'Europe orientale.

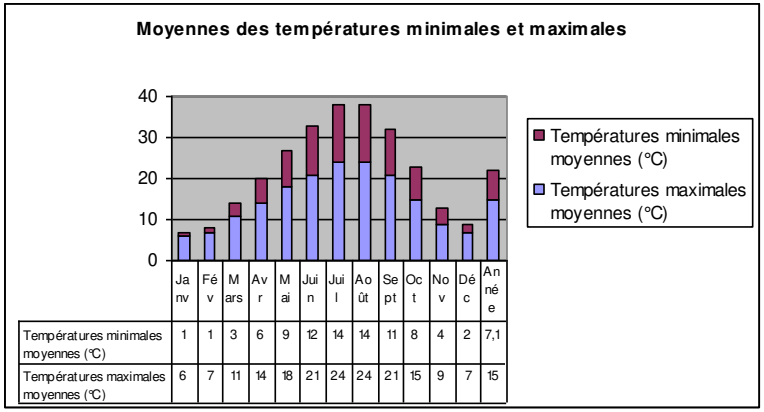
Les pluies sont moyennes et régulièrement réparties sur l'année, avec une moyenne annuelle de 620 mm sur la période 1973-2002 (station de Brétigny-sur-Orge). La moyenne nationale est de 900 mm/an.
L'ensoleillement en Ile-de-France est proche de la moyenne nationale avec 1800 h/an. En se basant sur une étude menée à Rambouillet (20 km de Pecqueuse, donc ensoleillement comparable) on peut estimer l'irradiation solaire journalière moyenne sur l'année avec une inclinaison optimale des panneaux solaires. Elle permet de déterminer le seuil de rentabilité pour les habitants souhaitant installer des panneaux solaires. Elle est de 3542 Wh/m²/jour.

La température annuelle moyenne s'établit à 11,2°C. La température réelle maximale intervient en août avec 24°C et la minimale en janvier avec 1°C. Elle se distingue de Paris par un écart constant de température de -2°, qui s'explique notamment par la différence de densité urbaine entre la capitale et sa banlieue.
L'influence du climat continental engendre des records extrêmes : -15,8°C relevés le 17 janvier 1985 et 38,2°C le 1er juillet 1952.

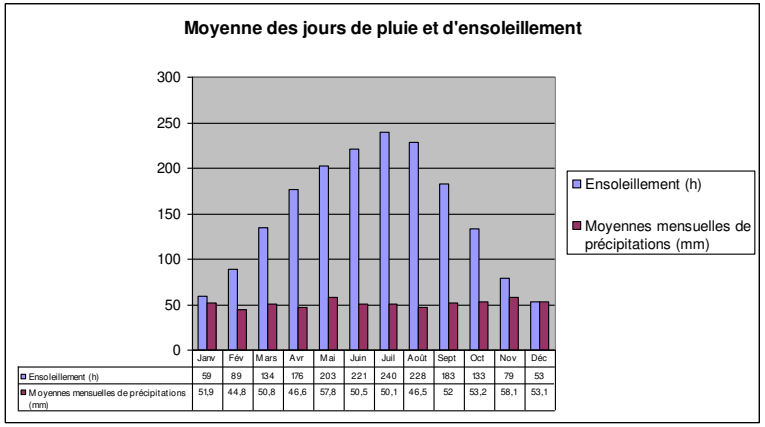
Le record de précipitations a été établi le 17 juin 1970 avec 78,9 millimètres tombés en vingt-quatre heures.

Les vents dominants sont d'orientation sud-ouest.
Les brouillards, phénomènes d'inversion thermique entre le sol, l'eau et l'air sont parfois présents en fond de vallée et sur les plateaux.

Il n'y a pas de phénomène météorologique local particulier à Pecqueuse. Les données de Météo France établissent que le milieu est stable.



	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Températures minimales moyennes (°C)	1	1	3	6	9	12	14	14	11	8	4	2	7,1
Températures maximales moyennes (°C)	6	7	11	14	18	21	24	24	21	15	9	7	15



	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Ensoleillement (h)	59	89	134	176	203	221	240	228	183	133	79	53
Moyennes mensuelles de précipitations (mm)	51,9	44,8	50,8	46,6	57,8	50,5	50,1	46,5	52	53,2	58,1	53,1

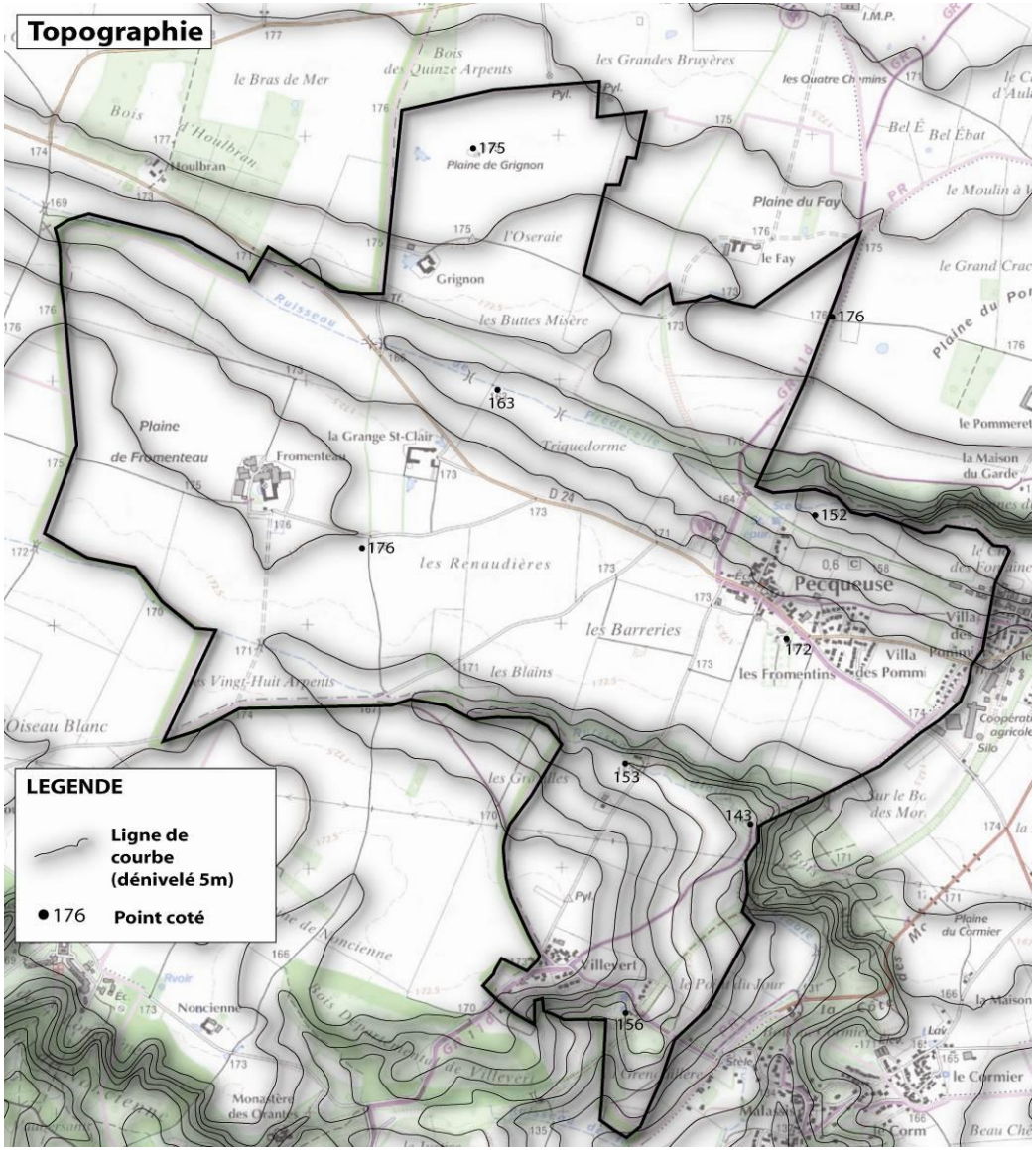
Source : Météo France

2 – La topographie

La topographie communale est relativement simple.

Le territoire communal est situé en majeure partie sur le Plateau de Limours situé à une altitude moyenne de 170m. Depuis ce plateau se sont insérées deux vallées d'orientation nord-ouest/sud-est qui ont modifié notablement la topographie : la vallée de la Prédecelle au nord du bourg et la vallée du ruisseau du Blin (ou l'Erable) au sud.

Au sud de la commune, au niveau de Villevert, la topographie est plus mouvementée, les altitudes décroissent en direction de Bonnelles et atteignent une altitude minimale de 143m à l'exutoire du ruisseau du Blin.



3 – La géologie et l'hydrogéologie

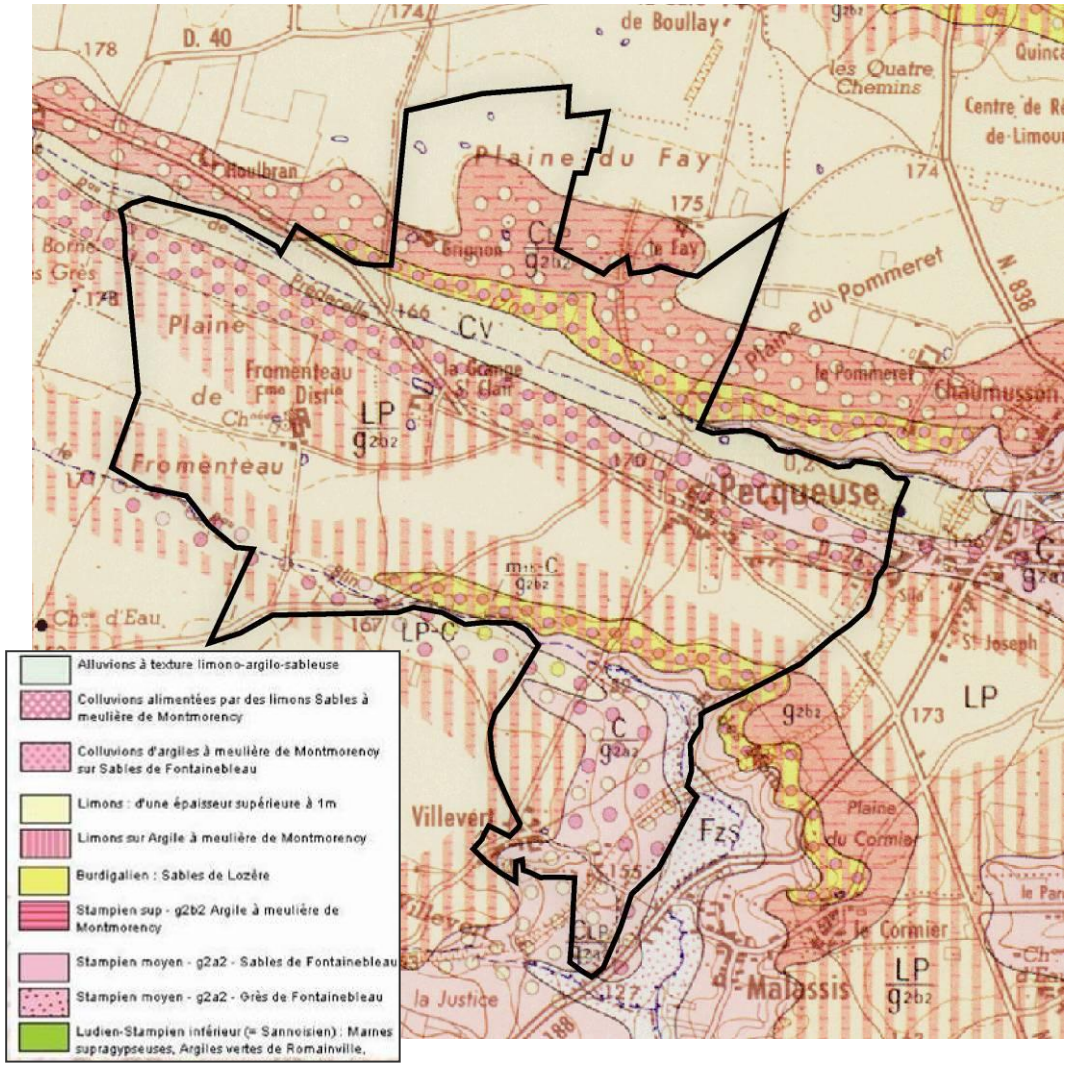
La géologie

La région se situe sur les franges du bassin sédimentaire parisien. Cette "cuvette", au cœur de laquelle se trouve Paris, a été, au cours des temps géologiques, envahie par la mer (transgression au cours de laquelle s'opère une phase de sédimentation), ou laissée à l'air libre (régression pendant laquelle l'érosion agit).
Les avancées successives de la mer forment les différentes couches sédimentaires qui constituent le sous-sol du bassin parisien.

La géologie de Pecqueuse est complexe : sur une assise du plateau calcaire recouvert de limons se sont entaillées les deux vallées qui ont mis à jour des secteurs d'argiles à meulière et de sables de Lozère.

Sur le plateau, le Limon des plateaux recouvre la couche imperméable d'Argile à Meulière de Montmorency, qui repose sur l'énorme épaisseur des Sables de Fontainebleau (jusqu'à 60 m d'épaisseur).

Le sous-sol est formé successivement de haut en bas de plusieurs couches géologiques :
- La grande majorité des terrains est recouverte de limons éoliens (Limon des Plateaux) et de Sables de Lozère
- Les versants sont masqués par des colluvions (dépôts de pente).
- L'argile à meulière de Montmorency forme le soubassement du plateau
- Sous la couche d'argile à meulière, une couche de sables et grès de Fontainebleau (jusqu'à 60 m d'épaisseur)



- Le Calcaire de Brie (calcaire marneux et fossilifère, alternant avec des lits d'argile verdâtres), d'une épaisseur ne dépassant pas 5 m, surplombe les Marnes supra-gypseuses et les Argiles vertes de Romainville, dont l'épaisseur varie entre 2 et 6 m.
- Environ 10 m de Sables de Breuillet et Argile Plastique.
- La couche la plus profonde étant la Craie blanche à silex.

Les pentes sont sensibles à l'érosion de certaines couches sédimentaires. Leur couverture végétale permet de limiter l'érosion. Il est par conséquent délicat d'envisager leur défrichement.

L'hydrogéologie

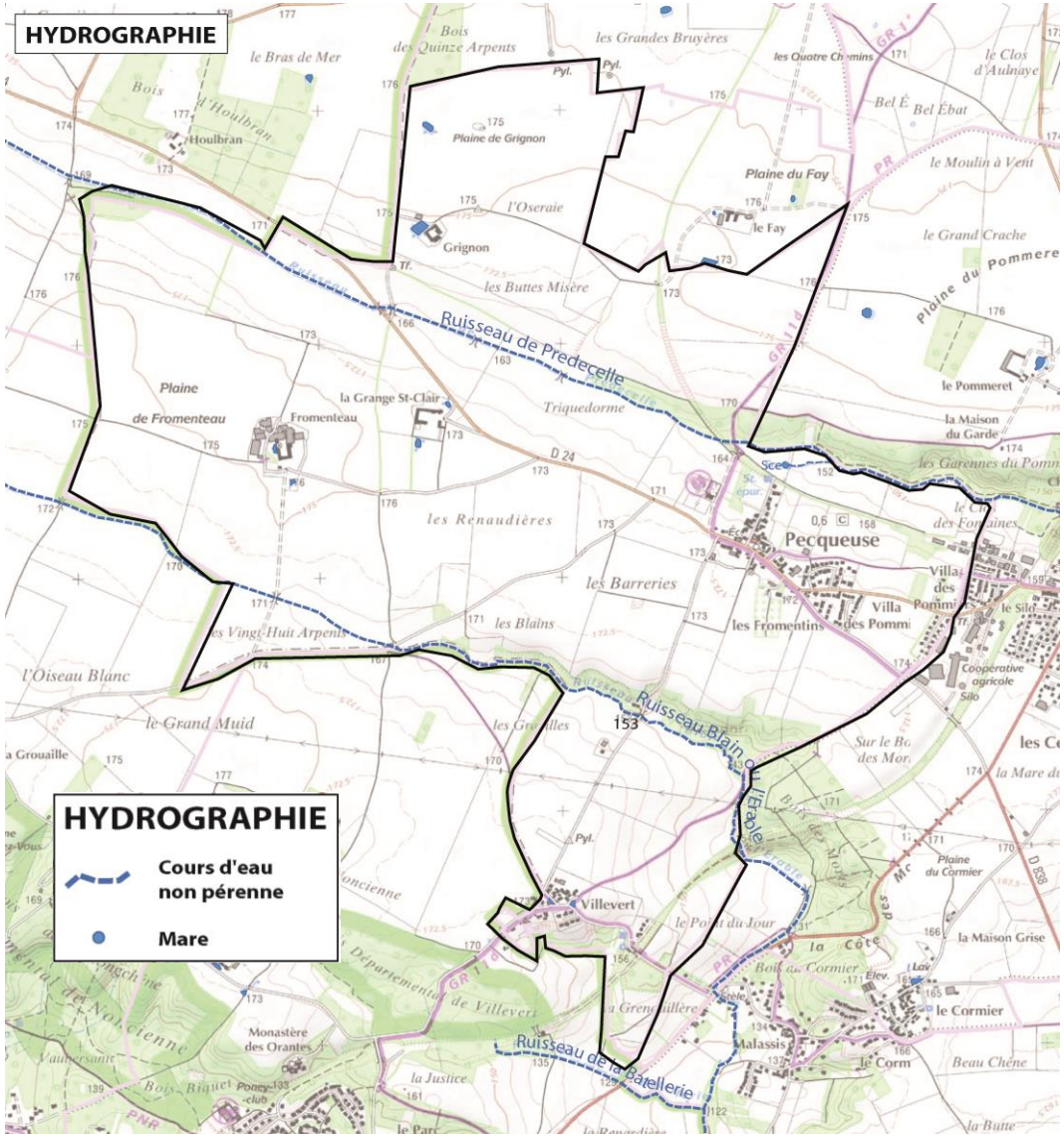
La nappe de Beauce circule dans toute la masse constituée par les Sables de Fontainebleau, la formation de Brie et les Sables de Breuillet.
L'extension des couches d'argile étant limitée et discontinue, les échanges entre ces différents réservoirs sont possibles. La nappe de Beauce est une nappe libre située à moins de 10 m de profondeur, en relation étroite avec le réseau hydrographique.

Son exploitation pour la production d'eau potable est peu fréquente en Essonne. Sa qualité est dégradée par la présence de plusieurs polluants souvent d'origine agricole (nitrates, produits phytosanitaires).

La nappe de la Craie, exploitable dans la région, est fortement minéralisée.

4 – L'hydrographie

Comme sur tout plateau calcaire dont les couches géologiques sont perméables, une partie des eaux pluviales s'infiltre pour rejoindre les nappes phréatiques situées dans le sous-sol. La recharge des nappes s'opère lorsque le sol reçoit plus d'eau de pluie qu'il ne peut en retenir (dépassement de la capacité de rétention du sol), l'eau s'écoule alors par gravité vers la nappe. En cas de pluies intenses et importantes, la surface du sol peut être saturée en eau et/ou sa capacité d'infiltration peut être dépassée. Toute l'eau de pluie ne s'infiltre pas et une partie s'écoule par gravité à la surface du sol pour rejoindre un des cours d'eau de la commune. Depuis la nappe, quelques exutoires produisent des sources pérennes ou non pérennes en fonction de la hauteur de réserve d'eau.
A Pecqueuse, deux ruisseaux (La Prédecelle et le Blin) traversent la commune dans une orientation parallèle du nord-ouest vers le sud-est. Ces deux ruisseaux sont non pérennes.



La Prédecelle
Le cours d'eau s'écoule dans les deux départements des Yvelines et de l'Essonne, à 25 km au sud-ouest de Paris. La Prédecelle est un cours d'eau de 19,1 km de long. Elle prend sa source à Choisel (Yvelines), au sud du Château de Breteuil, et se jette dans la Rémarde dont elle est le principal affluent au Val-Saint-Germain.

Cette rivière a un écoulement ouest-est puis nord-sud sur le plateau de Beauce (Hurepoix) aux portes du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de la Chevreuse dont les communes de Choisel et Cernay-la-Ville font partie.

La Prédecelle est un ru dont l'écoulement est non pérenne, d'une profondeur variant de 0,5 à 2 mètres selon les zones argileuses qu'elle traverse. C'est en aval du bourg de Limours que la Prédecelle s'élargit (section d'en moyenne 3 mètres) pour

donner forme à une rivière paisible jusqu'à sa confluence avec la Rémarde.

La Prédecelle compte deux affluents, en rive droite, soit d'amont en aval : le ruisseau du Petit Muce, et le Fagot, avant de rejoindre la Rémarde à Saint-Maurice Montcouronne.

La vallée de la Prédecelle se situe sur un socle géologique composé de trois couches, successivement depuis la surface :

- 3 mètres de terre : limon ou loess
- 10 mètres d'argile (les argiles à meulières)
- 60 mètres de sables (les sables de Fontainebleau)

Enfin, au-dessus des ces trois couches se trouve une couche d'épaisseur inégale constituée par les écoulements des rebords du plateau venus déposer sur les pentes de la vallée un mélange de sable, de terre et de cailloux (les colluvions). Ce sont ces colluvions qui sont perméables et assurent une importante infiltration des eaux pluviales, tout en limitant le ruissellement sur les coteaux dont la pente est modérée et le dénivelé ne dépasse pas les vingt mètres.

Le Blin (également appelé ruisseau Erable) a un débit encore inférieur à celui de la Prédecelle. Son court est relativement encaissé dans le paysage environnant.

Les mares

Enfin, une composante importante du réseau hydrographique est la présence de mares, plus ou moins grandes et entretenues. Ces mares qui avaient été creusées pour fournir en matériaux de construction les fermes et bâtiment voisins, sont omniprésentes sur le plateau. Elles remplissaient également la fonction de réserve d'eau pour les besoins humains mais aussi d'abreuvoir pour les animaux. On dénombre 9 mares dans la commune. Certaines sont en très bon état, pleines d'eau et très bien entretenues, telles que les deux mares du hameau de



Mare végétalisée à l'entrée de la ferme de Grignon



La Prédecelle à l'étiage (juillet 2010)

Villevert dont l'une a été récemment réaménagée et paysagée. Certaines mares manquent d'entretien et se laissent envahir par la végétation, c'est le cas de la seule mare du bourg de Pecqueuse, mais également de la mare attenante à la ferme de la Grange Saint-Clair. Des projets sont à l'étude pour remettre en eau ces deux mares.

Les eaux de ruissellement

Bien que les pentes soient faibles sur le territoire communal, le phénomène de ruissellement des eaux pluviales peut se produire lors de pluies importantes. Avec le ruissellement, les eaux peuvent lessiver le sol et se charger de pollutions diverses (huile, hydrocarbures, etc.). La commune de Pecqueuse étant faiblement urbanisée, les surfaces imperméabilisées sont très faibles et les pollutions émanant du lessivage plutôt rares. Les pollutions éventuelles que peuvent rencontrer les deux ruisseaux communaux tiendraient plutôt des produits phytosanitaires. L'utilisation de pesticides (entre autres) peut rapidement se retrouver dans les ruisseaux après une forte averse. Afin de limiter ces phénomènes, les agriculteurs cultivent des espèces « filtrantes » sur le coteau. C'est le cas le long de la rue de Prédecelle où l'on cultive le trèfle. Cette légumineuse est qualifiée d' « engrais vert ». Par sa densité végétale et sa croissance lente durant l'hiver, elle maintient une couverture du sol permettant de limiter l'érosion des sols. De plus, son développement racinaire important améliore la structure des sols. Son principal atout est de limiter le gaspillage et de prévenir la pollution étant donnée ses capacités de fixation de l'excès d'azote présent dans le sol, évitant ainsi tout rejet dans le milieu naturel.
Malgré ces précautions, les eaux de la Prédecelle ne sont pas de bonne qualité mais tendent à s'améliorer. En effet, le débit étant faible, la concentration en polluant peut être rapide en cas de ruissellement. (*cf. qualité des eaux dans le milieu naturel et l'origine des polluants p.79*)



Champs de trèfle cultivé sur le coteau de la vallée de la Prédecelle

5 – Le paysage

Le paysage de Pecqueuse se caractérise par un grand plateau agricole façonné par l'encaissement des vallées de la Prédecelle et du ruisseau du Blin. On peut distinguer deux grandes entités paysagères qui se dessinent : le plateau agricole, les vallées et les coteaux.



Le plateau agricole

Les entités paysagères

a) Le plateau

Le plateau occupe la majeure partie de la commune, d'est en ouest, en continuité du plateau beauceron, il dépasse largement les limites du territoire communal. Il se compose d'espaces agricoles bordés par quelques boisements.

- Le plateau agricole

Il est constitué d'un espace relativement plat, au paysage ouvert, de type openfield. La grande culture domine ces paysages qui changent au grès des cultures, d'année en année, tantôt des champs de maïs verdoyant, tantôt des champs de blé doré, parfois des cultures de colza d'un jaune marqué…

Les franges de cet espace sont marquées par les boisements des ruisseaux du Blin et de la Prédecelle.

Le grand paysage est marqué par la présence sur Limours des silos de la coopérative agricole ainsi que du château d'eau. Ces constructions imposantes sont des repères dans le paysage et sont visibles à plusieurs kilomètres de par leur hauteur avoisinant les 30 m. De même, au nord-ouest, sur la commune du Boullay-les-Troux, de grandes paraboles de la Direction de la Surveillance du Territoire (DST) sont visibles de loin.
Ceci illustre la fragilité de ces paysages de plateau dans lesquels les éléments verticaux ont un impact paysager fort.



Les éléments marquants du grand paysage : le silo, et le château d'eau

- Les grandes fermes

Les trois grandes fermes de Pecqueuse (Fromenteau, Grignon et La Grange Saint Clair) sont caractérisées architecturalement par une composition de leur corps de ferme en cours carrée typique de celles que l'on rencontre habituellement en Beauce. Les granges attenantes sont massives, elles tranchent dans le paysage plat et dénudé du plateau.



La ferme de Fromenteau



La Grange Saint-Clair

b) Les vallées et les coteaux

- Le bourg sur le coteau de la vallée de la Prédecelle

Transition entre le plateau et la vallée, le coteau est un espace où s'est constituée l'urbanisation du bourg de Pecqueuse. Depuis le bourg, des vues existent sur la vallée. La rue de la Prédecelle ainsi que la rue des Paquerettes développent ainsi des vues splendides sur la vallée verte. Les résidences construites récemment tiennent compte de cette qualité paysagère dans leur composition urbaine. Le développement potentiel du bourg devra tenir compte de cette qualité paysagère.

- La vallée de la Prédecelle

La vallée est très verdoyante, en majeure partie boisée. La voie ferrée désaffectée Saint-Rémy/Limours marque le paysage de fond de vallée par la présence du remblai couvert d'une végétation dense et dotée d'un patrimoine bâti intéressant tel qu'un pont de pierre ou de petits ouvrages hydrauliques.



La Ferme Grignon



La vallée de la Prédecelle



Transition entre le bourg et les espaces agricoles, ici, rue de la Prédecelle



Pont de l'ancienne voie ferrée dans la vallée de la Prédecelle

- La vallée formée par le ruisseau du Blin

Au sud de la commune, une cassure assez notable dans le paysage depuis le plateau forme une cuvette dans laquelle s'inscrit le ruisseau du Blin. La route menant à Villevert depuis le bourg s'insère assez fortement dans un décaissé. La végétation est composée d'espaces boisés sur le coteau. Cette végétation, en plus de son rôle écologique, permet de maintenir les sols et éviter ainsi une érosion trop brutale sur les pentes les plus marquées. L'ambiance paysagère dans les vallées est plus intime comparée aux grands espaces ouverts des terres agricoles



La vallée du Blin et son relief marqué



Végétation de coteaux dans la vallée du Blin

- Le hameau de Villevert sur le coteau

Tout comme le bourg mais de façon encore plus marquée, Villevert s'est constitué sur un promontoire à partir duquel les vues sont lointaines et dégagées. L'ancienne voie ferrée est également sensible dans le paysage, caractérisée par ses boisements linéaires.

L'entrée du hameau de Villevert est occupée par deux anciens hangars.



L'entrée du hameau de Villevert



Les vues dégagées sur le grand paysage depuis Villevert

CADRE NATUREL

De par leurs grandes diversités les espaces naturels et agricoles créent la richesse des paysages du territoire communal et contribuent directement à la valorisation de son image. Ils sont constitués majoritairement par les espaces agricoles, les boisements, et les zones humides de fond de vallée.

95 % de la superficie de la commune n'est pas urbanisée. Parmi ces espaces ruraux, près de 91 % sont des surfaces agricoles et moins de 5 % des boisements. Les espaces « naturels » (boisements, espaces en eau, prairies, etc), ne représentent que 8% de la superficie communale, pourtant la biodiversité s'y est développée.

1 – Les milieux naturels et les espèces

La nature du sol, l'exposition, l'hydrographie sont des facteurs déterminants pour la végétation spontanée. La diversité des substrats géologiques, les gradients d'humidité, les diverses configurations des versants permettent l'implantation d'une flore riche et variée.

Sur les plateaux :
Les plateaux sont occupés principalement par la grande culture, grâce à l'épaisse couche de limons éoliens qui les recouvre. La nappe temporaire des limons, sur le substrat imperméable des argiles à meulière, explique l'existence de mares. Les bosquets et les mares constituent des refuges intéressants pour certaines espèces terrestres et aquatiques. Ils contiennent une végétation de bois ou de pré-bois plus ou moins humides.
On rencontre sur les plateaux un autre type de milieu, les friches agricoles parfois abandonnées si les sols sont trop pauvres pour être cultivés. On remarque alors sur ces friches agricoles, fort riches sur le plan de la diversité biologique, une reprise forestière (reboisement naturel).



Espaces agricoles, friches, arbres isolés, bosquets et espaces boisés : le paysage de plateau de Pecqueuse offre des habitats variés pour l'épanouissement de la biodiversité

Sur les versants :
Sur les versants, les Sables de Fontainebleau sont recouverts de colluvions (dépôts de pente) d'épaisseur et de composition variables. Dans tous les cas, les versants, trop pentus et souvent infertiles, sont boisés faute de pouvoir y pratiquer la culture. Les sols de versants portent des chênaies-châtaigneraies acidophiles, mais également des chênaies-charmaies mésotrophes.

Les bois participent à l'équilibre écologique des milieux naturels puisqu'ils forment des corridors écologiques. Par ailleurs, ils possèdent une fonction de loisirs, bien que la surface des bois ouverte au public soit faible, certain chemins ruraux permettent de les longer ou de les traverser.

L'ensemble des surfaces boisées de la commune relève d'une gestion privée. Certains bois sont peu ou pas entretenus, leur potentiel n'est pas exploité. Les massifs boisés de la commune et des communes environnantes permettraient de créer une filière bois énergie intéressante, tant du point de vue économique que du point de vue environnemental.



Coteau boisé cultivé de trèfle et présence de boisement dans le bas du coteau

- Dans les fonds de vallées :
Les fonds de vallées sont plus complexes. Dans les sites où la nappe affleure, quelques marais existent.
Les zones humides recèlent une faune et une flore particulièrement riches et notamment des espèces rares dont certaines sont protégées *(cf. les outils de protection, les espèces protégées à Pecqueuse).*

Ces milieux naturels représentent un patrimoine sensible et vulnérable, dépendant des activités rurales et de la pression de l'urbanisation.
Malgré des milieux naturels variés, aucun espace naturel n'a pour l'heure été reconnu et classé (ZNIEFF, Natura 2000, ENS, etc).



L'ancienne ligne ferroviaire est aujourd'hui un corridor écologique

La commune abrite une faune et une flore communes dans la région.

Les terres labourées, fortement artificialisées par la culture intensive n'ont pas, dans l'ensemble, d'intérêt écologique particulier. Seuls quelques grands animaux fréquentent ces champs (chevreuil, sanglier…), le nombre et la diversité des insectes étant réduits du fait de l'emploi d'insecticides. Quelques oiseaux viennent s'y alimenter, tels que le pigeon ramier, la corneille noire, l'étourneau, l'alouette des champs qui peuvent y nicher.

On peut également rencontrer des passereaux, des pies, des merles, des moineaux, des hirondelles et des rouges-gorges à la recherche de nourriture.

On trouve également des abeilles, papillons, lapins et autres rongeurs, ainsi que de nombreuses espèces d'oiseaux : chardonnerets, mésanges bleues et charbonnières, étourneaux et grives.
Les bosquets et boisements se composent majoritairement de châtaigniers, de bouleaux, de hêtres, de chênes et de merisiers. La strate arbustive est composée de noisetiers, d'aubépines et, localement, de sureaux et de ronces.

La présence de deux rus traversant la commune ainsi que le réseau de mares sur le plateau permettent, malgré leur petite taille, la présence d'une faune spécifique aux milieux humides : martin pêcheur, bergeronnette des ruisseaux, bergeronnette grise, mésange nonnette, mésange bleue, mésange charbonnière. Des lézards et des chauves souris sont également présents. Par ailleurs, la forêt est un bon abri pour les chevreuils et les sangliers, qui s'aventurent parfois en milieu urbain.
Les essences des plantations et arbustes implantées sur le territoire (dans les jardins) sont principalement des arbres fruitiers (pommier, poirier, cerisier, etc.).

L'Atlas de la Faune sauvage indique 316 espèces floristiques observées à Pecqueuse, dont 10 espèces rares. Le PNR de la Haute vallée de Chevreuse a identifié dans le cadre du plan de parc, des espaces de la commune en tant que « zones d'intérêt écologique à conforter », par exemple le « Triquedorme ». La mare de la ferme de Fromentaux est, quant à elle, classée en tant que site de biodiversité remarquable.



Espèces communes potentiellement présentes sur le territoire de Pecqueuse au vue de ses milieux naturels variés

Les outils de protection : les espèces protégées à Pecqueuse

La préservation du patrimoine biologique est un impératif majeur des politiques environnementales. Elle se fixe en particulier pour objectif de restaurer et de maintenir l'état de conservation des espèces les plus menacées.
A cet effet, à l'image de différentes dispositions internationales et communautaires, l'article L. 411-1 du Code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages dont les listes sont fixées par arrêté ministériel.
Sont présent à Pecqueuse, plusieurs espèces protégées par différentes directives, règlement et convention :

→ **Fragon, Petit houx,** *(Ruscus aculeatus L.)* par la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Annexe V)

→ **Orchis bouffon** *(Anacamptis morio (L.) Bateman, Pridgeon & Chase)*
Epipactis à larges feuilles *(Epipactis helleborine (L.) Crantz)*
Listère ovale, Double feuille *(Listera ovata (L.) R.Br.)*
Ophrys abeille *(Ophrys apifera Huds.)*
protégés par le règlement (CE) n° 338/97 modifié (1497/2003 du 18 août 2003) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce (Annexe B).

→ **Chevreuil européen**, Chevreuil *(Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758))* depuis la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, 19/09/1979, Berne (Annexe III)

→ **Etoile d'eau** (Damasonium alisma Mill.) depuis l'arrêté modifié du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire (Article 1)



Fragon, petit houx



Orchis bouffon



Ophrys abeille



Listère ovale



Etoile d'eau

Les espèces menacées

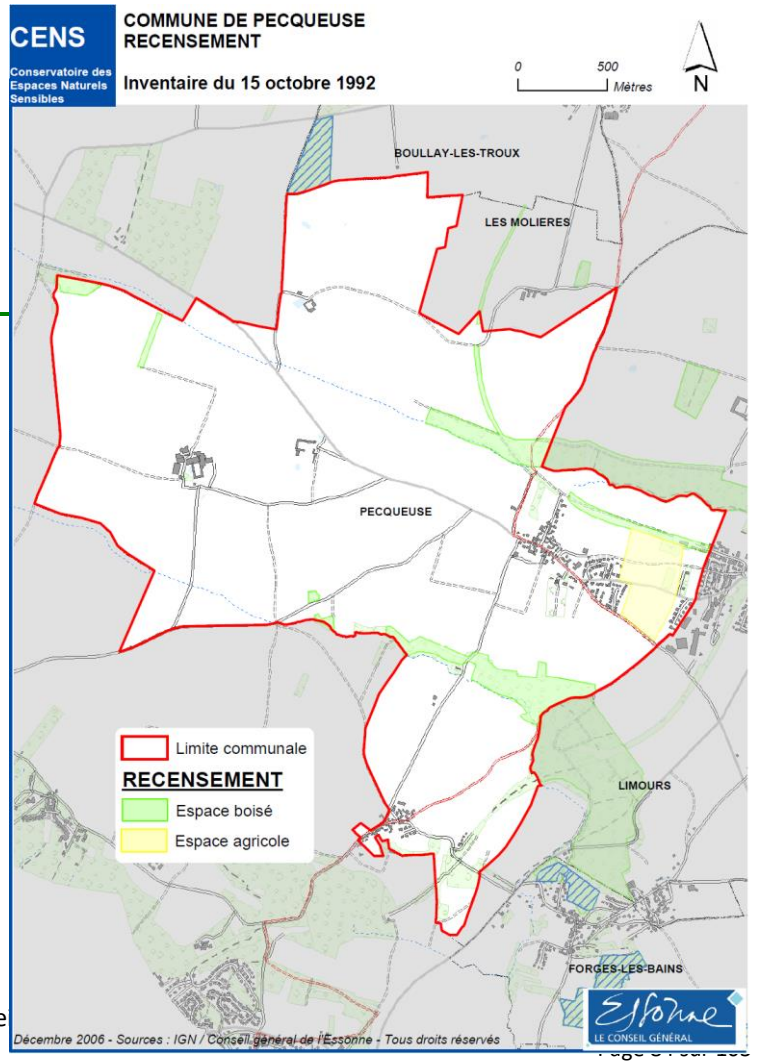


Chevreuil Européen

Parmi l'ensemble des espèces protégées mentionnées ci-dessus, une seule espèce à Pecqueuse fait partie de la liste rouge mondiale des espèces menacées, il s'agit du Capreolus capreolus (Chevreuil européen).

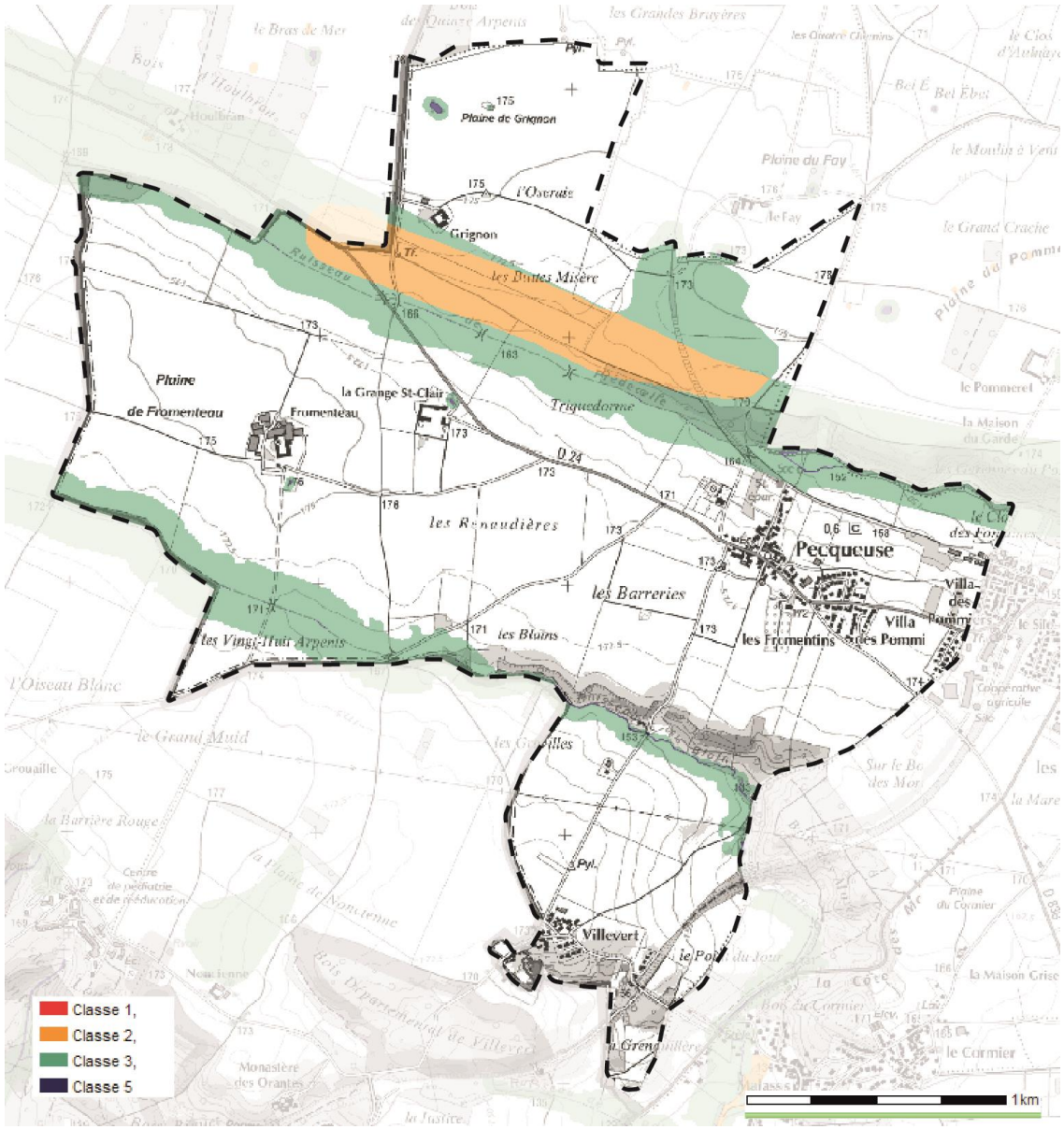
Le recensement des Espaces Naturels Sensibles

Le conservatoire des espaces naturels sensibles recense certains milieux importants à conserver pour la biodiversité, c'est le cas de la coupure d'urbanisation entre Pecqueuse et Limours, mais aussi des espaces boisés de la vallée de la Prédecelle et du Blin.



Les zones humides

Mises à part les mares ponctuelles présentes à proximité des zones construites, les zones humides et potentiellement humides (données DRIEE 2010) se rencontrent exclusivement dans la vallée de la Prédecelle et du Blin. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. La classe 5 correspond à des zones en eau, qui ne sont pas considérées comme des zones humides. Enfin la classe 2 correspond ici à des zones susceptibles d'être humides du point de vue de la géologie. Le bourg, le hameau de Villevert ou le secteur de la zone d'activité ne sont pas concernés par des zones humides.



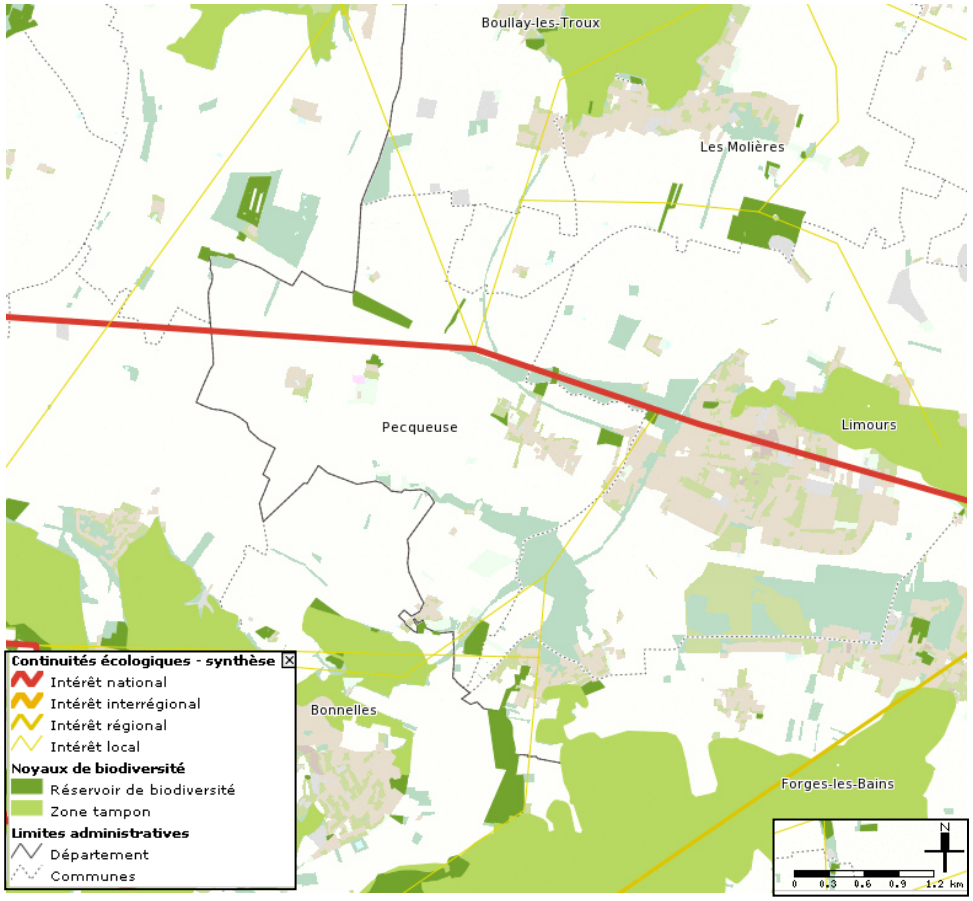
2 – Les connexions biologiques

La commune de Pecqueuse participe très largement à l'environnement régional en tant que trait d'union par la continuité naturelle entre la vallée de Chevreuse et la forêt de Rambouillet
Hormis les boisements de coteaux d'une superficie et une continuité importantes, il existe également des bosquets (appelés remises) disséminés sur l'espace des cultures, ainsi que le taillis allongé de la ligne de l'ancien aérotrain.

Les espaces naturels, et tout particulièrement les bois structurant le territoire en deux lignes orientées est-ouest au nord (coteau de la Prédecelle) et au sud (coteau du ruisseau du Blin) devront servir de base aux connexions biologiques déjà existantes. En effet, les espaces ouverts du plateau constituent des espaces de vulnérabilité pour certaines espèces.

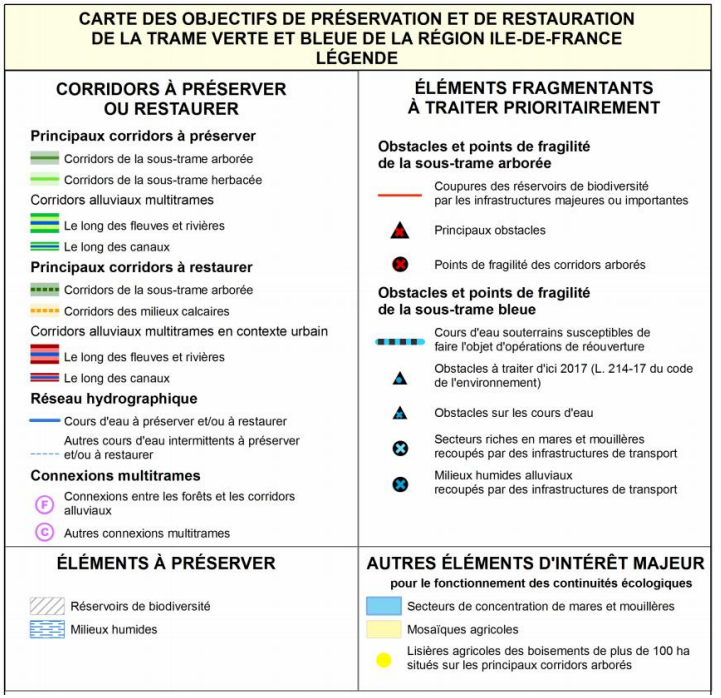
Au niveau régional, le SDRIF de 2008 met l'accent sur la restauration et le maintien des continuités écologiques pour la conservation de la biodiversité. En effet, le morcellement des espaces ouverts entraîne une perte de leur valeur et des fonctions qu'ils assurent.

En 2003, il ne restait plus en Ile-
de-France que 2 territoires non morcelés de plus de 5000 ha, contre 13 en 1994. Dans ce contexte, les réseaux écologiques et leurs continuités garantissent le domaine vital des espèces et permettent de protéger leurs migrations. La connexion des massifs boisés entre eux et avec les écosystèmes interdépendants est donc primordiale.



Extrait de la carte du projet du SDRIF de 2008 permettant de mettre en avant la continuité écologique dans la vallée de la Prédecelle et d'identifier les réservoirs de biodiversité dans la commune





Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique approuvé le 26 septembre 2013, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

A Pecqueuse, la grande majorité du territoire est recouvert de cultures et de « mosaïques agricoles ». Les parties nord-est et nord-ouest sont concernées par secteurs de concentration de mares et mouillères. En termes de corridors écologiques à préserver ou restaurer, le territoire est concerné par des corridors « intermittents à préserver et / ou à restaurer » couplé à des « corridors de la sous-trame arborée » le long de la vallée de la Prédecelle ainsi que d'une partie de la vallée de l'Erable. Ces secteurs recouvrent également les anciennes lignes de voies ferrées.

3 – La trame verte et bleue

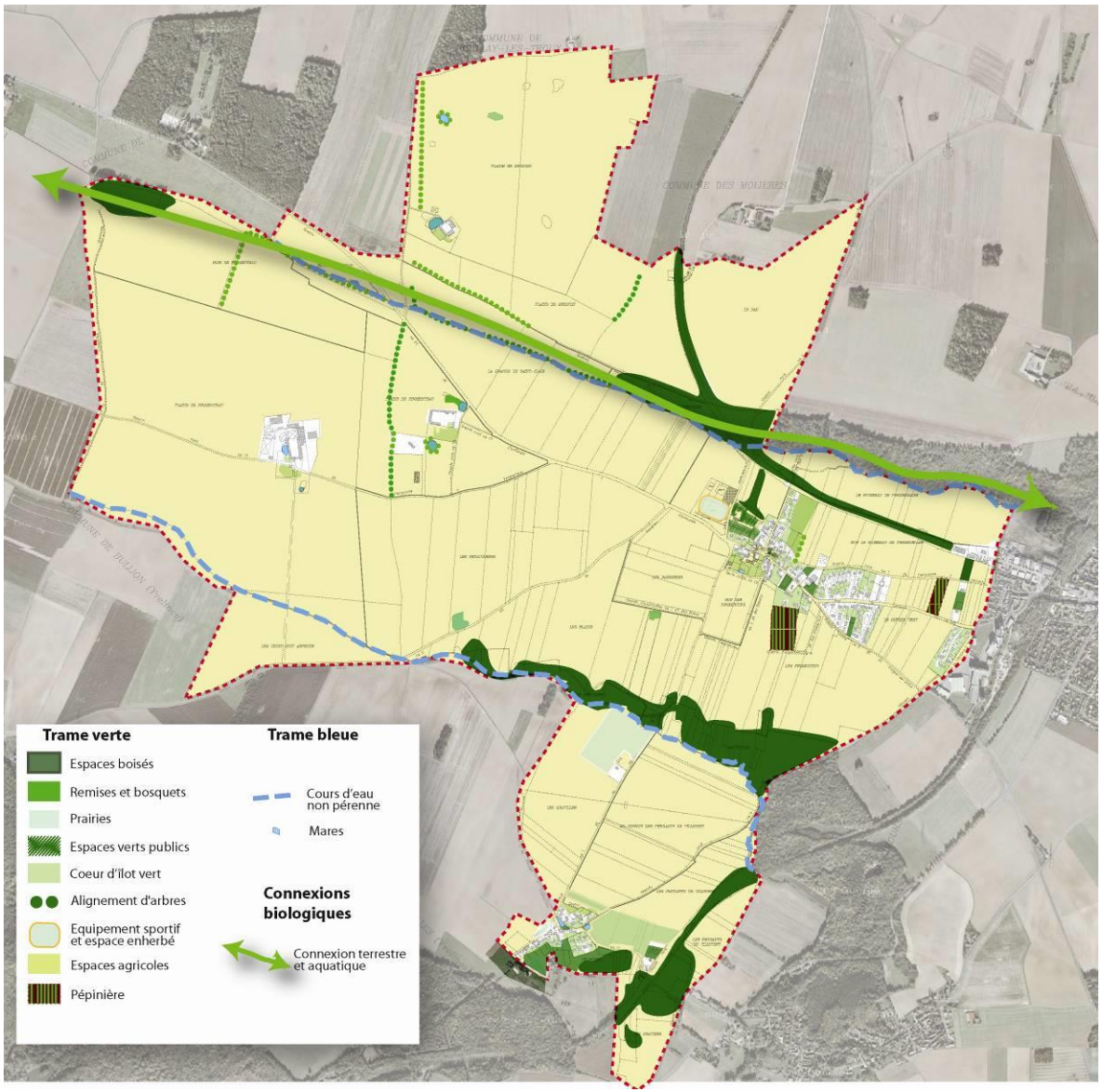
La trame verte et la trame bleue rassemblent l'ensemble des éléments naturels non bâtis de la commune.
La carte ci-contre présente les différentes typologies de végétation permettant de définir la trame verte. Leur diversité participe à la diversité biologique de la faune et de la flore que l'on peut rencontrer. En effet, un espace boisé ne supportera pas les mêmes espèces qu'une prairie ou encore une friche, souvent riches en espèces diversifiées.

Des chemins agricoles enherbés font partie de la trame verte, ils permettent à certaines espèces de se déplacer.

Les remises, ou bosquets ainsi que les mares participent aux relations biologiques. Leur dispersion territoriale agit comme des points de relais au rôle cynégétique en constituant des abris pour le gibier et l'avifaune, c'est pourquoi il est très important de les conserver.

A la différence des bosquets et des mares qui sont des abris ponctuels, la vallée du Blin mais surtout la vallée de la Prédecelle agit comme un lien biologique continu. Ce corridor biologique permet à la flore et à la faune d'évoluer sans contrainte majeure.

Au sein des tissus urbains constitués, il faut noter la richesse des cœurs d'îlots boisés et entretenus qui, reliés entre eux, créent des continuités écologiques.



LES RISQUES ET LES NUISANCES

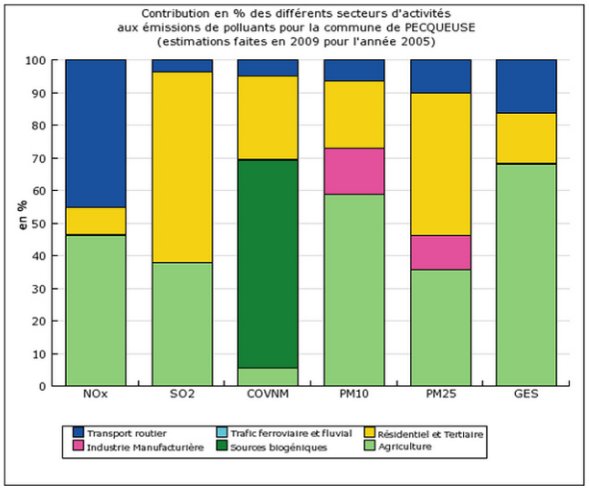
1 – La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

Les données de l'association AirParif, en charge du suivi de la qualité de l'air en Ile-de-France établissent que la qualité de l'air à Pecqueuse est « bonne » à « très bonne » 295 jours par an. En 2009, la qualité de l'air a dépassé le seuil de la « médiocrité » à 3 reprises seulement durant des pics de pollution, ce qui signifie que Pecqueuse est à l'écart des principales sources de pollution de la région francilienne.

Dans le détail, les sources de pollution locales sont dans un premier temps la pollution de fond de la région parisienne, atténuée par l'éloignement des secteurs les plus denses, et la pollution locale essentiellement d'origine routière et agricole. Selon AirParif, le secteur agricole contribuerait à hauteur de 70% des gaz à effet de serre émis à Pecqueuse, contre environ 15% pour le secteur résidentiel et 15% pour le secteur du transport. Ces chiffres sont à mettre en rapport avec le faible nombre de logements et le peu d'infrastructures de transport structurantes. La part est très importante pour le secteur agricole puisque tout le plateau est cultivé.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de PECQUEUSE (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

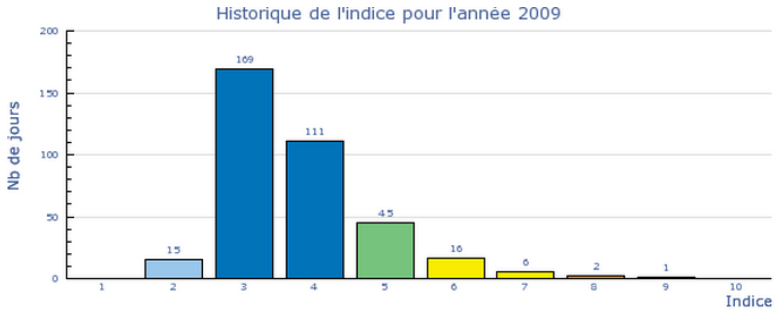
Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	10 t	1 t	26 t	6 t	3 t	6 kt



Le territoire communal s'inscrit dans un secteur aéré qui bénéficie donc d'une bonne qualité de l'air.

Indice ATMO	
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	1	0,27%
8	2	0,55%
7	6	1,64%
6	16	4,38%
5	45	12,33%
4	111	30,41%
3	169	46,3%
2	15	4,11%
1	0	0%



2 – Les nuisances sonores

Bien que Pecqueuse ne soit ni à côté d'un axe de transit important, ni pourvu de voie ferrée en fonction, certaines sources de nuisances phoniques identifiées touchent la commune.

C'est le cas du **trafic aérien** extrêmement dense du fait de la convergence des avions vers la balise de radio-guidage située à 2 km à l'ouest de Pecqueuse pour l'atterrissage et le décollage de l'aéroport d'Orly.
Le Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport d'Orly s'arrête officiellement a Saint-Jean-de-Beauregard et pourtant les nuisances sonores du trafic aérien sont perçues bien au-delà.
Ce trafic commence à 6h30 et se termine à 23h15.

Le bruit aérien est également généré par les avions de tourisme et le passage d'**hélicoptères** de plus en plus fréquent à des altitudes basses (trafic vers et depuis le centre de maintenance et de formation de pilotes d'hélicoptères de Chateaufort, Yvelines mais aussi des vols de l'armée destinée à la surveillance de Paris). Bien que ce trafic soit peu répertorié, il constitue une réalité du quotidien pour les habitants

Une autre nuisance sonore manifeste est la présence de la **RD 24** qui traverse le territoire d'est en ouest, et particulièrement le bourg. Bien que des aménagements de sécurité et de réduction de la vitesse aient été réalisés, la vitesse reste malgré tout assez élevée, générant des nuisances sonores. Le trafic s'établit à environ 3 239 véhicules/jour (en 2011) dont 7 % de poids lourds. Le classement de cet axe routier en catégorie 4 implique des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves situées à moins de 30 m de part et d'autre de l'axe.

3 – La qualité des eaux dans le milieu naturel et l'origine des polluants

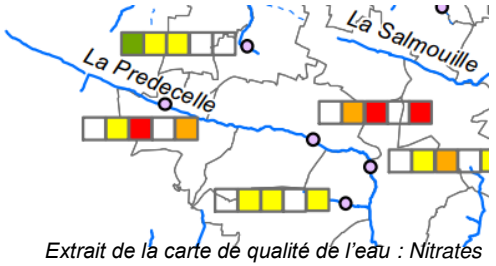
La Prédecelle, qui a un faible débit, voire un débit nul en période d'étiage, est très sensible aux conséquences de toute augmentation de l'urbanisation dans son bassin versant.
Les eaux de la Prédecelle sont aujourd'hui classées en qualité « moyenne » sur l'ensemble de son linéaire sauf au niveau du rejet de la station d'épuration de Pecqueuse (400 équivalent-habitants) où elles sont classées en qualité « mauvaise ».

La mise en service à Briis-sous-Forges, en août 2009, d'une nouvelle station d'épuration (20 000 équivalent-habitants) a permis d'améliorer la qualité des eaux en aval de cet équipement en conformité avec les objectifs du SAGE Orge-Yvette.

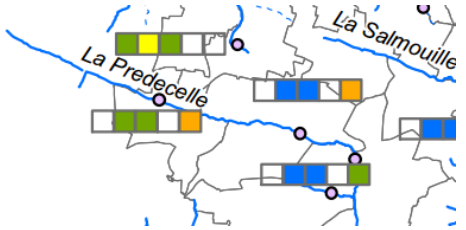
Trois types de pollution interviennent sur les cours d'eau :
- Les pollutions d'origine agricole dues à l'emploi d'engrais et de produits phytosanitaires. Notamment, le département de l'Essonne dans son intégralité est classé en zone vulnérable selon la directive 91/676/CEE concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles.
- Les pollutions d'origine urbaine (les eaux usées) dues aux mauvais branchements et à l'état des réseaux.
- Les pollutions des eaux de ruissellement qui sont passées sur des surfaces impures : routes, parkings, toitures... se chargeant de poussières, déchets, hydrocarbures, huiles, graisses, plomb de l'essence, zinc des gouttières.

D'après le SAGE Orge-Yvette, le secteur péri-urbain de la Rémarde Aval et de la Prédecelle est celui qui va subir la plus forte urbanisation à l'échelle du bassin versant d'ici 2015 (+4% de croissance).
D'après les objectifs du SAGE pour 2010, la qualité biologique et physico-chimique doit être passable sur le ruisseau de la Prédecelle.

Depuis les mesures de 2004-2005, un programme offensif de restauration de la qualité des eaux de la Prédecelle a été mené par le SIAL, qui s'est conclu par une amélioration de la qualité des eaux de ce cours d'eau, bien que la présence de nitrate soit encore très déclassant (qualité médiocre en 2012).



Extrait de la carte de qualité de l'eau : Nitrates
Conseil Général 91 – service de l'eau – 2013



Extrait de la carte de qualité de l'eau : Oxygène dissout
Conseil Général 91 – service de l'eau – 2013

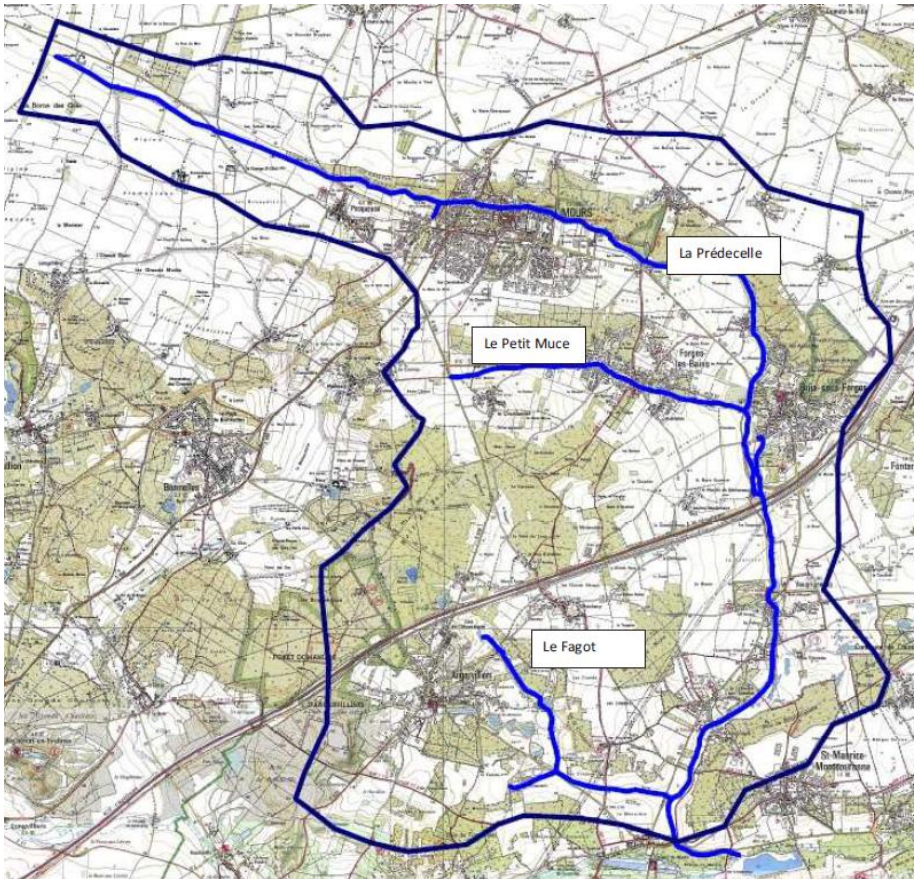


4 – Les risques naturels

- Le risque d'inondation

Pecqueuse est située dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette, pour lequel quatre enjeux ont été définis :
- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau.
- Maîtrise des sources de pollutions.
- Gestion du risque inondation.
- Alimentation en eau potable.

Pecqueuse se situe sur la partie amont du bassin versant de la Prédecelle. Ce cours d'eau a connu des dysfonctionnements hydrauliques importants, en particulier dans les années 2000, au niveau des communes situées en aval : Briis-sous-Forges, Forges les Bains, Vaugrigneuse, et Saint-Maurice-Montcouronne.
Le PPRI de la Prédecelle, a été prescrit le 19/12/2000 mais près de 10 ans après, ce document réglementaire et opposable n'a toujours pas été finalisé.
L'atlas des « plus hautes eaux connues » *(carto.ecologie.gouv.fr)* n'indique aucune zone inondable à Pecqueuse, ce qui signifie, à priori, que le PPRI ne devrait avoir aucune conséquence sur la commune. Néanmoins, un quartier situé à l'ouest de Limours a déjà fait l'objet d'une inondation par le débordement de la Prédecelle.



Carte du bassin versant de la Prédecelle (SIHA de la région de Limours)

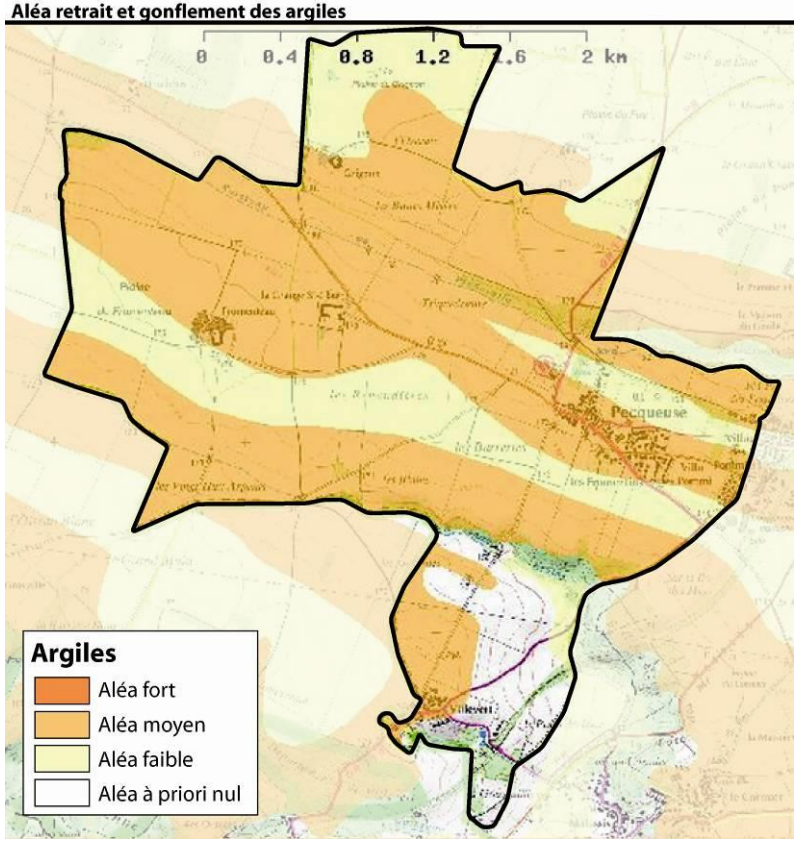
L'aménagement hydraulique des cours d'eau sur le territoire est à la charge du Syndicat Intercommunal de l'Hydraulique et de l'Assainissement (SIHA) de la Région de Limours. Une enquête publique sur le projet de lutte contre les inondations du SIHA a eu lieu du 23 septembre au 6 janvier. La commune a délibéré le 28 novembre 2013 contre les projets proposés par le SIHA, en justifiant ses choix : le bassin de rétention situé au niveau de la ferme de Grignon qui ne traitera que les pluies vicennales ou cinquantennales très en amont du centre du village, ainsi que le fossé drainant qui ne semble traiter que les eaux de ruissellement de la rue des Pâquerettes. Des contre-propositions d'ouvrages (bassin d'infiltration ou

puits d'infiltration) ont été mentionnées par le Conseil Municipal de Pecqueuse :
- Plaine de Fromenteau / les Bénaudières, à l'intersection entre le RD 24 et la route de Fromenteau,
- Plaine de la Grange Saint-Clair, zone en bas de la rue des Pâquerettes et de la rue de la Prédecelle,
- Plaine des Fromentins, rue des Bleuets,
- Plaine des Fromentins, intersection RD 24 et route de Forges,
- Plaine du Chemin Vert, zone RD 24, Fromentins et Clématites.

- L'aléa retrait et gonflement des argiles

Le sous-sol argileux ou partiellement argileux est enclin au risque de retrait et gonflement des argiles qui peut provoquer des dégâts sur les infrastructures et les constructions. Cependant, ce risque est à modérer à Pecqueuse. Il n'y a pas d'aléa « fort » sur la carte. Seul l'aléa moyen concerne les coteaux, ce qui implique de veiller à réaliser des constructions sur des assises solides de façon à éviter tout risque de fissuration.

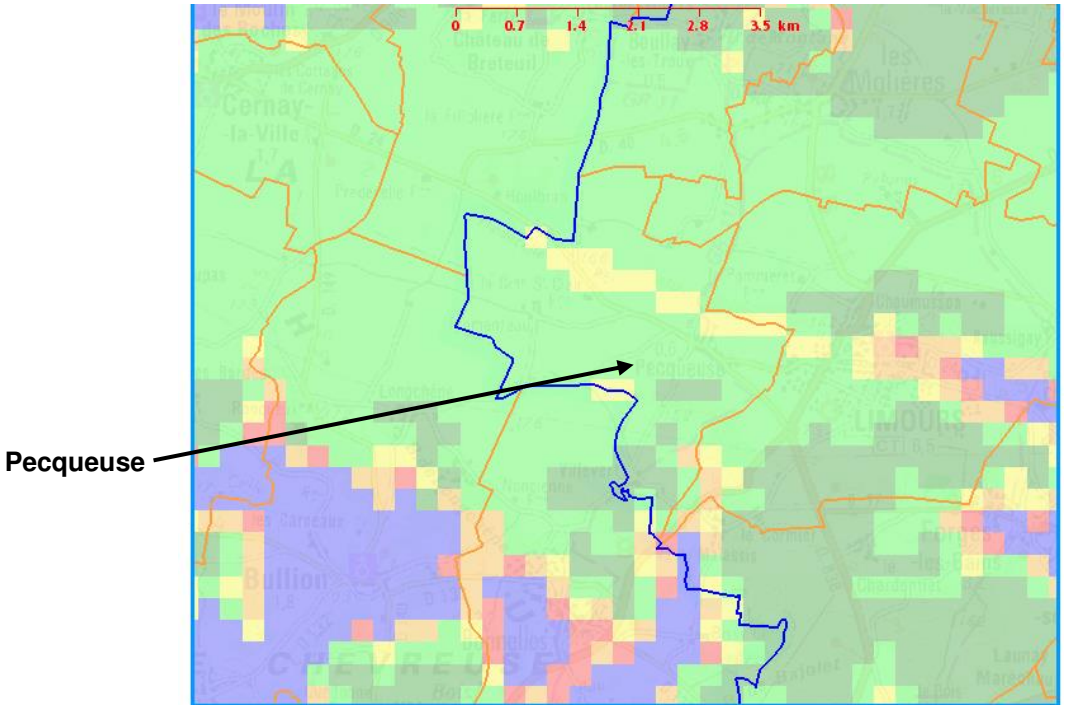
Aléa retrait et gonflement des argiles



- le risque de remontée des nappes phréatiques

Le risque de remontée de nappes phréatiques ne concerne pas la commune étant donné que Pecqueuse est située en tête des vallées, à proximité des sources.

Selon le BRGM, les risques se limitent aux coteaux et aux fonds de vallées les plus encaissés. La commune étant à une altitude moyenne de 170m (140 à 150 m pour les vallées), le risque de remontée des nappes phréatiques est considéré comme sensibilité faible à moyenne pour les secteurs les plus encaissés.



Légende des remontées de nappes

- Nappe sub-affleurente
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

5 – Les risques et nuisances d'origine anthropique

La commune ne présente pas de risque industriel majeur ni de sites et sols pollués en activité. Seuls deux sites potentiellement pollués (dont l'activité est révolue) sont inventoriés par la base de données BASIAS :

- la SITA (Société Industrielle de Transport Automobile) - carrière et décharge d'ordures ménagères (activité terminée en 2000)

- Robert Quintin -atelier de peinture et de traitement des métaux- (activité terminée en 1993)

Le guide relatif aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, ainsi que les textes en matière de sites et sols pollués (circulaires du 8 février 2007) constituent le mode d'emploi des démarches en cas de découverte de pollution pendant les réaménagements urbains.

6 – Les sites archéologiques

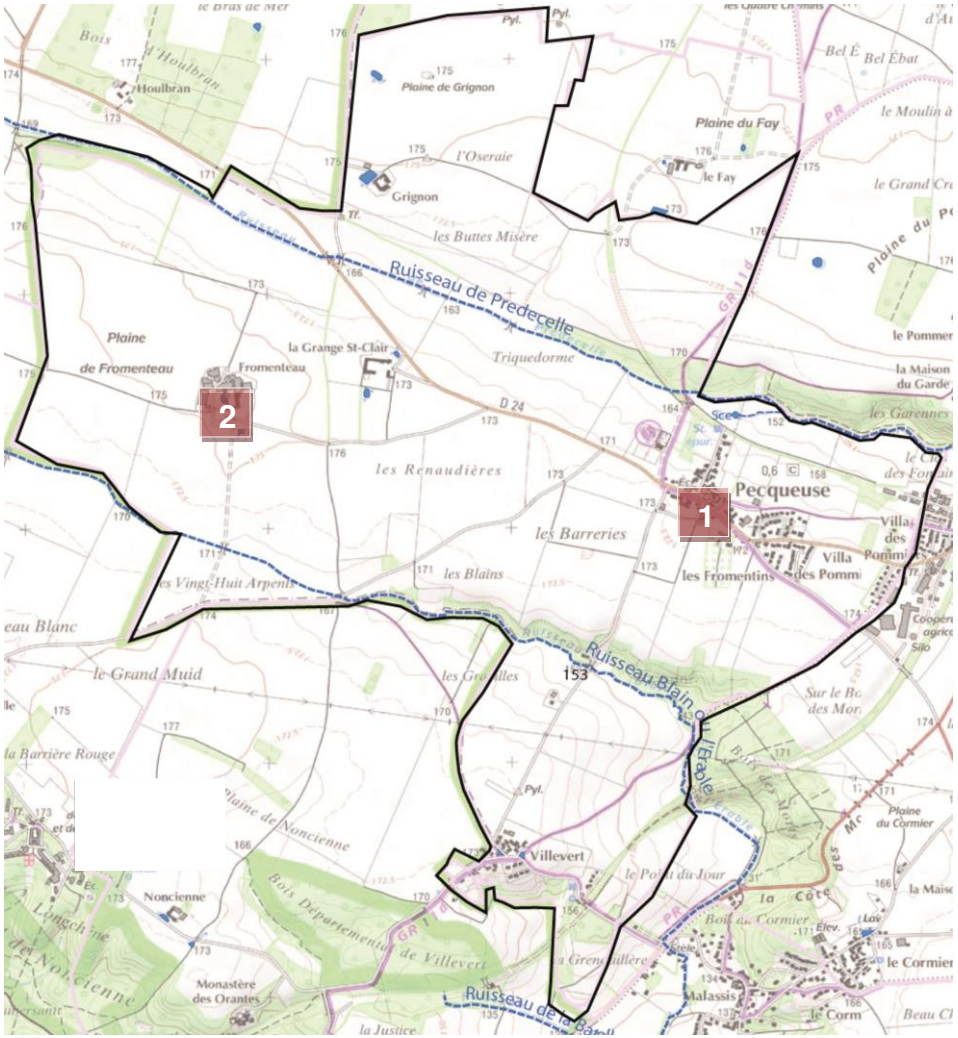
Deux sites archéologiques sont répertoriés sur le territoire communal.

Ces zones, dans l'état actuel des connaissances spécifiques et de l'inventaire dit « carte archéologique nationale » sont les suivantes :

1. Village de Pecqueuse, église Saint-Médard et sa nécropole, habitat médiéval et de l'époque moderne,
2. Fromenteau, ferme d'époque moderne.

Sur le territoire de la commune sont applicables les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique.
La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive entrée en vigueur le 1er février 2002 suite au décret du 16 janvier 2002, a été modifiée par la loi n° 2003-707 du 1er aout 2003.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive dispose notamment que la réalisation de zone d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha ne peut être entreprise que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant , de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.



LA GESTION DES DECHETS ET DES RESSOURCES

1 – La gestion des déchets

La collecte des déchets est assurée par le SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du Hurepoix. Il regroupe 47 communes réparties sur 6 communautés d'agglomération, ce qui représente une population de 102 400 habitants.
Il a transféré au SITREVA (Syndicat Intercommunal pour le Traitement et la Valorisation des Déchets) la compétence de ce traitement. Le SITREVA compte 183 communes, ce qui représente environ 260 000 habitants.

Les déchets ménagers sont collectés en porte à porte une fois par semaine, le mercredi.
La collecte sélective s'est développée à partir de 1995. Elle est très efficace grâce à la prise de conscience des habitants :

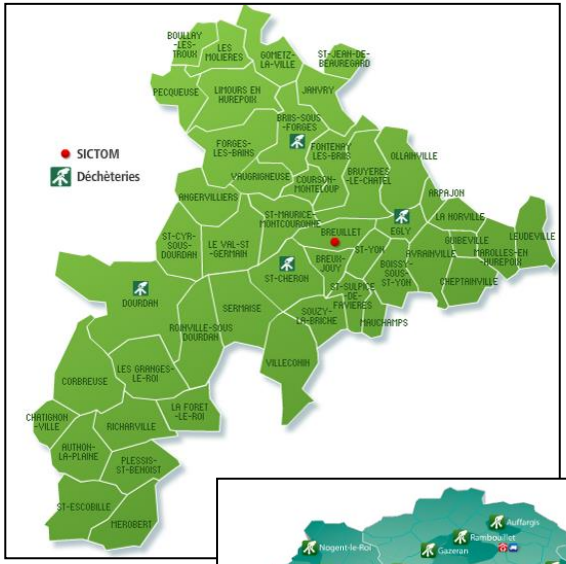
- les emballages et les papiers une fois par semaine, le mercredi après-midi,
- le verre est collecté en un point d'apport volontaire, rue des Pâquerettes,
- les déchets verts, toutes les semaines impaires, le mardi après-midi.

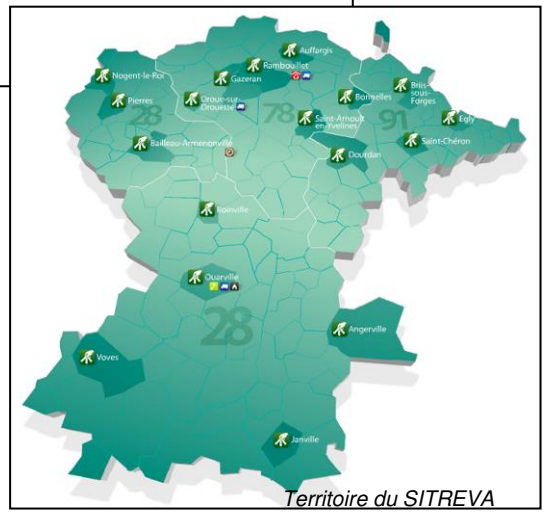
Une fois collectées, les ordures ménagères sont acheminées jusqu'à l'usine d'incinération (UIOM) située à OUARVILLE en Eure-et-Loir (28), c'est une délégation de service Public qui permet à l'entreprise « Valoryele » d'assurer le traitement et la valorisation des résidus ménagers.

Une déchèterie (située à Briis-sous-Forges) permet de déposer tous les déchets, une autre est située à Bonnelles, à proximité de Villevert. Elles sont gratuites.

Un point d'accueil des déchets dangereux des ménages, hors déchèterie, est implanté à Limours. Il est indépendant du dispositif du Conseil Général dédié aux déchets dangereux.

Territoire du SICTOM





Territoire du SITREVA

2 – La production et la distribution d'eau potable

L'Agence Lyonnaise des Eaux de Bures-sur-Yvette est la société fermière pour la production, le traitement et la distribution publique d'eau potable et pour l'entretien des réseaux de la commune.

Pecqueuse est alimentée en eau potable par deux usines de production en bord de Seine : Morsang-sur-Seine (220 000 m^3/jour) et Viry-Châtillon (120 000 m^3/jour).
Ce sont les têtes de ligne d'un réseau interconnecté qui alimente une grande partie du sud parisien.

Pecqueuse, pour sa part, est branchée sur le réservoir d'équilibre de Linas de 30 000 m^3 d'où part une ligne de distribution passant par Villebon, Limours, Cernay-la-Ville, Magny-les-Hameaux, etc.
Dans la commune le réseau raccordé a une longueur de 7 360 mètres et comporte 215 branchements donnant ainsi l'eau auprès de 600 habitants.

Une bonne qualité de l'eau potable

La qualité de l'eau potable est vérifiée au moins 3 fois par mois à l'aide de prélèvement qui sont analysés. Plus de 400 paramètres sont vérifiés, en passant par l'analyse des teneurs en nitrates, nitrites, ammoniac, chlore, pesticide, herbicide, coliformes, turbidité, etc. Tous les paramètres respectent les normes en vigueur.

La consommation totale facturée par la Lyonnaise en 2009 fut de 26 419 m3. La consommation moyenne d'un habitant de Pecqueuse est donc de 120 litres par jour (2009) et se situe légèrement en deçà de la moyenne nationale des communes rurales établie à 150 litres.

L'eau distribuée à Pecqueuse est donc une eau de qualité pour un prix qui est dans la moyenne française et pour une consommation qui est, elle aussi, dans la moyenne française des communes rurales.

Résultats de la recherche			
Paramètre	**Valeur**	**Limite de qualité**	**Référence de qualité**
Aluminium total µg/l	40,01 µg/l		≤ 200 µg/l
Ammonium (en NH4)	0,03 mg/L		≤ 0,1 mg/L
Aspect (qualitatif) (1)	0 qualit.		
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	19 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	10 n/mL		
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	0 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/100mL		≤ 0 n/100mL
Chlore libre (1)	0,17 mg/LCl2		
Chlore total (1)	0,20 mg/LCl2		
Coloration après filtration simple	<5 mg/L Pt		≤ 15 mg/L Pt
Conductivité à 25°C	532 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Entérocoques /100ml-MS	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Escherichia coli /100ml -MF	0 n/100mL	≤ 0 n/100mL	
Odeur (qualitatif) (1)	0 qualit.		
Saveur (qualitatif) (1)	0 qualit.		
Température de l'eau (1)	11,20 °C		≤ 25 °C
Turbidité néphélométrique NFU	<0,3 NFU		≤ 2 NFU
pH (1)	7,62 unitépH		≥6,5 et ≤ 9 unitépH

(1) Analyse réalisée sur le terrain

Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux limites et/ou références de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Analyse de l'eau potable de Pecqueuse (mai 2010) source : www.eaufrance.fr

3 – Les eaux pluviales et l'assainissement

Les eaux pluviales

La gestion des eaux en Ile de France est régie par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie qui a été approuvé le 20 novembre 2009 pour la période 2010-2015.

Le projet de SDAGE 2010-2015 fixe les principales actions à mettre en œuvre à l'échelle du bassin de l'Orge-Yvette :

- Mettre en conformité les réseaux d'assainissement et les réseaux pluviaux. Fiabiliser les systèmes d'assainissement (temps sec, temps de pluie) quand le rapport population/débit est élevé.

- Restaurer la fonctionnalité des rivières et de leurs annexes et la libre circulation des poissons et des sédiments.

- Gérer les inondations : Préserver les zones naturelles d'expansion de crue, créer des bassins de retenue en amont des zones sensibles et renforcer localement la capacité des cours d'eau.

- Limiter voire supprimer l'emploi des pesticides en milieu urbain. Favoriser les systèmes de culture intégrée. Préserver les captages (maîtrise d'usage, acquisition).

- Limiter les rejets pluviaux des zones industrielles et artisanales.

- Préserver et restaurer les zones humides.

- Les orientations du SDAGE sont ensuite déclinées à plus petite échelle dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du sous-bassin Orge-Yvette adopté en juin 2006 pour les eaux superficielles ; et dans le SAGE Nappe de Beauce, en cours d'élaboration, pour les eaux souterraines. L'enjeu principal sur l'unité Orge-Yvette est la maîtrise du système de collecte des eaux usées et pluviales, en particulier par temps de pluie en raison de mauvais branchements.

Une partie du réseau d'assainissement de Pecqueuse est unitaire. Les nouvelles résidences sont raccordées au réseau séparatif.

L'assainissement

Du réseau d'assainissement collectif à la station d'épuration

Une partie du traitement des eaux usées est réalisée sur place, une autre partie de la commune (l'est, le long de la commune de Limours) est assainie par la station d'épuration de Briis-sous-Forges qui vient d'être mise aux normes.
Le réseau d'assainissement, gravitaire, bénéficie de curages réguliers, permettant un bon écoulement vers la station. Toutes les zones urbanisées de la commune bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif :
- réseau unitaire dans le bourg et dans les lotissements,
- réseaux séparatifs dans le hameau de Villevert.
Seules les trois grandes fermes ainsi que quelques constructions isolées sont dépourvues d'assainissement collectif.



Station d'épuration des eaux usées de Pecqueuse

La station d'épuration de Pecqueuse se trouve dans le bas de la rue de Prédecelle, au nord de la Mairie. Elle traite l'eau usée avant de la rejeter dans la Prédecelle. Cette station (400 équivalent habitants) fonctionne selon un principe de traitement biologique par boues activées : des bactéries se nourrissent de la matière organique. Ces traitements sont indispensables pour extraire des eaux usées les polluants dissous. A l'heure actuelle, la station d'épuration est relativement obsolète, ses ouvrages ne permettent pas un traitement optimal des effluents. Elle est non-conforme aux normes de rejet, avec un risque d'impact important sur le milieu récepteur sensible qu'est la Prédecelle.
Le traitement des eaux usées en station d'épuration produit une eau épurée, rejetée dans le milieu naturel, et un concentrat désigné sous le terme de « boues résiduaires ».
Les micro-organismes sont fragiles et ne doivent pas être soumis à des pollutions telles que celles qui ont empoisonné le milieu en 2002 et 2003. Ces pollutions d'hydrocarbures (white spirit, solvants, huiles, etc.) ont provoqué une pollution de la Prédecelle et ont anéanti les bactéries de la STEP qu'il a fallu reconstituer.

Un projet de nouvelle station d'épuration est à l'étude. Elle permettra d'assurer le traitement des eaux usées en conformité avec les normes en vigueur.

4 – Les ressources en énergies renouvelables

Au vu des caractéristiques de Pecqueuse, il apparait que 3 principales sources d'énergie renouvelable pourraient être développées de façon significative : l'énergie solaire, la biomasse et l'éolien. En ce qui concerne la géothermie, il apparait, d'après les études du BRGM, que le potentiel de la commune est faible.

L'énergie solaire
Comme constaté dans la partie sur les caractéristiques climatiques, Pecqueuse présente un potentiel solaire qu'il pourrait être intéressant d'exploiter, que ce soit de manière individuelle sur les toitures des habitations les mieux exposées, ou de manière plus importante sur les structures des bâtiments publics (école, Mairie, salle des fêtes). Les secteurs urbanisés présentent tous des toitures suffisamment exposées au sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Le patrimoine bâti doit toutefois être préservé par une implantation respectant les articles 11 et les recommandations architecturales.

La biomasse
Le territoire est couvert par une importante proportion d'espaces boisés et agricoles présentant un potentiel de développement d'énergie biomasse (bois énergie, plantes énergétiques ou la valorisation de produits résiduels tels que la paille énergie, etc.) Le potentiel de valorisation de la biomasse est donc important.

L'énergie éolienne
Le territoire présente un potentiel éolien sur le plateau. Au vu du relief, le vent est assez linéaire, il présente peu de perturbation ce qui pourrait permettre l'exploitation par des éoliennes industrielles. Les éoliennes domestiques pourraient être développées, pour les secteurs particulièrement exposés. La production énergétique de petites éoliennes de moins de 12 m reste cependant très faible.

5 – Communications numériques

Pecqueuse est pourvu d'un réseau haut-débit avec des zones de dégroupage total.
Il n'y a pas de haut-débit via la fibre optique, le câble ou le WiMax dans la commune.

ENSEIGNEMENTS

GEOGRAPHIE PHYSIQUE

- **Un territoire de plateau à l'altitude constante, entaillé par deux ruisseaux non pérennes : la Prédecelle au nord, le Blin au sud. L'urbanisation du bourg et des hameaux s'est constituée sur le haut des coteaux, en limite de plateau**
- **Un climat tempéré ; une géologie à dominante calcaire recouverte de limons sur le plateau : des sols drainants favorables au développement de l'agriculture intensive**
- **Une hydrographie peu présente : deux ruisseaux non pérennes et quelques mares associées à tous les lieux urbanisés**
- **Un paysage de grand plateau agricole changeant au gré des saisons et des cultures, des coteaux et des vallées vertes**

CADRE NATUREL

- **Une commune très faiblement urbanisée qui laisse beaucoup de place à des espaces libres, naturels et très majoritairement agricoles**
- **Des milieux naturels variés : bois, remises, friches, prairies, zones humides, etc. favorables à l'épanouissement de la biodiversité dont certaines espèces de la faune et de la flore sont protégées**
- **Un corridor biologique majeur (recensé dans le projet du SDRIF 2008) qui traverse le territoire par la vallée de la Prédecelle**

LES RISQUES ET LES NUISANCES

- **Une commune à l'écart des principales sources de nuisance et de pollutions d'Ile-de-France. Cependant, des nuisances sonores dues aux avions, hélicoptères et au trafic sur la RD 24 sont recensées, tout comme la mauvaise qualité de l'eau relevée dans le milieu naturel mais la station d'épuration sera prochainement reconstruite.**
- **Des risques naturels et d'origine anthropique qui ne touchent pas directement la commune**

LA GESTION DES DECHETS ET DES RESSOURCES EN EAU

- **Un très bon fonctionnement du ramassage et du traitement des ordures ménagères assurés par le SICTOM**
- **Une eau potable de qualité dans un réseau interconnecté en bon état**
- **Un projet de nouvelle station d'épuration qui permettra d'assurer le traitement des eaux usées selon les nouvelles normes en vigueur**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune
de Pecqueuse



2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2014

SOMMAIRE

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD p 5

I-1 Explication de la manière dont les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans le PADD et ont été traduits dans le présent règlement du PLU

I-2 Analyse des potentiels de construction à l'intérieur des zones urbanisées

I-3 Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

I-4 Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales : SDRIF

II – Motifs de détermination des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation p 29

II-1 Motifs de la délimitation des zones

II-2 Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

II-3 Les autres limitations

II-4 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement

III - Incidences des orientations du plan sur l'environnement p 51

III-1 Les impacts positifs du plan sur l'environnement

III-2 Les impacts négatifs et les mesures compensatoires

I – Présentation et justification des choix effectués pour établir le PADD

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic et des enseignements qui en découlent : le diagnostic fait en effet apparaître un certain nombre d'enseignements auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- La prise en compte de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire
- La prise en compte des prescriptions supra communales
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Pecqueuse dans une perspective plus large
- La prise en compte des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse, et du contexte qui fait suite au Grenelle de l'environnement.

I-1 Explication de la manière dont les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans le PADD et ont été traduits dans le présent règlement du PLU

Le tableau ci-dessous fait apparaitre la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD et traduit dans le zonage et le règlement du PLU.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
ENVIRONNEMENT ET ESPACES NATURELS	**Géographie physique** - Un territoire de plateau à l'altitude constante, entaillé par deux ruisseaux non pérennes : la Prédecelle au nord, le Blin (ou Erable) au sud. L'urbanisation du bourg et des hameaux s'est constituée sur le haut des coteaux, en limite de plateau - Un climat tempéré ; une géologie à dominante calcaire recouverte de limons sur le plateau : des sols drainants favorables au développement de l'agriculture intensive - Une hydrographie peu présente : deux ruisseaux non pérennes et quelques mares notamment dans les secteurs urbanisés - Un paysage assez monotone de grand plateau agricole changeant au gré des saisons et des cultures, des coteaux et des vallées vertes **Espace naturels – faune/flore** - Une commune très faiblement urbanisée qui laisse beaucoup de place à des espaces libres, naturels et très majoritairement agricoles - Des milieux naturels variés : bois, remises, friches, prairies, zones humides, etc. favorables à l'épanouissement de la biodiversité avec certaines espèces de la faune et de la flore protégées	Préserver les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire Protéger les terres agricoles - Affirmer la vocation agricole du plateau - Protéger les dispositifs de drainage des terres agricoles	Les principaux espaces naturels de la commune (zones humides de la vallée de la Prédecelle et du Blin) sont classés en zone N inconstructible. Les zones boisées et forestières, accompagnant parfois les zones humides des vallées, sont classées en zone N inconstructible et les principaux massifs boisés et resserres sont mis en Espaces Boisés Classés (EBC). Les haies sont identifiées en espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme Classement en zone A des espaces agricoles avec un règlement favorable aux besoins des exploitants.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
ENVIRONNEMENT ET ESPACES NATURELS	**Espace naturels – faune/flore (suite)** - Un corridor biologique majeur (recensé dans le projet du SDRIF 2008) qui traverse le territoire par la vallée de la Prédecelle, - Les produits issus de l'entretien de la forêt, des haies et de certains types de cultures agricoles forment une biomasse qui pourrait être valorisée localement en énergie **Gestion des déchets et ressources** - Un très bon fonctionnement du ramassage et du traitement des ordures ménagères assurés par le SICTOM, - Une eau potable de qualité gérée par la Lyonnaise des Eaux dans un réseau interconnecté en bon état, - Un projet de nouvelle station d'épuration qui permettra d'assurer le traitement des eaux usées selon les nouvelles normes en vigueur.	Préserver les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique - Conforter la protection des espaces naturels : les espaces forestiers ou boisés, les fonds des vallées de la Prédecelle et du Blin - Affirmer la protection des zones humides dont les mares et les deux ruisseaux de la Prédecelle et du Blin, sensibles du point de vue écologique - Maintenir la continuité écologique d'intérêt national pour la conservation de la biodiversité identifiée au SDRIF 2008 passant par la plaine agricole et se poursuivant par la vallée de la Prédecelle - Inciter les habitants à utiliser des essences locales dans les jardins privés dont le rôle a été identifié dans le cadre de la trame verte	Les mares et les zones humides sont identifiées comme espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Les continuités écologiques de l'ancienne ligne de chemin de fer, ainsi que celle de la Prédecelle, repérées en tant que continuité écologique d'intérêt national sont protégées par le classement en zone N inconstructible et par un classement en EBC ou en espace paysager à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme L'article 4 de toutes les zones permet de réaliser un traitement écologique des eaux pluviales. Un emplacement réservé est disposé sur le site de création de la future station d'épuration pour mener à bien sa réalisation.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
ANALYSE URBAINE	- Un tissu urbain essentiellement traditionnel aux abords de l'Eglise et la Mairie, le long de la Grande rue et de la rue des Bleuets, - Un petit pôle de centralité autour de la Mairie et de l'Eglise complété par un pôle d'équipement autour de l'école, des équipements sportifs et de la salle polyvalente, - Depuis les années 1970, une urbanisation répondant à la demande, consommatrice en espaces naturels et agricoles avec un développement qui s'est principalement concentré à l'est du bourg (Résidences des Sorbiers, des Rosiers, etc.), - Des réhabilitations de corps de ferme en logements (bien que parfois peu soignées dans leur mise en œuvre) en centre bourg de Pecqueuse, qui ont permis de diversifier l'offre en logements et d'apporter un lot de logements collectifs. Des projets de création de logements dans le bourg mais un potentiel de densification limité, à l'exception de quelques granges à réaffecter en logements.	Il existe aujourd'hui un potentiel de densification limité au sein des quartiers résidentiels, de l'ordre de quelques nouveaux logements en « diffus ». L'hyper-centre du bourg présente un intérêt patrimonial, sa densité est déjà importante. Quelques sites de petite taille permettraient d'accueillir deux ou trois logements dans le diffus. En continuité du bourg, des parcelles bâties ces trente dernières années sont aujourd'hui boisées et paysagées, les habitants de ces résidences sont fortement attachés à leur jardin. Dans le hameau de Villevert, le potentiel de densification est nul, les parcelles étant de petite dimension dans le centre ancien du hameau. Les sites de projet ont fait l'objet d'un choix attentif et ont été retenus en vue de la mise en œuvre des projets de logements permettant de diversifier l'offre et de rééquilibrer les classes d'âges afin de maintenir les effectifs scolaires.	Le bourg et le hameau ancien de Villevert sont classés en zone UG (centre village traditionnel) dont les enjeux sont de : - Préserver le patrimoine architectural, - Maitriser les évolutions du bâti L'article 11 est précisé pour veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles et des extensions dans le tissu ancien traditionnel du centre-bourg, notamment en ce qui concerne les toitures, les ouvertures, les clôtures et les enduits. Une zone AUG est définie à l'entrée de village sud afin de réaliser des logements de type maison de village en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
ANALYSE URBAINE	- Le projet d'aménagement d'un « espace public» autour de la mare à réaménager, en lien avec l'arboretum, - Une entrée de ville sud (depuis Villevert) dont l'enjeu de valorisation paysagère passerait par un changement d'affectation. - Un environnement très végétalisé (vallées de la Prédecelle, du Blin, etc.) qui participe largement à la qualité du cadre de vie.	- Veiller au maintien de l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, protéger la couverture végétale et les fonds de parcelles… - Favoriser une évolution plus écologique des quartiers résidentiels et du hameau de Villevert : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc. Le but est d'orienter ces quartiers bien structurés et dont la qualité paysagère est réelle grâce à la présence de jardins, et où les voiries ne sont pas en mesure d'absorber une densification importante (places de parking, accès…), vers une évolution douce respectueuse des espaces verts, des jardins et des cœurs d'îlots.	Les quartiers résidentiels sont classés en zone UH avec des densités qui varient légèrement en fonction de leurs caractéristiques. Il s'agit de quartiers de maisons avec jardins assez homogène dont le règlement permettra une évolution douce du bâti. Le règlement permet une évolution : constructions nouvelles, aménagement de bâtiments existants, extensions, mais de manière maitrisée afin d'encadrer l'évolution du bâti. La protection des cœurs d'îlot est favorisée par une emprise au sol assez limitée et la rédaction d'un article 13 obligeant à la plantation des espaces libres. L'augmentation modérée des COS et des droits à construire en général, tout en gardant un règlement assez strict permet le maintien des formes urbaines actuelles. Les zones AUH et la zone AUG sont définies suivant leur densité afin de s'adapter au mieux aux constructions riveraines et afin d'obtenir un épannelage progressif des constructions depuis le bourg le plus dense, aux quartiers plus résidentiels paysagers où la densité bâtie est remplacée progressivement par la densité en espaces verts.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement	La traduction règlementaire
PATRIMOINE	Le village historique de Pecqueuse comprend des entités remarquables, telles que l'église, le manoir ou l'ancienne Mairie : - Le bourg historique est une entité de qualité qui lui confère un caractère rural et pittoresque. La présence de la pierre meulière sur les façades et les vieux murs des maisons et des anciennes fermes notamment le haut de la rue de la Prédecelle et la rue des Bleuets, - Le hameau historique de Villevert, est caractéristique des hameaux beaucerons organisés autour d'une mare.	Valoriser l'identité du bourg - Poursuivre la requalification des espaces publics - Poursuivre les travaux d'enfouissement des réseaux aériens et de rénovation des trottoirs et de la chaussée - Permettre le développement d'une offre diversifiée de logements à proximité des équipements du bourg, dans le tissu urbain ou en continuité immédiate de l'urbanisation existante - Développer sur ces espaces une offre diversifiée en logements. Encadrer une évolution raisonnable du hameau de Villevert - Poursuivre la valorisation des espaces publics dans le hameau, en particulier la mare et ses abords, l'enfouissement des réseaux afin de mettre en valeur la qualité du front bâti et les perspectives visuelles sur les espaces naturels et agricoles - Encadrer la réhabilitation du bâti ancien, - Envisager un projet raisonnable de quelques logements en continuité de l'urbanisation du hameau	Pour les travaux sur le bâti ancien ou l'extension de constructions, l'article 11 de la zone UG définit des règles qui s'inspirent du bâti traditionnel. Le règlement permet également de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes. La zone AUG d'entrée de village sud permet de mettre en œuvre les principes du développement durable : Il est prévu de construire des maisons de village sur des parcelles plus petites que celles habituellement observées dans les zones pavillonnaires. Cela doit se traduire par des prix d'achat moins élevés et favoriser ainsi la mixité sociale. Ces logements sont localisés non loin des équipements. En outre, leur localisation face à la plaine offre un atout paysager privilégié aussi bien depuis les nouvelles constructions que depuis la plaine, sur la silhouette générale du village.

PATRIMOINE	- Les trois grandes fermes présentent un caractère patrimonial autour de leur cour carrée. Un patrimoine paysager important, souligné par le relief, avec des points de vue dominants depuis et vers les coteaux.	Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager - Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg, de Villevert et des trois fermes qui ne bénéficient pas d'une protection particulière : le bâti traditionnel du bourg et de Villevert avec ses maisons et murs anciens, les granges en pierre, les grandes fermes - Mettre en place un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments bâtis mais aussi naturels de la commune : vallée de la Prédecelle, etc. Assurer également la mise en valeur du « petit patrimoine » qui fait la qualité et l'identité des espaces publics - Requalifier qualitativement les abords de la seule mare du bourg (actuellement dégradée), en recomposant l'espace paysager en lien avec l'arboretum dans un petit projet d'ensemble de jardin public au centre du village Préserver les éléments de la qualité de vie dans les quartiers résidentiels existants - Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti - Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants - Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales*)*	Une orientation d'aménagement et des emplacements réservés sont créés afin d'assurer le bouclage des chemins de randonnée, permettant de mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager (environnemental et agricole) de la commune. Toutes les mares et les zones humides présentes sur le territoire communal sont repérées en tant qu'espaces paysagers remarquables (L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme). L'aménagement de la mare du bourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en lien avec l'arboretum, afin de créer un espace public de qualité et d'assurer une requalification écologique de la mare. La mise en valeur de la mare de Villevert, en tant qu'espace public de convivialité, fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

RISQUES ET NUISANCES	- Une commune à l'écart des principales sources de nuisance et de pollution de l'Ile-de-France. Cependant, des nuisances sonores dues aux rotations d'avions et hélicoptères ainsi qu'au trafic sur la RD 34 sont recensées, - Une mauvaise qualité de l'eau dans le milieu naturel mais la station d'épuration sera prochainement mise aux normes, - Des risques naturels et d'origine anthropique qui ne touchent pas directement la commune	Améliorer la qualité de l'air et de l'eau - Conforter le développement des modes de circulation douce à l'intérieur du bourg ainsi que vers Limours - Favoriser le développement des énergies renouvelables dans l'habitat - Donner la possibilité de mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, larges ouvertures du côté sud.) - Améliorer la qualité de l'eau et des nuisances en mettant aux normes la station d'épuration des eaux usées - Développer les modes de traitement écologique des eaux pluviales dans le respect des recommandations du SAGE et maîtriser les ruissellements et les rejets (infiltration à la parcelle, réutilisation, etc.) Maitriser les risques et les nuisances Prendre en compte les recommandations du SAGE Orge-Yvette en ce qui concerne le ruissellement des eaux pluviales Respecter les prescriptions architecturales pour les constructions situées sur les coteaux (aléa de retrait gonflement des argiles) Poursuivre la politique de sécurisation des axes routiers dans le bourg	Les espaces situés dans la vallée, sont classés en zone N inconstructible. Les espaces boisés sont classés en EBC. Par ailleurs, les articles 4 de chaque zone précisent que, pour le traitement des eaux pluviales, doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. L'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE Orge-Yvette. Afin d'améliorer la qualité de l'eau potable dans le milieu naturel, un double emplacement réservé est mis en place afin de permettre la réalisation de la future station d'épuration. La limitation de l'emprise au sol et l'obligation d'une proportion de pleine terre. L'assouplissement des règles de retrait en cas d'isolation par l'extérieur du bâti existant. L'encadrement de la pose de panneaux et capteurs solaires.

POPULATION / LOGEMENTS	**Les habitants** - Une population qui a connu une forte croissance durant les années 1970 à 2000, qui s'est stabilisée depuis une dizaine d'années à environ 600 habitants en particulier par une inversion du solde migratoire et une hausse du solde naturel, - Une diminution du nombre moyen de personnes par ménage qui est passé de 3,7 à 2,6 entre 1968 et 2006, - Une tendance marquée au vieillissement de la population, - Une part importante de population active qui travaille majoritairement dans les pôles d'emploi des Ulis, mais aussi Limours, Gif-sur-Yvette, et …Pecqueuse, **Les logements** - Un nombre de logements qui tend à se stabiliser à environ 250 logements dont 237 résidences principales, - Un parc de logements comprenant une part importante de très grands logements, une part notable de 2 pièces mais un manque de logements intermédiaires (3 et 4 pièces), - 85% de propriétaires occupants dont la majorité dans des logements individuels, - Une valeur immobilière relativement moins élevée que dans les communes environnantes.	Sur la période 2014-2029, les différents projets de logements mis en œuvre vont permettre la réalisation d'environ 44 nouveaux logements, ces logements pourraient se répartir ainsi : Dans le bourg : - Au nord, une zone de 20 logements mixtes en continuité du bourg - Au sud, un secteur de 12 logements de village en partie réalisés en renouvellement urbain, - A l'ouest, un petit site pouvant accueillir 8 logements individuels, - 4 logements en diffus. Si l'on prend pour hypothèse que le nombre moyen de personnes par ménage se stabilise à 2,6 personnes par logement, cela constituerait une population totale de 733 habitants en 2029, soit 120 habitants supplémentaires. - Les extensions sont limitées sur des sites bien ciblés : rue des Prés, au nord du bourg, - les principaux projets sont conçus selon les principes de l'« éco-lotissement »: - formes urbaines plus compactes (maisons groupées type maisons de village) et respectueuses du site - développement des liaisons douces en réseaux avec les cheminements existants - bâtiments à basse consommation énergétique, matériaux écologiques - présence végétale, fil conducteur de l'aménagement ; amélioration de la biodiversité - gestion écologique des eaux pluviales - préservation de vues ou perspectives intéressantes (vallée de la Prédecelle)	Les droits à construire de toutes les zones du village ont été légèrement augmentés de manière à permettre une évolution modérée de ces quartiers tout en conservant leur caractère et l'équilibre entre le bâti et le végétal. A partir de l'orientation d'aménagement et de programmation réalisée sur le secteur d'entrée de village chemin dit « derrière les jardins », la zone AUG reprend l'ensemble des caractéristiques des maisons de bourg traditionnelles, avec des hauteurs bâties autorisées à R+1+C, soit 9 m. Ce secteur de projet conservera l'aspect du bourg historique tout en assurant la création d'une dizaine de logements. La principale zone constructible qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation est la zone AUH en continuité nord du bourg. Ce secteur de projet comprend une partie assez dense sur le rebord du plateau en limite du bourg traditionnel et une partie en maisons individuelles en redescendant dans la vallée afin de ne pas porter préjudice à la zone naturelle de la vallée de la Prédecelle au nord. Une zone tampon est par ailleurs aménagée dans le fond du site. Ce site est maillé de liaisons douces et assure la préservation des vues vers la vallée depuis son axe principal et ses constructions en retrait. La mixité sociale est assurée par la présence de parcelles de tailles variées. Une zone AU, rue de la Prédecelle, pourra faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation suite à une modification du PLU. Elle pourra accueillir 8 logements.

EQUIPEMENTS	- Un niveau d'équipement satisfaisant et en bon état de fonctionnement, - Une école récente, fonctionnelle, à la capacité d'accueil adaptée, - Une salle polyvalente qui pourrait bénéficier d'un aménagement paysager.	- Conforter le bon niveau d'équipement de la commune - Restauration de la salle polyvalente, - Enrayer la diminution des effectifs scolaires, ce qui passe par la construction de logements destinés aux jeunes ménages.	La zone UL permettra l'implantation d'équipements liés au scolaire, au sport, au loisir mais aussi à la future station d'épuration.

CIRCULATION / DEPLACEMENTS	- Un village traversé par la RD 24 qui présente un trafic de transit important, mais qui a bénéficié d'aménagements de sécurité pour réduire la vitesse des véhicules, - Des liaisons douces dans le bourg dont le maillage continue de croître, - Des migrations domicile-travail importantes vers les principaux centres d'emplois locaux ou régionaux, qui s'effectuent quasi exclusivement en automobile, - Une absence de desserte ferroviaire mais une gare située à 7 km (Saint-Rémy-les-Chevreuse), - Des transports collectifs par cars grâce aux 3 lignes interurbaines de rabattement, mais avec des fréquences insuffisantes qui se limitent trop souvent aux horaires des scolaires, - Une offre de stationnement public automobile insuffisante dans le bourg et à Villevert même si un nouveau parking a été réalisé entre l'école et la Mairie, - Une absence d'aménagement et de stationnement pour les cyclistes.	Développer des modes de transports alternatifs à la voiture pour les déplacements dans le village et à l'extérieur de Pecqueuse - Poursuivre la constitution d'un maillage de liaisons douces à l'échelle du village : - à l'intérieur du bourg, entre les équipements et les résidences - depuis le bourg vers la commune de Limours - à travers la plaine afin de réaliser des bouclages de chemins de randonnée - Améliorer la desserte en transports en commun, en particulier vers Limours et la gare RER de Saint-Rémy-lès-Chevreuse	Une orientation d'aménagement et de programmation est réalisée pour expliquer la logique de création des boucles de randonnée afin de relier les chemins existants entre eux, dans les espaces naturels et agricoles de la commune, ainsi que depuis (et vers) les zones urbaines. Des emplacements réservés destinés à la réalisation de cheminements doux le long de la Prédecelle ont été créés, ainsi que depuis les zones urbaines vers les zones agricoles et naturelles. Une orientation d'aménagement est créée dans le cadre de la réalisation de 20 logements au nord du bourg. Cette orientation s'accompagne de la création d'un espace de stationnement assez important qui répondra aux besoins générés par les nouvelles constructions, mais également aux besoins du centre bourg. Enfin, le secteur de projet d'entrée de village sud (Chemin dit « derrière les jardins ») envisage le recalibrage de la voie en cas de réalisation du projet dans son ensemble, avec la création de stationnement latéral et une amélioration de la circulation.

ACTIVITES ECONOMIQUES / AGRICULTURE	**Les activités économiques** - Une commune résidentielle au taux d'emploi assez faible mais pas inexistant : 70 emplois sont comptabilisés dans la commune - Une structure économique reposant sur deux zones d'activités : la ZA de Limours-Pecqueuse et la Ferme de Fromenteau, toutes deux situées à l'écart des habitations - Un secteur agricole qui a une place importante dans le paysage économique de Pecqueuse	Agir sur les trois volets de l'activité économique Agriculture - Soutenir l'activité agricole - Maintenir les chemins et accès destinés à la circulation des engins agricoles Zones d'activités - soutenir les activités économiques existantes - Anticiper la requalification qualitative des bâtiments d'activité de la ferme de Fromenteau Tourisme - Développer le potentiel touristique à travers la valorisation des circulations douces et de la trame verte et bleue, mais aussi en mettant en valeur le travail agricole par des événements festifs (« fête de l'agriculture d'hier et d'aujourd'hui », etc.), sans oublier la possibilité de réaliser des gites et chambres d'hôtes	L'activité agricole fait l'objet d'une protection forte. La zone agricole est couverte par une zone A. La zone d'activités Limours-Pecqueuse est classée en zone UI.

Analyse des potentiels de construction à l'intérieur des zones urbanisées

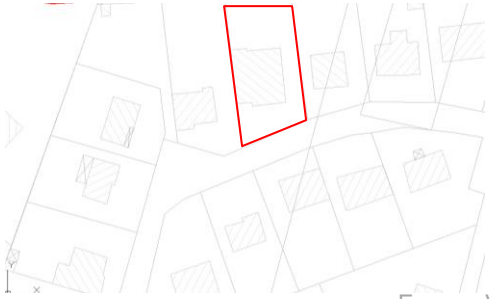
- Le bourg ancien (zone UG)
  - Il comprend un bourg ancien traditionnel qui est déjà assez dense (25 logements à l'hectare) et présente un caractère patrimonial marqué qui mérite d'être conservé, il n'est donc pas envisageable de démolir des constructions anciennes pour densifier sauf cas de salubrité ou de sécurité. Des réhabilitations de corps de ferme ont déjà été réalisées ces dernières années, ayant permis d'accueillir de nouveaux logements. Par ailleurs, les fonds de parcelles (jardins potagers) doivent être préservés ce qui exclut toute urbanisation en fond de parcelle

Potentiel

  - Un potentiel théorique dans le bâti ancien peut être envisagé uniquement sur la transformation des granges présentes au sud-ouest du bourg. En effet, les corps de ferme et maisons de village ont déjà fait l'objet de réhabilitation permettant la réalisation de nouveaux logements ces dernières années, le potentiel sur ce type de tissu est donc nulle ou très faible, ne permettant pas d'envisager la création de nouveaux logements.
  - Le potentiel sur les granges a été identifié et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation traduite dans le règlement par la zone d'urbanisation future AUG. En effet l'urbanisation est conditionnée par le caractère d'un projet d'ensemble à réalisation et à la création des accès et réseaux nécessaire au fonctionnement du secteur.

- La partie récente du bourg et la partie récente du hameau de Villevert (zone UH)
  - Ces résidences d'habitat pavillonnaire assez récentes présentent une densité de 10 à 15 logements à l'hectare. Compte-tenu du découpage régulier des parcelles (parcelles entre 600 et 1000 m²), des conditions d'accès aux terrains, de l'implantation des constructions en retrait de la voie et en milieu de parcelle avec peu de retrait (2,50 m) par rapport aux limites séparatives, il ne parait pas envisageable de réaliser des divisions parcellaires sur ces terrains.

  - Application des règles du PLU sur une parcelle « témoin » significative de l'ensemble du secteur :





Parcelle : 730 m²
Emprise au sol de la construction : 205 m²
Hauteur : 7,5 m
COS consommé : 0,35
Droits à construire consommés : 255 m²
COS PLU : 0,35
Droits à construire autorisés dans le PLU : 255 m²
Extension possible de surface de plancher : 0

Les droits à construire ont été entièrement consommés

Potentiel

Le potentiel théorique est quasi nulle compte tenu de l'état du bâti assez récent, de l'implantation des constructions ne permettant pas d'accès au fond de parcelle, des caractéristiques des terrains et des conditions d'accès aux parcelles n'étant pas propices au division parcellaire ou à la construction en fond de parcelle. Il s'agira uniquement d'évolution douce à court/moyen termes sans création de nouveaux logements.

- Les constructions en diffus (UH)
  - Ces constructions sont peu représentées sur la commune, elles se trouvent uniquement en entrée de bourg et dans le hameau de Villevert. La densité est faible (4 logements à l'hectare). Ces constructions implantées sur d'assez grandes parcelles sont implantées loin des équipements et des zones urbaines.
  - Application des règles du PLU sur une parcelle « témoin » significative de l'ensemble du secteur :

Cas n°2



Parcelle : 3275m²
Emprise au sol de la construction : 184 m²
Hauteur : 9 m
COS consommé : 0,11
Droits à construire consommés : 370 m²
COS PLU : 0,15
Droits à construire autorisés dans le PLU : 490 m²
Extension possible de surface de plancher : 120 m²

Les droits à construire ne sont pas entièrement consommés.
Les règles du PLU permettent de réaliser une deuxième construction sur la parcelle qui pourrait générer un nouveau logement.

Potentiel

Ces parcelles présentent un potentiel théorique évalué à 4 logements en effet, une densification plus forte de ces secteurs n'est pas recommandée compte-tenu de l'éloignement des zones urbaines, des services et des équipements de la ville. Par ailleurs, la densification du hameau de Villevert est interdite.

I-3 Explication des orientations retenues au regard de la vision de l'équipe municipale pour l'avenir du territoire

1- Dans les zones urbanisées, protéger la qualité et le cadre de vie, maîtriser les évolutions afin d'éviter une densification excessive

2- Dans les zones affectées à l'accueil des futures opérations de construction de logements : mettre en place, dans le PLU, les mesures nécessaires pour garantir une urbanisation de qualité. Justification du choix des sites : porter le minimum d'atteinte aux zones agricoles.

3- Identifier les potentialités d'accueil de logements à l'intérieur du bourg et définir un zonage et un règlement adaptés pour que ces potentialités puissent être utilisées en respectant les formes urbaines du bourg traditionnel

4- Protéger et mettre en valeur les lisières du bourg par rapport aux zones agricoles environnantes

5- Définir un cadre d'évolution pour l'avenir des trois grandes fermes isolées

6- Dans les zones agricoles (zones A) mettre en place un règlement qui encadre de manière assez stricte les constructions à usage d'habitation afin d'éviter le mitage

7- Maintenir, voire renforcer, la protection des paysages (coulée verte), des zones boisées et des espaces paysagers remarquables

Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire

- Renforcer la diversité sociale et générationnelle par une réponse équilibrée aux besoins en logements pour les années à venir, notamment pour favoriser l'arrivée et le maintien de jeunes ménages
- Développer des modes de transports alternatifs à la voiture pour les déplacements dans le village et à l'extérieur de Pecqueuse
- Maintenir et développer l'activité économique
- Conforter le niveau d'équipements

Protéger et conforter le bourg, Villevert et les trois grandes fermes
Valoriser l'identité du bourg

- Encadrer une évolution douce du hameau de Villevert
- Valoriser le potentiel des trois fermes, définir une vocation en tenant compte de leur caractère, de leur histoire et de leur localisation géographique
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager
- Préserver les éléments de la qualité de vie dans les quartiers résidentiels existants

Préserver les terres agricoles, les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire

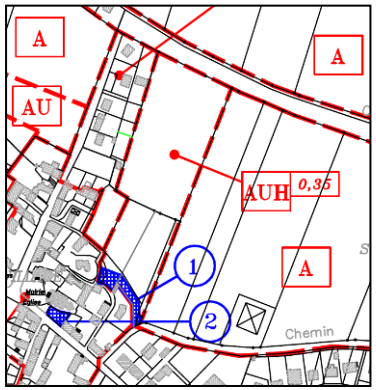
- Protéger les terres agricoles de l'urbanisation
- Préserver les espaces naturels et la biodiversité – Valoriser la trame verte et la trame bleue ainsi que le corridor biologique
- Améliorer la qualité de l'air et de l'eau
- Maitriser les risques et les nuisances
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat et un mode de développement urbain plus durable

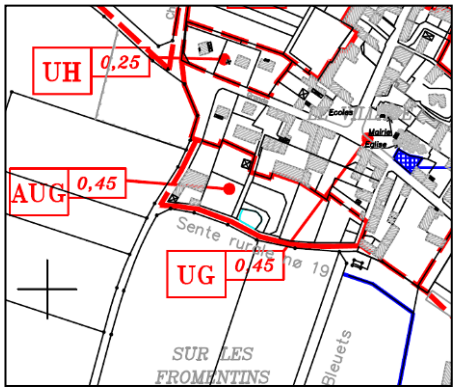
- Le choix des sites porteurs de développement :

Il s'agit de sites qui, de par leur localisation, leur utilisation actuelle, leur desserte, ont été identifiés comme ayant un réel potentiel de développement ou de restructuration.

- **Les sites permettant le développement d'une nouvelle offre de logements sur le court et le moyen terme**

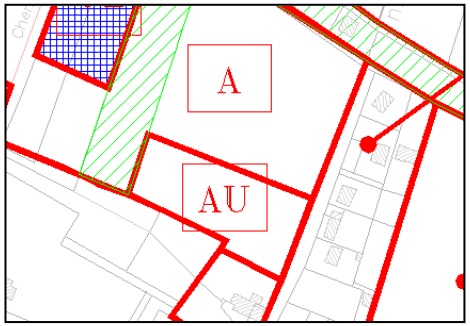
Il s'agit de 2 sites localisés dans le bourg. Ils permettront l'accueil des nouveaux logements diversifiés nécessaires pour répondre aux besoins à court et moyen termes et pour rétablir les équilibres démographiques. Leur localisation a été définie avec le souci de ne pas prélever de terrain sur les grandes zones agricoles du plateau ou sur les zones naturelles des fonds de vallée, et la volonté de faire en sorte que les nouveaux logements soient bien intégrés dans le tissu urbain et soient situés à proximité des équipements communaux et de Limours.





- **Une réserve pour les besoins à moyen et long termes : la zone AU stricte**

Une petite zone est classée en AU stricte. Destinée à l'accueil de logements à long terme, elle est en continuité urbaine dans le bourg.
Elle constitue un site d'enjeux pour l'accueil de nouvelles constructions à moyen ou long terme. Préalablement à son ouverture à l'urbanisation, une réflexion devra être engagée sur le choix des formes urbaines.



I-4 Explication des orientations retenues au regard des prescriptions supra-communales

Explication au regard des documents régionaux

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de Pecqueuse, de mener une nouvelle réflexion sur le développement du village et la cohérence de l'aménagement urbain.
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1-5, 2° du Code de l'urbanisme). Le projet urbain de Pecqueuse, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui vise :

• **l'équilibre entre le renouvellement urbain**, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières **et la protection des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

• **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

• **une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme. La politique de Pecqueuse s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune. En application des articles L.111-1-1 et L.123-1, la mise en œuvre du PLU doit se faire de manière complémentaire et en cohérence avec :
• le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
• le plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000.
Le respect des trois objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme (équilibre, diversité urbaine et sociale, et préservation de l'environnement) constitue un axe important de réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables applique ces objectifs au contexte local et aux caractéristiques propres au territoire de la commune.

- **Le SDRIF 2013**

Le 27 décembre 2013 le SDRIF a été approuvé par décret après avis du Conseil d'État publié au Journal Officiel daté du 28 décembre 2013. Il est d'ores et déjà opposable aux documents d'urbanismes communaux ou intercommunaux



- La commune est en continuité urbaine avec Limours, définie comme pôle de proximité à conforter.
- Liaison verte à maintenir, à créer, à renforcer : le PLU renforce la protection de ces espaces naturels par l'instauration d'un classement en zone N de la vallée de la Prédecelle et des deux anciennes voies ferrées qui parcourent le territoire en créant des corridors écologiques. La protection des zones humides est assurée au titre des espaces verts à protéger (article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme). Les espaces boisés sont classés en espaces boisés classés.
- Les lisières des massifs boisés représentés sur la carte sont identifiées sur le plan de zonage et le règlement interdit toute construction hors construction agricole dans la limite de 50 mètres en dehors des sites urbains constitués.
- Le PLU vise à optimiser les espaces urbanisés par l'augmentation du COS.
- Toute la plaine agricole est classée en zone A conformément aux objectifs de protection au SDRIF 2013.



- **Le SDAGE (2009) Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette,**

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Ils fixent pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
7 - gérer la rareté de la ressource en eau
8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal (objectifs 1 à 6) notamment dans le PADD.

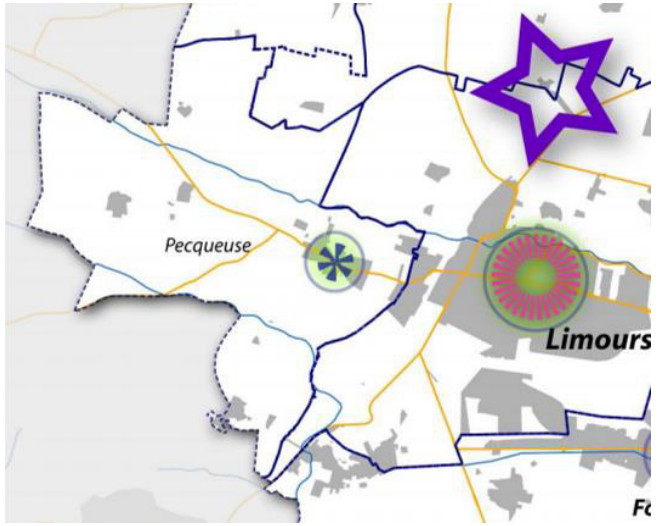
- Préserver les milieux humides,
- Prendre en compte les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha en termes de gestion des eaux pluviales afin de limiter les rejets vers la Prédecelle.

Ces orientations sont traduites dans les documents réglementaires par l'identification de zones humides au titre de l'article L.123-1-5 7° sur le document graphique (lit mineur de la Prédecelle et du Blin, mares et zones humides) et par la réglementation des articles 4 des différentes zones du PLU.

- **Le projet de territoire Essonne 2020**

Le projet départemental « Essonne 2020 » est une vaste démarche prospective et participative approuvée par le Conseil Général le 25 septembre 2007. Il identifie la stratégie et les projets à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable de tous les territoires, ainsi que pour une amélioration de la qualité de vie des essonniens. Essonne 2020 constitue le socle de référence de l'action départementale et le cadre de coopération avec l'ensemble des acteurs du territoire.
Il a pour objectif de placer l'Essonne au cœur des enjeux régionaux en relevant 3 défis métropolitains :
- créer les conditions de la diversité de l'ascension sociale pour inverser les phénomènes croissants de ségrégations tant sociales que territoriales ;
- relever le défi de la compétition internationale en s'appuyant sur le potentiel d'innovation et de recherche comme levier de développement économique et facteur d'ancrage du tissu industriel ;
- s'affirmer comme "éco département " pilote en valorisant la diversité des cadres de vie, en donnant la priorité aux transports en commun, en promouvant une densification de qualité dans les secteurs bien desservis.

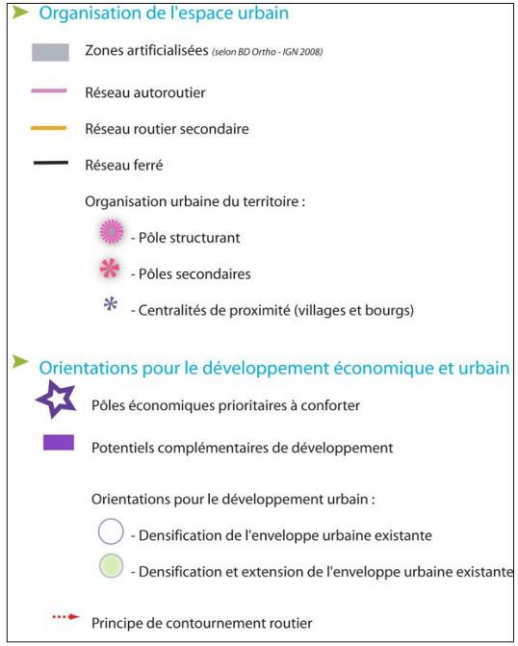
Essonne 2020 vise aussi à créer les conditions de l'égalité et de l'équilibre entre tous les territoires essonniens en s'appuyant sur trois grandes dynamiques territoriales en capacité d'être reconnues à l'échelle régionale. Pecqueuse ne comprend pas d'orientations spécifiques. La commune n'est pas concernée par l'un des six projets d'intérêt départemental.



Le SCoT de la communauté de communes du Pays de Limours arrêté le 11 octobre 2012

Le PLU a été élaboré en parallèle avec l'élaboration du SCoT de la communauté de communes du Pays de Limours qui a été récemment arrêté mais n'est toujours pas approuvé, ce qui a permis d'assurer la compatibilité entre les deux documents.

Pecqueuse est repéré en tant que « centralité de proximité » au SCoT.
Ces centralités pourront développer une offre d'habitat (logements, équipements, services) et d'emplois. Le développement économique sera possible lorsque des potentialités d'accueil existent réellement.
Elles n'ont pas vocation à accueillir les commerces structurants du territoire. Cependant, l'installation de commerces de proximité sera possible.
Il s'agira de développer dans ces communes une offre maîtrisée de nouveaux logements dans le respect de la qualité urbaine et du caractère rural (formes d'habitat économe en espaces et inspirées des typologies et des implantations caractéristiques du bâti traditionnel des bourgs et villages).



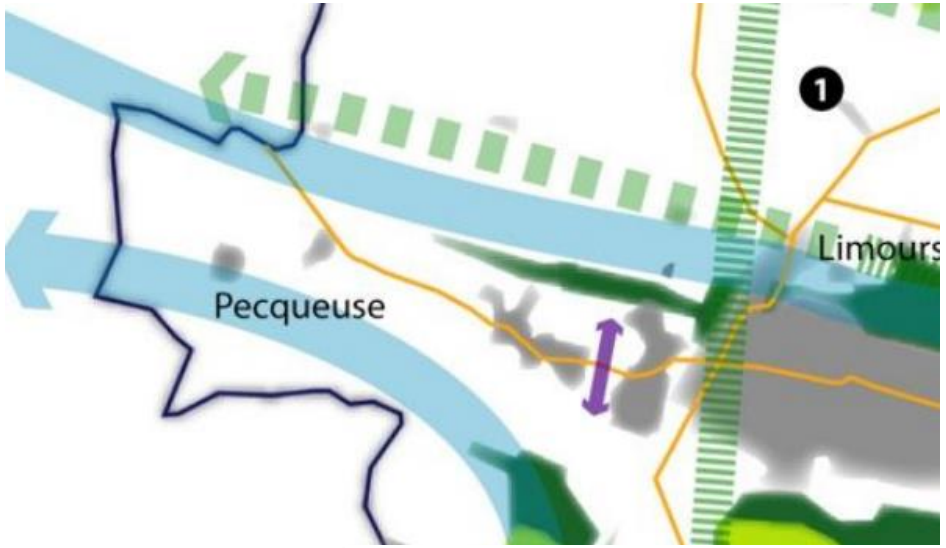
Le SCoT envisage la création de 60 logements sur 20 ans, d'une densité de 20 logements par hectare, comprenant 6 logements sociaux, soit un rythme de 3 logements par an à Pecqueuse. Ce rythme est celui qui a été retenu dans le PLU, puisque 44 logements sont prévus dans les 15 prochaines années, soit un rythme de 3 logements par an. Par ailleurs, la commune a déjà inauguré 4 logements aidés, conventionnés CAF, 4 rue des Bleuets. 2 autres seront créés dans les années à venir.

Une offre diversifiée de logements devra être recherchée dans les futures opérations d'aménagement. Des formes d'habitat économes en espace et inspirées des typologies et des implantations caractéristiques du bâti traditionnel des bourgs et villages seront privilégiées. Ainsi, le PLU respecte cette orientation dans l'OAP n°3 entrée de village sud, par la création d'une douzaine de maisons type « maison de village », d'une densité nette de 17 logements par hectare, correspondante à la densité du bourg du village.
Les parties actuellement urbanisées pourront s'étendre dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.
L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.

Par ailleurs, en dehors de l'armature urbaine, le mitage est interdit en milieu agricole par des constructions non liées à l'activité agricole mais est autorisé une diversification ou un changement de destination pour la mise en

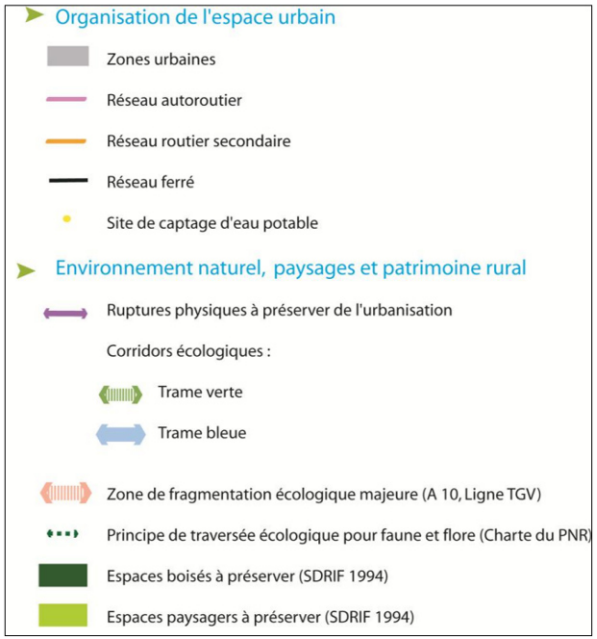
valeur de bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural et patrimonial (hangars agricoles exclus) et qui ne sont plus utilisés pour les besoins de l'exploitation.
Ce changement de destination des bâtiments agricoles doit concerner des activités artisanales ou en lien avec le tourisme (chambre d'hôtes…), des logements dans les bâtiments situés en milieu urbain.
Le changement d'affectation demeure possible dans le cadre d'une diversification d'activités d'une exploitation agricole existante (et demeurant en activité).

Préserver des ruptures physiques entre les agglomérations :
S'appuyer sur les parcelles non bâties (parcelles agricoles, boisement, …) pour préserver des ruptures entre les différentes agglomérations afin d'éviter les phénomènes de conurbation nuisibles à la cohérence spatiale des bourgs.



Veiller à l'intégration des constructions récentes :
Les nouvelles opérations d'aménagement devront prendre en compte les éléments identitaires suivants afin de ne pas perturber l'homogénéité actuelle des agglomérations :
- Forme urbaine (village noyau, village rue …).
- Implantation au sein des grands ensembles paysagers (plateau, coteaux ou vallons) et transition avec ces derniers (frange végétale composée d'essences locales).
- Patrimoine bâti et végétal associés.
- Continuités urbaines (connexions avec le tissu ancien).

Préserver ou initier une frange de transition claire entre le grand paysage et les agglomérations en s'appuyant sur l'identité propre à chaque ensemble paysager.
La priorité sera donnée au préverdissement des zones d'extension urbaine.

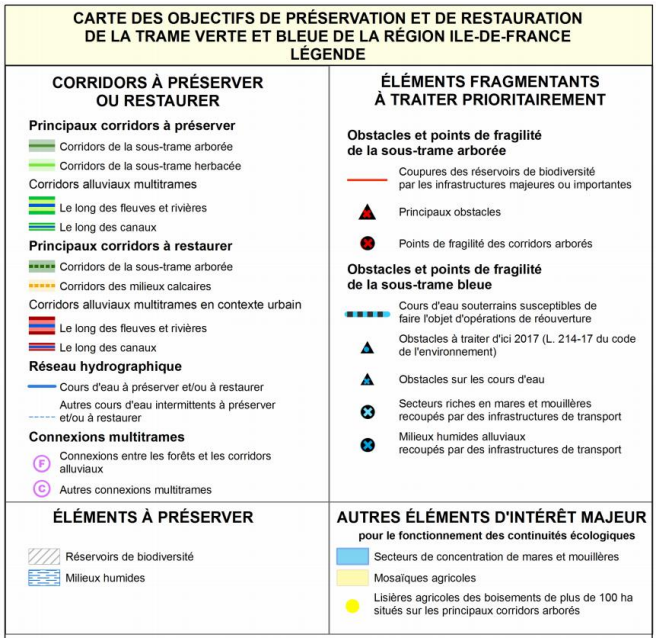


Maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non-urbanisés et garantir leur continuité :
- Consolider la sous-trame arborée du territoire par le développement/restauration des éléments fixes et des continuités écologiques (haies, bosquets, prairies...),
- Protéger les principaux réservoirs de biodiversité,
- Restaurer la continuité écologique des rivières

Le PLU a pris en compte les préconisations du SCoT en termes :
- d'urbanisme, par la limitation des secteurs de projet et la recherche de formes urbaines respectueuses du tissu bâti du bourg,
- de rythme et de typologie de création de logements,
- d'environnement par la préservation de continuités écologiques repérées par la trame verte et la trame bleue.

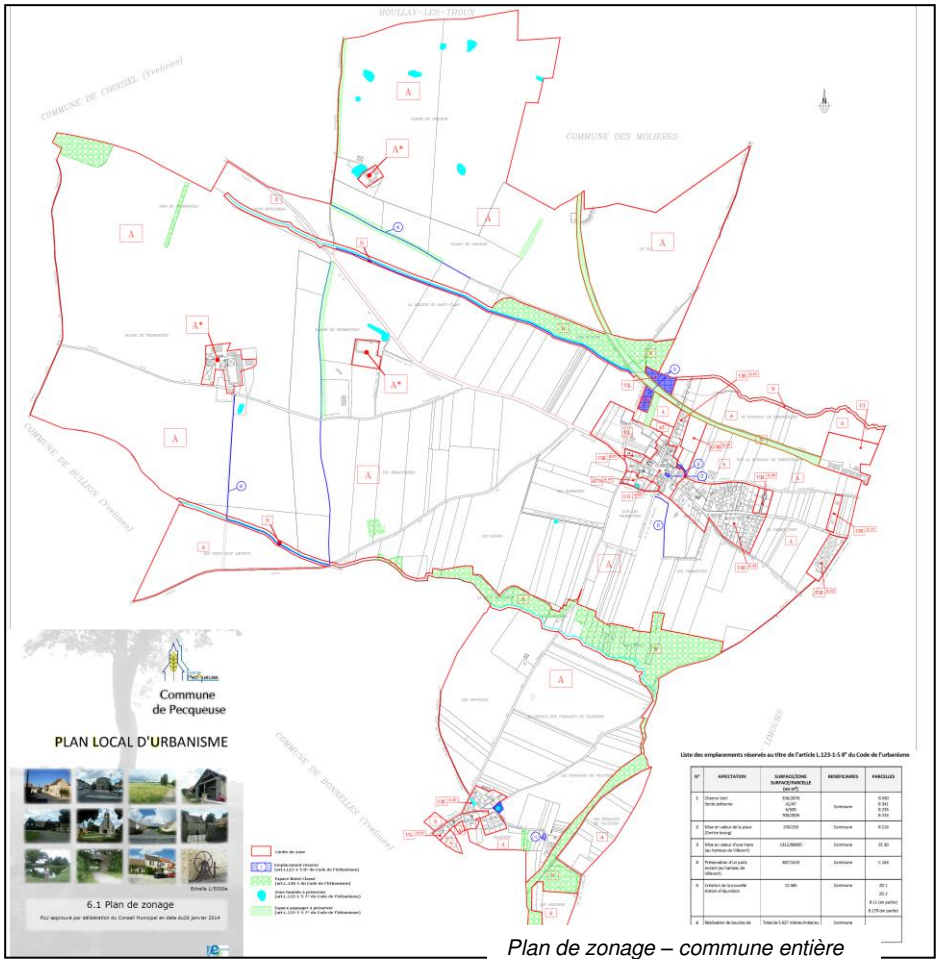
Le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique



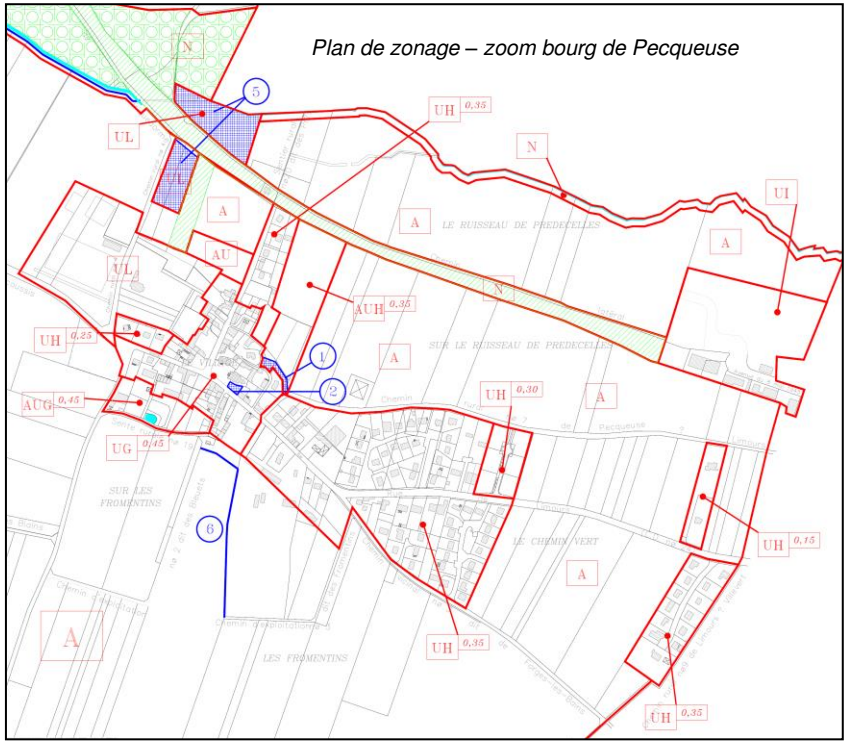


Orientations du SRCE	Prise en compte dans le PLU
Corridors de la sous-trame arborée à préserver	Dans le zonage, ces corridors, correspondant aux anciennes voies ferrée notamment, sont identifiés en zone N. Le règlement de ces zones les rend inconstructibles. Une trame d'espace boisés classés recouvre les éléments boisés les plus significatifs.
Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer	Les cours d'eau identifiés (ru de Prédecelle et de l'Erable) sont classés en zone N stricte.
Eléments d'intérêt majeur : des secteurs de concentration de mare et de mouillères	Les mares, mouillères et les zones humides sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
Les cultures et de « mosaïques agricoles »	Le PLU protège ces espaces en les classant en zone agricole (A) uniquement dédiée à l'activité agricole.

II – Motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation



Plan de zonage – commune entière



Plan de zonage – zoom bourg de Pecqueuse

A. LES ZONES D'HABITAT TRADITIONNEL : UG

ZONE UG

Centre bourg traditionnel et hameau ancien. L'implantation des constructions est, en général, à l'alignement

Cette zone a été délimitée en s'appuyant sur le contour du bourg historique qui conserve un aspect de village, avec la présence d'un bâti rural traditionnel, constitué le plus souvent à l'alignement de la rue. Il s'agit du même tracé que les zones UG du POS dans la mesure où les périmètres du centre historique du village et du hameau de Villevert n'ont pas évolué.

B. LES ZONES RESIDENTIELLES : UH

ZONE UH

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins.
La densité est variable suivant les COS repérés au document graphique

Ce sont des quartiers d'habitat résidentiel de Pecqueuse qui sont caractérisés par leur caractère paysager. Composés de maisons avec jardins, les parcelles sont de taille moyenne (600 à 800 m²) en fonction de leur année de construction (années 1970 à 1990 pour les plus récents). La densité (COS) est modulée de manière inversement proportionnelle à la taille des terrains.
Le principe du POS est conservé. Les zones d'extension des dix dernières années, classées en NAUH1 au POS, et notamment la résidence des Clématites, est classée en zone UH prenant en compte l'habitat individuel existant.

C. LES ZONES UI : LES ZONES ACCUEILLANT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES ZONES UL ACCUEILLANT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ZONE UI

Zone d'activités économiques

La commune compte plusieurs zones d'activités économiques : la ZA de Limours-Pecqueuse (UI) et la zone d'activités de la Ferme de Fromenteau, qui est toutefois maintenue en zone agricole (A) comme l'ensemble des trois grandes fermes présentes sur le plateau.

L'accès à la zone d'activités s'effectue depuis la rue du 8 mai 1945 et comprend une diversité de fonctions (commerces, activités artisanales, bureaux ou locaux administratifs). Le périmètre prend en compte l'agrandissement partiel de la zone d'activités réalisé ces dernières années sur la zone classée NAUI prévue à cet effet au POS.

ZONE UL

Equipements collectifs

La zone d'équipements collectifs comprend des équipements scolaires (école et restaurant scolaire) mais aussi sportifs (stade) et de loisirs (salle polyvalente). Elle comporte désormais également le secteur de la future station d'épuration ainsi qu'un espace réservé à l'agrandissement éventuel de l'école à long terme. Les sous-secteurs (ULa, ULb, ULc) du POS n'ont pas été conservés pour harmoniser le zonage et parce qu'ils n'avaient pas de traduction réglementaire pertinente. Une partie de la zone NA2 du POS est classée UL au PLU avec un emplacement réservé sur l'ensemble de son emprise : elle accueillera les infrastructures de la station d'épuration. Une partie de la zone NC du POS au sud de l'ancienne voie ferrée est classée UL au PLU : elle accueillera une partie des infrastructures de la station d'épuration.

D. LES ZONES AUG ET AUH : LES ZONES D'EXTENSION FUTURES A VOCATION D'HABITAT

ZONE AUG

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble à dominante maison de village.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement

La zone AUG est une zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble car insuffisamment équipée. Ce projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui permet d'encadrer la réalisation des constructions par des objectifs clairement définis. Elle accueillera des logements bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager en agrandissant le bourg traditionnel par des constructions similaires. Il s'agit d'une opération permettant en partie le renouvellement urbain d'une activité non adapté au centre bourg, et dans l'autre partie de l'urbanisation de fonds de jardins de maisons de bourg. La zone (classée NC au POS) située en continuité sud du bourg est limitée au sud par la sente dite derrière les jardins, à l'ouest par le chemin vicinal de Villevert et à l'est par la rue des Bleuets. Elle englobe également la mare.

ZONE AUH

Quartiers résidentiels de maisons avec jardins

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation sous forme de plan d'aménagement d'ensemble comprenant une partie en maisons de village et une partie en logements individuels.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement

La zone AUH est une zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble car insuffisamment équipée. Ce projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui permet d'encadrer la réalisation des constructions par des objectifs clairement définis. Elle permet l'accueil de logements diversifiés bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager en continuité directe du centre bourg traditionnel sur un site jusque-là délaissé par l'agriculture et plus ou moins enfriché. La zone AUH reprend précisément la zone classée NA au POS, c'est-à-dire que ce secteur d'urbanisation future était déjà envisagé lors de la révision du précédent document d'urbanisme mais n'avait pas été réalisée.

E. LA ZONE AU : SITE D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

Il s'agit des zones actuellement non équipées, destinées à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.
Ces zones sont actuellement inconstructibles, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La commune comprend une petite zone AU dans le bourg, rue de la Prédecelle, qui pourra accueillir un petit programme d'habitat individuel, dans la continuité des constructions riveraines Cette zone permettra de répondre aux besoins des générations futures en termes d'habitat à proximité directe des équipements municipaux. Cette zone AU au PLU est une petite partie nord de la zone NA1 du POS : toute la partie sud de la zone NA1 du POS, à proximité de la station d'épuration actuelle étant reclassée en zone agricole (A).

F. LES ZONES A (AGRICOLES) ET N (NATURELLES)

ZONE A

Zone protégée en faveur de la confortation et du développement des activités agricoles
A* : Ferme de la Grange Saint-Clair, Ferme de Fromenteau, Ferme de Grignon

Cette zone a été délimitée en s'appuyant sur une analyse des zones agricoles « solides », c'est-à-dire des espaces qui présentent un réel intérêt pour l'agriculture du fait de la qualité des sols, mais aussi de la surface utilisable pour les exploitants et de leur accessibilité pour les engins agricoles. Exploité principalement sous forme de céréaliculture, le plateau agricole est caractérisé par la présence de trois grandes fermes :

- La Grange Saint-Clair,
- Fromenteau
- Grignon.

Ces zones A au PLU sont globalement la continuité des zones NC du POS hormis certaines zones classées en zones N (vallées et anciennes lignes de voies ferrées qui correspondent à des continuités écologiques). Seule la petite zone AUG du bourg correspond à un prélèvement direct de l'ancienne zone NC du POS, tout comme la zone UL qui accueillera une partie des équipements de la station d'épuration dans la vallée. A contrario, dans le bourg, une partie importante de la zone NA1 est reclassée en zone A.

ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels

Les **zones N**, zones naturelles protégées, regroupent l'ensemble des espaces naturels de la commune qui présentent un caractère écologique ou paysager : vallées de la Prédecelle et du Blin, ainsi que les espaces boisés et les prairies humides. Leur délimitation a été faite en s'appuyant sur un repérage précis des contours de ces différents espaces, notamment en suivant les zones boisées et enfrichées, ainsi que les zones humides définies par la DRIEE.

Bilan de la consommation de l'espace entre le POS et le PLU

POS - 07 sept 2000	
Zone	**Surface en ha**
UG	4,70
UH	13,90
UL	5,70
UI	1,10
TOTAL ZONES U	**25,40**
NAUHI	4,50
NAUH1	0,70
NA	1,70
NA1	1,60
NA2	1,40
TOTAL ZONES NA	**9,90**
NC*	4,10
NC	700,60
TOTAL ZONES NC	**704,70**
TOTAL POS	**740,00**
EBC	31,00

PLU	
Zone	**Surface en ha**
UG	4,62
UH	14,84
UL	5,8
UI	3,71
TOTAL ZONES U	**28,9**
AUG	0,84
AUH	1,75
AU	0,45
TOTAL ZONES AU	**3,04**
A et A*	664,98
N	43,08
TOTAL ZONES A et N	**708,06**
TOTAL POS	**740,00**
EBC	32,64

Bilan de la consommation de l'espace entre le POS 2000 et le PLU

- *La superficie des zones urbaines a augmenté d'environ 3,5 ha entre 2000 et 2014 consécutivement à l'urbanisation d'une partie des zones NA, notamment en zone d'activités, prévues dans le cadre du POS de 2000.*

- *Les zones à urbaniser ont été réduites par rapport au POS de 2000 permettant ainsi de maintenir des zones agricoles A d'une surface conséquente : près de 665 hectares sur des sites, actuellement exploités. L'activité agricole sur le territoire communal sera ainsi confortée et pérennisée, et l'étalement urbain sera strictement encadré.*

- *Une superficie importante de zones NC a été classé en zone naturelle (N) afin de préserver un caractère écologique ou paysager : vallées de la Prédecelle et du Blin, ainsi que les espaces boisés et les prairies humides.*

II-2 Motifs de la définition des règles dans les différentes zones

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones et, dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

Les dispositions communes aux différentes zones

JUSTIFICATION DES ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture de ces deux articles est quasi identique pour les zones UG et UH, elle traduit le principe du maintien d'une certaine mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal tout en maintenant la vocation dominante qui est l'accueil de logements. Des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans ces zones, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers pour les habitants, c'est le cas pour l'industrie et les entrepôts dans les quartiers d'habitation. Par ailleurs, les constructions à usage commercial ou artisanal sont encadrées avec une surface maximum par établissement afin d'éviter l'installation d'activités qui présentent des nuisances.

La zone UI est une zone spécialisée pour les activités économiques, en conséquence, toutes les catégories de constructions qui ne sont pas compatibles avec la vocation à dominante d'activités économiques, notamment le logement sont strictement réglementées, afin d'éviter les risques de développement de logements dans cette zone qui n'est pas conçue pour en accueillir.

La zone UL est destinée aux équipements publics.

Les zones AUH et AUG, ont la même vocation que les zones UH et UG, il est toutefois précisé que la réalisation de constructions est conditionnée à l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble de la zone.

La zone A est une zone protégée, réservée aux activités agricoles, les possibilités d'utilisation du sol sont donc limitées, seules les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles sont autorisées.

La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.
Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les voies d'accès aux parcelles constructibles ainsi que les voies nouvelles créées dans les futures opérations soient suffisamment dimensionnées compte tenu de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie, en fixant une largeur minimale pour les nouvelles voies à créer en tenant compte du nombre de logements desservis.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies privées. Elles sont aussi destinées à garantir la sécurité des piétons et cyclistes.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux. Les réseaux privatifs doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Eaux pluviales :
L'article 4 privilégie, pour le traitement des eaux pluviales, les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.
Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. En cas de rejet dans le réseau, il est rappelé que devra être respecté un débit de fuite de 1/l/Seconde/hectare, pour une pluie de référence telle que la pluie d'occurrence cinquante an et d'intensité 70 mm/m²conformément aux prescriptions du règlement communal d'assainissement et conforme au SAGE Orge Yvette. Cette règle permet de diminuer fortement le risque d'inondation par la création de bassins tampon, de toitures végétalisées ou de tout autre dispositif d'écrêtage des crues.

L'article 4 veille également à ce que les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries soient traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou le rejet dans le milieu.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans toutes les zones il n'est pas fixé de règle de taille minimale de terrain dans le PLU. Cela doit permettre une évolution des zones urbaines qui pourront ainsi accueillir des nouvelles constructions dans le respect des différents articles du règlement. Dans ces zones, la gestion de l'occupation du sol et notamment de la densité est assurée par les autres articles du règlement : articles 6 et 7, 9, 10, 13 et 14.

Toutefois la présence du couvert végétal joue un rôle important dans les secteurs résidentiels de la commune, créant un équilibre entre le végétal et le bâti, reconnu et apprécié par les habitants. Il s'agit essentiellement de jardins d'agrément plantés d'espèces variées : arbres ou arbustes d'ornement fleuris. Bien qu'aucune zone ne fasse l'objet d'un règlement exigeant une taille minimale de parcelles, les articles 9 et 13 ont été conçus pour garantir la préservation de ce couvert végétal : en effet, si le foncier est trop morcelé, la conservation des arbres et arbustes risque d'être compromise et cela se traduira nécessairement par l'évolution vers un paysage plus minéral où la place de la végétation sera réduite.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER

Dans la zone UG, l'article 11 a été conçu comme un outil de protection des formes urbaines et du patrimoine. Il distingue les constructions nouvelles et les travaux sur le bâti existant. Pour les travaux sur des constructions anciennes qui peuvent présenter un intérêt architectural ou patrimonial spécifique, les prescriptions ont été renforcées afin d'éviter que ces travaux ne viennent dénaturer l'architecture d'origine. Ces prescriptions sont complétées par un cahier de recommandations, l'objectif est d'inciter les propriétaires à utiliser des matériaux de qualité et à reprendre les techniques traditionnelles, pour les enduits, les toitures, les huisseries, les clôtures….

Dans les zones UH l'article 11 a surtout pour objectif de préserver l'homogénéité des formes urbaines et l'aspect esthétique des constructions existantes, ce sont des quartiers généralement sous la forme d'opération d'ensemble, avec un style de construction assez homogène. L'article 11 a pour rôle essentiel de faire en sorte que les travaux de transformation ou d'extension des maisons ne viennent pas rompre cette harmonie.
Les clôtures font aussi l'objet de prescriptions particulières, que ce soit les clôtures existantes (conservation des murs anciens) ou les nouvelles clôtures à créer ; dans ce cas, l'objectif est de pouvoir conserver une certaine transparence afin d'éviter l'effet rideau opaque le long des rues, ce qui les rend peu agréables et peu attractives. Ces prescriptions visent aussi à garantir une certaine qualité esthétique des clôtures.

Quelques règles simples sont instaurées pour garantir une certaine qualité esthétique des constructions dans les zones UI et UL. Il s'agit principalement de prendre soin de la qualité des matériaux et du choix des couleurs afin d'assurer une bonne insertion dans le site de bâti parfois assez important.

Dans les zones AUG et AUH, les prescriptions sont assez simples afin de laisser une part d'innovation et de créativité aux concepteurs. Etant donné que ces zones sont destinées à accueillir des projets d'ensemble, l'accent a été plutôt mis sur les clôtures car elles jouent un rôle important dans l'image et la perception de ces nouveaux quartiers à réaliser. Toutefois, la zone AUG définie des règles pointues afin que le bâti s'insère parfaitement avec le milieu urbain traditionnel existant.

Dans les zones N et A les prescriptions sont très simples car les possibilités de construire sont extrêmement réduites, les projets devront être étudiés au cas par cas en fonction du contexte paysager dans lequel ils sont situés.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Compte tenu de l'insuffisance des transports collectifs, du taux de motorisation des ménages et de la place importante de la voiture dans les modes de vie, les normes de place de stationnement imposées aux futurs constructeurs restent à peu près au niveau des normes habituelles ; c'est-à-dire, pour les logements une place pour 50 m² de plancher avec un minimum de deux places par logement. Cela parait nécessaire pour faire en sorte que les constructeurs réalisent des places de stationnement suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions, afin de ne pas encombrer les places de stationnement sur le domaine public.

Pour les autres destinations : bureaux, commerces, artisanat, hôtels restaurants, le nombre de place a été déterminé en fonction de l'estimation des besoins réels induits par chaque catégorie de construction.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 13 : PROPORTION D'ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

La proportion d'espaces libres traités en espaces de pleine terre pour les espaces non construits varie de 10 à 30 % selon les zones. Elle a été fixée en tenant compte :

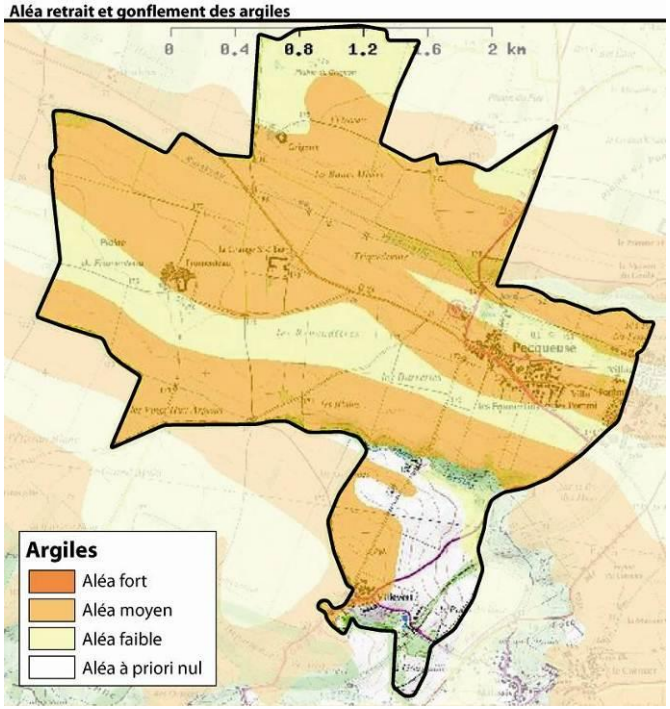
- De l'existant, c'est à dire des caractéristiques actuelles des quartiers existants qui présentent des proportions d'espaces verts différentes selon leur style et leur époque de construction
- De la volonté municipale de faire en sorte que dans les quartiers existants (zones U) et dans les quartiers nouveaux à créer (zones AUG et AUH), il n'y ait pas une minéralisation excessive des sols et que soit conservée une part significative d'espace libre de pleine terre afin de maintenir un couvert végétal et de pouvoir infiltrer les eaux pluviales.

Par ailleurs, des règles précises ont été fixées pour la protection des espaces identifiés comme espaces paysagers protégés au titre de l'article L 123-1 5-7°. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23h du Code de l'urbanisme.
Les éventuelles constructions à édifier en application du présent règlement devront être localisées de manière à porter le minimum d'atteinte aux éléments constitutifs de la qualité de ces paysages, en particulier aux arbres ou éléments végétaux remarquables.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les risques de retrait-gonflement des argiles

La majeure partie des secteurs urbanisés du territoire est soumise au risque géotechnique provoqué par les retraits et gonflements des argiles. La cartographie (source : www.argiles.fr) mentionne qu'il y a un risque d'aléa « moyen » sur la carte réalisée par le BRGM, à surveiller. Cette ligne d'argile de faible épaisseur affleure dans la zone du bourg, du hameau de Villevert et des trois grandes fermes de la plaine où la vigilance doit être de mise pour tout permis de construire. Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que les zones concernées par ce risque doivent respecter des précautions portant notamment sur les fondations et le terrassement des ouvrages. De plus, les infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle à proximité des fondations sont interdites.



Les risques d'inondation

La Prédecelle n'est pas concernée par un PPRi mais subit pourtant parfois des débordements. Le risque d'inondation est rendu public au titre de l'article L. 443-2 du code de l'urbanisme.

Dispositions spécifiques à certaines zones

Zone UG – Centre village traditionnel et hameau de Villevert

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	Alignement ou retrait de 1 m minimum, sauf le long de certaines voies ou un retrait de 2,5 m est imposé	*L'objectif est :* - *Soit de poursuivre les alignements sur rue* - *Soit de permettre une l'implantation en retrait ce qui permet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain, plus éventuellement d'élargir les trottoirs.*
Art 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Implantation autorisée sur les limites ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 8 m si la construction ne présente pas de vue ; 2,5 m en cas de vue.	*Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre-ville où il existe de nombreux immeubles ou maisons de village, implantés en limites séparatives. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.*
Art 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	La marge de retrait est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m ou 4 m selon la présence d'ouvertures créant des vues ou non	*Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre-village où il existe de nombreuses maisons de village implantées à proximité les unes des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'aération et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Elle n'est pas applicable par rapport aux constructions d'annexes car le besoin de lumière et d'aération ne joue pas.*
Art 9 **Emprise au sol des constructions**	Il n'est pas fixé de règle	*Cette règle se justifie par la prise en compte du caractère du tissu urbain de centre-village où il existe de petites parcelles presque entièrement occupées par du bâti. Par ailleurs, l'application du COS et du pourcentage d'espaces vert fait que les parcelles ne sont pas occupées à 100 %.*

Art. 10 **Hauteur maximale des constructions**	9 m au point le plus haut. Ce qui correspond à R+1+C.	*Cette hauteur est conforme au gabarit des hauteurs traditionnelles dans le centre-village. Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant. Elle permet des décrochements et une harmonisation entre les constructions nouvelles et le bâti existant*
Art. 13 **Obligations imposes aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**	La proportion d'espaces verts est fixée à 10% par unité foncière.	*Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre-village. La proportion d'espaces verts correspond aux petites cours ou jardins que l'on trouve dans le centre-bourg.*
Art 14 COS	Le COS est fixé à 0,45 dans le bourg et 0,35 dans le hameau de Villevert.	*Les C.O.S. sont utiles et restent un outil adapté à ce type de forme urbaine. Ils ont été légèrement augmentés permettant de donner un peu de souplesse tout en conservant les emprises au sol et les hauteurs, le COS joue alors une fonction de régulation de la densité.*

Zones résidentielles avec jardin : UH

Intitulés des articles du règlement	PLU	Justifications
Art. 6 **Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**	Retrait de 6 m minimum	*L'implantation en retrait imposée est justifiée par la volonté de conserver un caractère assez aéré au paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible. En effet l'implantation en retrait permet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain. De plus, la marge de retrait permet de garer une ou plusieurs voitures entre les constructions et l'alignement, ce qui incite les habitants à ne pas laisser leur voiture dans la rue.*
Art. 7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Dans une bande de 25 m, implantation des constructions sur une limite ou en retrait, Au-delà de 25 m, implantation en retrait. En cas de retrait, 8 m. si pas de vue 2,50 m.	*L'implantation est autorisée sur une limite séparative dans la bande des 25 m. Au-delà de 25 m, le retrait est imposé. Ce sont des quartiers au caractère paysager marqué, il est souhaitable de conserver cette ambiance végétale.* *L'implantation sur une limite est autorisée conformément à la forme urbaine existante de ce quartier* *Les marges de retrait imposées en fond de parcelle permettent de protéger des vues, l'aération et l'ensoleillement des constructions en vis-à-vis des limites et de protéger l'intimité des voisins* *Ces règles d'implantation sont destinées à la qualité paysagère des jardins et notamment des fonds de parcelle. Elles permettent d'éviter les fronts bâtis continus et faire émerger des percées visuelles sur les cœurs d'îlots.*
Art 8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	La marge de retrait est égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 8 m ou 4 m selon la présence d'ouvertures	*Ces marges de retrait permettent de protéger les vues, l'aération et l'ensoleillement des constructions en vis-à-vis les unes par rapport aux autres.*

Art 9 **Emprise au sol des constructions**	L'emprise au sol ne pourra excéder 50%	*L'emprise au sol a été définie en prenant en compte les caractéristiques de chaque quartier notamment les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie.*
Art. 10 **Hauteur maximale des constructions**	9 m au point le plus haut (R+1+C) En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 m au point le plus haut de la construction.	*La hauteur correspond à celle d'une maison composée d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles, ce qui correspond à la hauteur normale d'une maison d'habitation.* *Elle est suffisante pour permettre au bâti existant d'évoluer dans le respect du paysage urbain environnant.* *Pour les constructions nouvelles, elle garantit une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.*
Art. 13 **Obligations imposes aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**	30% de pleine terre Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain	*Cette règle permettra de conserver le caractère végétal et paysager des quartiers. Elle prend en compte la diversité du parcellaire et la densité d'occupation du bâti.* *La proportion d'espaces verts de 40 % permet de préserver une place prépondérante au végétal*
Art 14 : COS	0,15 à 0,35 suivant les secteurs	Les C.O.S. ont été conservés car cela permet de donner un peu de souplesse en termes d'emprise au sol et de hauteur. Le COS joue une fonction de régulation de la densité

La zone UI, est une zone réservée aux activités économiques. Les principaux articles du règlement sont l'emprise au sol (80 %) et la hauteur (12 mètres). Ils ont été définis en tenant compte du volume et du gabarit des constructions existantes. En effet il s'agit d'une zone déjà entièrement bâtie, les seules évolutions prévisibles sont des aménagements voire des extensions de l'existant. Les règles d'emprise au sol et de hauteur ont été conçues de manière à donner une certaine souplesse d'évolution afin de conforter le caractère économique de cette zone.

La **zone UL** se caractérise par une hauteur limitée à 10 m, une emprise au sol limitée à 75 %. Il n'est pas fixé de COS ce qui permettra de faire évoluer les équipements dans de bonnes conditions.

Zone AU, la zone AU dite « stricte » est une zone fermée à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée, le règlement est donc vide hormis les articles 6 et 7 qui sont réglementés du fait de leur caractère obligatoire. Le règlement sera élaboré et introduit dans le PLU ultérieurement, par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, dès lors qu'un programme et un projet auront été définis pour la zone. Celui-ci traduira les orientations du projet retenu.

La zone AUH, il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation selon un plan d'ensemble défini dans le cadre d'une orientation particulière d'aménagement, et à condition que les équipements propres à la zone soient pris en charge par les futurs opérateurs. Sa vocation est l'accueil de logements.
Le règlement reprend les dispositions de la zone UH qui fait référence. La proportion d'espaces verts et de COS, sont justifiées par l'esprit défini pour l'aménagement de la zone en fonction de sa localisation et du contexte dans lequel elle est située.

La zone AUG est définie par le règlement dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation qui fixe les éléments de programme et de parti urbain, dans le respect des constructions traditionnelle riveraines de maisons de village.

Zone A, cette zone est protégée pour favoriser le maintien des activités agricoles. Seules les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées, le règlement est donc assez souple, il fixe simplement une règle d'implantation par rapport aux emprises publiques de 10 m et impose un retrait de 6 m vis-à-vis des limites séparatives.
La hauteur de 12 m est destinée à permettre la réalisation dans de bonnes conditions, des hangars agricoles.

Zone N, cette zone est protégée pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale. L'implantation par rapport à la rue et aux limites séparatives est de 6 m (15 m si routes départementales) de manière à assurer une végétalisation des abords pour toute construction éventuelle. L'ambiance végétale qui caractérise les zones N est préservée. La hauteur au sol est limitée à 7 m. Il est par ailleurs précisé que les constructions autorisées par le règlement ne devront pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles ou forestiers, à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°

Les espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernent exclusivement à Pecqueuse, les haies, les mares et zones humides
Ces espaces aquatiques paysagers, boisés ou non, ont une délimitation qui a été faite en s'appuyant sur le diagnostic qui a identifié un certain nombre d'espaces à protéger. Ces zones humides, qu'elles soient linéaires (les vallées de la Prédecelle et du Blin) ou ponctuelles (les mares dans le bourg, les hameaux, et les zones humides identifiées sur le plateau agricole) sont réparties sur l'ensemble du territoire et jouent un rôle écologique identifié en tant que trame bleue, et paysager.

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés remarquables existants sur le territoire communal font l'objet d'un espace boisé classé afin de garantir leur protection et leur pérennité.

Ils recouvrent les boisements significatifs de qualité situés principalement dans les vallées de la Prédecelle et du Blin. L'ancienne ligne de chemin de fer est également couverte d'espaces boisés classés dans la partie sud du territoire. Ces éléments constituent des corridors écologiques à préserver. Par ailleurs, des bois isolés et resserres ont également été couverts d'espaces boisés classés afin d'assurer leur pérennité, en tant qu'espace relais sur le plateau agricole.

A la demande de RTE, aucun secteur EBC ne devant être présent sous les lignes à haute tension (servitude I4), un petit espace EBC a été retiré dans la vallée du Blin.

Les lisières des massifs boisés

Les limites de 50 mètres des lisières des massifs boisés représentées sur le SDRIF 2013 ont été reportées sur le plan de zonage. Il est indiqué dans le règlement qu'en dehors des sites urbains constitués, toute construction est interdite hormis, les constructions à usage agricole.

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

Les emplacements réservés du POS ont été repris dans le PLU puisqu'ils n'avaient pas aboutis à leur réalisation. Plusieurs emplacements réservés ont été instaurés, principalement pour la réalisation de liaisons douces la mise en valeur d'éléments de patrimoine ainsi que la création de la future station d'épuration.

L'emplacement réservé le plus conséquent est celui qui permettra la création de la nouvelle station d'épuration au sud du secteur des équipements communaux.

Un autre emplacement réservé important est mis en place afin de réaliser un vaste cheminement piéton permettant des bouclages avec les chemins communaux existants sur le territoire communal.

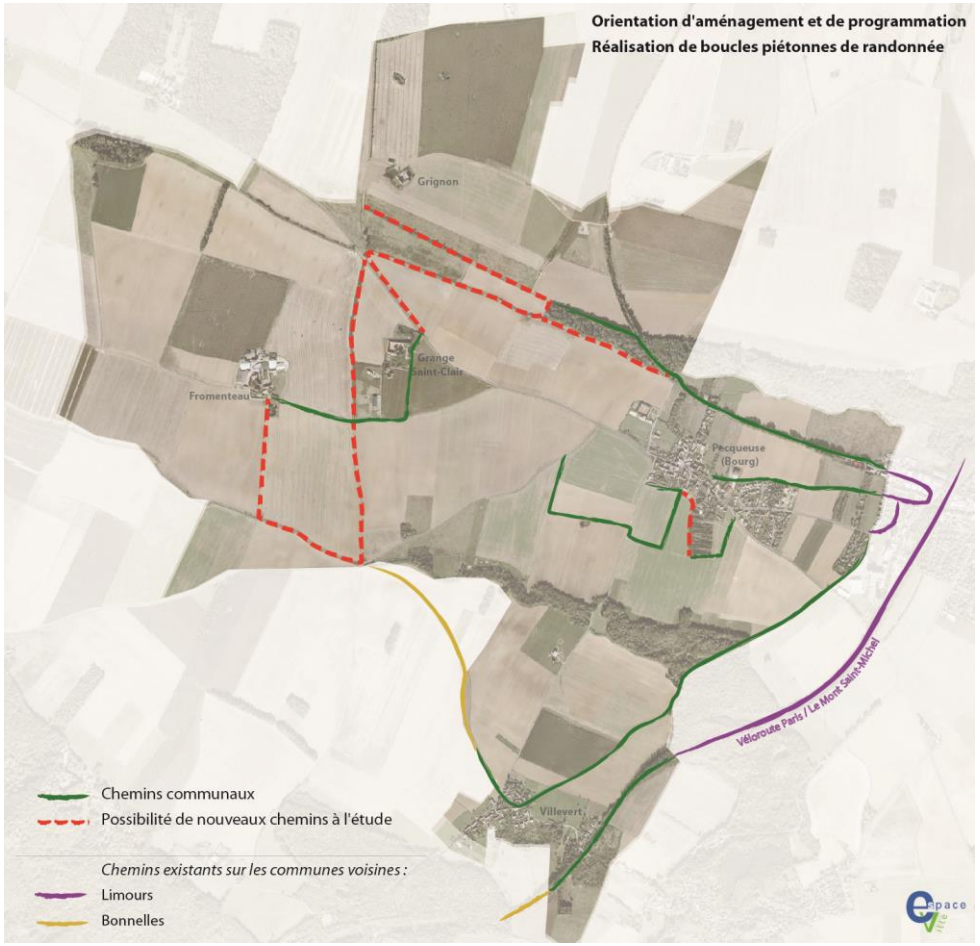
N°	AFFECTATION	SURFACE/ZONE SURFACE/PARCELLE (en m²)	BENEFICIAIRES	PARCELLES
1	Chemin Vert Sente piétonne	336/2878 41/47 6/505 700/2835	Commune	B 340 B 341 B 235 B 233
2	Mise en valeur de la place (Centre bourg)	250/250	Commune	B 216
3	Mise en valeur d'une mare (au hameau de Villevert)	1312/68050	Commune	ZE 30
4	Préservation d'un puits ancien (au hameau de Villevert)	387/1419	Commune	C 163
5	Création de la nouvelle station d'épuration	12 365	Commune	ZD 1 ZD 2 B 11 (en partie) B 279 (en partie)
6	Réalisation de boucles de randonnée	Total de 5 627 mètres linéaires (soit 16 886 m² pour un chemin de 3m de large)	Commune	

II-4 Motifs des prescriptions retenues pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation

1. Aménagement de boucles de liaisons douces

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel intéressant aux abords de la Prédecelle qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Les chemins de randonnée sont aujourd'hui fractionnés en de petites portions non continues et sans cohérence d'ensemble. A travers cette orientation d'aménagement, l'objectif est de donner aux habitants la possibilité de randonner sur des milieux naturels variés, à travers le plateau agricole, le long des espaces aquatiques et boisés et de se (ré)approprier des espaces naturels parfois méconnus. Cette orientation trace les perspectives d'un environnement à l'échelle du grand paysage pour que les habitants puissent circuler à pied ou à vélo, à l'écart de la circulation routière.

A partir de chemins communaux existants (en vert sur le plan), la délimitation des chemins à créer (pointillé bleu) est un tracé de principe, avec plusieurs scénarii possibles en fonction des opportunités foncières, elle vise à assurer une bonne connexion de manière à ce que cette liaison douce puisse être le support de déplacements de proximité interquartiers. Le tracé précis des cheminements devra faire l'objet d'une étude de détail complémentaire en concertation avec les partenaires concernés et les propriétaires.
Cette orientation valorise également le patrimoine paysager et permet de relier des entités bâties et habitées constituées par les différentes fermes, et le hameau de Villevert par rapport au bourg de Pecqueuse.
Dans le cadre de la réalisation de ces cheminements, des aménagements écologiques des berges pourraient être menés le long de la Prédecelle, en parallèle avec les travaux de la nouvelle station d'épuration écologique.

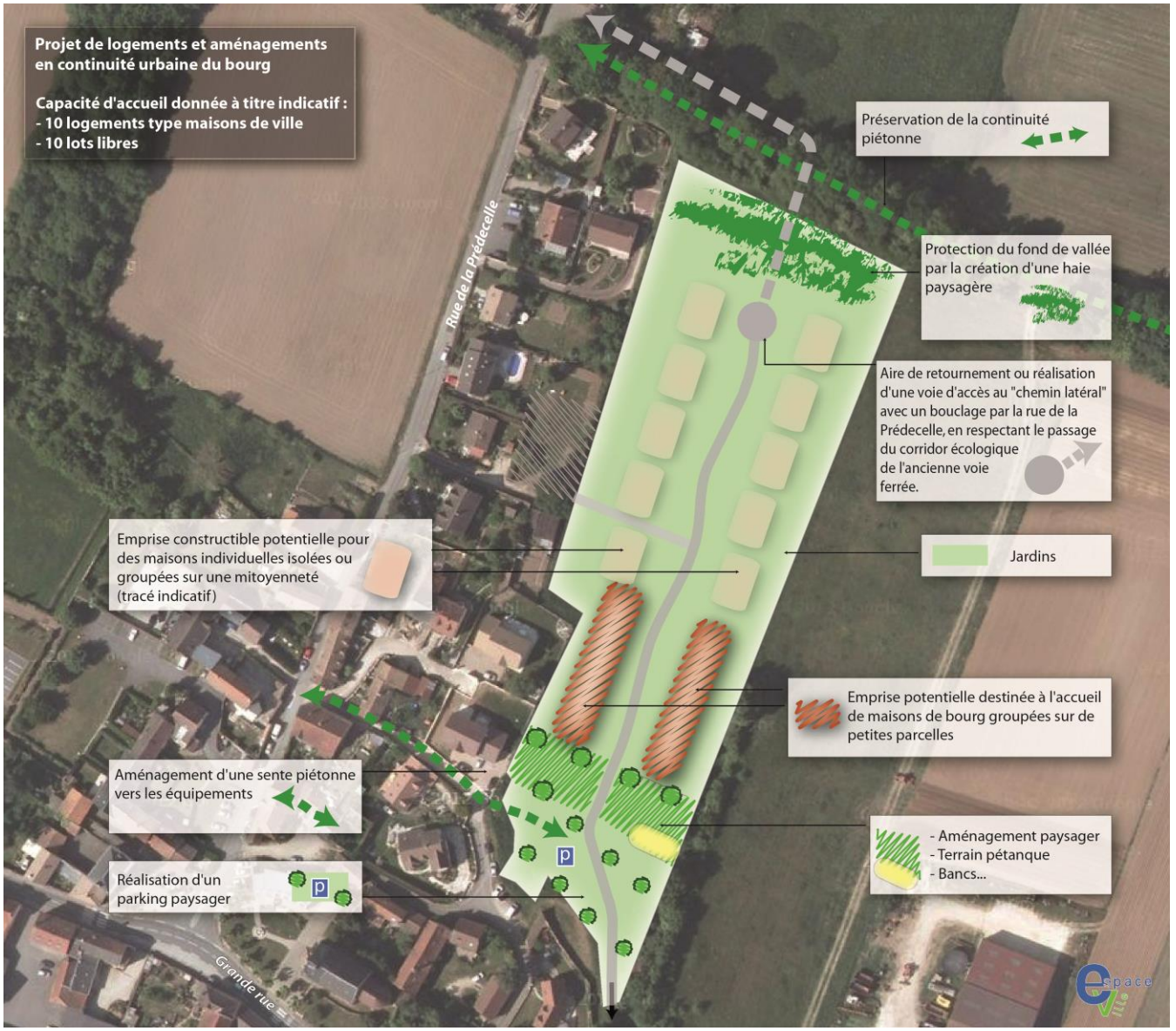


2. Réalisation d'un projet de logements et équipements en continuité urbaine du bourg

Ce projet prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant des logements de type maisons de bourg sur la partie sud et des logements individuels sur la partie nord. Cette extension urbaine est destinée à une population multi-générationnelle composée de personnes âgées qui vivent actuellement dans un logement devenu trop grand et inadapté à leurs besoins, mais aussi à des jeunes ou jeunes ménages. Cette opération diversifiée en continuité urbaine du bourg est desservie par des liaisons qui relient directement l'école et les équipements.

L'aménagement comprend également une zone tampon entre l'espace de stationnement et les premiers logements. Cette petite zone tampon paysagée intègre des aménagements publics ainsi qu'un espace de rencontre et de convivialité qui permettra de faciliter l'intégration des futurs habitants avec les habitants actuels.

Le choix de la zone a été privilégié pour la continuité urbaine du bourg ancien et la proximité aux équipements et aux réseaux.
Par ailleurs, le secteur étant déjà bâti sur ses franges sud et ouest, l'impact paysager est modéré.
Le développement de ce secteur offrira une réponse au « déclin » démographique et permettra de rétablir les effectifs scolaires pour pérenniser l'école de Pecqueuse.



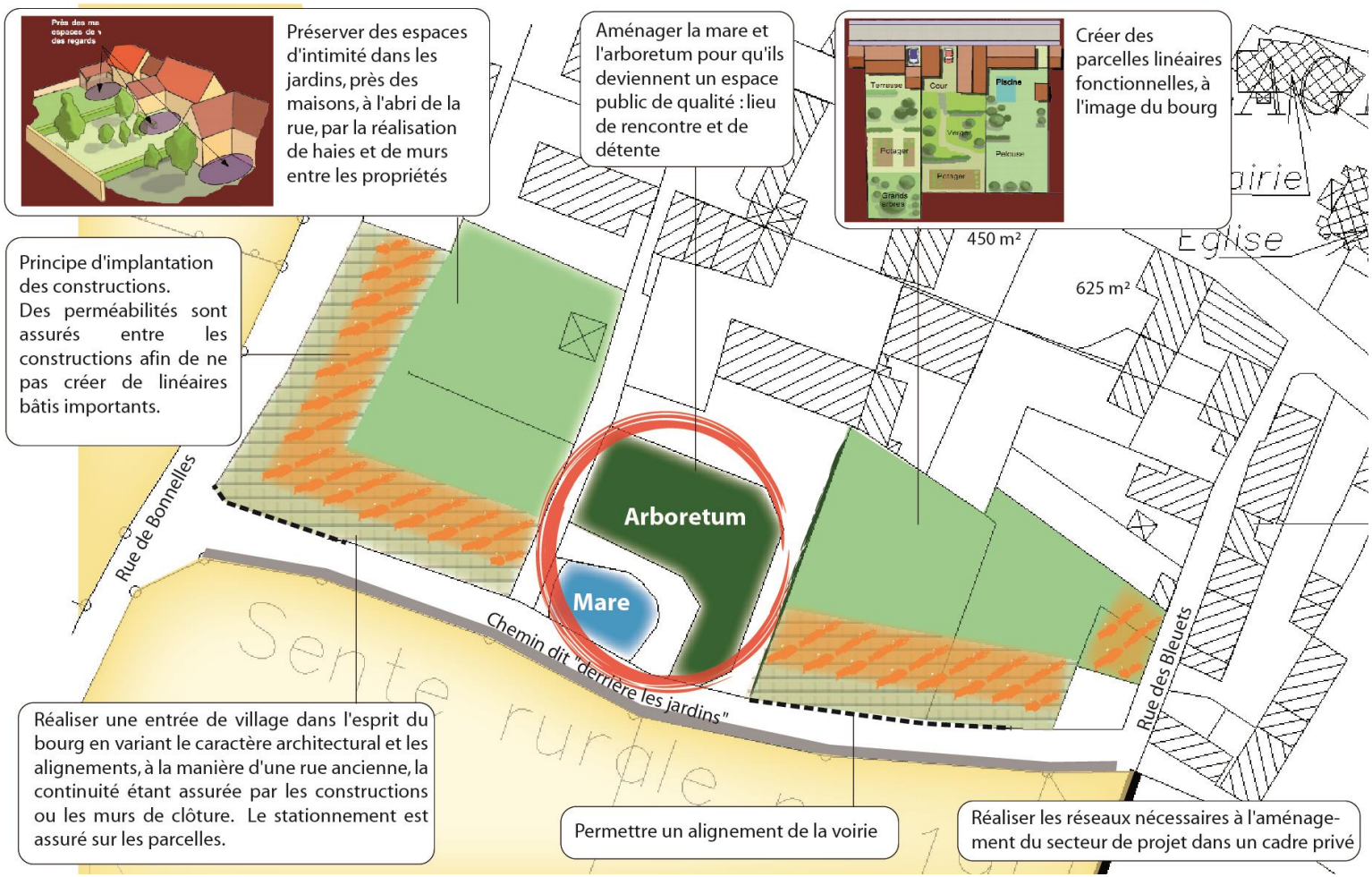
Espace Ville –PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal

3. Réalisation d'une opération d'ensemble visant à la valorisation paysagère d'entrée de village

L'objectif de ce projet vise à la fois à revaloriser l'entrée de village d'un point de vue paysager, tout en assurant la création de logements dans le gabarit et l'identité des maisons de bourg traditionnelles du village historique de Pecqueuse. Il s'agit d'une opération d'ensemble qui doit permettre la réalisation des réseaux nécessaires à l'aménagement.

Ces logements sont construits sur des parcelles d'une taille comparables à celles rencontrées dans le bourg.

Au cœur de l'opération d'ensemble, l'espace de l'arboretum et de la mare constitue un espace public de qualité faisant partie de la trame verte et bleue à préserver.



III - Incidences des orientations du plan sur l'environnement

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :
- mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PLU est défini à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont les objectifs sont :
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire
- Protéger et conforter le bourg, Villevert et les trois grandes fermes
- Préserver les terres agricoles, les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire

Au regard des choix du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que du règlement, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

III-1 Les impacts positifs du plan sur l'environnement

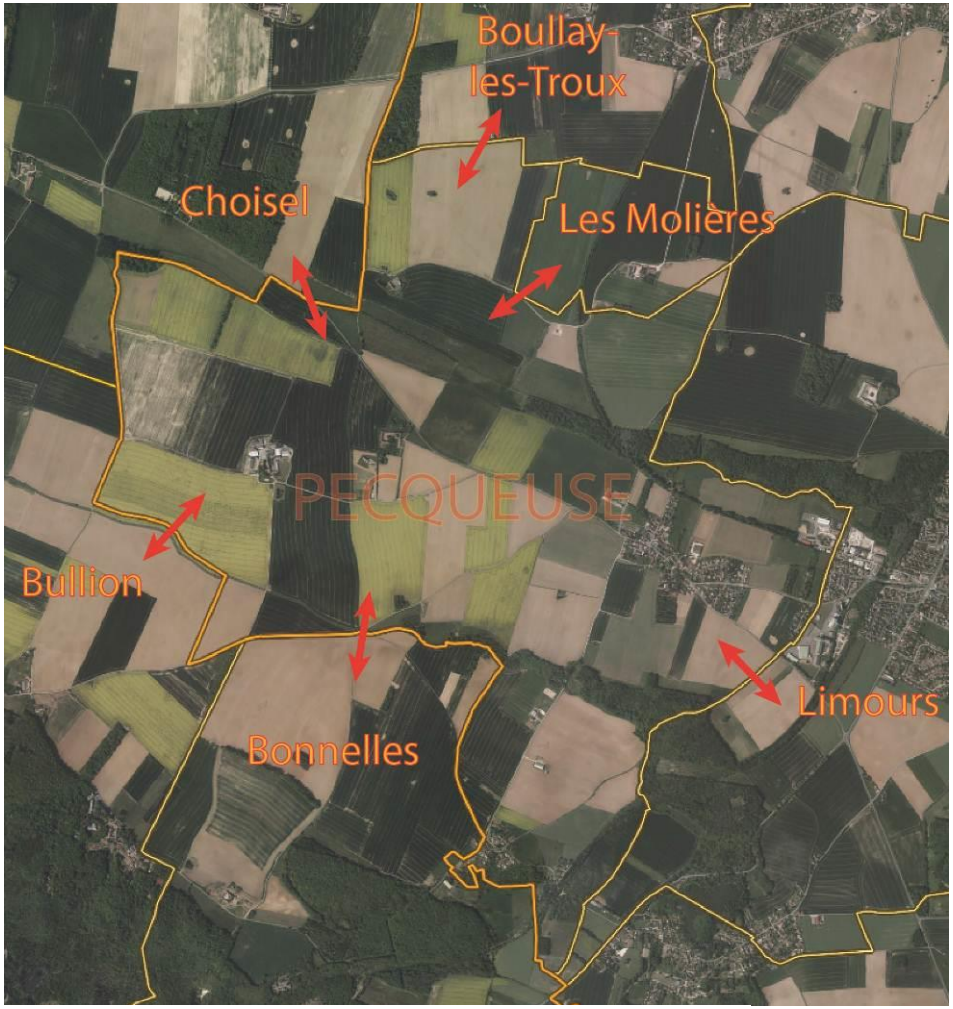
- **La protection des zones agricoles**

Le plateau agricole, en continuité des communes de Choisel, Boullay-les-Troux, Les Molières, Limours, Bonnelles et Bullion, qui occupe la majeure partie du territoire communal, est un espace protégé. Ses paysages agraires à champs ouverts sont favorables à la culture céréalière. L'association de terres agricoles cultivées et d'espaces boisés ou enfrichés périphériques notamment sur les coteaux et dans les vallées de la Prédecelle et du Blin est propice à l'évolution de la faune sauvage, particulièrement de l'avifaune et des mammifères. Ces milieux présentent de nombreux intérêts écologiques. Ils offrent des refuges pour la biodiversité. Ils contribuent au maintien de la diversité biologique en créant des lieux propices à de nombreuses espèces animales : gîte, refuge, alimentation, lieux de reproduction. Ils attirent des insectes, des oiseaux et des mammifères qui peuvent permettre à un écosystème de se former et d'autoréguler les populations préjudiciables aux cultures.

Le parti pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est de classer en zone A (espace agricole protégé) l'espace agricole solide du plateau agricole continu qui se prolonge sur le territoire des communes voisines. Afin de pérenniser l'activité agricole, la zone A est constructible pour des bâtiments à usage agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère. Les espaces affectés à l'urbanisation future à court terme (zones AUG, AUH) ainsi qu'un espace réservé à plus long terme (classé en zone AU) représentent une superficie totale assez faible et sont contigus aux constructions existantes.

Les zones de prairies existantes dans le fond de la vallée de la Prédecelle sont classées en zones agricoles. Une attention particulière sera apportée à la constructibilité en zone agricole dans ces zones potentiellement soumises à des débordements du ru. La protection du milieu agricole reste une priorité dans la commune.

Les chemins et routes sont tous empruntés par les engins agricoles. Ils sont intégralement préservés par le PLU.



Le plateau agricole à protéger en continuité avec les communes voisines

La préservation des zones boisées des coteaux et des vallées de la Prédecelle et du Blin, mais aussi des resserres sur le plateau

Les boisements et les friches des coteaux sont protégés dans le PLU par des zonages en N strict et en Espaces Boisés Classés pour les boisements les plus intéressants. Ce classement assure la conservation d'une couverture végétale tout en préservant les corridors écologiques dans le fond de vallée et sur le plateau. Ces dispositions permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'empêcher des rejets d'eaux pluviales en quantités trop importantes vers les vallées étant donné que le système racinaire des boisements joue le rôle de filtre naturel. Il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement compte tenu du relief du territoire. Ainsi, la conservation du couvert végétal des coteaux, en plus de son rôle paysager indéniable, prévient les phénomènes d'érosion et l'appauvrissement des sols induites par l'érosion. Il convient aussi de noter le rôle absorbeur de CO_2 de la végétation qui contribue ainsi à la diminution des gaz à effet de serre à une échelle qui dépasse le cadre communal.



La vallée de la Prédecelle

A noter également que l'ancienne ligne de chemin de fer est classée en N sur l'ensemble de son parcours. Cette disposition réglementaire permettra la protection optimale de son tracé et son inconstructibilité, tout en créant des liens végétaux continus. Ces liens sont repris dans le cadre de la trame verte et bleue afin de définir des corridors biologiques, même à proximité des zones urbaines.

- **La protection des milieux humides et des zones écologiques sensibles pour la faune et la flore**

Le territoire de Pecqueuse présente des milieux humides diversifiés : les vallées de la Prédecelle et du Blin, mais également une dizaine de zones humides réparties sur le plateau agricole. Il peut s'agir de mares en eau ou des zones potentiellement humides. L'ensemble de ces zones humides a fait l'objet dans le diagnostic d'un recensement et d'une analyse.

A l'interface des milieux terrestres et des milieux aquatiques, les zones humides contribuent, par leurs écosystèmes riches et diversifiés, à constituer un habitat très recherché par une multitude d'espèces animales et végétales. Parfois herbeux, parfois boisés, ces milieux revêtent des aspects multiples : mares, tourbières, marais, etc. Ils assurent des rôles profitables autant pour les êtres humains que pour la flore et la faune qui en dépendent. Ils sont à la fois régulateurs, barrière, filtre et abri. Ces zones



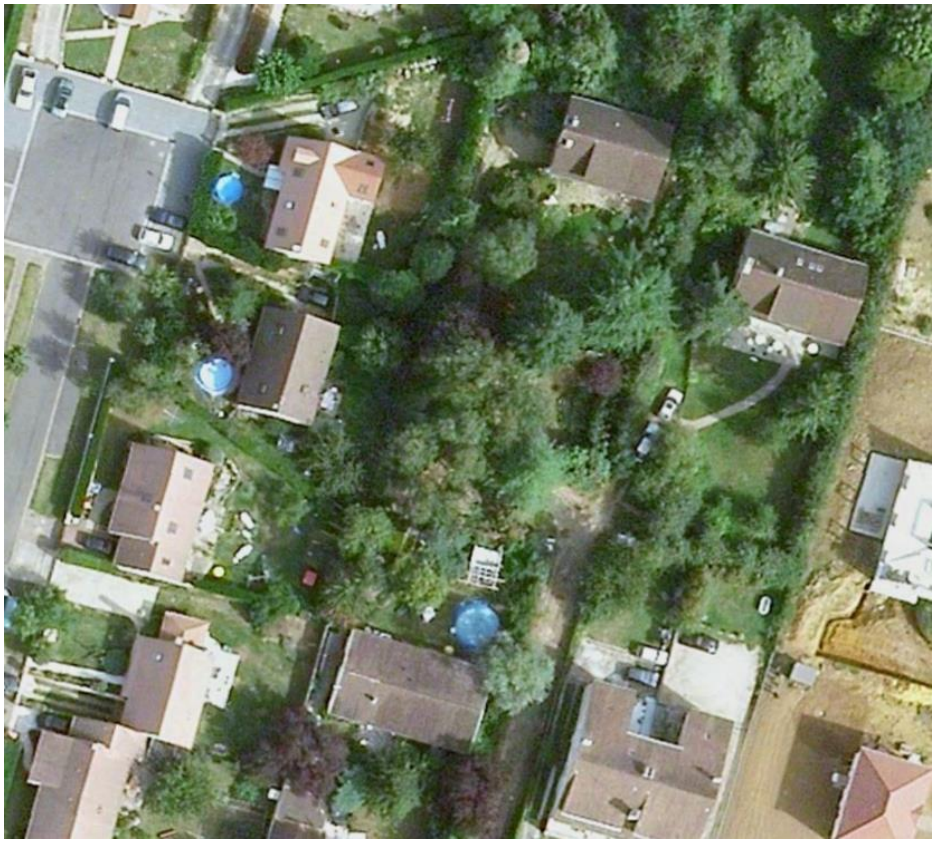
La mare « naturelle » de Villevert

écologiquement sensibles sont protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

- **La protection de la végétalisation des jardins et des cœurs d'îlots verts**

Les espaces verts privés des parcelles d'habitat individuel, en plus de contribuer à la qualité paysagère singulière du territoire communal, participent activement à la biodiversité de par leur composition végétale et les continuités écologiques qu'ils forment. L'intérieur même des quartiers résidentiels recèle souvent une biodiversité insoupçonnée. En préservant les cœurs d'îlots verts de l'imperméabilisation, ceux-ci favorisent l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges et des nichoirs à certaines espèces animales. L'un des enjeux consiste à éviter la fragmentation de ces espaces verts, et tend au contraire à les relier grâce à une trame verte inter-quartiers. Les articles 6 et 7 du règlement assurent la préservation de retraits par rapport à la voie et aux limites séparatives permettant de maintenir un bon équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis. L'article 13 fixe à 50% le pourcentage d'espaces libres à aménager en pleine terre.

Par ailleurs, la végétalisation des espaces interstitiels entre le bâti assure un rôle de perméabilité du tissu urbain inséré dans les milieux naturel et agricole.



Cœur d'îlot vert à préserver dans le bourg de Pecqueuse, à proximité de la rue des Sorbiers

- **Création d'espaces verts et revitalisation de la mare du bourg**

Des espaces verts publics vont être développés. Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des zones AUG et AUH, parallèlement aux secteurs amenés à être urbanisés, des espaces sont destinés à accueillir de nouveaux espaces verts. Ils seront paysagers et ouvert au public. Pour le secteur

d'entrée de village sud, le réaménagement de la mare viendra compléter le réaménagement de l'arboretum. Ils bénéficieront aux habitants et plus généralement à la biodiversité en tant qu'espaces relais, notamment pour l'avifaune.

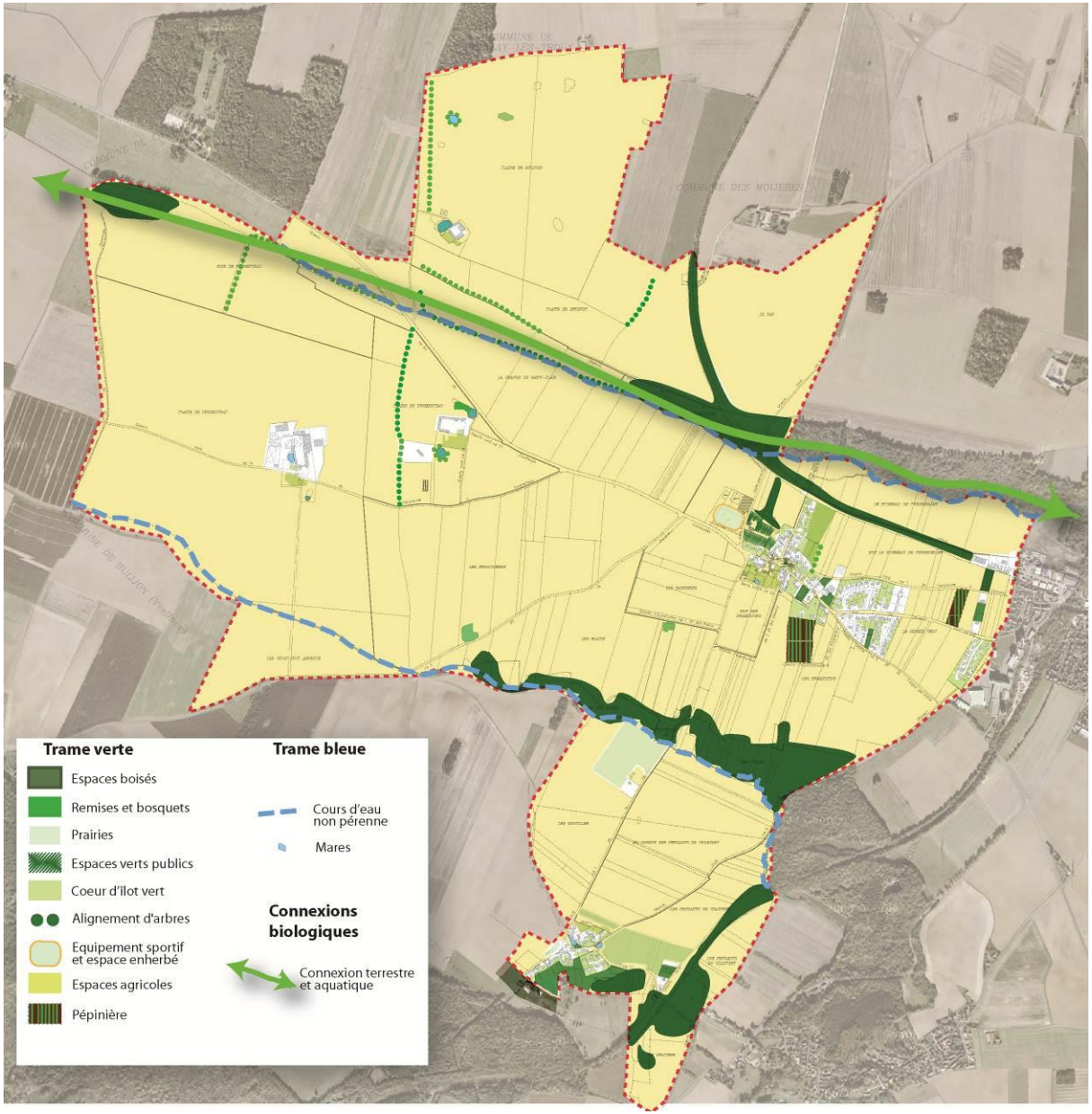
- **La préservation de la trame verte et bleue**

Les espaces boisés, les espaces paysagers de coteaux, le plateau agricole et les vallées et zones humides ainsi que les cœurs d'îlots verts constituent des éléments forts de la trame verte et bleue. Le maillage est important sur le territoire. Des corridors écologiques ont été définis à l'intérieur des vallées notamment, mais également en lieu et place de l'ancienne ligne de chemin de fer. Les espaces forestiers et les espaces agricoles correspondent aussi à des réalités écologiques constatées notamment dans le cadre du diagnostic.

L'ensemble des composantes de la trame verte et bleue du territoire est protégé ou valorisé dans le cadre du PLU par différents outils juridiques applicables (zones N inconstructibles, zones A, espaces boisés classés, espaces paysagers remarquables, etc.).

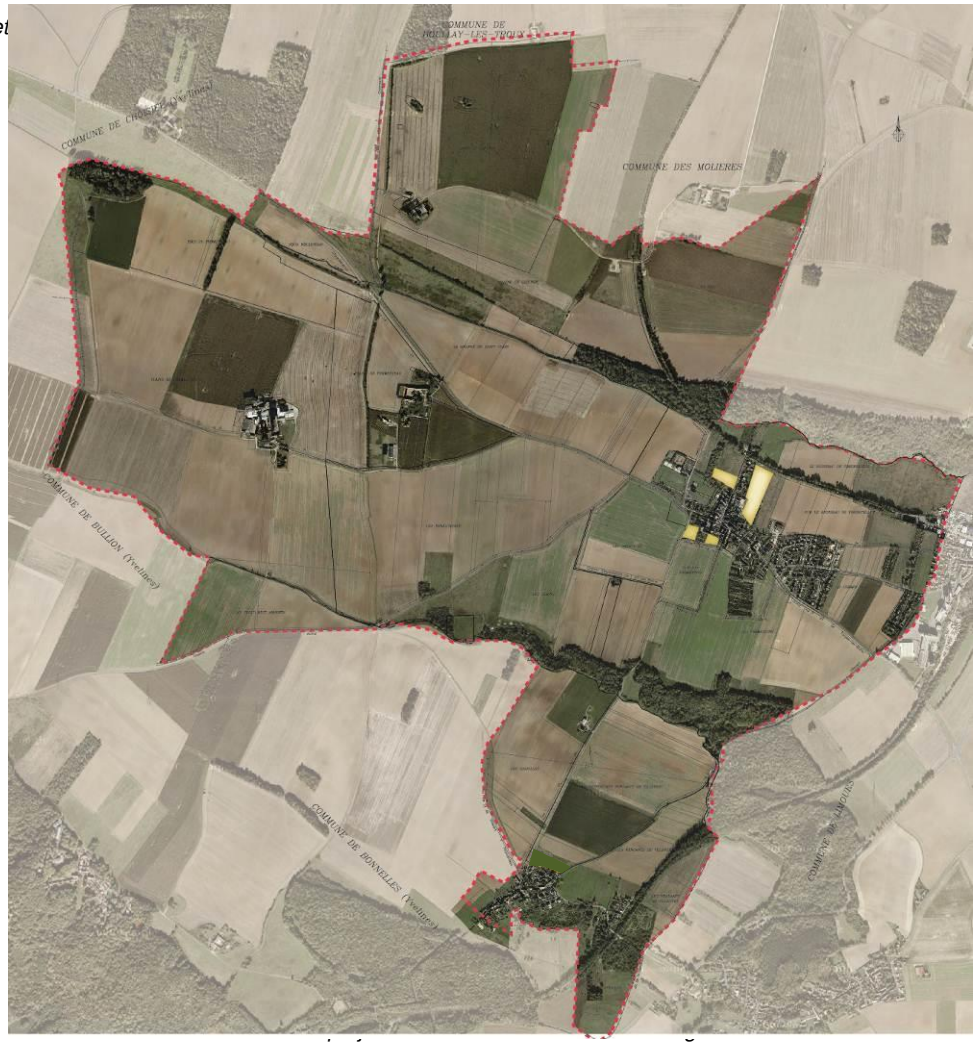
- **L'action en faveur de l'amélioration de la qualité de l'eau**

En préservant les vallées de toute forme d'urbanisation et en conservant les fonctions d'autoépuration des vallées de la Prédecelle et du Blin, grâce à la qualité de ses zones humides et de la ripisylve, l'action du PLU s'oriente en faveur de la préservation de la qualité de l'eau dans le milieu naturel. Le PLU prend des dispositions pour limiter les rejets d'eaux pluviales dans la vallée en favorisant la rétention à la parcelle et en respectant les débits maximum autorisés conformément aux prescriptions du SAGE de l'Orge-Yvette. Le PLU ne prévoit aucune construction nouvelle qui ne puisse être raccordée au réseau d'assainissement collectif.



Un projet vise également la reconstruction de la station d'épuration pour sa mise aux normes et son augmentation de capacité afin d'atteindre une rejet des eaux usées après traitement. Un double emplacement réservé est prévu pour mener à bien la réalisation de ce dispositif de phyto-épuration écologique. La réalisation de ce projet ne nécessite pas de construction majeure puisqu'il s'agit d'un équipement autonome réalisé par une succession de bassins agissant gravitairement, le dernier bassin étant pourvu de plantes favorisant l'infiltration. Certaines parcelles du fond de vallée de la Prédecelle étant cultivées en agriculture biologique, ce dispositif écologique et efficace a été préconisé et accepté dans le cadre du dossier « loi sur l'eau ». L'impact environnemental de ce projet est tout à fait positif sur la qualité de l'eau potable.

La trame verte et bleue et



- **Une contribution à l'effort de construction de logements qui se traduit par l'accueil de nouvelles constructions sur des sites en continuité des constructions existantes, et qui permet ainsi de limiter l'étalement urbain**

Pecqueuse est un village résidentiel situé aux portes de l'agglomération parisienne, à seulement 2 km de Limours, et une quinzaine de kilomètres des Ulis et de Gif-sur-Yvette, les trois principaux pôles de déplacement domicile/travail des Pescusiens. Elle dispose d'équipements de qualité adaptés à sa population.

En tant que village satellite de Limours, situé dans un espace attractif de l'Ile-de-France, à proximité du Parc Naturel Régional de la Vallée de Chevreuse et d'axes de transports rapides vers les pôles d'emplois, Pecqueuse doit participer à l'effort de construction de logements de manière à permettre l'accueil de nouveaux habitants dans la limite de ses possibilités. Par conséquent, un certain rythme de construction de logements a été adopté dans le cadre du PLU, ce rythme reflétant l'objectif d'une croissance maîtrisée, qui ne soit pas excessive, et qui tienne compte des caractéristiques de Pecqueuse ainsi que de la capacité d'accueil des équipements.

- **L'identification des sites d'accueil d'habitats nouveaux en priorité dans les zones urbanisées existantes, et sur les sites en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, en limitant la consommation de l'espace**

L'analyse a été en premier lieu centrée sur les capacités des quartiers existants à évoluer pour accueillir de nouveaux logements. Une évaluation exhaustive du bâti potentiellement mutable a été réalisée. Cependant, les opportunités foncières dans le bourg sont rares. Trois corps de fermes présents dans le bourg ont déjà été réhabilités en logements dans les années 1980 / 1990, permettant la création de nombreux logements d'une taille petite à moyenne, et contribuant ainsi à diversifier l'offre en logement sur le territoire communal. Ces appartements, principalement en location, permettent à Pecqueuse d'offrir 20% de logements locatif, ce qui est important dans une commune rurale. Bâti rural à l'alignement et corps de fermes réhabilités composent donc un bourg relativement dense en constructions, ne présentant pas de potentiel de mutabilité.

Par ailleurs, les secteurs d'extension des années 1980/1990 sous forme de lotissements pavillonnaires sont composés de parcelles d'une taille moyenne d'environ 700 m². Les habitants sont attachés à leur cadre de vie et notamment à leurs jardins paysagers et à l'équilibre entre le bâti et le non bâti. Ces secteurs ne disposent donc pas de potentiel de densification à moyen terme.

Aussi, afin de répondre aux besoins en logements, deux sites d'extension urbaine ont été identifiés en continuité directe du bourg à court terme, et deux petits sites à plus long terme. Ces zones AUG, AUH et AU sont dans le prolongement des zones urbaines. Elles bénéficient d'un relief favorable à l'implantation des constructions et de la proximité des équipements et du centre-bourg ainsi que des réseaux divers (voirie, électricité, eau, etc.). Pour ces sites, les choix d'un urbanisme s'inspirant des principes de développement durable pourraient se traduire majoritairement par des choix de formes urbaines compactes (maison de village, habitat groupé), un plan d'urbanisme adapté au paysage en composant avec des vues sur le plateau agricole pour la zone AUG et sur la vallée de la Prédecelle pour la zone AUH, une architecture bioclimatique, des circulations douces, une gestion écologique des eaux pluviales, un recours aux énergies renouvelables et aux matériaux écologiques, etc.

Globalement les choix qui ont été faits s'inscrivent dans la vision d'un urbanisme durable car ils contribuent à limiter l'étalement urbain, en privilégiant la construction de logements de manière groupée à l'intérieur ou autour des tissus urbains existants du centre village qui regroupent les équipements.

- **La réduction de l'impact de l'automobile et le développement des espaces réservés aux piétons**

L'indice de concentration d'emplois relativement faible à Pecqueuse, l'absence de gare et le peu de transport en commun, ainsi que la dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal favorisent la circulation automobile, y compris pour les déplacements de proximité. L'objectif est de réduire la place de l'automobile pour les déplacements quotidiens, quasi exclusivement liés à l'école et aux équipements sportifs (terrain de football et cours de tennis), et parallèlement, de favoriser le développement des transports doux.
En conséquence, le PLU limite au maximum l'étalement urbain pour le logement : mises à part les deux zones (AUG et AUH) ainsi que la petite zone AU.

Afin de favoriser les modes de déplacements doux (marche à pied) pour les déplacements de proximité, de nombreuses sentes piétonnes ont déjà été réalisées à l'écart de la chaussée, dans le milieu urbain. Des actions d'aménagement de nouveaux espaces publics sont envisagées dans le cadre du PLU par l'inscription de nombreux emplacements réservés destinés à la réalisation de liaisons douces. Même si la plupart de ces emplacements réservés sont destinés à la randonnée et non à l'usage quotidien, ils mettent l'accent sur la volonté de favoriser ces modes de déplacement.

- **L'encadrement du développement des énergies renouvelables**

L'utilisation de dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire, de chauffage ou de courant électrique constitue un enjeu très important en matière environnementale pour l'avenir.

Le PLU, à travers le règlement des zones et surtout de l'article 11, permet le recours à une architecture bio climatique et notamment l'installation de dispositifs produisant de l'énergie renouvelable soit sur les constructions neuves, soit en intégration sur le bâti existant.

Pour toutes les futures constructions qui seront réalisées, le PLU vise à faire en sorte que celles-ci s'inscrivent dans une démarche de qualité environnementale : choix des matériaux, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables.

De plus, la rédaction du règlement de la zone A permet l'implantation de constructions à usage de transformation de productions agricoles. Ainsi, grâce à l'important potentiel agricole sur le territoire communal, pourrait être développée toute forme de valorisation des déchets agricoles, ou d'agro énergie.

III-2 Les impacts négatifs et les mesures compensatoires

- **L'augmentation modérée de la population**

Le PLU de Pecqueuse a prévu une croissance modérée de sa population avec environ 120 habitants supplémentaires d'ici à 2025. Cette croissance démographique est dans la moyenne de celle de ces trente dernières années. Cette légère augmentation démographique aura inévitablement des impacts négatifs sur l'environnement : augmentation des rejets, des déplacements, des consommations énergétiques, des déchets, et pression sur l'environnement en général, mais ces impacts seront tous faibles.

Les réseaux et voiries sont de capacité à absorber cette légère augmentation de population. De même, la future station d'épuration des eaux usées par la technique de phyto épuration avec infiltration des eaux traitées aura une capacité d'épuration adaptée à l'évolution démographique projetée. Des mesures compensatoires ont été adoptées de façon à minimiser ces impacts : développement des modes de déplacements doux, limitation des déperditions thermiques, notamment dans les constructions neuves, etc.

Par ailleurs, les sites choisis sont peu sensibles d'un point de vue environnemental. Ils ne présentent pas de boisement ni de milieux humides significatifs. Ils ne sont pas spécialement riches du point de vue de la faune ou de la flore. Les sites choisis sont en continuité avec d'autres milieux aux habitats sensiblement équivalents où la faune pourra se reporter facilement.

Commune
de Pecqueuse

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU de Pecqueuse dans le cadre d'une déclaration de projet

Création d'une station d'épuration des eaux usées

Dossier approuvé en Conseil municipal du 16 mai 2018



2.3 Rapport de présentation déclaration de projet

SOMMAIRE

I. Le choix de la procédure 3

II. Un projet d'intérêt général 7

III. Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet 10

IV. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet 13

V. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet 15

I. Le choix de la procédure

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pecqueuse approuvé le 28 janvier 2014 est mise en œuvre pour permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt général, à savoir la future station d'épuration (STEP) communale sur une zone aujourd'hui classée en agricole (A) au PLU.

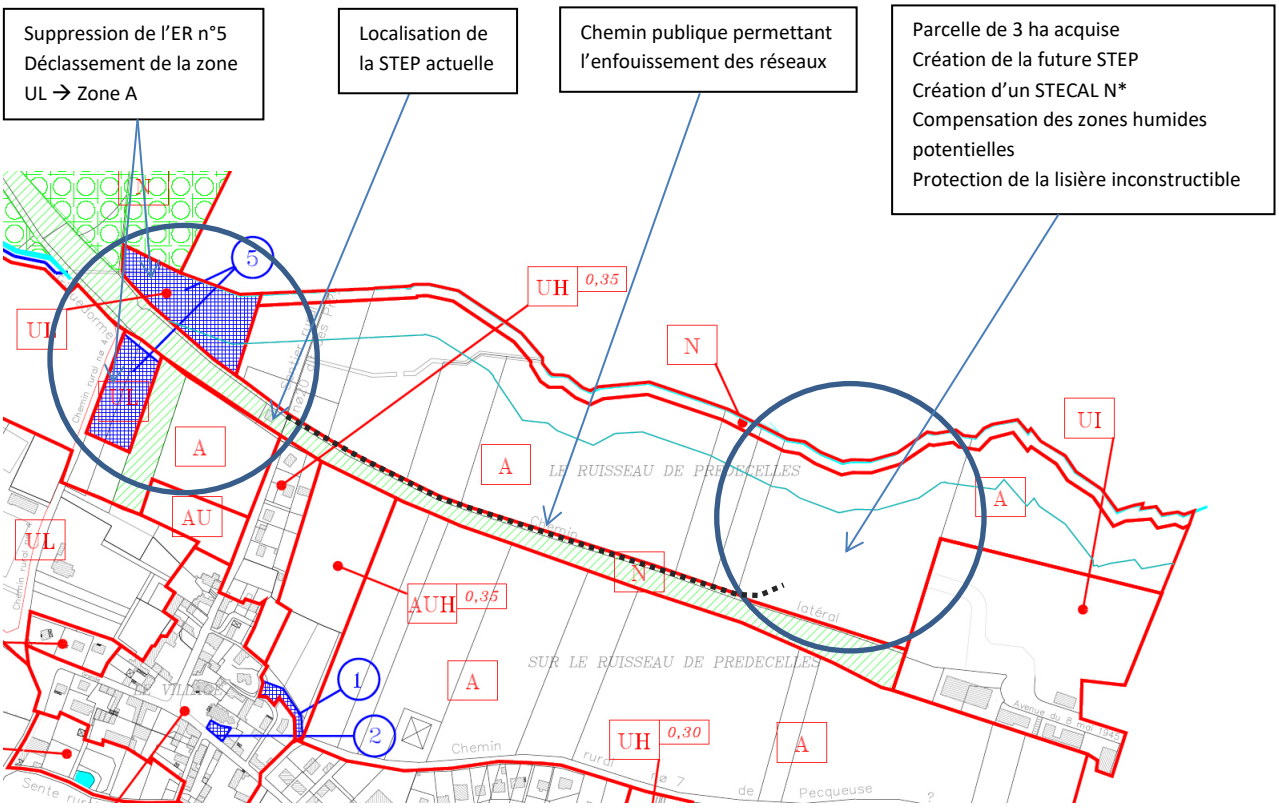
La procédure de déclaration de projet s'impose étant donné qu'il y a un impact sur le PADD qui prévoyait bien le déplacement de l'actuelle station d'épuration des eaux usées, mais sur un autre site que celui finalement choisi. Une orientation était établie dans le PADD, traduite réglementairement par une zone UL à vocation d'accueil d'équipements et la matérialisation de l'emplacement réservé n°5.

Le délai d'une procédure de révision de PLU serait trop long pour permettre la réalisation du projet dans des conditions d'efficacité optimale. Il est important, pour l'environnement, que la mise en œuvre soit réalisée assez rapidement, afin d'éviter de prolonger la durée de vie de la STEP actuelle déjà en saturation.

Une procédure de révision du PLU de Pecqueuse est envisagée prochainement. Elle permettra de prendre en compte les nouvelles lois (ALUR,…) et documents supracommunaux (SDRIF, PDUIDF…) ; et de mettre à jour le règlement du PLU qui est basé sur les COS.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément au Code de l'urbanisme.

Synoptique de la déclaration de projet :



Fond de plan de zonage du PLU approuvé en janvier 2014

➢ Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet

Les articles L153-54 et suivants du Code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée (…) par la déclaration de projet prise par la commune.

En cas de consommation d'espace, comme c'est le cas ici, la procédure de déclaration de projet sera soumise à la consultation de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour avis.

➢ Contexte réglementaire de la demande d'examen au cas par cas pour les PLU

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

L'entrée en vigueur au 1er février 2013 du décret du 23 août 2012 a étendu le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment en instaurant une procédure d'examen dite « au cas par cas » pour certains types de documents. Certaines procédures sur les plans locaux d'urbanisme ou cartes communales entrent dans le champ de la nouvelle procédure d'examen au cas par cas. Ce dispositif est codifié aux articles R.121-14 au R.121-16 du code de l'urbanisme.

La personne publique responsable doit donc solliciter l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est requise ou non.

Les procédures concernées par l'examen au cas par cas sont :

- les élaborations de PLU des communes dont le territoire communal ne possède pas de site Natura 2000 ;
- les révisions et les déclarations de projet avec mise en compatibilité de PLU qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 et dont le territoire ne possède pas tout ou partie d'un site Natura 2000.

Dans ce cadre, la commune de Pecqueuse a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.121-14-1 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de déclaration de projet devait faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce conformément au III de l'article L104-2 du Code de l'urbanisme.

La décision de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale est motivée ainsi :

« Considérant que la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Pecqueuse a pour objet de réaliser une future station d'épuration de type « filtre planté de roseaux » d'une capacité de 750 équivalents-habitants ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU de Pecqueuse consiste principalement :

- d'une part, à modifier le règlement graphique et écrit s'appliquant à la parcelle visée par le projet (parcelle de référence cadastrale « ZD12 ») en remplaçant son classement en zone A (dédiée aux activités agricoles) dans le PLU en vigueur par un classement en zone N (dédiée aux zones naturelles) au sein de laquelle est créé un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme ;
- d'autre part, à modifier le règlement graphique et écrit s'appliquant aux parcelles initialement prévues pour la construction de la station d'épuration en remplaçant leur classement en zone UL dédiée aux équipements collectifs dans le PLU en vigueur par un classement en zone A ;

Considérant que la commune dispose aujourd'hui d'une station d'épuration d'une capacité de 400 équivalents-habitants de type « boues activées en aération prolongée » ;

Considérant que les rejets de cette station dans le ruisseau de Prédecelle ne sont plus conformes aux normes de qualité en vigueur, que les événements pluvieux importants peuvent entraîner un dépassement de sa capacité nominale et que la station n'est pas dimensionnée pour le traitement d'effluents liés à la construction prévue de 60 nouveaux logements sur le territoire de la commune ;

Considérant que la technique choisie pour la future station d'épuration sur la nouvelle implantation retenue nécessite en particulier la réalisation d'un poste de relevage des eaux usées ;

Considérant que les éléments joints à la demande précisent que le site retenu dans le cadre de la présente déclaration de projet est en jachère depuis plusieurs années du fait de difficultés d'accès et de terres de moindre qualité agronomique ;

Considérant que la réalisation de la station d'épuration relève d'une procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du Code de l'environnement ;

Considérant que le site prévu pour la création de la station d'épuration est susceptible d'intercepter une zone humide potentielle, au sens des enveloppes d'alerte de zones humides en Île-de-France (cf. http://www.driee.ile-defrance.developpementdurable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-defrance-a2159.html), et que la demande de dérogation à l'interdiction d'implantation de stations de traitement des eaux usées en zones humides fixée à l'article 6 de l'arrêté du 21 juillet 2015 sera examinée par le service chargé de la police de l'eau au regard des mesures compensatoires présentées dans le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau ;

Considérant que la création du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sera soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et que des dispositions réglementaires spécifiques (hauteur, implantation et emprise au sol) sont prévues afin d'assurer l'insertion architecturale et paysagère du projet dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone dans laquelle il sera implanté ;

Considérant que le site ne présente pas de sensibilité particulière au regard des zonages qui concernent la biodiversité, le paysage, le patrimoine, les risques et les nuisances ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par le pétitionnaire, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Pecqueuse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DÉCIDE

ARTICLE 1ER :
La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Pecqueuse permettant la réalisation d'une nouvelle station d'épuration est dispensée d'évaluation environnementale.
[…] »

II. Un projet d'intérêt général

Le choix d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été fait dans la mesure où ce projet présente un caractère d'intérêt général. Cette procédure est donc adaptée pour mettre en cohérence le PLU avec ce projet et ainsi permettre sa réalisation.

Etat actuel : un équipement d'épuration vétuste et sous-dimensionné

La commune est équipée d'un assainissement collectif desservant le bourg. Les quelques logements isolés font l'objet d'un assainissement individuel. Le réseau de collecte est majoritairement unitaire, avec quelques antennes pluviales.

L'aval du réseau unitaire comprend un déversoir d'orage. La commune dispose d'une station d'épuration, de type boues activées en aération prolongée, d'une capacité épuratoire de 400 équivalents habitants (EH).

Les rejets de la station dans la Prédecelle (ruisseau) ne sont plus conformes aux normes actuellement applicables. De plus, les événements pluvieux extensionnels peuvent entrainer un dépassement de sa capacité nominale hydraulique.

Le dimensionnement de la station ne correspond donc plus aux besoins actuels de la commune de Pecqueuse. La station n'est plus adaptée pour traiter correctement les effluents de la commune.

Le projet : une station de nouvelle génération à fonctionnement écologique

La capacité de la future station d'épuration a été évaluée à 750 EH par le SIVOA, assistant au maitre d'ouvrage.

La future station d'épuration sera de type filtres plantés de roseaux et sera construite sur la parcelle ZD12 (zone agricole dans le PLU). Un bassin d'orage est envisagé permettant la récupération des effluents ainsi qu'un réseau de transfert des effluents collectés en direction des filtres plantés de roseaux, sur un linéaire d'environ 600 mètres.

Le projet est également défini de manière à rationaliser le terrain et de laisser autant que possible de terrain libre nécessaire au fonctionnement du système épuratoire. En effet, ce projet est encadré par la DDT qui impose des mesures compensatoires importantes (par rapport à la présence zones humides). Aussi, un système de noue pour finaliser l'épuration de l'eau et éventuellement une mare pour préserver le biotope sont prévus. Le dimensionnement calculé est de l'ordre de 1 000 m de linéaire de noues, ce qui représente une superficie importante à placer sur cette parcelle.

En termes d'occupation du sol les mesures compensatoires sont telles qu'il ne sera pas possible de la réduire, d'autant plus que tout le système est conçu pour minimiser l'impact sur l'environnement : pas d'électricité sur le site, pas de « bétonnage », un fonctionnement gravitaire depuis les bassins sur le point haut jusqu'aux noues sur le point bas.

En termes d'aménagement, la future station d'épuration, sera conçue sur l'ensemble de la parcelle de la zone A. Elle comprendra des aménagements de talutage de type réalisation de bassins et potentiellement de quelques équipements de superstructures de faibles dimensions (local technique / bureau de moins de 50 m² d'emprise au sol). L'intégration paysagère respecte l'environnement et le cadre de vie car le projet est mesuré et ne fait pas appel au génie civil.

Le dispositif ne comprendra pas de dégrilleur mais un bassin d'orage étant donné que le réseau d'assainissement de la commune est unitaire, ce qui peut générer des apports importants en eau, qu'il faut gérer.

La STEP n'aura aucun impact visuel et olfactif au vu de la localisation de la parcelle. L'actuelle STEP localisée en bas de la rue de Prédecelle pouvait générer des nuisances, ce qui ne sera plus le cas dans l'avenir avec la mise en œuvre du projet

Perspectives démographiques justifiant la capacité de 750 équivalents habitants

En 2013, 4 logements de type F2 ont été réalisés rue des Bleuets (Source : www.mairiepecqueuse.fr).

Il existe sur le PLU des zones classées AU (« à urbaniser »). L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par la réalisation de la station d'épuration des eaux usées.

Cependant, il est prévu la création de 60 logements sur la commune pour les années à venir, répartis sur trois zones géographiques, avec un assainissement séparatif.

D'après les données INSEE de 2013, il y a 282 logements pour une population de 613 habitants sur la commune, soit 2,1 habitants par habitation. Sur cette base, les 60 logements supplémentaires correspondent à 126 habitants supplémentaires.

Le nombre de pièces principales (PP) permet de définir la capacité d'accueil de l'habitation, exprimée en Équivalent-habitants (EH), selon la formule EH = PP. Cette formule n'est applicable que pour un nombre de pièces principales supérieur ou égal à 4. Pour les logements de 1 à 5 pièces principales, le nombre d'EH est fixé à 4.

Le nombre d'EH supplémentaires est donc de 4x60 = 240 EH, estimé de façon très sécuritaire.

La capacité de la future STEP sera égale à 750 EH, représentant une charge en temps sec 45 kg DBO5/jour en temps sec et un débit d'eaux usées de 113 m3/jour.

Historique du choix de l'implantation de la future station d'épuration.

- *parcelle ZD 9* : une promesse de vente avait été signée avec le propriétaire. Une action menée par une association locale et l'exploitant a contraint la commune à changer de site. Ses avantages étaient : un seul propriétaire, sa superficie et surtout les eaux traitées pouvaient être rejetées gravitairement dans le ru via les équipements de traitement.

- *Report sur les parcelles ZD 7 et ZD 8*. Le propriétaire était d'accord mais pas son exploitant pour la ZD 8. La parcelle comprenait certaines contraintes : deux propriétaires et deux exploitants ainsi que des difficultés techniques pour l'installation des équipements dues au fossé existant et indiqué comme source sur les cartes IGN et donc intouchable.

- *Report par défaut sur les parcelles B 11 et B 279* pour l'implantation de l'équipement et la *ZD 1* pour l'implantation des mesures compensatoires. Cette solution ne présentait que des inconvénients car il aurait fallu obligatoirement réaliser un poste de relevage conséquent afin de relever les eaux.

Toutes ces orientations de choix ont été pensées pour minimiser le coût des réseaux.

Le PLU approuvé le 28 janvier 2014 a été attaqué en justice pour 2 objets : le choix des parcelles futures à urbaniser et l'implantation de la future station d'épuration.

Après échanges et conseils avec notre avocat, il en résultait que nous serions probablement déboutés sur nos choix de cette dernière implantation.

Report sur la parcelle ZD 12 : un site qui présente des atouts importants pour la faisabilité opérationnelle d'un projet :

Report sur la parcelle ZD 12. Malgré le surcoût de l'opération (notamment lié aux frais d'acquisition et de compensation pour l'exploitant), plusieurs avantages sont à noter :

- La parcelle est adaptée en superficie, actuellement en jachère car la terre est de moindre qualité et difficile d'accès pour l'exploitant.
- Toutes les eaux arrivant sur la future STEP seront rejetées de manière gravitaire dans le ru via les équipements de traitement.
- Les équipements implantés sur cette parcelle ne nécessiteront aucune consommation d'énergie.

Un impact faible sur l'exploitation agricole

Objet	Précision
nom et localisation du siège d'exploitation	Bruno DAIX – Ferme du Jardin – 91470 LIMOURS
taille de l'exploitation et type d'activités	Céréales, betterave, Maïs et colza
taille du prélèvement agricole (parcelle)	3ha20 sur une parcelle de 3ha80
type de culture sur la parcelle concernée ces 5 dernières années	En gel SIE
modalité d'accès sur la parcelle agricole concernée	chemin de terre
qualité des terres sur la parcelle concernée	Limon argileux
impact du prélèvement sur l'exploitation	1,3 % de la SAU de l'exploitation mais 24 % de la part en GEL SIE qu'il sera nécessaire de trouver par ailleurs pour équilibrer la part de GEL SIE

NB : Un exploitant doit respecter une surface d'intérêt écologique (SIE) égale à 5% de sa surface arable pour bénéficier du paiement vert en 2016.

- Le SIVOA prendra la compétence assainissement au 1er janvier 2018

III. Présentation du site accueillant le projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Le site dédié à accueillir le projet de STEP a aujourd'hui une vocation agricole (terrains en gel). Il accueillera les aménagements et modelages de sols nécessaires à la création d'une station d'épuration, sur un terrain d'une emprise légèrement supérieure à 3 ha. Il sera également créé un local technique de moins de 50 m² d'emprise au sol et moins de 3 m de hauteur.



Extrait photo aérienne



Aperçu du site de projet en prolongement ouest de la Zone d'activités Limours-Pecqueuse

Extrait de l'étude zones humides (*SIVOA*) (cf. étude jointe en annexe)

Le site est constitué d'une seule unité écologique :
- une prairie / jachère en pied de coteau à pente faible.
La jachère peut être découpée en deux sous-unités visuelles : les secteurs largement dominés par le Calamagrostis commun et ceux dominés par la Houlque laineuse.
Ces deux espèces recouvrent la quasi-totalité de la zone d'étude. Elles ne sont pas typiques des zones humides et supportent de fortes amplitudes hydriques.

Cette surface prairiale n'a pas dû être entretenue l'année dernière car on note l'installation de quelques rejets arborés ici et là comme le Saule cendré et l'Erable sycomore en bordure Nord et de jeunes Chênes pédonculés en bordure Sud.

Sur la lisière Nord, un petit écosystème de transition avec la jachère : la lisière du cours d'eau « la Prédecelle » présente une flore forestière dominée par le lierre grimpant et l'Erable sycomore. Sur les 37 espèces recensées seules deux espèces sont assez communes en Ile-de-France (le Vulpin des près et la Marguerite).

Les autres espèces sont communes à très communes. Avec 37 espèces recensées et seulement 5 espèces caractéristiques des zones humides, les relevés de végétation ne témoignent donc pas du caractère humide de la zone d'étude. Les espèces présentes sont plutôt caractéristiques de sols à régime hydrique contrasté, avec des spectres autécologiques étendus du xérophile au mésohygrophile, pour des caractères indicateurs neutrophile à calcicole.

Les terrains sont soumis à un engorgement temporaire révélé par de réseaux de réoxydation/ dissolution des formes du fer et des concrétions polymétalliques, parfois regroupées en horizon

ferrique (banc d'une dizaine de centimètre) dans des REDOXISOLS qui couvrent l'ensemble du site. Les circulations de l'eau sont révélées par la présence de petits renards hydrauliques qui débitent selon les jeux des assises perméables/imperméables en surface et l'inclusions de poches sablo-graveleuses.

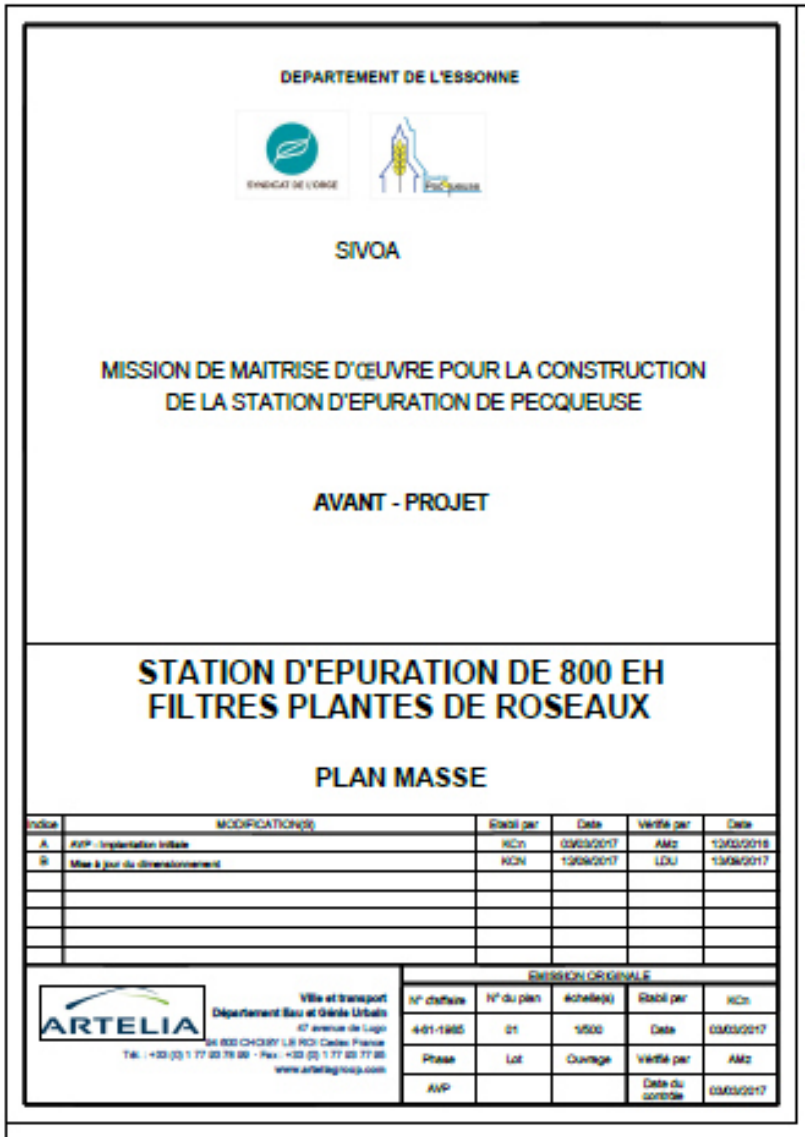
La végétation n'est pas caractéristique de zones humides, en termes de liste d'espèces et d'habitats.
Le caractère humide de cet environnement apparait tout à fait fonctionnel et présente probablement un enjeu dans la recharge de la nappe de la Prédecelle, au moins en période hivernale.

La parcelle 000 ZD 12 en projet est située en totalité en zone humide, soit 32 840m² (3,28ha) , au sens de l'arrêté du 24/6/2008 et ses textes attachés. Les sols prospectés constituent des zones humides fonctionnelles, à rattacher aux classes GEPPA.

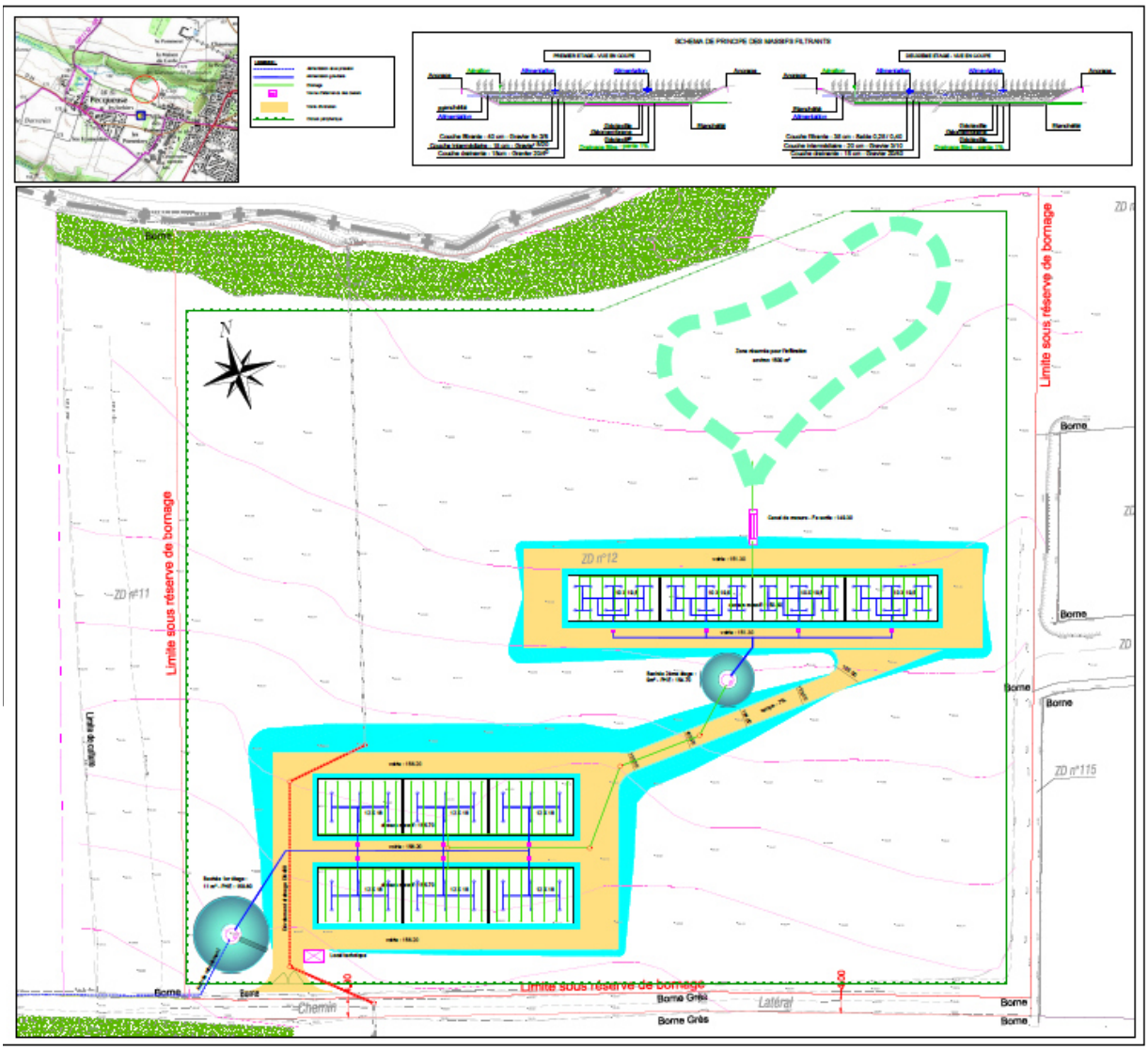
IV. Description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Le projet principal est la réalisation d'une future station d'épuration de type filtres plantés de roseaux. Elle sera construite sur la parcelle ZD12 (zone agricole dans le PLU). Un bassin d'orage est envisagé permettant la récupération des effluents ainsi qu'un réseau de transfert des effluents collectés en direction des filtres plantés de roseaux, sur un linéaire d'environ 600 mètres.

En termes d'aménagement, la future station d'épuration, sera conçue sur une parcelle de 3,2 ha de la zone A. Elle comprendra des aménagements de talutage de type réalisation de bassins et potentiellement de quelques équipements de superstructures de faibles dimensions (local technique / bureau de moins de 50 m² d'emprise au sol).



Cartouche



Plan masse de la future station d'épuration - plan de travail non finalisé



Station d'épuration actuelle au nord de la rue de la Prédecelle



Chemin utilisé pour l'enfouissement des réseaux entre l'actuelle et la future STEP

V. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

A. La modification du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

La modification apportée au PADD concerne uniquement les cartes. Le texte du PADD est inchangé puisqu'il évoque le projet de future STEP sans jamais définir sa situation géographique.

Sont ainsi présentées successivement dans ce rapport de présentation un extrait de la carte du PADD avant modification et après modification.

Seul l'emplacement de la future station d'épuration est modifié pour correspondre à l'évolution de l'emplacement du projet de future station d'épuration.

Carte du PADD (zoom sur le centre du village) **avant** mise en compatibilité du PLU





Carte du PADD (zoom sur le centre du village) **<u>après</u>** mise en compatibilité du PLU



Définir une évolution maîtrisée du bourg, de Villevert, et des fermes afin de répondre aux besoins des habitants

- Favoriser la réalisation de petits projets de logements diversifiés sur des sites appropriés
- Mettre en place les outils permettant la réhabilitation de corps de ferme et de granges (chambres d'hôtes, petites activités, etc.
- Recomposer l'arboretum et réaménager la mare dans un esprit de mise en valeur des espaces publics
- Création de véritables entrées de village paysagères qualitatives
- Poursuivre la politique de sécurisation des axes routiers
- Conforter la politique de liaisons douces piétonnes et cyclables et chemins de randonnée

Assurer la protection de l'environnement, des espaces naturels et agricoles

- Assurer la protection agricole du plateau et conserver les chemins agricoles notamment pour les besoins de l'activité agricole
- Préserver les paysages du plateau et les vues vers les vallées
- Valoriser l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue
- Assurer la protection des zones humides : vallées et mares
- Réaliser la nouvelle station d'épuration

Valoriser le cadre de vie des Pescusiens

- Préserver les vues cadrées sur le clocher de l'église, la vallée de la Prédecelle et la plaine
- Conforter le pôle d'équipements répondant aux besoins actuels et futurs des habitants

B. Les modifications du plan de zonage et du règlement

Sur la parcelle qui accueillera la station d'épuration nouvelle, il est créé un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) **N*** dont la taille est ajustée en cohérence avec le plan des aménagements de la STEP. Le caractère dominant de la zone après aménagement ne sera plus agricole mais « naturel » dans la mesure où le choix s'est porté sur une station d'épuration filtres plantés de roseaux avec la partie inférieure dédiée à l'infiltration des eaux traitées (le choix d'un STECAL N* a été préféré à une STECAL A*). Le STECAL permettra ainsi la création des équipements techniques, dont un petit local technique en partie Sud (moins de 50 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur), et l'aménagement des bassins qui fonctionneront de manière gravitaire (peu énergivore).

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, il est nécessaire de rebasculer les zones UL couvertes par l'emplacement réservé n°5 en **zone A** (soit 1,24 ha rebasculés en zone A au lieu de UL) étant donné que l'emplacement de la STEP a été redéfini dans un autre secteur sur une parcelle de 3 ha environ. Cet emplacement réservé et le zonage associé (UL) ne sont plus justifiés et non compatibles avec le SDRIF. L'emplacement réservé n°5 est donc supprimé. La codification des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 est également mise à jour.

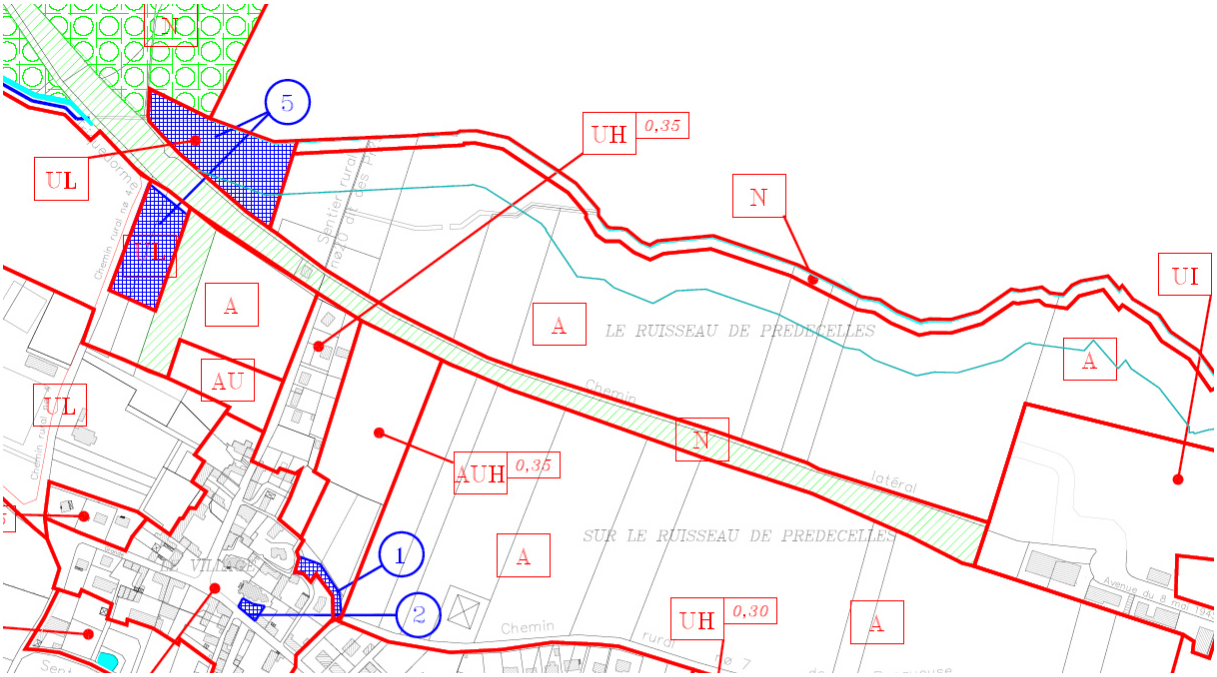
Des mesures compensatoires liées à l'impact sur les zones potentiellement humides seront menées sur la parcelle de la future STEP, en lien avec le SIVOA. Elles seront présentées dans le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

Le projet n'impactera pas la lisière forestière de 50 m puisque la construction sera réalisée sur la partie sud de la parcelle.

Les réseaux permettant de relier la STEP actuelle et le projet de STEP seront enfouis dans le chemin public actuel, le long de l'ancienne voie ferrée.

Le dossier de déclaration Loi sur l'eau ainsi que le schéma directeur d'assainissement révisé sont engagés. Le SIVOA prendra la compétence assainissement au 1er janvier 2018

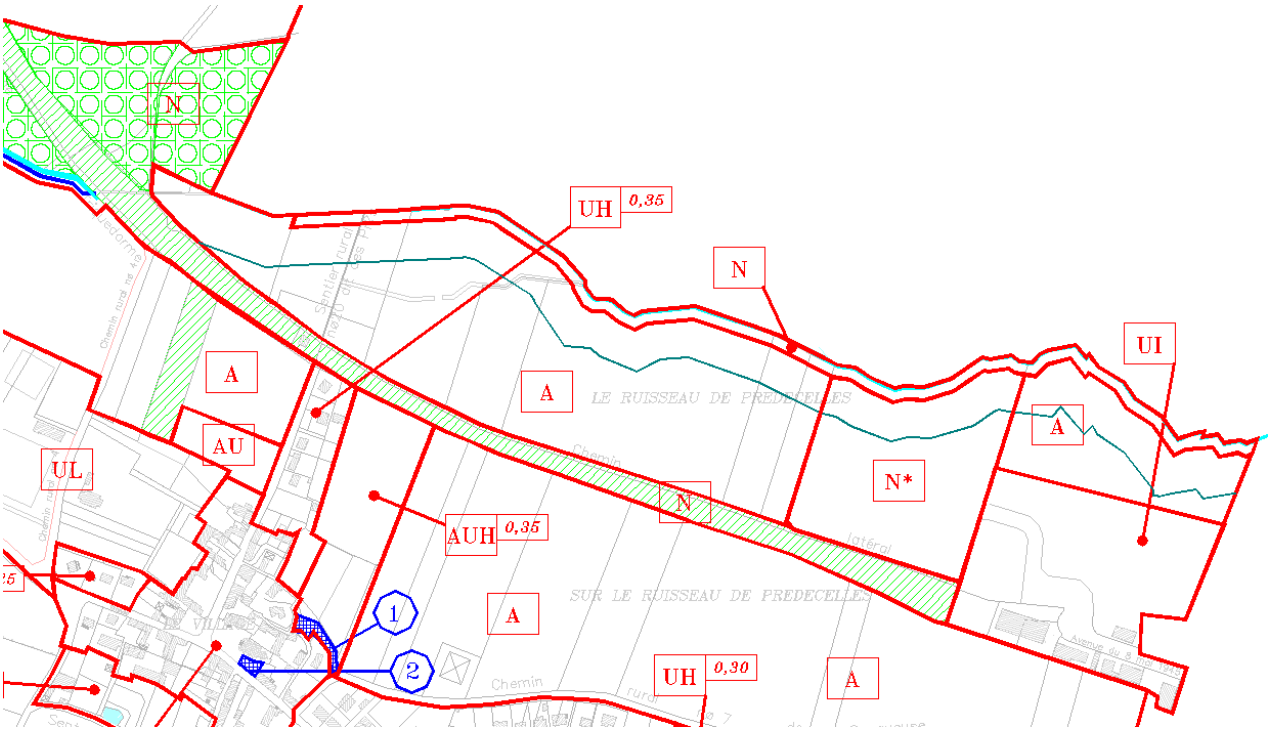
Plan de zonage et tableau des emplacements réservés <u>avant</u> mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet



Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

N°	AFFECTATION	SURFACE/ZONE SURFACE/PARCELLE (en m²)	BENEFICIAIRES	PARCELLES
1	Chemin Vert Sente piétonne	336/2878 41/47 6/505 700/2835	Commune	B 340 B 341 B 235 B 233
2	Mise en valeur de la place (Centre bourg)	250/250	Commune	B 216
3	Mise en valeur d'une mare (au hameau de Villevert)	1312/68050	Commune	ZE 30
4	Préservation d'un puits ancien (au hameau de Villevert)	387/1419	Commune	C 163
5	Création de la nouvelle station d'épuration	12 365	Commune	ZD 1 ZD 2 B 11 (en partie) B 279 (en partie)
6	Réalisation de boucles de randonnée	Total de 5 627 mètres linéaires (soit 16 886 m² pour un chemin de 3m de large)	Commune	

Plan de zonage et tableau des emplacements réservés <u>après</u> mise en compatibilité du PLU



Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.~~123-1-5 8°~~ 151-41 du Code de l'urbanisme

N°	AFFECTATION	SURFACE/ZONE SURFACE/PARCELLE (en m²)	BENEFICIAIRES	PARCELLES
1	Chemin Vert Sente piétonne	336/2878 41/47 6/505 700/2835	Commune	B 340 B 341 B 235 B 233
2	Mise en valeur de la place (Centre bourg)	250/250	Commune	B 216
3	Mise en valeur d'une mare (au hameau de Villevert)	1312/68050	Commune	ZE 30
4	Préservation d'un puits ancien (au hameau de Villevert)	387/1419	Commune	C 163
~~5~~	~~Création de la nouvelle~~ station d'épuration	~~12 365~~	~~Commune~~	~~ZD 1~~ ~~ZD 2~~ ~~B 11 (en partie)~~ ~~B 279 (en partie)~~
6	Réalisation de boucles de randonnée	Total de 5 627 mètres linéaires (soit 16 886 m² pour un chemin de 3m de large)	Commune	

Le règlement sera modifié afin de permettre l'accueil de la future STEP en zone naturelle spécifique (N*)

Afin d'encadrer précisément les futures constructions en matière d'emprise au sol (maximum 50 m²), de hauteur (limitée à 3 mètres à l'égout ou au point le plus haut) et l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives (5 mètres minimum).

Cet ajustement réglementaire vise à permettre l'aménagement d'une station d'épuration et la création d'un local technique.

Modification En-tête de la zone N	**CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N** Il s'agit d'une zone naturelle, qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère et des milieux naturels Elle comprend un sous-secteur N* destiné à l'accueil des aménagements et constructions nécessaires à l'équipement d'intérêt général de la station d'épuration
Justification	L'en-tête de la zone est modifiée afin de présenter le sous-secteur N* créé. Le secteur N* est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) délimité pour permettre la création de la future STEP.

Modification Article N2	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans la zone N*, les aménagements et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de la station d'épuration sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Justification	En article 2 est ajouté les possibilités de réaliser les constructions nécessaires à la future STEP afin de permettre son exécution. De plus, étant donné qu'il est nécessaire de réaliser des mouvements de sols pour la création des bassins dans ce secteur, il est préférable que le STECAL intègre l'ensemble de la zone où les aménagements et la petite construction (<50 m² d'emprise au sol) seront réalisés.

Modification Article N9	Il n'est pas fixé de règle. Dans la zone N*, l'emprise au sol des constructions est fixée à un total de 50 m² maximum dans l'ensemble de la zone.
Justification	Dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), il est nécessaire de fixer une emprise au sol maximale. Celle-ci a été fixée à 50 m² afin de répondre à l'objectif de création d'un local technique d'accompagnement de l'équipement. Il est précisé que les 50 m² constituent une emprise au sol maximale à l'échelle du STECAL.

Modification Article N10	La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut. Dans la zone N*, la hauteur des constructions est fixée à 3 mètres maximum.
Justification	Dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), il est nécessaire de fixer une hauteur maximale. Celle-ci a été fixée à 3 m afin de répondre à l'objectif de création d'un local technique d'accompagnement de l'équipement et de porter le moindre impact à l'environnement et aux paysages.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune
de Pecqueuse



2. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 24 janvier 2022

Sommaire

A - L'objet de la modification du PLU 5

B – Justification du choix de la procédure 6

C – Présentation et justification des modifications 7

A - L'objet de la modification du PLU

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014 et mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour la création d'une station d'épuration des eaux usées, approuvée en Conseil municipal du 16 mai 2018.

Cette modification n°2 du PLU a pour objet de traduire la décision de justice relative à l'annulation du classement de la parcelle B 629 en zone A et d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU sur environ 0,5 ha située rue de Prédecelle.

En effet, le classement au titre du PLU du terrain B 629 d'environ 1,5 ha a fait l'objet d'un jugement de la cour administrative d'appel de Versailles **annulant le classement en zone A** (en raison de l'enclavement de la parcelle). **Ce secteur est ainsi soumis au droit antérieur : une zone NA1 du POS** (« zone inconstructible dans l'immédiat, qui pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du POS »).

La commune a pris une délibération le 21 juin 2021 afin de prendre en compte le jugement, en classant en zone AU l'ensemble de la parcelle B 629 et de lancer la procédure de modification du PLU pour ouvrir une partie de la zone à l'urbanisation.

La modification doit impacter les pièces suivantes du PLU :

- Modification du plan de zonage,
- Création d'une zone ouverte à l'urbanisation,
- Création d'une OAP sur le périmètre ouvert à l'urbanisation.

→ **Situation du** PLU 2014



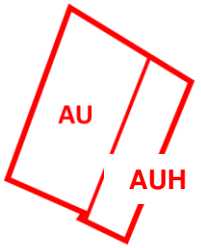
Décision du tribunal administratif annulant partiellement le PLU
→ Passage en zone NA1 du POS (équivalent à une zone AU fermée)
→ La décision de justice s'applique en lieu et place du PLU sur cette parcelle



Application de l'annulation partielle du tribunal administratif par délibération du 21 juin 2021
→ L'ensemble de la parcelle rebascule en zone AU



Objet de la présente modification
→ Ouvrir partielle la zone



B – Justification du choix de la procédure

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, ne peut se faire que par une procédure spécifique de modification au titre de l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme justifiant cette ouverture à l'urbanisation.

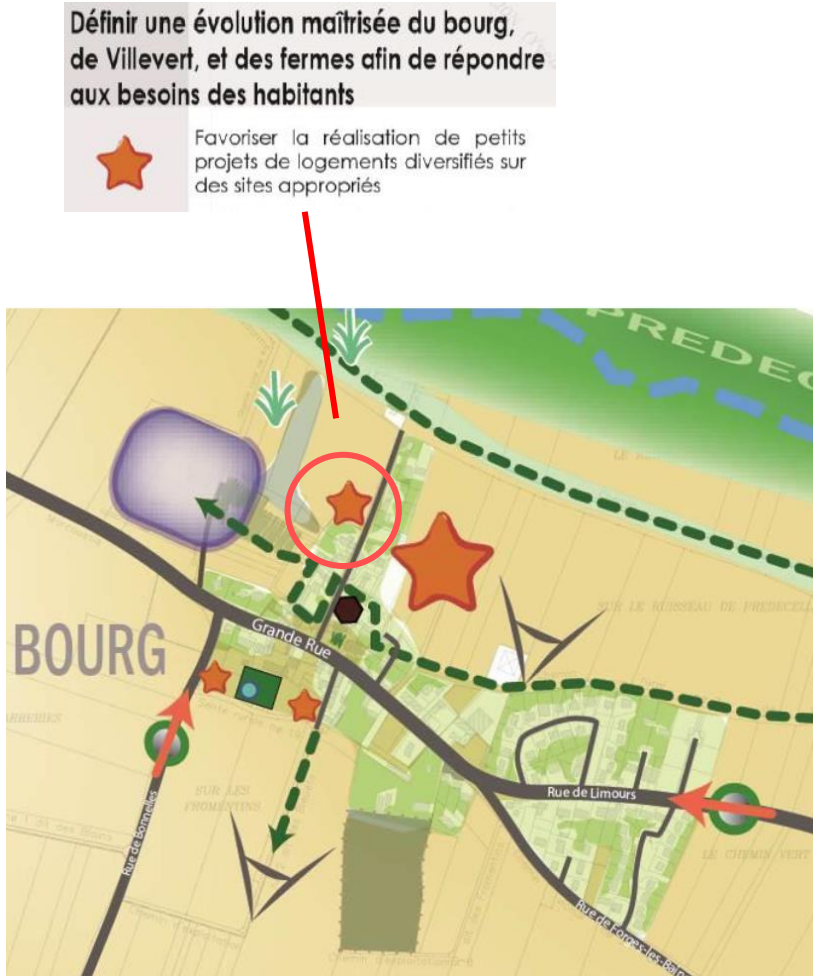
« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

La commune a pris une délibération le 21 juin 2021 afin de lancer la procédure de modification du PLU pour ouvrir une partie de la zone à l'urbanisation.

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés.

En effet, le PADD ciblait ce secteur comme étant à urbaniser : « Définir une évolution maitrisée du bourg, de Villevert, et des fermes afin de répondre aux besoins des habitants » (cf. extrait du PADD ci-contre)

La modification ne modifie pas l'économie générale du projet de PLU. Elle prend en compte une décision de justice et ouvre à l'urbanisation une partie de la zone AU.

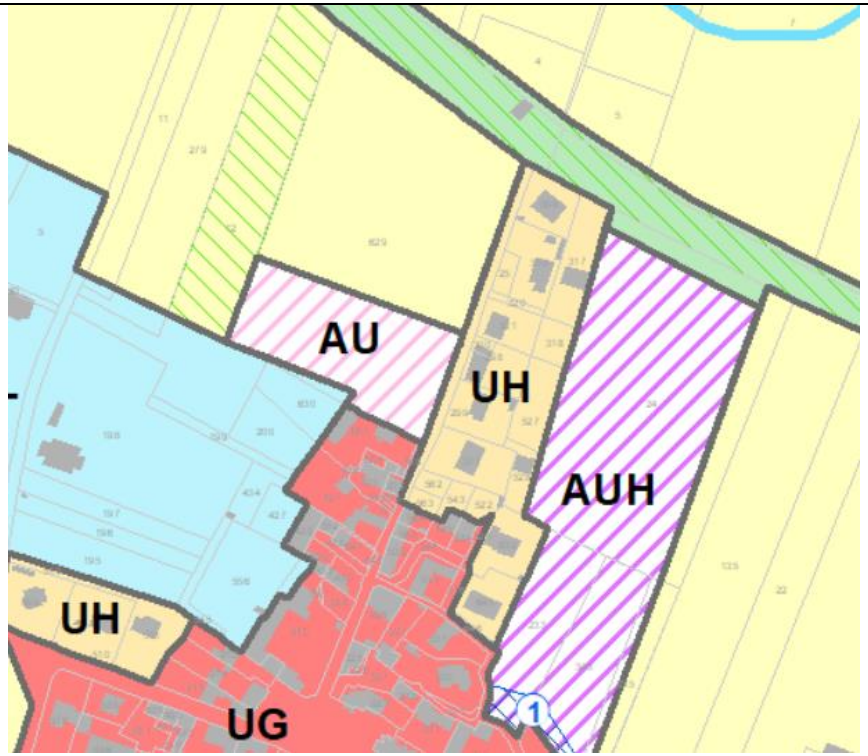
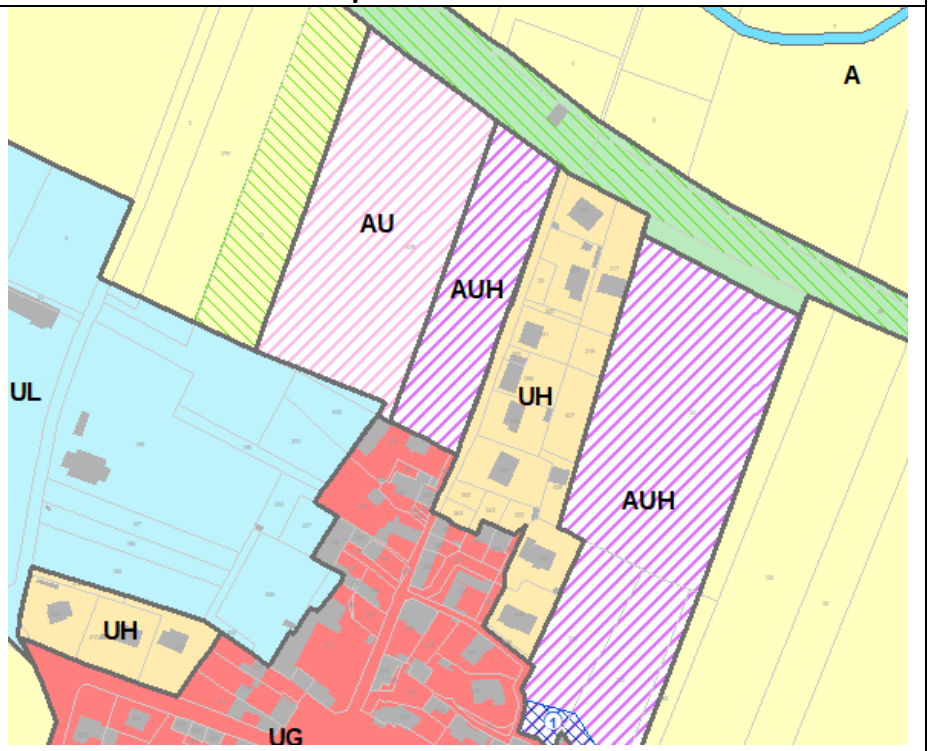


Extrait du PADD du PLU

C – Présentation et justification des modifications

1. **Modification du plan de zonage**
2. **Création d'une OAP sur la zone AUH**

1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Avant modification	Après modification
	

Justifications :

Le classement au titre du PLU du terrain B 629 d'environ 1,5 ha a fait l'objet d'un jugement de la cour administrative d'appel de Versailles **annulant le classement en zone A** (en raison globalement de l'enclavement de la parcelle pour la desserte des engins agricoles). Ce secteur est ainsi soumis au droit antérieur : une zone NA1 du POS, ce qui correspond à une zone d'urbanisation future à long terme. La présente modification classe donc l'ensemble de la parcelle en AU à l'exception de la partie Est le long de la rue de Prédecelle que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. Sa localisation le long de la rue de Prédecelle, déjà urbanisée sur l'ensemble de son linéaire à l'est, et sur la partie haute à l'ouest, permet de profiter de la viabilisation existante sur la rue (borne incendie existante, accessibilité facilitée, présence de l'ensemble des réseaux d'eau, assainissement des eaux usées, électricités, communications numériques). **Cette zone AUH ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification de PLU, dispose d'une superficie de 0,5 ha.** En outre, ce secteur est localisé en continuité du bourg, à quelques pas des services et équipements publics du village.

La délibération motivée a permis de préciser et justifier les raisons de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur :

Dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, approuvé le 28 janvier 2014, la Commune de Pecqueuse s'inscrit dans un développement démographique progressif :

« Face à la tendance au vieillissement de la population, l'objectif est de maintenir les équilibres démographiques avec un rythme d'évolution maîtrisé afin de tenir compte de la capacité des équipements et de favoriser l'intégration des nouveaux habitants accueillis dans l'esprit du village ».
« Afin […] de permettre à de jeunes ménages de s'installer à Pecqueuse, l'objectif est de favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à des prix modérés sous la forme de maisons de ville, non loin des équipements ».
« Sur la période 2014-2029, les différents projets de logements envisagés dans le PLU devraient permettre la réalisation d'environ 44 nouveaux logements ».
« La réalisation de ces logements sera conditionnée par la mise en service de la nouvelle station d'épuration. ». Cette station d'épuration est opérationnelle depuis 2020.
En matière de potentiel foncier, l'objectif du PADD a ciblé ces perspectives de développement en matière de valorisation de l'identité du bourg.
« Permettre le développement d'une offre diversifiée de logements à proximité des équipements du bourg, dans le tissu urbain ou en continuité immédiate de l'urbanisation existante »
« Développer sur ces espaces une offre diversifiée en logements, en accord avec les typologies urbaines relativement denses du bourg traditionnel »

Une opération de 26 logements a été délivrée sur le site au sud de la rue des Prés. Sur le reste du territoire la construction de logement en secteur diffus sera négligeable car les possibilités sont très faibles, que ce soit dans le bourg, le hameau ou les quartiers pavillonnaires. L'atteinte des objectifs de croissance démographique modérée passe par la réalisation de ces logements projetés dans cette zone AU.
Au regard des difficultés de mise en œuvre des projets dans le secteur de la rue des Bleuets, et des incertitudes de réalisation sur les secteurs de la rue des Prés, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, destinée initialement à une urbanisation à plus long terme, devient indispensable pour répondre aux objectifs de dynamisation démographique pour maintenir les équipements communaux et plus particulièrement les effectifs scolaires.
La situation géographique de cette zone AU est privilégiée puisqu'elle est localisée à environ 200 mètres de l'école publique du village, 300 mètres de la salle polyvalente et des équipements sportifs et 100 mètres de la Mairie. Elle est desservie par la rue de Prédecelle. Elle dispose par ailleurs d'une topographie légèrement en pente, de la proximité et d'un bon dimensionnement des réseaux nécessaires à l'aménagement du site. Les accès sont possibles le long de la rue de Prédecelle. Le site est très calme, à l'abri des risques et des nuisances. Une voie cyclable est en cours de réflexion dans le fond de la vallée, à quelques dizaines de mètres du site, permettant de relier Limours, ses commerces, services et équipements, en quelques minutes.

L'objectif est véritablement de cibler la création de logements « clés en main » à des prix accessibles, et ainsi créer une offre nouvelle de logements « familiaux » susceptibles d'attirer de jeunes ménages avec enfants, et ainsi pérenniser les effectifs scolaires structurellement en baisse depuis plusieurs années du fait du vieillissement de la population et de l'absence de création de logements dans les quartiers.

Le site présente des atouts importants pour la faisabilité opérationnelle d'un projet : il est localisé en contact direct avec la voirie et les réseaux, il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs. Les réseaux sont déjà suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions : réseaux d'eau potable, d'assainissement, et d'électricité, et station d'épuration d'une capacité adaptée.

Ce projet s'inscrit dans un secteur non cultivé depuis plus d'une dizaine d'année, qui ne présente pas une très grande valeur agricole dans la mesure où l'accessibilité pour les engins est compliquée. Il est par ailleurs déjà bordé de deux cotés par des zones urbaines (au nord et à l'est).
Tout comme dans les autres quartiers du village, les espaces verts et de jardins devront représenter une part conséquente du projet afin de préserver des objectifs de maintien de la « nature en ville ».

Les eaux pluviales devront être infiltrées au sein du futur secteur d'urbanisation afin de respecter les prescriptions règlementaires qui s'imposent au titre du SAGE Orge-Yvette.

Le projet envisagé devra présenter une organisation et une architecture harmonieuse, de manière à privilégier l'insertion dans le site et la mise en œuvre de dispositifs de développement durable afin d'atteindre la performance de la réglementation thermique en vigueur.

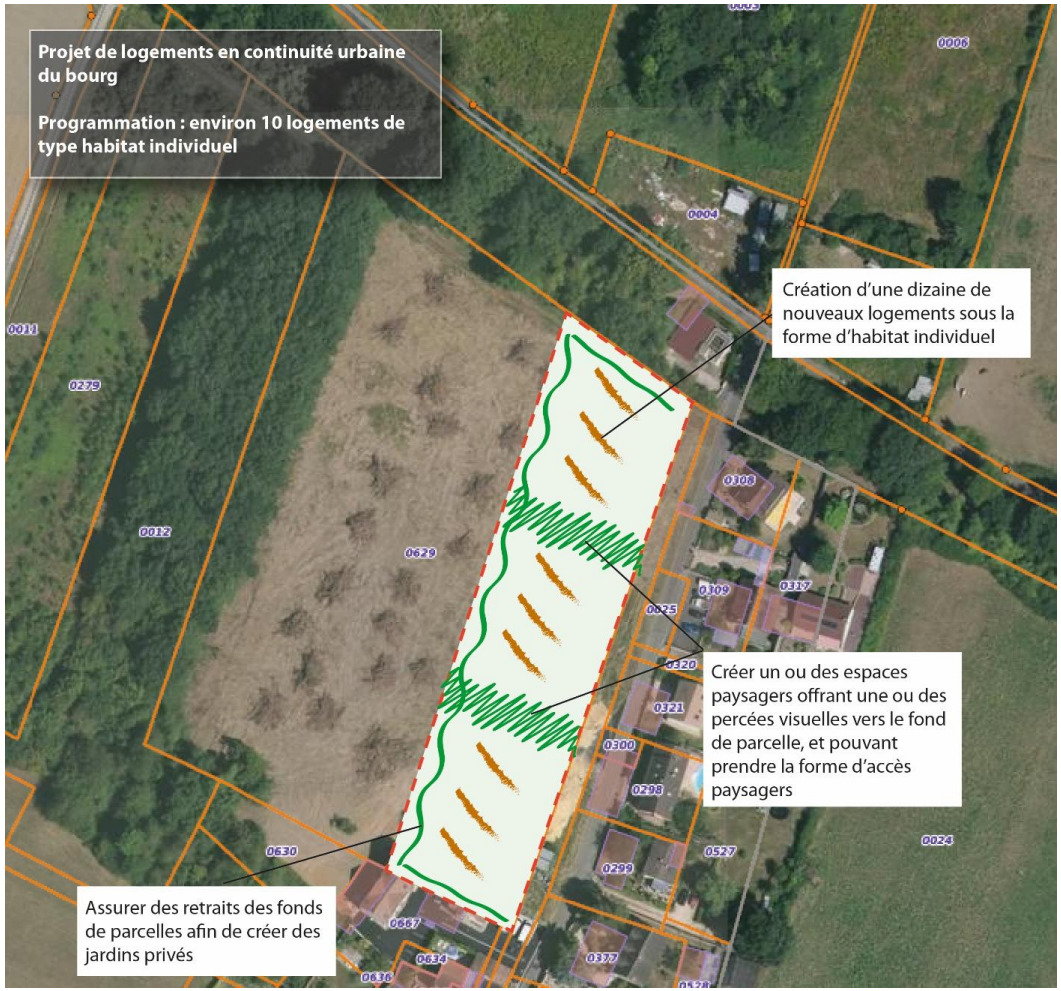
Règlementairement, l'usage de la zone AUH

La zone AUH permet la création de logements prioritairement sous la forme d'habitat individuel. Il s'agit d'un zonage adapté à l'objectif porté par le PADD et traduit par l'OAP. La présente procédure ne prévoit donc pas de changements à apporter sur le règlement littéral du PLU.

2. CREATION D'UNE OAP SUR LA ZONE AUH

Le site est localisé en continuité urbaine du bourg et est desservi par la rue de Prédecelle.
Ce projet prévoit la réalisation d'un programme d'environ 10 logements sous la forme d'habitat individuel.
Le projet doit répondre aux objectifs suivants :

- Préserver une part importante de pleine terre afin de constituer de véritables jardins privés pour les futurs habitants et assurer l'écoulement des eaux pluviales
- Assurer une transition paysagère vers la zone AU en fond de parcelle
  Scinder l'opération par un ou des espaces paysagers et plantés offrant une ou des percées visuelles vers le fond de parcelle et pouvant prendre la forme d'accès paysagers



Justifications :

Toute zone ouverte à l'urbanisation doit être accompagnée d'une OAP qui définit les principes d'aménagement et fixe la programmation de l'opération.
L'OAP prévoit ainsi 10 logements sous la forme d'habitat individuel sur une superficie totale de 5 000m², ce qui correspond aujourd'hui à la typologie de logements existante en vis-à-vis de la rue de Prédecelle, afin d'assurer un équilibre et ne pas porter une densification trop importante en s'approchant du fond de vallée.
Cette OAP accorde une importance particulière à la préservation des espaces non bâtis en préservant le fond de parcelle, en imposant un ou plusieurs espace(s) paysager(s) pour offrir une ou des percée(s) visuelle(s) vers le fond de parcelle et rythmer le paysage de la rue de Prédecelle. Ces transitions peuvent également servir d'accès dès lors qu'ils sont paysagers.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune
de Pecqueuse



2. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014

Modification n°2b du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2022

Sommaire

A - Introduction **5**

B - L'objet de la modification du PLU **7**

C – Justification du choix de la procédure **9**

D – Présentation et justification des modifications **11**

1. Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager **12**
2. Assurer une meilleure protection de l'environnement des paysages et du patrimoine **22**
3. Autres ajustements réglementaires ponctuels **34**
4. Moderniser la mise en forme du règlement et actualiser les articles du Code de l'urbanisme **57**
5. Mettre en œuvre les secteurs de projet **62**

A - Introduction

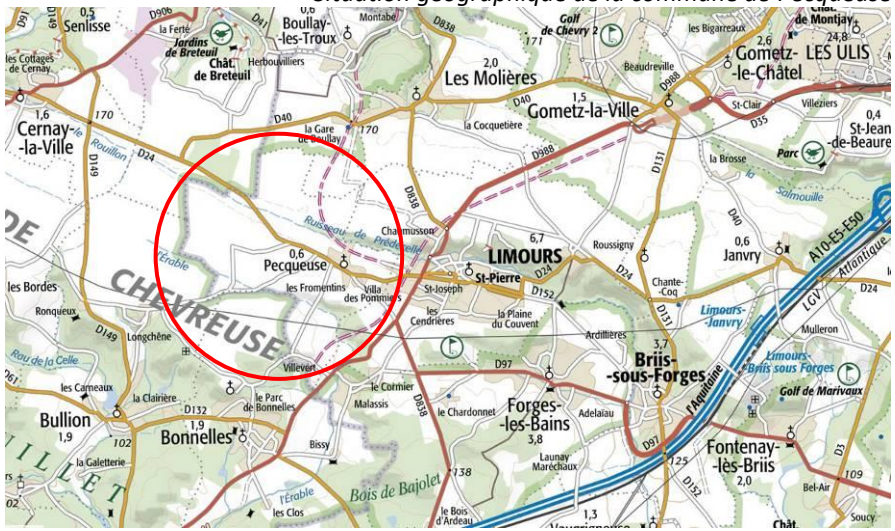
Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014 et mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour la création d'une station d'épuration des eaux usées, approuvée en Conseil municipal du 16 mai 2018.

Cette première modification du PLU a pour objet d'ajuster à la marge plusieurs points du dispositif réglementaire. La procédure de modification ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ».

Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés pour permettre d'assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages, ajouter des prescriptions architecturales des constructions (article 11), assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager, ainsi que d'assurer quelques modifications réglementaires annexes. La procédure ne permet aucune consommation d'espace naturel ou agricole.

Parallèlement, le règlement est remis en page pour le rendre plus agréable et plus lisible.

Situation géographique de la commune de Pecqueuse



B - L'objet de la modification du PLU

La commune souhaite bénéficier d'un dispositif règlementaire qui réponde au mieux aux enjeux de protection du tissu urbain, des espaces paysagers, du patrimoine, etc. La modification du PLU traduit cette volonté de développer un urbanisme maîtrisé et équilibré.

La modification du PLU porte sur l'ajustement de plusieurs points :

1. **Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager**
   - Intégrer l'article R151-21 (instruction lot à lot) en toutes zones urbaines
   - Réguler l'emprise au sol (UG et UH) au regard de la suppression du COS
   - Ajuster la règle des hauteurs (UG et UH)
   - Ajuster les règles de retrait par rapport aux limites séparatives en zone UG
   - Assouplir les règles d'implantation des constructions en cas d'extension (toutes zones urbaines)
   - Ajuster la règle d'implantation des constructions en zone A

2. **Assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages**
   - Ajuster l'article 13 concernant les obligations en matière de pleine terre et les plantations et définir la notion de pleine terre
   - Ajuster les règles des clôtures en zones UG et UH
   - Assurer la protection des zones humides
   - Intégrer en annexe des recommandations sur les essences végétales locales

3. **Autres ajustements réglementaires ponctuels**
   - Assouplir la règle de largeur des accès (UG et UH)
   - Modifier la règle d'implantation des annexes (UH)
   - Supprimer toute possibilité d'implantation de logements en zone d'activités
   - Préciser les définitions et en ajouter certaines au lexique réglementaire

4. **Moderniser la mise en forme du règlement et actualiser les articles du Code de l'urbanisme**
   - Refonte de la mise en forme
   - Ajout de schémas explicatifs
   - Réorganisation des dispositions générales
   - Actualisation des articles du Code de l'urbanisme

5. **Mettre en œuvre les secteurs de projet**
   - Ajuster l'OAP « Réaménagement de l'entrée de bourg sud » afin de faciliter la mise en œuvre du projet, sans modifier la programmation, et ajouter une protection paysagère au plan de zonage

C – Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L 153-31 et L 153-36 que le choix de la modification a été retenu.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une **révision** lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de **modification** en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP).
Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD et des limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés.

Le PADD ciblait ainsi de nombreux objectifs en faveur de la qualité de l'habitat et du respect de l'équilibre entre bâti et non bâti, revenant à maitriser l'urbanisation de la commune en respectant son identité villageoise :
« Valoriser l'identité du bourg », «Mettre en valeur la qualité du front bâti » « Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti », « Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants », « Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale » ; « Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat et un mode de développement urbain plus durable »

La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. À ce titre, la modification n°1 du PLU s'inscrit en conformité avec les objectifs du Code de l'urbanisme : objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et comptabilité avec le SDRIF.

L'actuel PLU, à travers son PADD, inscrit des orientations fortes en termes de préservation de l'identité de Pecqueuse, de ses paysages, de ses quartiers à dominante pavillonnaire. Pour autant, le territoire est très attractif et, après quelques années d'application du PLU, il s'avère nécessaire d'apporter des ajustements, des compléments, des précisions, au dispositif règlementaire pour s'assurer de la mise en œuvre des orientations du PADD.

En effet, il y a un enjeu fort sur ces quartiers d'habitat individuel paysagers qui participent de l'identité du territoire, de la qualité du cadre de vie, mais qui ont aussi une valeur environnementale importante (présence de nature en ville, composante de la trame verte, les zones humides, et présence de risques naturels etc.).

Il est donc primordial d'encadrer finement les évolutions possibles au sein de ces quartiers.

Les ajustements du dispositif règlementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.

D – Présentation et justification des modifications

1. **Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager**
2. **Assurer une meilleure protection de l'environnement et des paysages**
3. **Autres ajustements réglementaires ponctuels**
4. **Moderniser la mise en forme du règlement et actualiser les articles du Code de l'urbanisme**
5. **Mettre en œuvre les secteurs de projet**

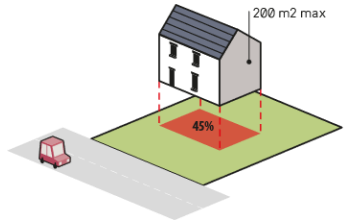
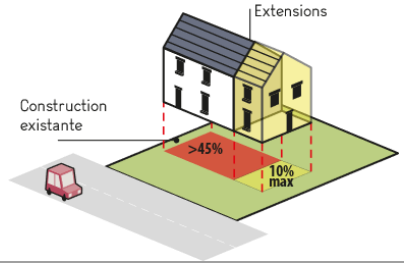
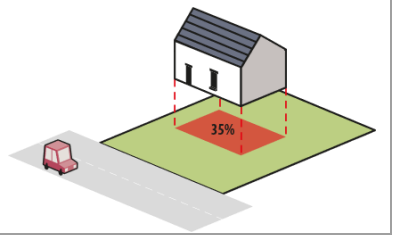
Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification :
~~Rouge barré~~ : éléments supprimés
Bleu : éléments ajoutés

1. **Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles et éviter leur impact environnemental et paysager**
    - Intégrer l'article R151-21 (instruction lot à lot) en toutes zones urbaines
    - Réguler l'emprise au sol (UG et UH) au regard de la suppression du COS
    - Ajuster la règle des hauteurs et de la forme des gabarits (UG et UH)
    - Ajuster les règles de retrait par rapport aux limites séparatives en zone UG
    - Assouplir les règles d'implantation des constructions en cas d'extension en zone UH
    - Ajuster la règle d'implantation des constructions en zone A

INTEGRER L'ARTICLE R151-21 (INSTRUCTION LOT A LOT) EN TOUTES ZONES URBAINES

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Toutes zones urbaines** **Dispositions générales**	**PLU approuvé** /	**Modification proposée** **Intégration en dispositions générales applicables en toutes zones le paragraphe suivant :** **CAS PARTICULIER DES LOTISSEMENTS** En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.
JUSTIFICATION	L'instruction des permis lot par lot permet de garantir une intégration paysagère satisfaisante et respectueuse des objectifs du PADD, que l'opération soit réalisée sous la forme d'un lotissement ou sur une unité foncière existante. Cette disposition permet également de garantir l'application des règles d'emprise ou de retrait des constructions, afin de respecter les objectifs en matière environnementale : infiltration des eaux pluviales, espace de pleine terre lot par lot, protection du couvert végétal de manière équilibrée.	

REGULER L'EMPRISE AU SOL (ZONES UG ET UH AINSI QUE AUG ET AUH) AU REGARD DE LA SUPPRESSION DU COS

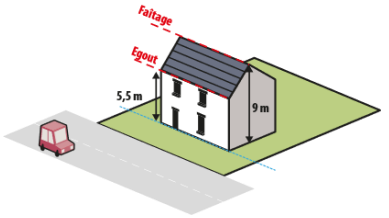
Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **UG** **article 9**	**PLU approuvé** Il n'est pas fixé de règle.	**Modification proposée** ~~Il n'est pas fixé de règle.~~ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment ne pourra pas excéder 200 m². Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dépassant l'emprise au sol maximale autorisée, les extensions sont autorisées dans la limite de 10 % supplémentaires de l'emprise au sol existante.  
Règlement **UH** **Article 9**	**PLU approuvé** 50 % de la surface de la parcelle	**Modification proposée** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~50 % de la surface de la parcelle~~ 35 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment ne pourra pas excéder 200 m². 
Règlement **AUG** **Article 9**	**PLU approuvé** Il n'est pas fixé de règle.	**Modification proposée** ~~Il n'est pas fixé de règle.~~ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment ne pourra pas excéder 200 m².

Règlement AUG Article 9	**PLU approuvé** Il n'est pas fixé de règle.	**Modification proposée** ~~Il n'est pas fixé de règle.~~ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment ne pourra pas excéder 200 m².
JUSTIFICATION	Le règlement du PLU de Pecqueuse s'appuyait lors de sa rédaction, sur le COS (fixé à 0,45 % dans le cœur de village (UG), et 0,35 % dans le hameau de Villevert (UG) et entre 0,15 et 0,35 dans les différents secteurs de la zone UH)) pour réguler les droits à construire et ainsi répondre à l'objectif de maitrise de l'urbanisation annoncé dans le PADD et les nombreux objectifs en faveur de la qualité de l'habitat et du respect de l'équilibre entre bâti et non bâti, revenant à maitriser l'urbanisation de la commune en respectant son identité villageoise : « Valoriser l'identité du bourg », «Mettre en valeur la qualité du front bâti » « Protéger les espaces verts, les jardins, les cœurs d'îlots, l'équilibre entre le bâti et le non bâti, « Permettre une extension modérée du bâti existant afin de répondre aux besoins des habitants », « Favoriser une évolution des quartiers existants vers une plus grande qualité environnementale » ; « Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat et un mode de développement urbain plus durable ». Or, l'outil du COS est devenu caduc. Seules les règles d'emprise au sol et de hauteur étaient capable de définir les volumes que pouvait encadrer le COS. Aussi, les objectifs du PADD n'étant plus remplis puisque le dispositif réglementaire a évolué, il est essentiel de faire évoluer le règlement et notamment les outils de l'emprise au sol et des hauteurs pour revenir aux objectifs initiaux du PADD, qui eux, sont inchangés. La modification du PLU permettra de fixer une emprise au sol à un maximum de 45 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UG, et 35 % dans la zone UH, ce qui permet un équilibre avec les caractéristiques de ces quartiers constitués sur le plan paysager. Des schémas sont ajoutés afin de rendre la règle plus pédagogique. Un plafond de 200 m² d'emprise au sol par bâtiment est ajouté, visant à conserver un équilibre entre le bâti et le non bâti, et éviter l'effet massif, non villageois, de constructions qui pourraient être déstructurantes pour l'identité du cœur de village. Cette emprise maximale de 200 m² oblige à scinder les constructions et respecter les gabarits constructifs existants à Pecqueuse. Enfin, concernant la zone UG, pour les constructions existantes en dépassement d'emprise au sol, une nouvelle possibilité d'extension mesurée est intégrée pour permettre des évolutions modérées.	

AJUSTER LA REGLE DES HAUTEURS ET DE LA FORME DES GABARITS (UG ET UH)

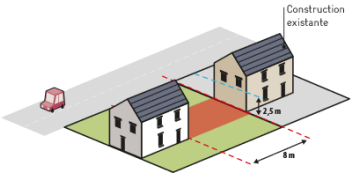
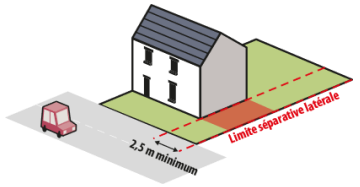
<table>
<tr><th>Pièce impactée</th><th colspan="2">MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>Règlement

Zone UH et UG
Article 10</td><td>PLU approuvé
Exemple rédaction pour la zone UG, article 10 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut de la construction, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.
En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au point le plus haut de la construction.
La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 5,50 mètres.</td><td>Modification proposée

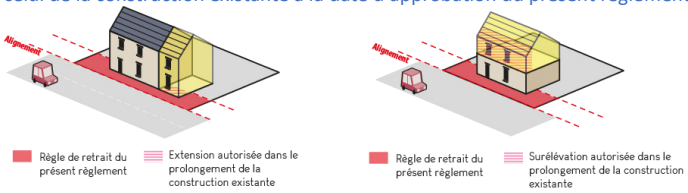
La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,5 mètres à l’égout du toit et 9 mètres au ~~point le plus haut de la construction~~ faîtage, ce qui correspond à R+1+combles aménagés.
~~En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres au point le plus haut de la construction.~~
 

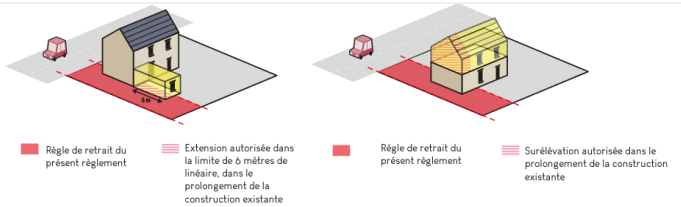
La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder 5,50 mètres.</td></tr>
<tr><td>Zone UH et UG
Article 11</td><td>Les toitures
Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujettis à cette règle. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.</td><td>Les toitures
Les toitures seront à pentes avec un degré de pente compris entre 35° et 45°. Les toitures des extensions, vérandas et constructions annexes ne sont pas assujettis à cette règle. Les toitures terrasses sont interdites. ~~autorisées uniquement si elles sont végétalisées.~~</td></tr>
<tr><td>JUSTIFICATION</td><td colspan="2">Sans modifier la hauteur maximale autorisée qui reste fixée à 9 mètres, la modification règlementaire intègre une hauteur maximale mesurée à l’égout du toit (gouttière). Cette précision permet de conserver des gabarits constructifs en cohérence avec les constructions existantes dans les zones UG et UH de la commune, et éviter des façades disproportionnées.
Par ailleurs, afin d’assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse dans les secteurs du village, aux caractéristiques d’architecture traditionnelle, les toitures terrasses sont interdites. Les constructions devront donc présenter des toitures à pente, comme toutes les constructions de ces zones urbaines à majorité résidentielles (UG et UH) de la commune, permettant ainsi de ne pas dénaturer le cachet du village.</td></tr>
</table>

AJUSTER LES REGLES DE RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UG

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Zone UG** **Article 7**	**PLU approuvé** Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres. Le retrait est porté à 2,50 mètres si la construction ne présente pas de vue.	**Modification proposée** Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres. Le retrait est porté à 2,50 mètres si la construction ne présente pas de vue.  Pour les nouvelles constructions, la marge minimum de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues situées au-dessus de 2,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. 
JUSTIFICATION	Cette modification du PLU vise à assurer davantage d'intimité dans les jardins dès lors que les constructions nouvelles disposent d'ouvertures créant des vues dans les étages. La distance est portée à 8 m au lieu des 6 m en cas d'ouvertures créant des vues situées à plus de 2,50 m par rapport au sol.	

ASSOUPLIR LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN CAS D'EXTENSION (DISPOSITIONS GENERALES)

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Dispositions générales**	**PLU approuvé** **EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUEES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT A LA VOIE** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale définie en article 6 de chaque zone, sa surélévation et/ou son extension est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.	**Modification proposée** **EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUEES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT A LA VOIE** ~~Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale définie en article 6 de chaque zone, sa surélévation et/ou son extension est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.~~ Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.  Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Le linéaire de *façade* créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 6 mètres.

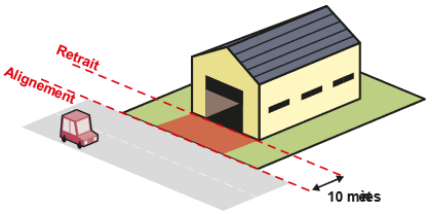
		
JUSTIFICATION	La présente modification qui s'applique en toutes zones permet d'apporter davantage de pédagogie dans le cadre d'extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantion fixées aux articles 6 (implantations par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantation par rapport aux limites séparatives). Les explications sont plus fluides, et des schémas explicatifs sont ajoutés. La règle initiale est précisée afin d'assurer sa bonne application, et ainsi conserver l'objectif initial qui est de permettre des évolutions douces et mesurées du bâti tout en assurant la bonne intégration des constructions nouvelles.	

AJUSTER LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

<table>
<tr><th>Pièce impactée</th><th colspan="2">MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>Règlement

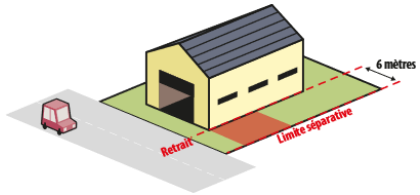
Zone A
Article 6</td><td>PLU approuvé

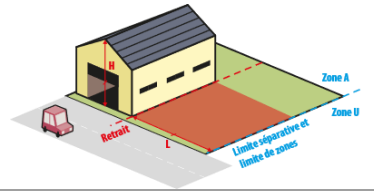
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à un minimum de 10 m.</td><td>Modification proposée

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à la hauteur au faitage du bâtiment avec un minimum de 10 m.
 
</td></tr>
<tr><td>Règlement

Zone A
Article 7</td><td>PLU approuvé

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.</td><td>Modification proposée

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.
 

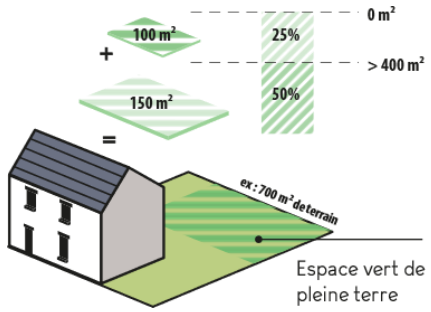
Si la limite séparative constitue une limite entre les zones U et la zone A : la distance entre la construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur au point le plus haut avec un minimum de 6 mètres.
 
</td></tr>
<tr><td>JUSTIFICATION</td><td colspan="2">Des schémas sont ajoutés facilitant la compréhension de la règle.
Une règle est ajustée en article 6 permettant de prendre en compte la hauteur au faitage des constructions dans le calcul de la marge de retrait vis-à-vis des emprises publiques, afin d'assurer une proportionnalité en fonction de la hauteur du bâtiment, sachant que le minimum de 10 m reste applicable, ceci pour des raisons d'insertions paysagères de qualité.

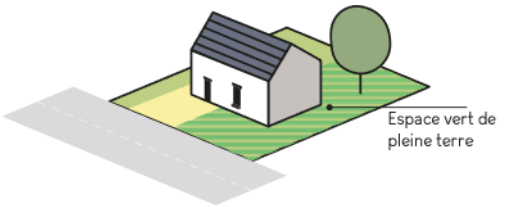
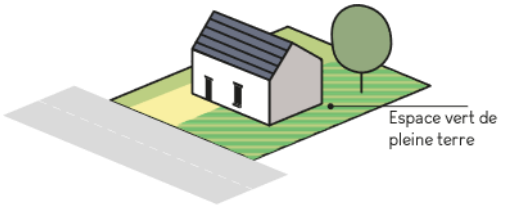
Une règle nouvelle est ajoutée en article 7 afin d'éviter l'implantation de constructions agricoles à une distance trop proche des limites de zones résidentielles. En effet, les constructions agricoles pouvant présenter des hauteurs beaucoup plus importantes que les constructions résidentielles, et afin d'éviter un impact trop important (ombre portée, nuisances sonores), il est fixé un retrait égal à la hauteur des constructions agricoles nouvelles.</td></tr>
</table>

2. Assurer une meilleure protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine

- Ajuster l'article 13 concernant les obligations en matière de pleine terre et les plantations (UG et UH) et définir la pleine terre
- Ajuster les règles des clôtures en zones UG et UH
- Assurer la protection des zones humides
- Intégrer en annexe des recommandations sur les essences végétales locales
- Assurer la protection du patrimoine bâti

AJUSTER L'ARTICLE 13 CONCERNANT LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE PLEINE TERRE ET LES PLANTATIONS (UG ET UH AINSI QUE AUG ET AUH) AINSI QUE LE LEXIQUE

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Zone UG**	**PLU approuvé** **Zone UG** **13.1- Dispositions générales** **13.1.1- Les espaces libres** Au moins 10 % des espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre. Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.	**Modification proposée** **Zone UG** **13.1- Dispositions générales** **13.1.1- Les espaces libres** ~~Au moins 10 % des espaces libres doivent être conservés en espaces de pleine terre.~~ La superficie minimale d'espace de pleine terre est fixée à : • 25 % pour les 400 premiers m² de l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement. • 50 % au-delà de 400 m² de l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement.  Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas la règle précédente, il n'est pas exigé d'espace vert de pleine terre dans le cas des extensions autorisées à l'article 9. Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les plantations comme les arbres, arbustes et arbrisseaux peuvent être plantées près de la limite séparative à la condition de respecter une distance minimum : • Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre ; • Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.
Règlement **Zone UH**	**13.2- Les espaces libres** Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 % de la surface de la parcelle. Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.	**13.2- Les espaces libres** ~~Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 % de la surface de la parcelle.~~ Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.  Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent

		être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre. Les plantations comme les arbres, arbustes et arbrisseaux peuvent être plantées près de la limite séparative à la condition de respecter une distance minimum : • Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre. • Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.
Règlement Zone AUG	**13.1- Les espaces libres** Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 10 %.	**13.1- Les espaces libres** ~~Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 10 %.~~ Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. 
Règlement Zone AUH	**13.1- Les espaces libres** Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 %.	**13.1- Les espaces libres** ~~Le pourcentage minimum d'espaces libres aménagés en espaces de pleine terre est fixé à 30 %.~~ Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. 
Lexique	Terme non défini	**Espace vert de pleine terre** Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés,

		dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre. N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.
JUSTIFICATION	La part de pleine terre est augmentée dans l'ensemble des zones existantes et à venir à vocation résidentielle, les plus importantes en matière de surfaces urbaines dans la commune, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, faciliter l'infiltration et la biodiversité, y compris en zone urbaine. Cette part réhaussée permettra une amélioration de la présence de la « nature en ville » favorable à la biodiversité. Dans la zone UG, les coefficients sont fixés suivant des seuils de superficie d'unité foncière : les terrains de plus grande taille sont en effet susceptibles de recevoir un part de pleine terre plus importante, développant la qualité d'habitat, sans compromettre la fonctionnalité des parcelles. Des schémas sont ajoutés facilitant la compréhension de la règle. Cette part de pleine terre modifiée correspond à l'état existant pour une majorité de parcelles de la commune. Il s'agit donc de ne pas éroder la nature en ville pour les constructions existantes et de conserver cet équilibre pour les constructions futures. La modification du PLU prend en compte spécifiquement le cas des constructions existantes afin de s'affranchir de la règle en cas d'extension. Enfin une précision résultant du Code civil est rappelée en ce qu'elle concerne la hauteur des plantations en limite séparative. Cette disposition vise à éviter les problèmes de voisinage concernant l'entretien des végétaux le long des clôtures. La définition de la pleine terre permet de clarifier les termes employés et d'assurer une mise en œuvre effective de l'objectif « renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire » fixé par le PADD.	

AJUSTER LES REGLES DES CLOTURES EN ZONE UG ET UH

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Zone UG**	**PLU approuvé** **Zone UG** **11.4 Les clôtures** […] Les clôtures sur rue seront constituées : - soit d'un mur plein en pierre ou en parpaing ou brique enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celle des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur. - soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur. Cf. Annexe 3 du règlement. […] Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) : - les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation. - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, béton, enduit ciment gris.	**Modification proposée** **Zone UG** **11-4 Les clôtures** […] Les clôtures sur rue seront constituées : - soit d'un mur plein en pierre de type meulière ~~ou en parpaing ou brique enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celle des pierres qui constituent les clôtures existantes.~~ Ces murs seront recouverts d'un chaperon. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur. - soit d'un mur bahut en pierre de type meulière ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille ou d'un barreaudage. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètre de hauteur. Cf. Annexe 3 du règlement. […] Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) : - les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation. - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, béton, enduit ciment gris. - les murs complets en lame métallique, de synthèse ou en gabions. Les clôtures en limites séparatives doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune. Cas particulier clôtures implantées en limite séparative ou sur rue pour les terrains en pente dont la différence d'altitude avec le terrain mitoyen ou la voie publique excède 1 m sur la limite, et jouant ainsi le rôle de mur de soutènement : la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2,50 m mesurée à partir du terrain le plus bas.
Règlement	**11.1 Les clôtures :**	**11.1 Les clôtures :**

Zone UH	Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris... Cf. Annexe 3 du règlement.	Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété. Les clôtures devront respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. **Les clôtures sur rue seront constituées :** • soit d'un mur plein en pierre ou enduit dans les teintes de la construction principale • d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un barreaudage ou de lisse ou de lame d'aluminium. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. ~~Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris... Cf. Annexe 3 du règlement.~~ Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) : - les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, béton, enduit ciment gris. - les murs complets en lame métallique, de synthèse ou en gabions. Les clôtures en limites séparatives doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation de la petite faune. Cas particulier clôtures implantées en limite séparative ou sur rue pour les terrains en pente dont la différence d'altitude avec le terrain mitoyen ou la voie publique excède 1 m sur la limite, et jouant ainsi le rôle de mur de soutènement : la hauteur maximum des clôtures est fixée à 2,50 m mesurée à partir du terrain le plus bas.
JUSTIFICATION	La modification vise à améliorer la qualité du paysage urbain de la commune en renforçant la présence de la meulière dans le cœur historique du village et en favorisant la qualité constructive dans les zones d'habitat résidentiel du village. Une mesure est ajoutée afin que les clôtures en limites séparatives permettent le passage de la petite faune. Cette mesure est favorable à la biodiversité, en renforçant le caractère franchissable, perméable à la diversité biologique des espèces (corridors écologiques). Une dérogation de hauteur est prévue pour les terrains en pente dont la clôture joue le rôle de mur de soutènement avec la limite séparative ou la voie publique, permettant une hauteur de 70 cm supérieure à la hauteur de droit commun de 1,80 m, permettant ainsi d'assurer le rôle défensif, et de conserver l'intimité pour les terrains en pente, sans impacter trop fortement le paysage. La précision du point de mesure permet d'éviter des murs ou clôtures d'une hauteur trop importante, en la limitant à 2,50 m mesurée à partir du terrain le plus bas.	

ASSURER LA PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Dispositions générales**	**PLU approuvé** **Zones humides à préserver (L. 151-23 du code de l'urbanisme)** Les espaces identifiés au plan de zonage comme zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles. Les zones humides et les plantations doivent être conservées sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.	**Modification proposée** **Zones humides à préserver (L. 151-23 du code de l'urbanisme)** ~~Les espaces identifiés au plan de zonage comme zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont inconstructibles.~~ Le plan de zonage identifie des zones potentiellement humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ». Afin de ne pas porter atteinte aux zones présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit : • de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide, • de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, • d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites. • de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide. Les zones humides et les plantations doivent être conservées sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
JUSTIFICATION	Les milieux humides sont riches en biodiversité. En effet, grâce à l'abondance de l'eau et des matières nutritives, les milieux humides connaissent généralement une production biologique intense, et abritent un très grand nombre d'espèces animales et végétales. **Les documents supra-communaux** encouragent la protection des zones humides. Les objectifs du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique** visent la préservation, voire la restauration des zones humides et des corridors écologiques. Le PLU comprenait déjà une forme de protection des zones humides. La présente modification vise à préciser les obligations conformément à l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 et du code de l'environnement.	

INTEGRER EN ANNEXE DES RECOMMANDATIONS SUR LES ESSENCES VEGETALES LOCALES

Pièce impactée	MODIFICATION	
Annexes	**PLU approuvé** **- Aucune disposition spécifique**	**Modification proposée** ***ANNEXE 3 : ARBRES ET ARBUSTES PRECONISES PAR LE Parc Naturel Régional***

Essences d'arbustes préconisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent
Ajonc d'Europe *(Ulex europaeux)*	1-4 m	Haie vive, taillée	X	X	
Amélanchier *(Amelanchier canadensis)*	3-10 m	Haie vive		X	
Amélanchier des bois *(Amelenchier vulgarie)*	1,5-3 m	Haie vive		X	
Aubépine *(Crataegus monogyna)*	4-10 m	Haie vive, taillée		X	
Bourdalne *(Frangula alnus)*	1-5 m	Haie vive, taillée		X	
Buis *(Buxus sempervirens)*	2-6 m	Haie vive, taillée	X		
Charme commun *(Carpinus betulus)*	1-5 m	Haut jet, haie vive, taillée			X
Cassis *(Ribes nigrum)*	1,50 m	Haie vive			
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	5-8 m	Haie vive, taillée		X	
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguinea)*	2-4 m	Haie vive, taillée		X	
Érable champêtre *(Acer campestre)*	3-12 m	Haut jet, haie vive, taillée			
Églantier *(Rosa canina)*	1-3 m	Haie vive		X	
Framboisier *(Rudus Ideaus)*	1-2 m	Haie vive		X	
Fusain d'Europe *(Euonymus europaeus)*	1-6 m	Haie vive		X	
Groseillier commun *(Ribes rubrum)*	1-2 m	Haie vive			
Groseillier à fleurs *(Ribes sanguineum)*	2 m	Haie vive et taillée		X	
Hêtre vert *(Fagus sylvatica)*	1-10 m	Haut jet, haie vive, taillée			X
Houx commun *(Ilex aquifolium)*	2-8 m	Haut jet, haie taillée	X		
If *(Taxus baccata)*	5-8 m	Haie vive et taillée	X		
Laurier tin *(Viburnum tinus)*	4 m	Haie vive, taillée	X	X	
Lilas commun *(Syringa vulgaris)*	2-7 m	Haie vive		X	
Mûrier sauvage *(Rubus fructicosus)*	2-4 m	Haie vive		X	
Néflier *(Mespilus germanica)*	2-6 m	Haie vive, taillée		X	
Noisetier coudrier	2-6 m	Haie vive, taillée			

(Corylus avellana)						
Pommier sauvage *(Malus sylvestris)*	6-15 m	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs *(Malus sargentii)*	6-15 m	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun *(Pyrus communis)*	8-20 m	Haut jet, haie taillée	X			X
Prunellier *(Prunus spinosa)*	2-4 m	Haie vive, taillée		X		
Saule roux *(Salix atrocinerea)*	3-6 m	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes *(Salix aurita)*	1-3 m	Haie vive, taillée				
Seringat *(Philadelphus)*	1-3 m	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux *(Sorbus aucuparia)*	4-8 m	Haie vive		X		
Sureau noir *(Sambucus nigra)*	2-6 m	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun *(Ligustrum vulgare)*	2-4 m	Haie vive, taillée	X	X		
Viorme obier *(Viburnum opulus)*	2-4 m	Haie vive, taillée		X		

Essences d'arbres préconisées par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

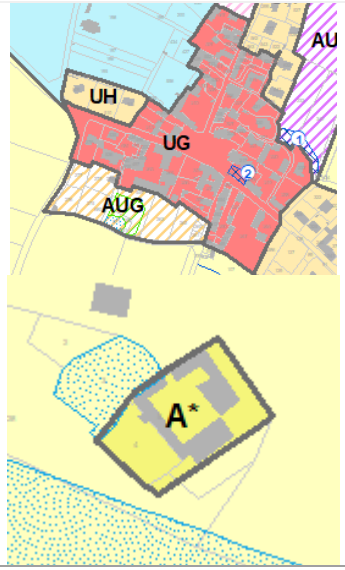
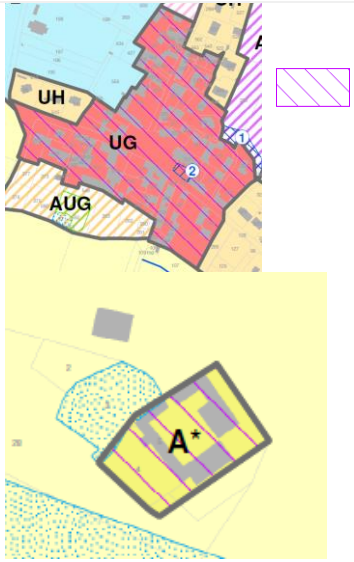
Nom	Hauteur	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative
Alisier blanc *(Sorbus aria)*	8-10 m	X		X
Alisier torminal *(Sorbus torminalis)*	10-20 m	X	X	
Amélanchier *(Amelanchier canadensis)*	3-10 m			X
Aubépine *(Crataegus monogyna)*	4-10 m			X
Aulne glutineux *(Alnus glutinosa)*	15-30 m		X	
Bouleau pubescent *(Betula pubescent)*	15-20 m		X	
Bouleau verruqueux *(Betula pendula)*	15-20 m		X	
Charme commun *(Carpinus betulus)*	10-25 m	X		
Châtaignier *(Castanea sativa)*	25-35 m	X	X	
Chêne pédonculé *(Quercus robur)*	20-30 m	X		
Chêne sessile *(Quercus petraea)*	20-40 m	X		
Cormier *(Sorbus domestica)*	5-20 m		X	
Érable champêtre *(Acer campestre)*	10-20 m	X	X	
Érable plane *(Acer platanoides)*	15-30 m		X	
Érable sycomore *(Acer pseudoplatanus)*	15-35 m		X	
Frêne commun *(Fraxinus excelsior)*	15-35 m			
Hêtre vert *(Fagus sylvatica)*	20-45 m	X		
Merisier *(Prunus avium)*	15-20 m	X	X	X
Cerisier à grappes *(Prunus padus)*	10-15 m			X
Noyer commun *(Juglans regia)*	10-30 m			
Orme champêtre *(Ulmus minor)*	20-35 m			
Peuplier blanc *(Populus alba)*	25-35 m			
Peuplier noir *(Populus nigra)*	25-30 m			
Poirier sauvage *(Pyrus pyraster)*	8-20 m		X	X
Pommier sauvage *(Malus sylvestris)*	6-15 m		X	X
Robinier faux acacia *(Robinia pseudocacia)*	10-30 m		X	X

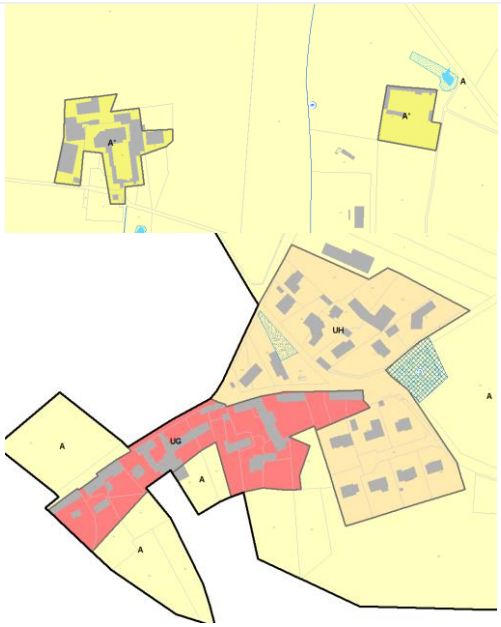
Saule blanc *(Salix alba)*	10-25 m	X	X		
Saule fragile *(Salix fragilis)*	15-25 m	X	X		
Sorbier des oiseleurs *(Sorbus aucuparia)*	10-15 m	X		X	X
Tilleul à grande feuilles *(Tilia platyphyllos)*	20-35 m		X		
Tilleul à petites feuilles *(Tilia cordata)*	20-30 m		X		
Tremble *(Populus tremula)*	15-25 m				

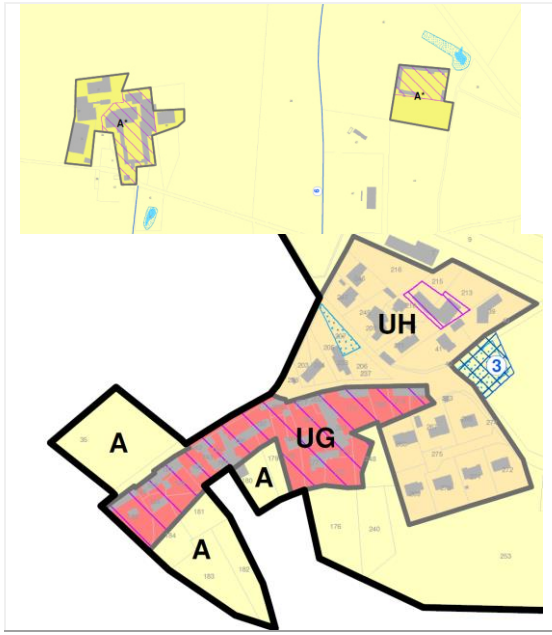
JUSTIFICATION

En parallèle de la règle ajustée concernant l'aspect des clôtures, cette annexe permet de renforcer le choix d'implantation d'essences végétales suivant leurs caractéristiques. Ainsi, les habitants, dans leur choix, pourront s'appuyer sur cette annexe du PLU pour renforcer la présence d'essences locales adaptées au conditions pédologiques et météorologiques de la commune. Les essences locales sont également favorables à la biodiversité. Cela permet également d'éviter l'implantation d'essences invasives ou nécessitant une consommation d'eau excessive.

ASSURER LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Dispositions générales**	**PLU approuvé** -	**Modification proposée** **Ensemble patrimoniaux bâtis protégés (L. 151-19 du code de l'urbanisme)** Le plan de zonage identifie des ensembles patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ces périmètres identifiés, la démolition de bâti patrimonial est interdite. Tous travaux exécutés sur une construction ou un élément repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural, historique et patrimonial et doivent être conçus dans le sens de leur valorisation et bon entretien. Les cours, participant à la composition architecturale et patrimoniale, sont inconstructibles.
Plan de zonage		 Ensemble patrimoniaux bâtis protégés (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme)





JUSTIFICATION

Le patrimoine bâti constitue un élément caractéristique de l'identité communal de Pecqueuse. Le PADD dispose d'un objectif clair et fort sur la question patrimoniale, mais ne bénéficie d'aucune traduction réglementaire à la hauteur de cet enjeu. Aussi, la modification du PLU vise à assurer une prise en compte des éléments identifiés dans le cadre du diagnostic, via un dispositif réglementaire adapté.

Les périmètres historiques de la commune, son bourg, son hameau de Villevert et ses trois fermes beauceronnes sont identifiés dans le diagnostic territorial.

Rappel du PADD :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager,
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux urbains et architecturaux du bourg, de Villevert et des trois fermes : le bâti traditionnel du bourg et de Villevert avec ses maisons et murs anciens, les granges en pierre, les grandes fermes.

La traduction réglementaire permet d'identifier les périmètres historiques et patrimoniaux sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et de les traduire réglementairement via un dispositif transversal dans les dispositions générales du règlement, permettant d'interdire la démolition du bâti patrimonial et d'éviter toute dénaturation des éléments d'intérêt architectural. Les cours de ferme demeurent également inconstructibles.

3. Autres ajustements réglementaires ponctuels

- Assouplir la règle de largeur des accès (UG et UH)
- Modifier la règle d'implantation des annexes (UH)
- Supprimer toute possibilité d'implantation de logements en zone d'activités
- Préciser les définitions et en ajouter certaines au lexique réglementaire

ASSOUPLIR LA REGLE DE LARGEUR DES ACCES (UG ET UH)

<table>
<tr><th>Pièce impactée</th><th colspan="2">MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>Règlement

UG et UH
Article 3</td><td>PLU approuvé

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit être de 4 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 mètres et s'il dessert au plus 2 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 2 logements.</td><td>Modification proposée

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

<s>La largeur de l'accès doit être de 4 mètres minimum si sa longueur n'excède pas 50 mètres et s'il dessert au plus 2 logements. Cette largeur doit être de 8 mètres minimum pour desservir plus de 2 logements.</s>

Si la voie d'accès n'excède pas 50 m de longueur, la largeur de l'accès doit être de :

<table><tr><th>Nombre de logements</th><th>Règle de largeur minimum d'accès</th></tr><tr><td>1 ou 2 logements</td><td>3 mètres</td></tr><tr><td>3 ou 4 logements</td><td>4 mètres</td></tr><tr><td>5 logements et plus</td><td>8 mètres</td></tr></table>
Dans tous les cas, si la voie d'accès est supérieure à 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert 2 logements et plus : la largeur minimale de l'accès est de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules (accès pompier, camion ordures ménagères…), l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.</td></tr>
<tr><td>JUSTIFICATION</td><td colspan="2">Cette modification vise à assouplir la règle des accès de manière à rendre la règle moins impactante en matière d'imperméabilisation des sols, tout en garantissant un niveau de sécurité suffisant. En effet, la règle initiale était très contraignante dès lorsque que 2 logements et plus étaient réalisés, imposant 8 mètres minimum de largeur, ce qui n'était pas directement nécessaire à l'opération et générait une imperméabilisation forte pour les accès, et la suppression d'espaces naturels et pleine terre. La nouvelle règle modifiée définit davantage de seuils (1 ou 2 logements, 3 ou 4 logements, et enfin 5 logements et plus), ce qui permet d'avoir une règle proportionnée, beaucoup plus en adéquation avec les besoins réels.</td></tr>
</table>

MODIFIER LA REGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES (UH)

<table>
<tr><th>Pièce impactée</th><th colspan="2">MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>Règlement

UH
Article 6</td><td>PLU approuvé

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

Toutefois, pour les parcelles ayant plusieurs limites jouxtant une voie ou emprise publique (parcelles d'angle notamment) la marge de 6 mètres devra être respectée par rapport à la voie la plus large, par rapport à la ou aux voies les moins larges, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres.

Toutefois, les extensions pourront être réalisées en continuité d'alignement avec le bâtiment existant.</td><td>Modification proposée

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou emprises publiques, la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.

Toutefois, pour les parcelles ayant plusieurs limites jouxtant une voie ou emprise publique (parcelles d'angle notamment) la marge de 6 mètres devra être respectée par rapport à la voie la plus large, par rapport à la ou aux voies les moins larges, la marge de retrait est fixée à 2,50 mètres.

Toutefois, les extensions pourront être réalisées en continuité d'alignement avec le bâtiment existant.

Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec une distance minimum de 1 mètre.</td></tr>
<tr><td>UH
Article 7</td><td>7.1- Règle générale

[…]

7.2- Règle particulière : les constructions annexes

Au-delà d'une bande d'une profondeur de 25 m à partir de l'alignement sur rue, seuls les bâtiments annexes non contigus, tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.</td><td>7.1- Règle générale

[…]

7.2- Règle particulière : les constructions annexes

<s>Au-delà d'une bande d'une profondeur de 25 m à partir de l'alignement sur rue, seuls les bâtiments annexes non contigus, tels que garages et dépendances peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m</s>.

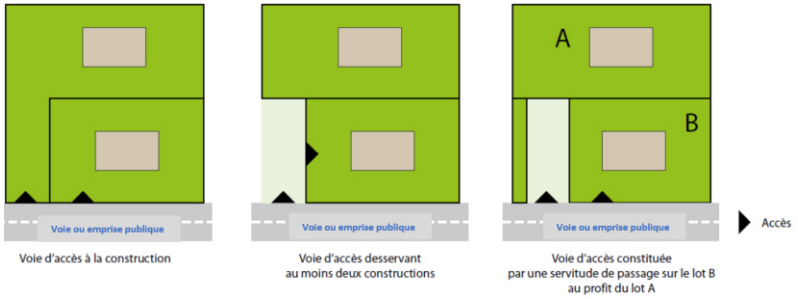
Les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec une distance minimum de 1 mètre.

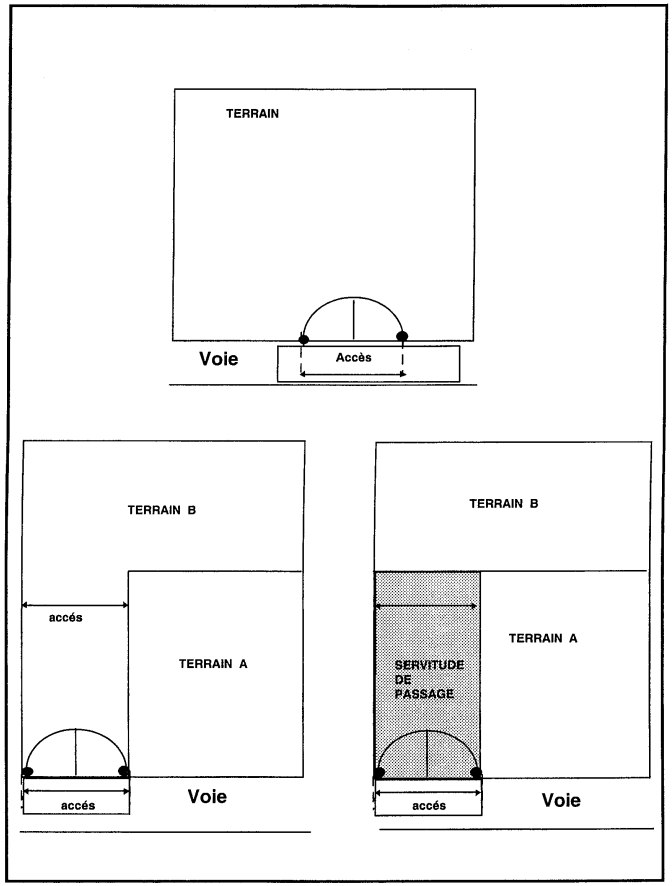
Les annexes de plus de 10 m² doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres.</td></tr>
<tr><td>JUSTIFICATION</td><td colspan="2">Cette modification vise à assouplir la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en ce qui concerne les annexes de moins de 10 m² qui étaient soumises à des règles relativement contraignantes alors que leur impact paysager était réduit. Cet assouplissement permet aux pétitionnaires d'envisager une implantation plus libre des abris de jardins, abris bois, et autres serres… qui pourront désormais être disposées suivant la configuration des parcelles et du bâti existant, sans contrainte.</td></tr>
</table>

SUPPRIMER TOUTE POSSIBILITE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS EN ZONE D'ACTIVITES

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **UI** **Article 1 et 2**	**PLU approuvé** ARTICLE 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : - Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 […] ARTICLE 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 2.1- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Un seul logement d'une surface de plancher maximale de 90 m² est autorisé par unité foncière. ~~2.2~~ Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.	**Modification proposée** ARTICLE 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : - Les constructions à destination d'habitation ~~à l'exception de celles visées à l'article 2~~ […] ARTICLE 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ~~2.1 Les constructions à destination d'habitation à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Un seul logement d'une surface de plancher maximale de 90 m² est autorisé par unité foncière.~~ ~~2.2~~ Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
JUSTIFICATION	La zone d'activités (UI) n'est en aucun cas destinée à l'accueil de logements. Sa superficie très réduite, son caractère intégralement constitué et l'absence de besoin révélé rend la possibilité d'implantation d'habitation nécessaire au fonctionnement et de gardien inutile. Par ailleurs, des bâtiments d'activités économiques existants ont visiblement muté de manière illégale dans cette zone. La commune ne souhaite pas que des dérives de ce type soient permises par le règlement et préfère viser une règle clairement plus stricte.	

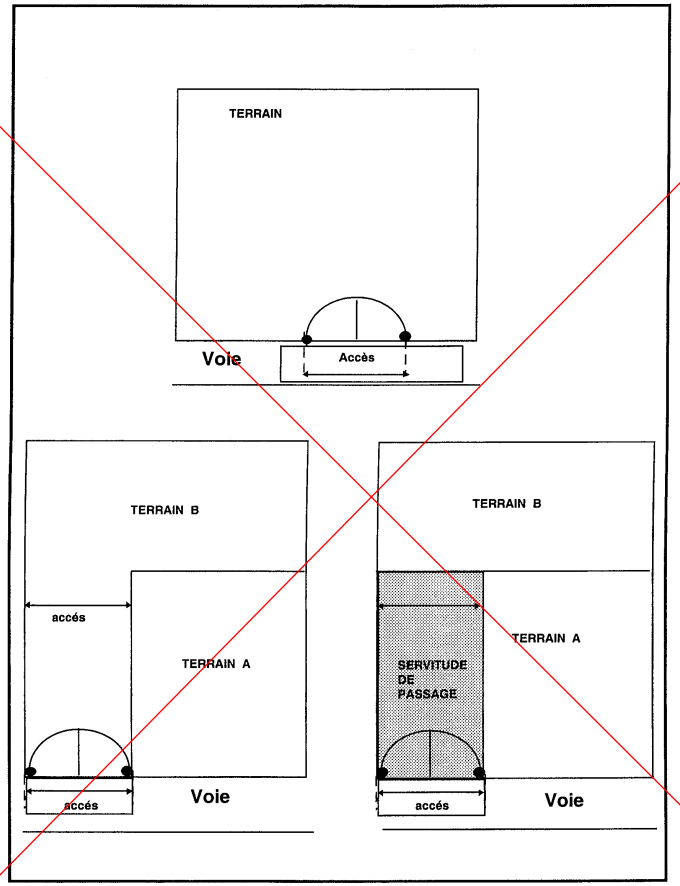
PRECISER LES DEFINITIONS ET EN AJOUTER CERTAINES AU LEXIQUE REGLEMENTAIRE

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Lexique**	**PLU approuvé** **Accès et voie** L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.	**PLU approuvé** **Accès et voie** L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). La voie nouvelle est une emprise ~~publique ou~~ privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes. Les largeurs d'accès et de voies sont définies dans chacune des zones du règlement. 



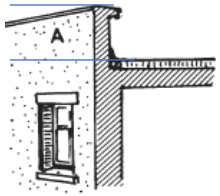
Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

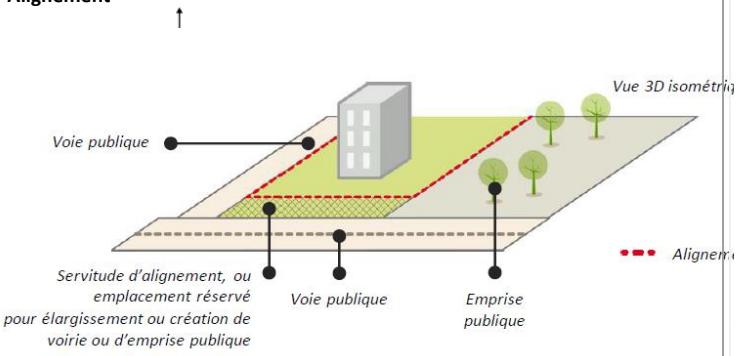


Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.



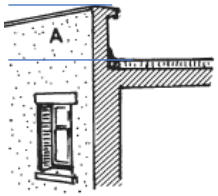
Alignement



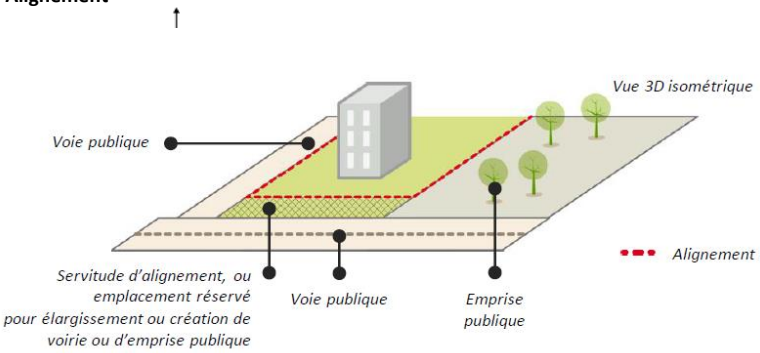
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Annexe

Voir « Construction annexe »



Alignement



L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige"



Arbre de haute tige à maturité

	Clôture Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public. **COS** Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m^2 de surface de plancher pour 1 m^2 de terrain, soit pour un terrain de 400 m^2, une surface de plancher de 200 m^2 (400 X 0,5 = 200)	doit présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité. **Balcon** Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. ***Bâtiment*** Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale. **Clôture** Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public. ~~**COS**~~ ~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m^2 de surface de plancher pour 1 m^2 de terrain, soit pour un terrain de 400 m^2, une surface de plancher de 200 m^2 (400 X 0,5 = 200)~~ **Construction** Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

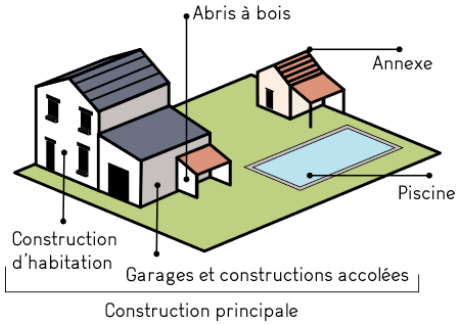
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie (etc…) ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 4m² et d'une hauteur limitée à 2 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. À ce titre elles ne génèrent pas d'*emprise au sol* mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de *pleine terre* et d'espaces perméables.

Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.



Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de *construction* principale : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur inférieure à 1,80m), etc.

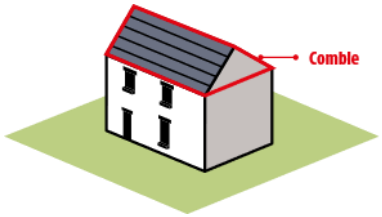
Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire,

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un *bâtiment*.



Egout du toit

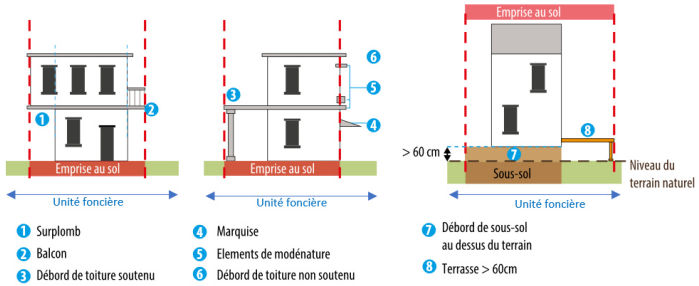
L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

Emplacement réservé

L'emplacement réservé correspond à une emprise de terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

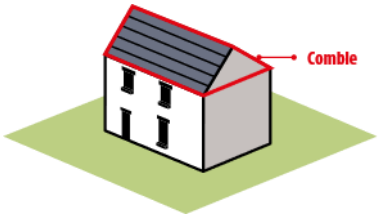
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un *bâtiment*.



Egout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

Emplacement réservé

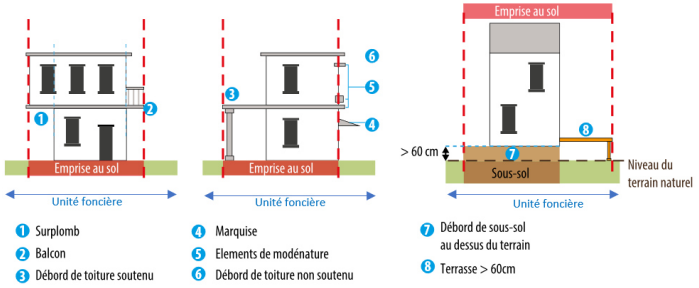
L'emplacement réservé correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

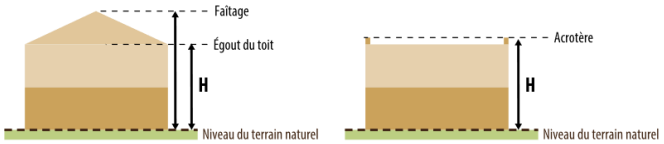
Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

		Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.  **Espaces éco-aménagés** Espaces aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de *pleine terre*, de toitures/murs/terrasses végétalisées ou d'espaces au sol poreux et perméables.
	Espaces libres ou espaces non bâtis Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions. **Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :** Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.	**Espaces libres ou espaces non bâtis** Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions. ~~**Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :**~~ ~~Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.~~ **Espace vert de pleine terre** Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage

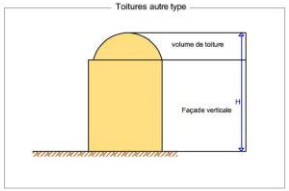
		bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre. N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.
	Equipements collectifs Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.	**Equipements collectifs** Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.
	Extension Agrandissement de la construction principale	**Extension** ~~Agrandissement de la construction principale~~ Tout agrandissement d'une construction, avec ou sans augmentation de la *surface de plancher*, avec ou sans augmentation de l'*emprise au sol* (dans ce dernier cas, simple *surélévation*).
	Façade Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées *pignon*.	**Façade** Chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature (tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade) On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées *pignon*. **Faîtage** Le faîtage correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Hauteur des constructions

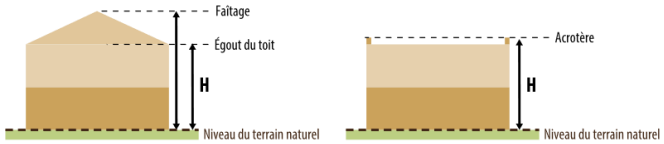


La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).



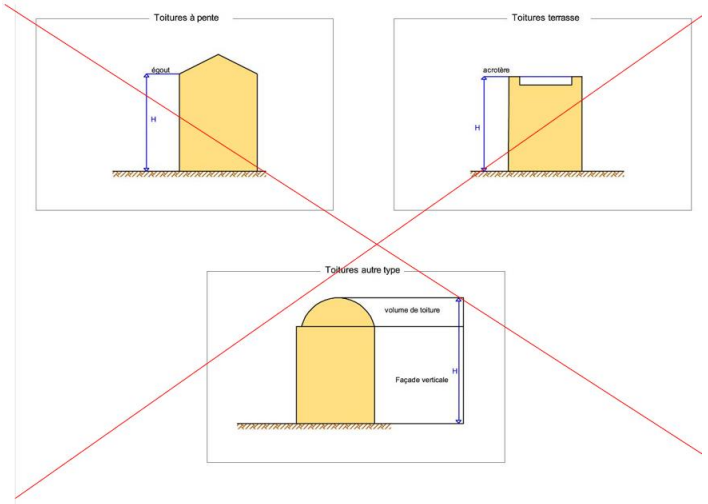


Hauteur des constructions



~~la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).~~

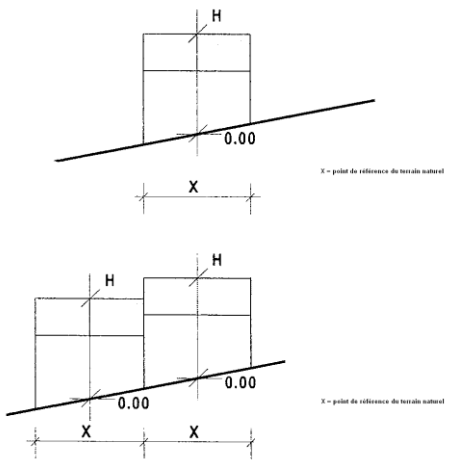
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.



Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée *au milieu de chaque tranche*.



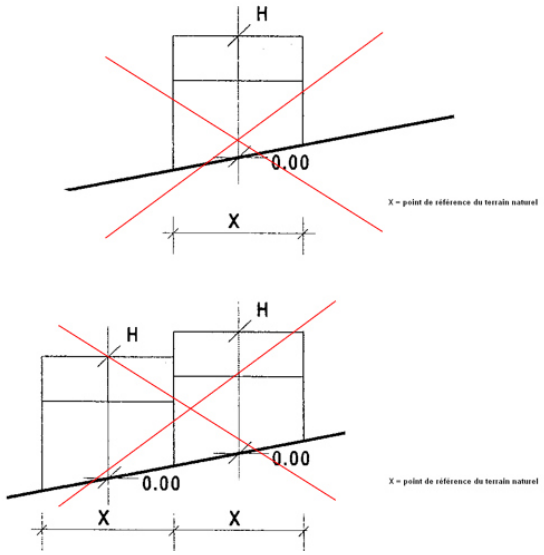
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera calculée ~~au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente~~ au point le plus défavorable, c'est-à-dire par rapport au point bas du terrain.

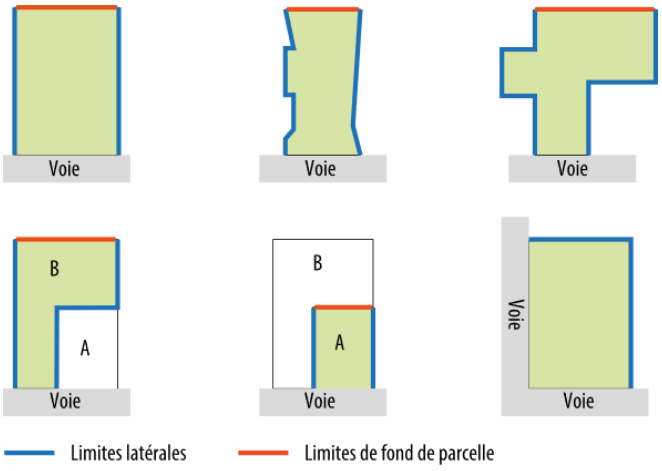
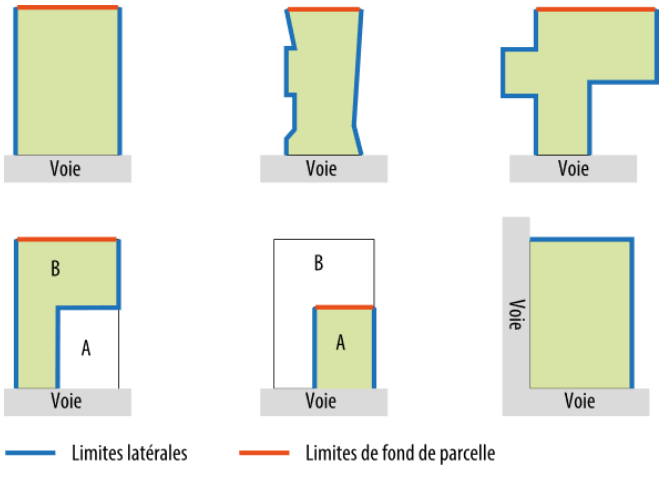
Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée ~~au milieu de chaque tranche~~ au point le plus défavorable, c'est-à-dire par rapport au point bas de chacune des tranches de 20 m du terrain.

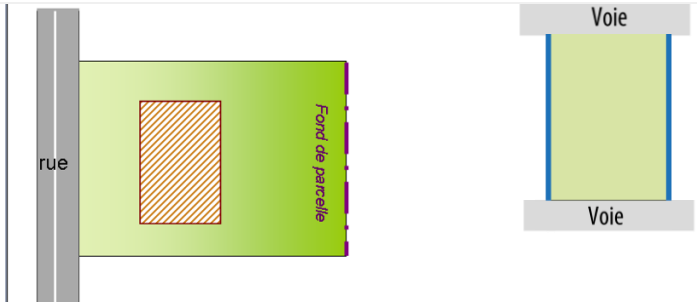
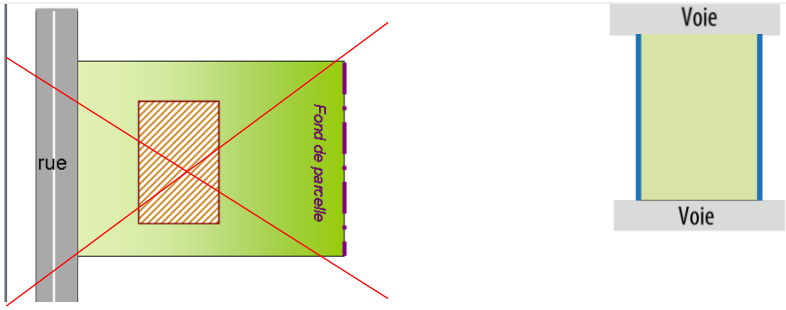


Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

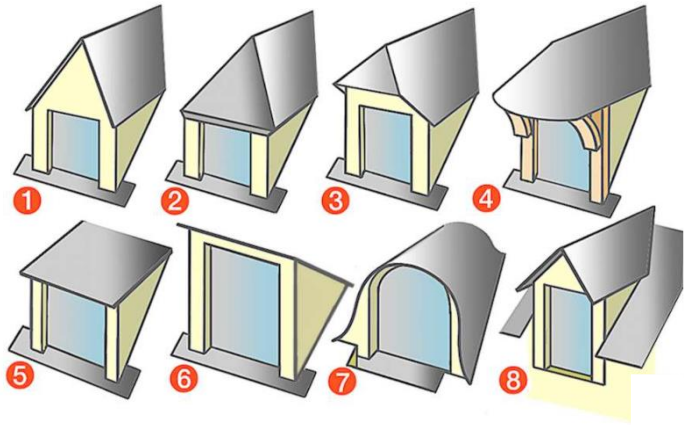
~~Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :~~

~~- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent~~

	- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ; - les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important. **Limites séparatives latérales et de fond de parcelle**  Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.	~~le risque le plus faible ;~~ ~~- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.~~ Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso". **Limites séparatives latérales et de fond de parcelle** Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.  En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

	 **Loggia** *Balcon* couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la *façade*. **Lucarne** Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.	 **Loggia** *Balcon* couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la *façade*. **Lucarne** ~~Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.~~ Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La lucarne est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.

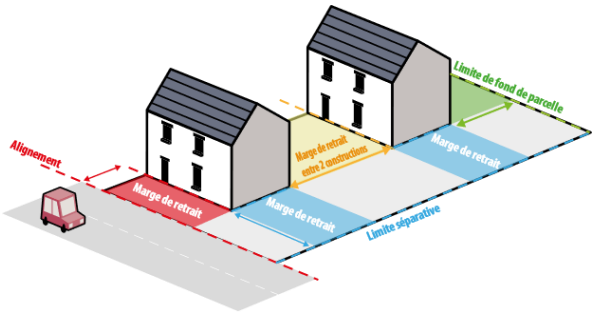
Marge de recul ou de retrait
Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

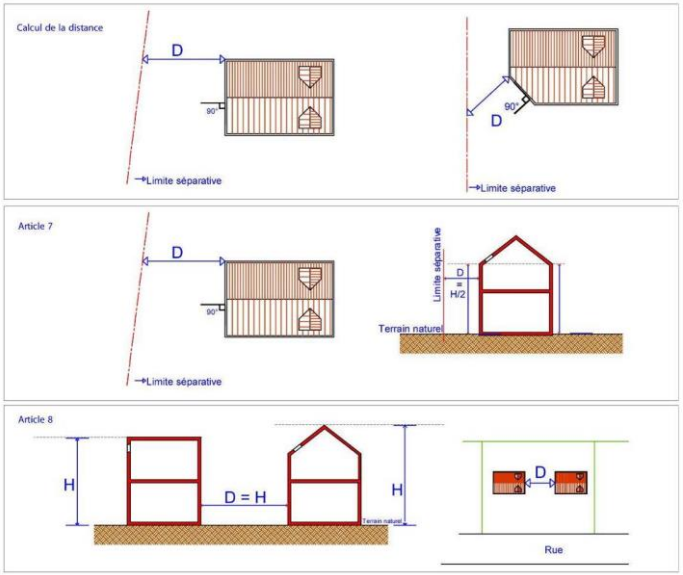
Marge de recul ou de retrait
~~Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).~~

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

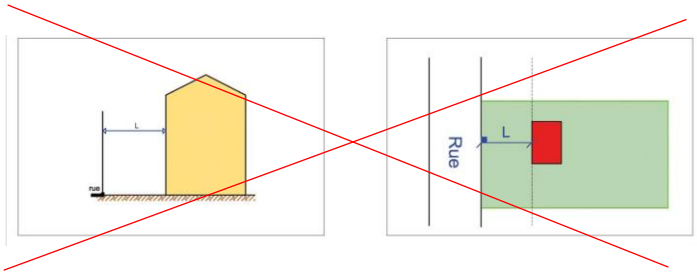


Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain, quelle que soit sa configuration.

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul

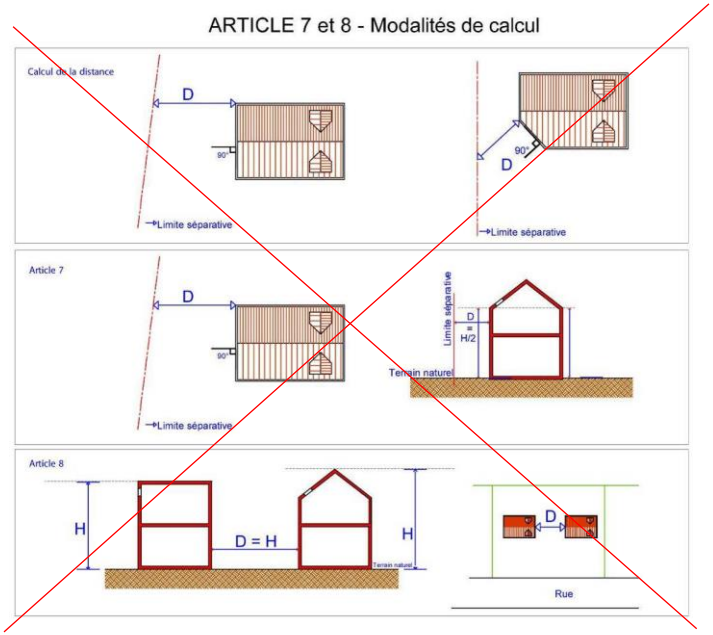


Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

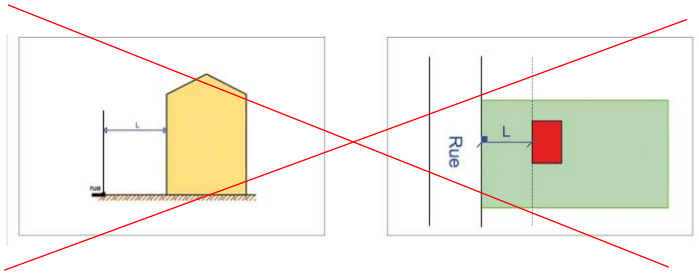


La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

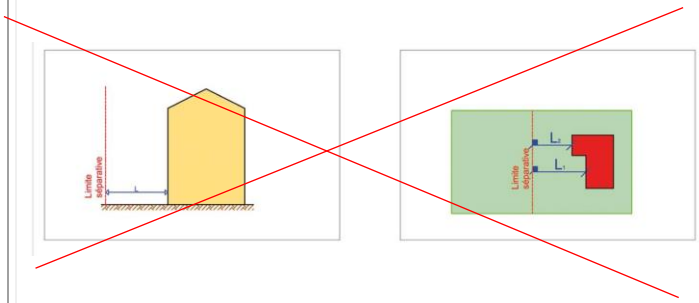
ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



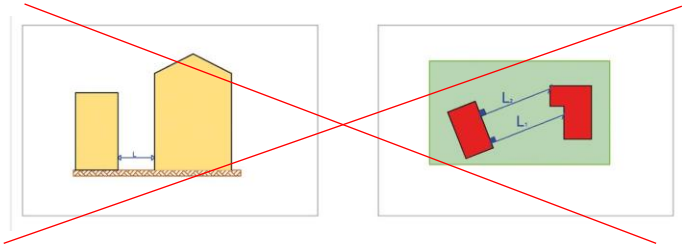
~~Pour l'application de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :~~



Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :



Pour l'application de l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



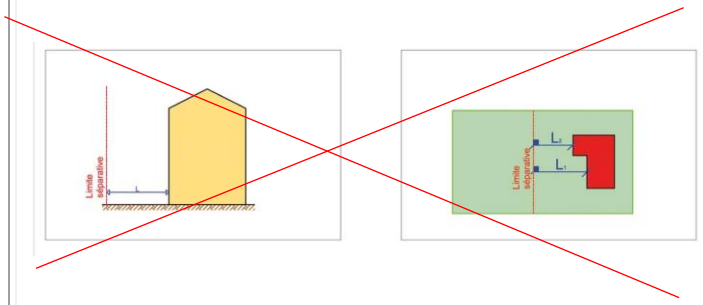
Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec ouverture est une *façade* aveugle.

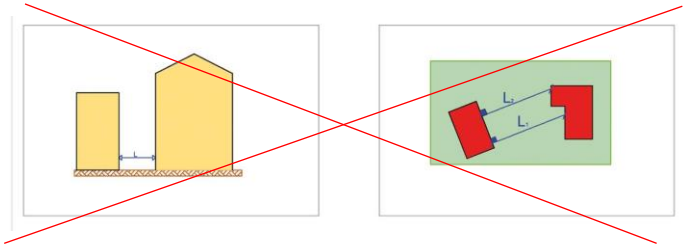
Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

~~Pour l'application de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives :~~



~~Pour l'applicationde l'article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres :~~



Ouverture

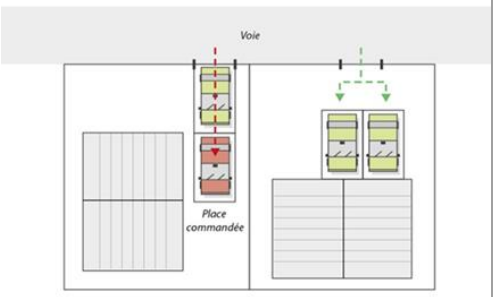
Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec ouverture est une *façade* aveugle.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;

	• les fenêtres ; • les portes-fenêtres ; • les lucarnes ; • les fenêtres et châssis de toit ; • les balcons ; • les loggias ; • les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel. <u>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :</u> • les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ; • les portes pleines ; • les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5 % de la surface de la façade considérée ; • les châssis fixes et verre translucide ; • les marches et palier des escaliers extérieurs ; • les pavés de verre ; • les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; • les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ; • la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.	• les portes-fenêtres ; • les lucarnes ; • les fenêtres et châssis de toit ; • les balcons ; • les loggias ; • les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel. <u>Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :</u> • les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ; • les portes pleines ; • les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit). • les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5 % de la surface de la façade considérée ; • les châssis fixes et verre translucide ; • les marches et palier des escaliers extérieurs ; • les pavés de verre ; • les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ; • les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ; • la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. • La mesure du retrait par rapport aux ouvertures créant des vues doit être

	Ouverture de toit Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture. **Pan d'une toiture** Surface plane formée par un versant de toiture.	calculée à angle droit par rapport à la vue, et non de manière oblique **Ouverture de toit** Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux). **Pan d'une toiture** Surface plane formée par un versant de toiture. **Piscine** Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. **Place commandée** Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.  **Parement** : Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. **Pignon et mur pignon :** Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

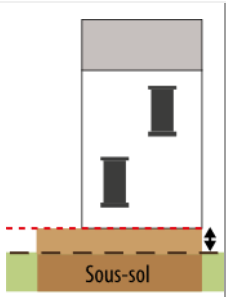
des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;

des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 50 cm de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La surélévation est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;

des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

	des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. **Terrain naturel – sol existant** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.	des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. **Terrain d'angle / parcelle d'angle :** Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique. **Terrain naturel – sol existant** ~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.~~ Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement. **Unité foncière** Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.
JUSTIFICATION	La modification du PLU permet une mise à jour globale du lexique. Il s'agit principalement : - d'ajouter des définitions nouvelles qui étaient jusque-là inexistantes, et qui sont également liées à certaines précisons règlementaires introduites par la présente modification du PLU. Elles permettent ainsi que les règles fixées s'appliquent sans aucune interprétation possible, de manière équitable. Ainsi, par exemple, le terme « espace verte de pleine terre » comprend une rédaction claire permettant une bonne application de la règle. Sont ajoutés les termes suivants : arbres, balcon, bâtiment, construction, construction annexe, construction principale, construction existante, espaces éco-aménagés, espace vert de pleine terre, faîtage, limites séparatives latérales, piscine, place commandée, parement, pignon et mur pignon, sous-sol, surélévation, terrain d'angle, unité foncière. - clarifier certaines définitions en précisant et complétant la définition, c'est le cas par exemple de la définition du calcul de la hauteur des constructions, - supprimer des termes inutiles ou rassemblés dans d'autres définitions, c'est le cas notamment du COS dont l'application n'est plus possible depuis la loi ALUR de 2014. Le présent rapport de présentation affichant en vis-à-vis le lexique du PLU avant/après modification permet de vérifier aisément les changements apportés, terme par terme. D'une manière générale, les ajustements permettent une plus grande prise en compte environnementale et une simplification de la compréhension du règlement par un apport pédagogique et des schémas illustratifs.	

4. Moderniser la mise en forme du règlement et actualiser les articles du Code de l'urbanisme

- Refonte de la mise en forme et réorganisation des dispositions générales
- Ajout de schémas explicatifs
- Actualisation des articles du Code de l'urbanisme

REFONTE DE LA MISE EN FORME, ET REORGANISATION DES DISPOSITIONS GENERALES

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Toutes zones**	**PLU approuvé** -	**Modification proposée** INTRODUCTION ..... 5 I- DISPOSITIONS GENERALES ..... 9 II-DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 17 • ZONE UG ..... 17 • ZONE UH ..... 29 • ZONE UL ..... 39 • ZONE UI ..... 45 III-DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 51 • ZONE AUG ..... 51 • ZONE AUH ..... 61 • ZONE AU ..... 69 IV-DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 73 • ZONE N ..... 73 V-DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 77 • ZONE A ..... 77 VI-LEXIQUE ..... 83 VII-ANNEXES 97

		INTRODUCTION **5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT** Identification des dispositions du règlement graphique : **ETAPE 1 :** Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de : • Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné • Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *emplacement réservé*, etc.) • Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle. **ETAPE 2 :** Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté **ETAPE 3 :** Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Application des dispositions du règlement **Consulter :** • Les dispositions générales (Partie 1 du règlement) • Les dispositions communes (Partie 1 du règlement) • Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 2, 3, 4, et 5 du règlement) • Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 7 du règlement) Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.
JUSTIFICATION	Le sommaire et l'organisation du règlement sont globalement refondus dans un règlement beaucoup plus clair en matière de présentation et de chapitrage. Il s'agit d'améliorer la portée pédagogique du règlement, faciliter sa lecture et assurer une organisation fonctionnelle en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme. Afin d'éviter les nombreuses redites existantes et d'alourdir le règlement inutilement, la nouvelle organisation permet une lecture réglementaire en 3 chapitres : les dispositions générales, les dispositions communes, et les dispositions spécifiques à chacune des zones. Il ne s'agit en rien d'un changement de fond mais simplement d'une organisation différente plus logique, passant des dispositions générales au dispositions spécifiques, et permettant une entrée en matière progressive jusqu'au cœur de chacune des zones du PLU.	

AJOUT DE SCHEMAS EXPLICATIFS

<table>
<tr><th>Pièce impactée</th><th colspan="2">MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>Règlement

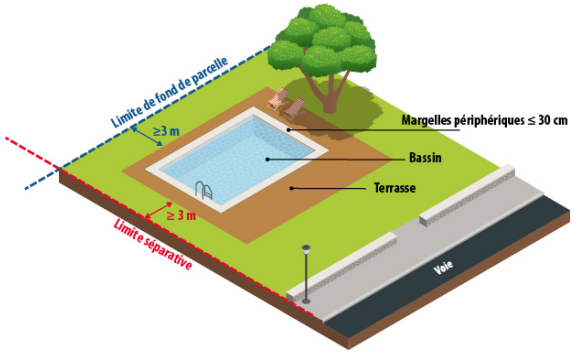
Toutes zones</td><td>PLU approuvé

(très peu de schéma dans le règlement initial)

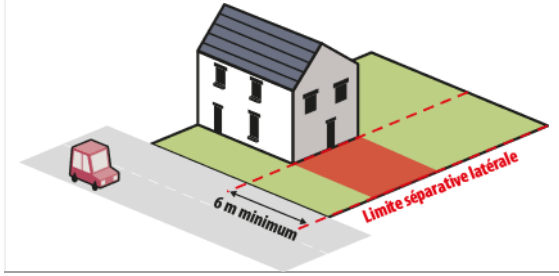
Exemple

En cas d’implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.</td><td>Modification proposée

Exemple de la règle concernant les piscines

Exemple de la règle de retrait

En cas d’implantation en retrait de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.</td></tr>
<tr><td>JUSTIFICATION</td><td colspan="2">Des schémas viennent illustrer les règles littérales. Il s’agit d’améliorer la portée pédagogique du règlement.</td></tr>
</table>

ACTUALISATION DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Pièce impactée	MODIFICATION	
Règlement **Toutes zones**	**PLU approuvé** L.123-1-5 8° L.123-1-5 7° L.123-1-9 L.130-1 L.111-3 L.123-5 R.123-1-10	**Modification proposée** L.151-41 L.151-19 et L.151-23 L.152-3 L.113-1 et L.113-2 L.111-15 L.152-4 R.151-21
JUSTIFICATION	Suite au décret du 28 décembre 2015, la codification du Code de l'Urbanisme a évolué. Il est donc procédé à l'ajustement des codifications des articles cités dans le règlement écrit et graphique. Cette actualisation des articles du Code de l'urbanisme n'entraine pas de modification de fond des articles notamment cités en rappel dans les dispositions générales.	

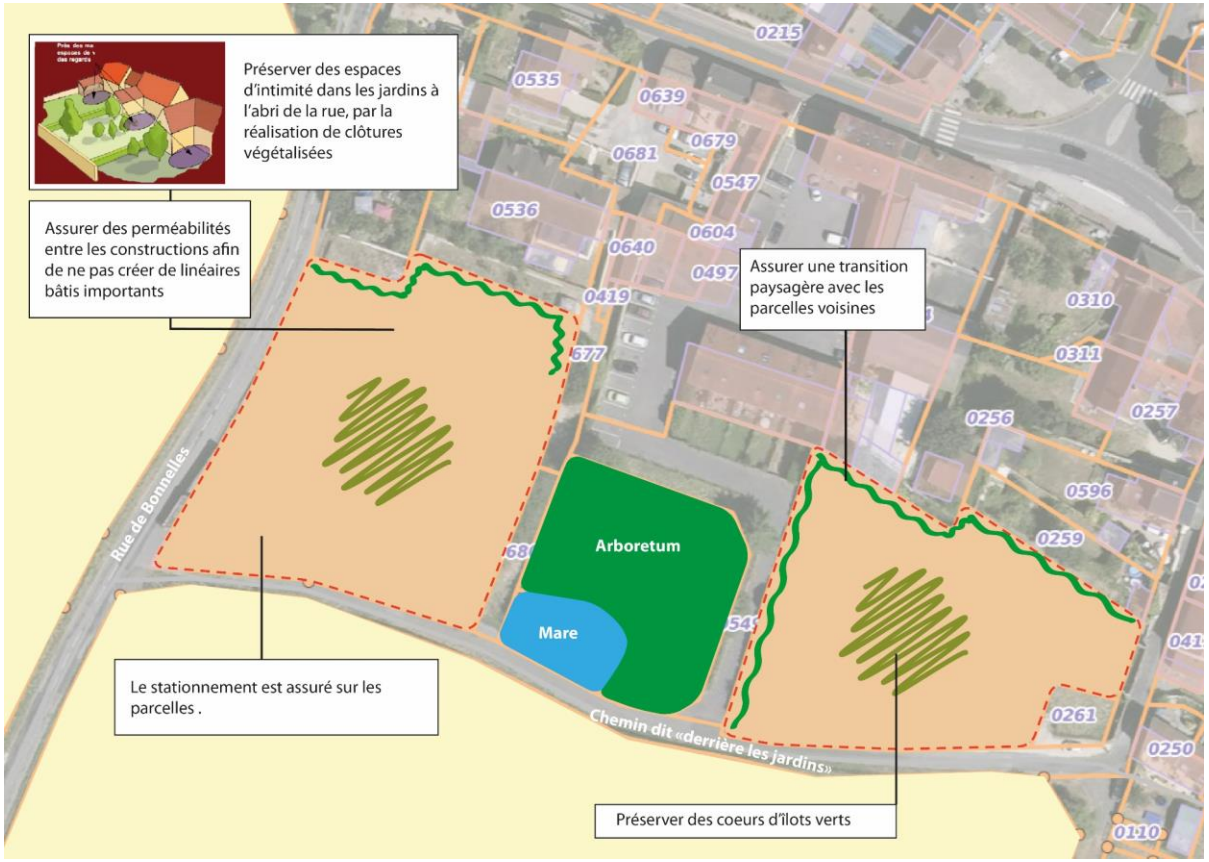
5. Mettre en œuvre les secteurs de projet

- Ajuster l'OAP « Réaménagement de l'entrée de bourg sud » afin de faciliter la mise en œuvre du projet, sans modifier la programmation, et ajouter une protection paysagère au plan de zonage

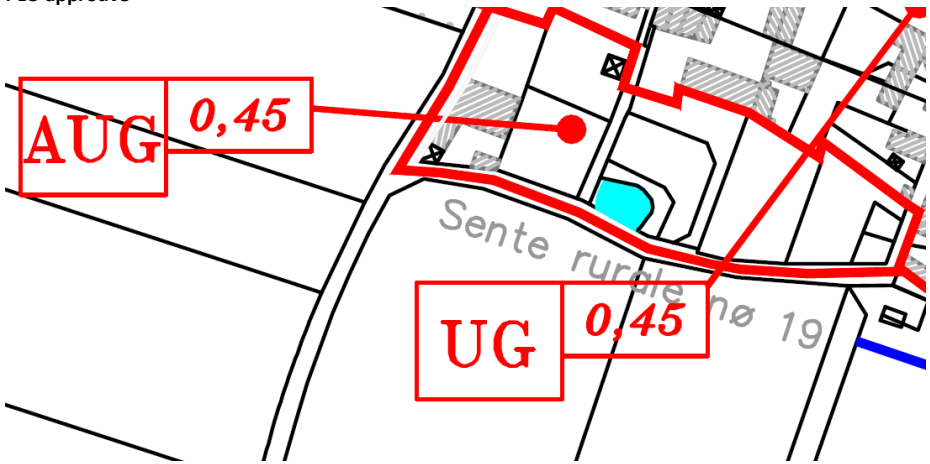
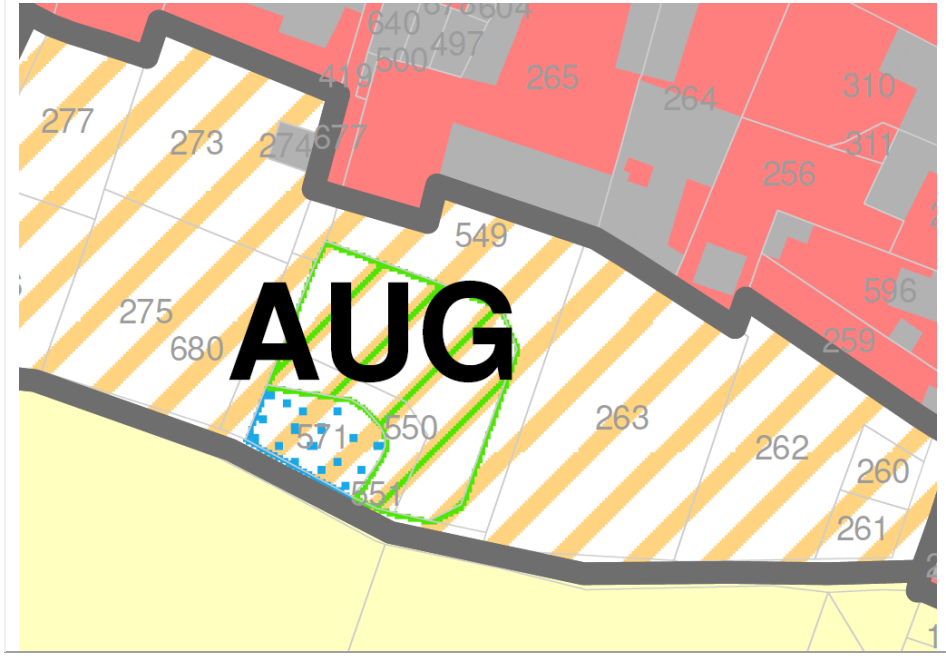
AJUSTER L'OAP « RÉAMENAGEMENT DE L'ENTREE DE BOURG SUD » AFIN DE FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET RENFORCER LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE, SANS MODIFIER LA PROGRAMMATION – AJOUTER UNE PROTECTION PAYSAGERE AU PLAN DE ZONAGE

Pièce impactée	MODIFICATION
Orientation d'aménagement et de programmation	**PLU approuvé**  Le réaménagement de l'entrée de bourg chemin « dit derrière les jardins » envisage la diversification de l'offre par des maisons de village en créant une douzaine de logements qui pourront être créés en une ou plusieurs fois. L'objectif est de réaliser une entrée de village dans l'esprit du bourg en variant le caractère architectural et les alignements à la manière d'une rue ancienne. Les cœurs d'îlots sont protégés de la rue. Des espaces d'intimité seront préservés dans les jardins, près des maisons, à l'abri de la rue, par la réalisation de haies entre les propriétés. Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il sera nécessaire de réaliser les réseaux liés à l'aménagement du secteur de projet. La mare et l'arboretum qui seront aménagés en espace public, espace de la trame verte et bleue dans le bourg. L'implantation en retrait des constructions permettra, en outre, d'assurer le stationnement sur la parcelle.

PLU modifié



Le réaménagement de l'entrée de bourg chemin « dit derrière les jardins » envisage la diversification de l'offre par des maisons de village en créant une douzaine de logements qui pourront être créés en une ou plusieurs fois.
L'objectif est de réaliser une entrée de village dans l'esprit du bourg en variant le caractère architectural et les alignements à la manière d'une rue ancienne. Les cœurs d'îlots sont protégés de la rue. Des espaces d'intimité seront préservés dans les jardins, près des maisons, à l'abri de la rue, par la réalisation de haies ~~et/ou de murs~~ entre les propriétés.
Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il sera nécessaire de réaliser les réseaux liés à l'aménagement du secteur de projet. Le projet vient s'implanter autour de la mare et l'arboretum qui seront aménagés en espace public, espace de la trame verte et bleue dans le bourg. ~~seront également réaménagés afin de devenir un espace public requalifié, espace de la trame verte et bleue dans le bourg.~~
L'implantation en retrait des constructions permettra, en outre, d'assurer le stationnement sur la parcelle.

Plan de zonage	**PLU approuvé**  **PLU modifié** 
JUSTIFICATION	La programmation est inchangée, elle demeure fixée à environ 12 logements. Cette modification concerne uniquement des précisions en matière d'aménagements.

	La mare et l'arboretum sont des propriétés de la commune et seront préservés. La mare est d'ailleurs repérée comme zone humide à préserver sur le plan de zonage. L'OAP prévoyait initialement la requalification de ces éléments paysagers dans le cadre d'une potentielle future opération. Or, cela est une « contrainte » financière pour les opérateurs. Afin de favoriser la réalisation d'une opération de logements, sans compromettre la valorisation paysagère de la mare et de l'arboretum, l'OAP modifiée change de périmètre, en ciblant uniquement la programmation de logements sur les terrains riverains de la mare, sans l'impacter. La valorisation des espaces verts sera menée préalablement par les services de l'intercommunalité qui possède les compétences et les équipements notamment pour l'entretien de la mare. Il est souhaitable de différencier cet espace à valoriser, de l'opération de construction encadrée par l'OAP. Une protection au titre des « espaces paysagers à protéger » sera ajoutée sur l'arboretum, pour affirmer la protection de cet espace. Le zonage AUG reste applicable sur ce site. L'objectif d'aménagement et de mise en valeur de l'arboretum et de la mare, figurant sur le plan du PADD est évidemment inchangé, cela ne pourrait d'ailleurs pas être possible dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Concernant l'aspect extérieur des aménagements et constructions, certaines orientations de l'OAP sont supprimées ou ajustées de manière à favoriser l'aspect végétalisé de ce projet. Ainsi, l'orientation visant une continuité des façades est supprimée au profit d'une perméabilité visuelle entre les constructions. De même l'objectif de création de clôtures en murs entre les propriétés est supprimée afin de favoriser l'usage du végétal et avec elle, la perméabilité pour la petite faune.