

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DU PERCHAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Révision du PLU
Document arrêté le : 17/06/2025

Document approuvé le : 27/01/2026

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social : 23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne

Tél : 01 64 61 86 24
Email : contact@ingespaces.com





Table des matières

I. Favoriser un développement durable de l'habitat et des activités 4



Objectif démographique et de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols 4

A. Développer et diversifier l'offre d'habitat, prioritairement au sein du tissu urbain 4

B. Développer les activités économiques et l'offre d'équipements 6



II. Préserver et améliorer le cadre de vie ainsi que le fonctionnement urbain 7

A. Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie 7

B. Favoriser les déplacements doux et sécuriser les déplacements 8



III. Préserver et valoriser le patrimoine environnemental et paysager 10

A. Maintenir la trame Verte et Bleue, ainsi que la trame calcaire, préserver les réservoirs écologiques et les continuités écologiques, également constitutifs du patrimoine paysager 10

B. Développer les énergies renouvelables dans le respect de la qualité du cadre de vie communal 11





PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- le développement économique,
- l'habitat,
- les équipements,
- les moyens de transports et la mobilité,
- l'optimisation des ressources,
- l'environnement, la biodiversité et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Favoriser un développement durable de l'habitat et des activités
- Préserver et améliorer le cadre de vie ainsi que le fonctionnement urbain
- Préserver et valoriser le patrimoine environnemental et paysager

Ces orientations seront mises en œuvre en prenant en compte les trois piliers du développement durable que sont l'environnement, les dimensions sociale et économique.



I. Favoriser un développement durable de l'habitat et des activités

Objectif démographique et de modération de la consommation d'espace en vue de réduire l'artificialisation des sols

La commune se fixe un objectif de lutte contre l'étalement urbain et entend prioriser les opérations de reconversion du bâti et de construction sur les espaces libres du tissu urbain. Ainsi, l'atteinte de l'objectif démographique communal passera majoritairement par la création de logements en densification de l'espace urbain existant.



Le SDRIF-E impose en effet un objectif d'accroissement de la densité résidentielle avec une augmentation d'au moins 13 % du nombre de logements au sein des zones d'habitat existantes soit la création de 28 logements minimum à l'horizon 2040.



La commune vise une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 1 à 2 % sur la durée du PLU, afin notamment de permettre le maintien de ses équipements scolaires. Pour ce faire, elle envisage, en complément de la mobilisation de ses capacités en densification, la réalisation d'opérations de logements en extension. La consommation d'espaces agricoles ou naturels qui en résultera sera limitée à 1 ha au maximum.



Le développement de l'urbanisation sur la commune permettra ainsi de développer et diversifier l'offre d'habitat, mais aussi de développer les activités économiques et l'offre d'équipements.

A. Développer et diversifier l'offre d'habitat, prioritairement au sein du tissu urbain

1) Privilégier un développement de l'habitat via une densification raisonnée et en reconversion de bâti existant



Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme, liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique, conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires. C'est dans ce cadre que la commune du Perchay a fait le choix de prioriser le développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé existant, conformément aux orientations du SDRIF-E.



Ainsi, la commune souhaite permettre la reconversion du centre équestre, situé en plein coeur du village, si le propriétaire le souhaite, et à condition que cette activité soit d'abord relocalisée en dehors de la zone urbanisée. Ce corps de ferme présente un potentiel de création de logements, ce qui permettrait de répondre aux objectifs du SDRIF-E tout en évitant le délabrement de ce patrimoine majeur.



Afin de préserver l'identité architecturale et urbaine du centre-bourg, le PLU affiche ainsi la volonté de conservation de l'aspect général du bâti et d'intégration des nouveaux logements au sein de la morphologie du lieu.

Cela permettra également d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune, avec un parc adapté aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples mais aussi aux personnes âgées désireuses de quitter leur pavillon tout en restant sur la commune.



Concernant la réalisation de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant, la commune souhaite procéder à une densification raisonnée, en maintenant des espaces perméables et naturels.

2) Envisager un développement de l'habitat durable et raisonné en continuité du tissu urbain



En complément du potentiel situé au sein du bourg, et afin d'atteindre son objectif démographique, la commune comprend deux projets de développement de l'habitat, situés au Nord et au Sud du bourg, en continuité des espaces urbanisés du village.



Ces projets s'inscrivent dans une volonté de proposer une offre d'habitat diversifiée et de qualité aux habitants actuels et futurs. L'urbanisation de ces deux sites, stratégiques en termes de fonctionnalité et de morphologie urbaine, se réalisera dans le respect du développement durable, et en harmonie avec le cadre paysager et urbain existant. Pour ce faire, les futurs projets sont encadrés par des OAP sectorielles.

A plus long terme, le développement de l'urbanisation se poursuivra de manière privilégiée au Nord du bourg, entre la RD 51 et le quartier de la hallebarde, en fonction de la capacité d'extension allouée à la commune par les documents supra communaux après 2040.



3) Limiter les risques et les nuisances vis-à-vis de la population

Situé en plein coeur du parc régional du Vexin français, le village du Perchay constitue un cadre bucolique et paisible, dépourvu de nuisances importantes.

Soucieuse du bien-être de ses habitants, la commune entend préserver ce cadre de vie particulièrement qualitatif en interdisant l'implantation d'activités sources de nuisances aux abords des habitations.



En outre, la commune est concernée par un risque faible de retrait-gonflement des argiles et comprend quelques zones en bordure de commune potentiellement sujettes aux inondations de caves. Ce risque concerne notamment le Sud du territoire. La logique de développement urbain se réalisera en prenant ces risques en compte.

B. Développer les activités économiques et l'offre d'équipements

1) Conforter les commerces et activités de la commune

Afin de répondre aux besoins des habitants et aux principes de développement durables, la commune souhaite encourager une offre commerciale de proximité ainsi que l'artisanat local. En conséquence, la Municipalité du Perchay souhaite conforter le pôle de commerces et d'activités existant, à l'Ouest du village, ainsi que l'ensemble des activités présentes au sein du bourg.

Par ailleurs, le cadre champêtre du village et son appartenance au Parc Naturel Régional du Vexin Français sont propices au développement d'activités d'hébergement touristique, telles que des gîtes et chambres d'hôtes. La commune souhaite pérenniser l'offre existante et encourager son développement.

2) Conforter le pôle d'équipements

La commune souhaite conforter et développer l'offre d'équipements existante, comprenant notamment la mairie, le cimetière, la salle polyvalente, un bâtiment des services techniques, une école et des équipements sportifs.

A ce titre, une étude est actuellement en cours en lien avec le PNR pour le réaménagement du pôle d'équipements.

Par ailleurs, la commune envisage une extension du cimetière communal.

La Municipalité souhaite en outre poursuivre l'amélioration des communications numériques et pérenniser l'offre de fibre optique, qui couvre l'intégralité des locaux.

3) Conforter l'activité agricole

La majeure partie du territoire du Perchay est constituée d'espaces agricoles. De surcroît, l'activité agricole tient une place importante que la commune entend conserver en préservant ces espaces et en favorisant la pérennité des exploitations. Par ailleurs, la commune encourage la diversification des exploitations (polyculture, élevage) et la pratique d'une agriculture soucieuse de l'environnement.

II. Préserver et améliorer le cadre de vie ainsi que le fonctionnement urbain

A. Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie

1) Préserver le patrimoine communal

Le centre-bourg présente une forte richesse patrimoniale et une homogénéité architecturale témoignant du caractère historique du village. Afin de conserver l'identité du Perchay et la qualité de son cadre de vie, l'aspect traditionnel du secteur ancien doit être préservé par un règlement adapté, notamment des normes pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles.

En outre, le village comprend plusieurs éléments bâtis remarquables à protéger et à mettre en valeur. Cela inclut notamment :

- Le manoir des Chevaliers
- L'église Sainte-Marie-Madeleine
- L'ancien presbytère
- La ferme de la Petite Barre
- Le centre équestre (ancienne ferme de la Mare)
- Plusieurs éléments bâtis anciens, ainsi que les abords de la rue de la Chaumette, qui présentent un caractère paysager remarquable grâce aux murs anciens et à la végétation qui la bordent.



En plus de son patrimoine bâti, la commune comprend un patrimoine vernaculaire (lavoirs, croix, fontaines, puits, porches, murs) qu'il convient également de protéger car ils représentent un témoignage de l'histoire de la commune.

2) Préserver l'identité rurale et le paysage



La prépondérance du plateau central du Vexin français, ainsi que les espaces boisés et herbacés de la vallée de la Viosne, qui entourent la commune, fondent la qualité paysagère communale. Ainsi, depuis la RD 51 et la RD 66, les deux axes donnant accès au village, plusieurs perspectives visuelles permettant d'apprécier les étendues agricoles et les buttes et vallées boisées se dessinent. Le village et son clocher sont également appréciables depuis l'Est et l'Ouest de la RD 66. Des perspectives visuelles remarquables sont ainsi identifiées sur la carte du PADD (voir ci-après) afin que leur cône de vue soit maintenu.

La commune dispose également de deux entrées de village de qualité, le long de la RD 51, qu'il convient de préserver et de valoriser car elles constituent la première vitrine de l'image communale.

Plusieurs chemins identifiés au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) traversent le paysage agricole communal. Ces chemins participent à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du village. Ils sont ainsi à préserver.

B. Favoriser les déplacements doux et sécuriser les déplacements

La qualité du fonctionnement urbain, et notamment des modalités de déplacement, est un enjeu déterminant pour :

- l'accessibilité au village et à ses équipements,
- l'égalité d'accès à la mobilité,
- le respect de l'environnement.

1) Limiter l'usage de la voiture, promouvoir des modes de déplacements vertueux et alternatifs

Dans une optique de développement durable et afin de réduire la pollution automobile et la consommation énergétique, les déplacements en transports en commun, les déplacements doux (piétons, cyclables) et un usage limité de la voiture sont à favoriser.

Ainsi, la desserte de la commune en bus doit être maintenue voire étoffée selon les besoins (en lien avec le gestionnaire).

La multimodalité, c'est-à-dire l'usage de plusieurs modes de transport, doit également être encouragée, et en particulier pour le rabattement vers la gare. La commune souhaite ainsi notamment une connexion facilitée vers la gare de Santeuil-Le Perchay par les bus et les modes actifs (vélo, piéton), afin que les habitants puissent davantage utiliser ce moyen de transport en disposant de conditions de sécurité et d'efficacité optimales.



Actuellement, l'absence d'accotements et l'étroitesse de la RD 51 la rendent très dangereuse pour une circulation piétonne et cyclable. Seul le chemin d'accès au GR1 permet actuellement de relier par voie piétonne le bourg à la gare de Santeuil-Le Perchay, située à environ 2 km, qui assure notamment une liaison directe vers Paris. Or, le GR est un chemin de randonnée forestier inadapté à un trajet quotidien. Ainsi, afin de permettre aux Perchois et Perchoises de rejoindre aisément et en toute sécurité la gare, la commune est très favorable à la création d'un itinéraire piéton et cyclable reliant le bourg à la gare, en parallèle de la RD 51 (orientation de compétence supra-communale).



Le covoiturage et l'autopartage sont des pratiques que la commune souhaite également encourager. En outre, une étude est en cours pour le développement de bornes de recharge électrique.

2) Favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et cycles



La commune souhaite favoriser les déplacements par les modes actifs (marche à pied et vélo), au sein du village, depuis et vers la commune. Les voies doivent être accessibles à tous, incluant les poussettes et personnes à mobilité réduite.



Cela implique aussi la présence d'équipements adaptés (tels que des emplacements pour les cycles). En ce sens, la commune prévoit l'installation d'arceaux de stationnement pour les vélos au niveau de la salle des fêtes.

Par ailleurs, afin de permettre aux piétons et cycles un accès facilité aux communes adjacentes et aux itinéraires de promenade limitrophes, tels que la Chaussée Jules César, la Municipalité souhaite favoriser l'aménagement de cheminements piétons et cyclables aux abords Nord et Sud du bourg, le long de la RD 51.



Afin d'améliorer la desserte des équipements communaux (salle polyvalente, équipements sportifs) et du pôle d'activité et de commerce communal, une étude est en cours en lien avec le PNR en vue d'aménager une liaison douce entre le giratoire de la RD 51, au Sud du bourg, et le pôle d'activités et d'équipements. Il s'agit d'une voie non motorisée, végétalisée, intégrant une rampe permettant la circulation des PMR (suppression des escaliers) et améliorant la visibilité vers les commerces. Le stationnement de la salle des fêtes deviendra en outre le stationnement privilégié pour les commerces.



Enfin, la RD 51 présentant une forte circulation, la commune souhaite que cet axe soit aménagé afin de ralentir la circulation automobile et de sécuriser les déplacements piétons, en particulier au droit de l'entrée Nord.



III. Préserver et valoriser le patrimoine environnemental et paysager

A. Maintenir la trame Verte et Bleue, ainsi que la trame calcaire, préserver les réservoirs écologiques et les continuités écologiques, également constitutifs du patrimoine paysager



La trame verte et bleue (TVB) constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qu'il convient de préserver. Ces continuités sont constituées de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques entre différents espaces naturels. Elles permettent d'identifier et de préserver des corridors écologiques qui relient différents habitats et permettent aux espèces d'assurer les déplacements nécessaires à leur mode et cycle de vie.



La trame verte est constituée des espaces boisés et herbacés, des haies et alignements d'arbres du territoire, ainsi que des espaces perméables et paysagers du bourg. La commune souhaite à ce titre procéder à une densification raisonnée, en maintenant des espaces perméables et naturels.



Ainsi, les espaces de respiration au sein du village, constitués de parcs privés ou ouverts au publics, méritent d'être préservés pour leur aspect paysager, mais aussi pour leur valeur environnementale (biodiversité, infiltration des eaux de pluie, réduction des phénomènes d'îlots de chaleur...).



La trame bleue est principalement développée sur les contours communaux, dans la vallée de la Viosne et la vallée aux Moines. Elle concerne les cours d'eau et rus du territoire (cours d'eau de la vallée aux Moines et ru de la Couleuvre), ainsi que les mares, plans d'eau et zones humides du territoire.



La commune du Perchay adhère au Parc naturel régional (PNR) du Vexin Français. La charte du PNR identifie notamment un corridor de la trame calcaire, longeant la bordure communale Nord-Est ainsi que le Sud du bourg. En outre, les extrémités Nord et Est de la commune sont concernées par les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) du « Vallon du Rayon » et de la « Moyenne Vallée de la Viosne » qui représentent des réservoirs de biodiversité.



La majeure partie de la commune est constituée d'espaces agricoles. En plus de leur rôle économique, ces espaces sont à préserver pour leur rôle écologique et paysager. Les espaces agricoles représentent sur le plan écologique des espaces de pleine terre qu'il convient de préserver dans une logique de diminution de l'artificialisation des sols. Ils constituent également des milieux de vie et de déplacement pour certaines espèces, notamment l'avifaune. Sur le plan paysager, les espaces agricoles participent à l'identité rurale et offrent généralement de larges perspectives visuelles.

B. Développer les énergies renouvelables dans le respect de la qualité du cadre de vie communal

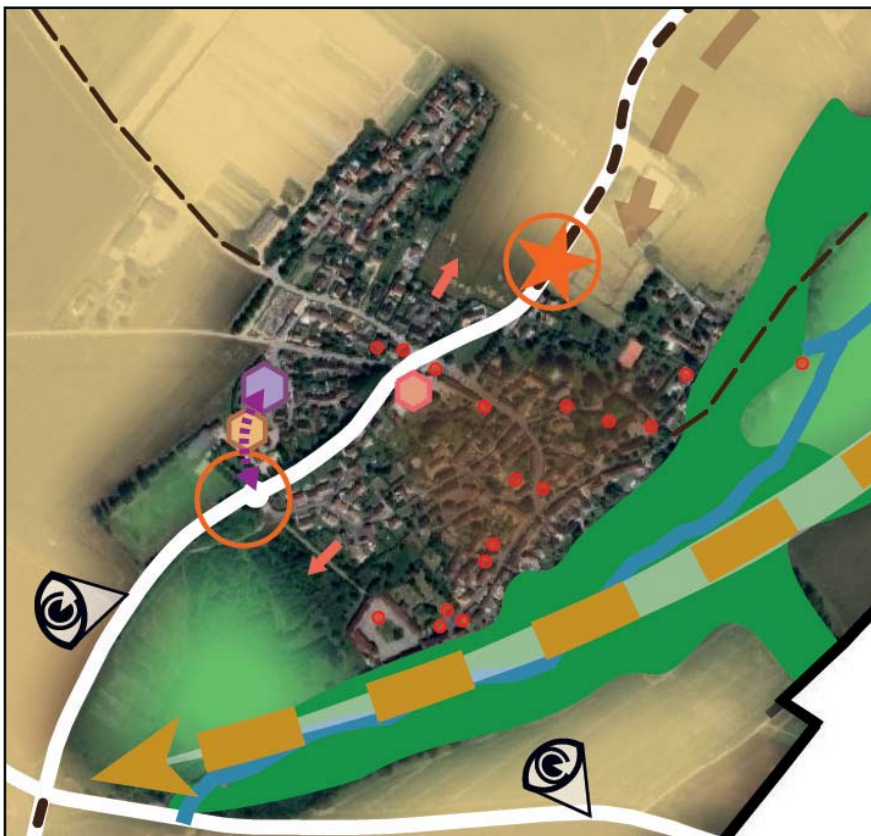
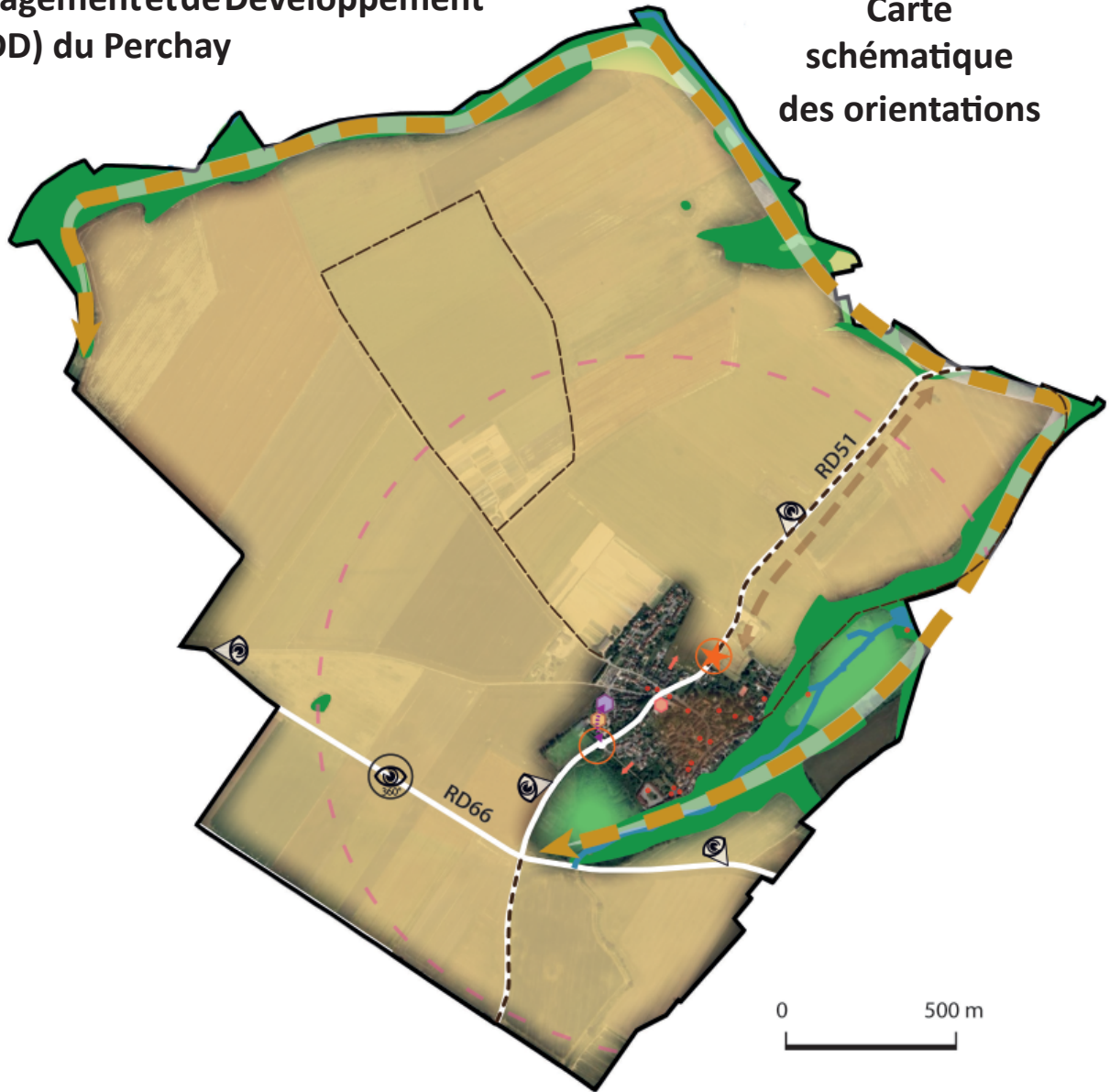
Dans une optique de développement durable, la Municipalité est favorable au déploiement des énergies renouvelables sur le territoire communal. Elle conditionne cependant ce déploiement à un respect de la qualité du cadre de vie et une limitation des nuisances pour les habitants.

En ce sens, la commune a réalisé une étude localisant les zones du territoire propices au développement de chaque type d'énergie renouvelable, conformément à la loi de mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable. Ainsi, les panneaux photovoltaïques et la géothermie sont autorisés sur l'ensemble du village.



**Projet d'Aménagement et de Développement
Durables (PADD) du Perchay**

**Carte
schématique
des orientations**



**Carte schématique des
orientations du PADD -
zoom sur le bourg**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du Perchay

Axe 1 : Favoriser un développement durable de l'habitat et des activités

Développer et diversifier l'offre d'habitat, prioritairement au sein du tissu urbain



Développer l'offre d'habitat sur l'ensemble du village en favorisant une densification raisonnée du tissu urbain et en privilégiant la reconversion du bâti existant



Permettre la reconversion du centre équestre à vocation de logement, sous réserve de sa relocalisation à l'extérieur du village



Envisager un développement de l'habitat durable en continuité du tissu urbain



Limiter les risques et les nuisances vis-à-vis des habitations

Développer les activités économiques et l'offre d'équipements



Conforter le pôle de commerces et d'activités existant



Pérenniser voire développer l'offre d'hébergements touristiques au sein du village



Conforter le pôle d'équipements



Préserver l'activité agricole

Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie ainsi que le fonctionnement urbain

Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie



Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties historiques de la commune



Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti remarquable et du patrimoine vernaculaire (mur, puits, fontaine, etc)



Maintenir les perspectives visuelles remarquables



Préserver les chemins de randonnée



Préserver les entrées de village de qualité

Favoriser les déplacements doux et sécuriser les déplacements



Favoriser la création de cheminements piétons et cyclables sécurisés le long de la RD 51 (orientation supra-communale)



Améliorer la multimodalité en favorisant un accès à la gare par des modes de transports doux



Améliorer l'accessibilité des pôles d'activités et d'équipements, par un accès direct et non motorisé depuis la RD 51



Sécuriser l'entrée Nord du village par un aménagement favorisant le ralentissement des véhicules

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine environnemental et paysager

Maintenir la trame verte et bleue ainsi que la trame calcaire, préserver les réservoirs écologiques et les continuités écologiques, également constitutifs du patrimoine paysager :



Milieus herbacés ou arbustifs



Forêts ou milieux arborés



Espaces agricoles de pleine terre



Préserver les espaces perméables et paysagers au sein du bourg



Ru et cours d'eau



Mare et plan d'eau



Corridor écologique des milieux calcaires