

Commune  
de Pecqueuse

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

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



## Préambule

Le **PADD** (**P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable) constitue l'une des pièces essentielles du **PLU** (**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme) : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le zonage et le règlement d'urbanisme du PLU.

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- La réflexion de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire
- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat
- La prise en compte des principes définis aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme en intégrant son évolution récente à travers les nouvelles dispositions issues de la Loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE du 12 juillet 2010) qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

**Les grandes orientations d'aménagement du PADD  
se déclinent en trois axes :**

**I. Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs par une maîtrise de l'évolution du territoire.....4**

---

**II. Protéger et conforter le bourg, Villevert et les trois grandes fermes.....6**

---

**III. Préserver les terres agricoles, les espaces naturels et renforcer la qualité environnementale et paysagère du territoire ..... 8**

---

**Cartographies du PADD .....11**

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

---



### **A. 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**

Depuis une dizaine d'années, la commune a été marquée par une stabilisation démographique. Bien qu'il y ait eu peu de constructions nouvelles, les effectifs scolaires sont restés relativement stables. Toutefois, le solde migratoire est devenu négatif et le rythme des naissances a baissé ce qui provoque une légère tendance au vieillissement. On constate aussi une légère diminution de la taille des ménages.

*Face à cette 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*

Les perspectives souhaitées par la commune en matière de construction de logements et de croissance démographique à l'horizon 2025 sont les suivantes :

**Il y a actuellement 237 résidences principales, pour une population de 613 habitants, soit environ 2,6 habitants par logement.**

Sur la période 1999-2014, une vingtaine de logements ont été construits.

Sur la période 2014-2029, les différents projets de logements envisagés dans le PLU devraient permettre la réalisation d'environ 44 nouveaux logements. Ces logements se répartiront de la manière suivante :

#### **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.

La réalisation de ces logements sera conditionnée par la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

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.

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.

➤ *Afin de développer la mixité sociale et 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*



## **B. 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*
- *Améliorer la desserte en transports en commun, en particulier vers Limours et la Gare RER de Saint-Rémy-lès-Chevreuse*



## **C. Maintenir et développer l'activité économique**

Le développement économique dépasse le cadre communal. Il doit être envisagé à l'échelle de la communauté de communes à l'image de la Zone d'Activités de Limours-Pecqueuse.

Néanmoins, plusieurs orientations sont mises en œuvre dans le cadre du PLU :

### **Agir sur les trois volets de l'activité économique :**

#### **- Agriculture**

- *Soutenir l'activité agricole du plateau*
- *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*
- *Mettre en mettant en valeur le travail agricole par des événements festifs (« fête de l'agriculture d'hier et d'aujourd'hui », etc.), possibilité de réaliser des gîtes et chambres d'hôtes*



## **D. Conforter le niveau d'équipements**

- *Conforter le bon niveau d'équipements de la commune et envisager les besoins nouveaux à l'horizon 10 à 15 ans, à travers différents projets :*
  - *Restauration de la salle polyvalente,*

## II. Protéger et conforter le bourg, Villevert et les trois grandes fermes

---



### A. Valoriser l'identité du bourg

- *Poursuivre la requalification des espaces publics*
  - *Traitement qualitatif des espaces publics*
  - *Le caractère paysager des sentes piétonnes*
  - *Développer les espaces de stationnement en accord avec les besoins des habitants*
  - *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, en accord avec les typologies urbaines relativement denses du bourg traditionnel*



### B. Programmer une évolution raisonnable du hameau de Villevert

- *Poursuivre la valorisation des espaces publics dans le hameau, en particulier les mares et leurs 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 logements quelques logements afin de permettre la diversification et le renouvellement de l'habitat en continuité de l'urbanisation du hameau*



### C. Valoriser le potentiel des trois fermes, définir une vocation en tenant compte de leur caractère, de leur histoire et de leur localisation géographique

- **Fromenteau**
  - *Protéger la partie ancienne patrimoniale du corps de ferme*
  - *Prendre en compte et valoriser la partie activités économiques*
  
- **Grignon** : *conforter la double vocation existante*
  - *Maintenir une vocation agricole sur une partie du site*
  - *Prendre en compte la vocation résidentielle de certains bâtiments en permettant leur évolution en chambres d'hôtes et en équipements de loisirs*
  
- **La Grange-Saint-Clair**
  - *Envisager la restructuration de la ferme en activités économiques, en protégeant les bâtiments anciens*



#### **D. 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*
- *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 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 vues sur la vallée de la Prédecelle depuis les abords du bourg, de la rue des Bleuets et de la rue de la Prédecelle*
- *Améliorer les entrées végétalisées de village, aussi bien dans le bourg que dans le hameau de Villevert*



#### **E. Préserver 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, amélioration de la biodiversité, etc.)*

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

---



#### A. Protéger les terres agricoles de l'urbanisation

- *Affirmer la vocation agricole du plateau*
- *Protéger les dispositifs de drainage des terres agricoles*



#### B. 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 de vallées de la Prédecelle et de l'Erable*
- *Affirmer la protection des zones humides dont les mares et les deux ruisseaux de la Prédecelle et de l'Erable, 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*



#### C. 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 la commune de Limours (collège)*
- *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 assurant la reconstruction et la mise 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.)*





## **D. 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 centre-bourg*



## **E. Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat et un mode de développement urbain plus durable**

Le parti d'urbanisme adopté s'inscrit dans les principes du développement durable définis par la loi SRU et la loi Grenelle II.

Après une analyse des sites potentiellement mutables dans le milieu urbain, plusieurs sites ont été identifiés dans le cadre du diagnostic pour la réalisation de futurs projets de logements. Cependant, d'autres enjeux sont apparus essentiels au fur et à mesure de l'étude :

- L'hyper-centre du bourg présente un intérêt patrimonial, sa densité est déjà importante. Quelques sites non bâtis d'une superficie limitée pourront accueillir des logements « 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. Le caractère organisé de cette forme urbaine offre un faible potentiel de densification.
- Dans le hameau de Villevert, le potentiel de densification est également très faible que ce soit dans le tissu ancien, déjà dense où les parcelles sont de petite dimension ou dans le petit secteur d'habitat organisé.

Pour ces différentes raisons, dans le tissu urbain existant, seul un site a été retenu pour accueillir de logements. Il s'agit d'un site présentant une activité de vente de bois de chauffage, au sud du bourg, qui pourra faire l'objet d'un projet en renouvellement urbain permettant l'accueil d'une douzaine de maisons de village.

La capacité d'accueil de ce site n'est cependant pas suffisante au regard des perspectives d'évolution démographique envisagées pour l'avenir qui vise à rééquilibrer les classes d'âges et à assurer le maintien des effectifs scolaires.

En conséquence, d'autres sites ont fait l'objet d'un choix attentif et ont été retenus en extension urbaine :

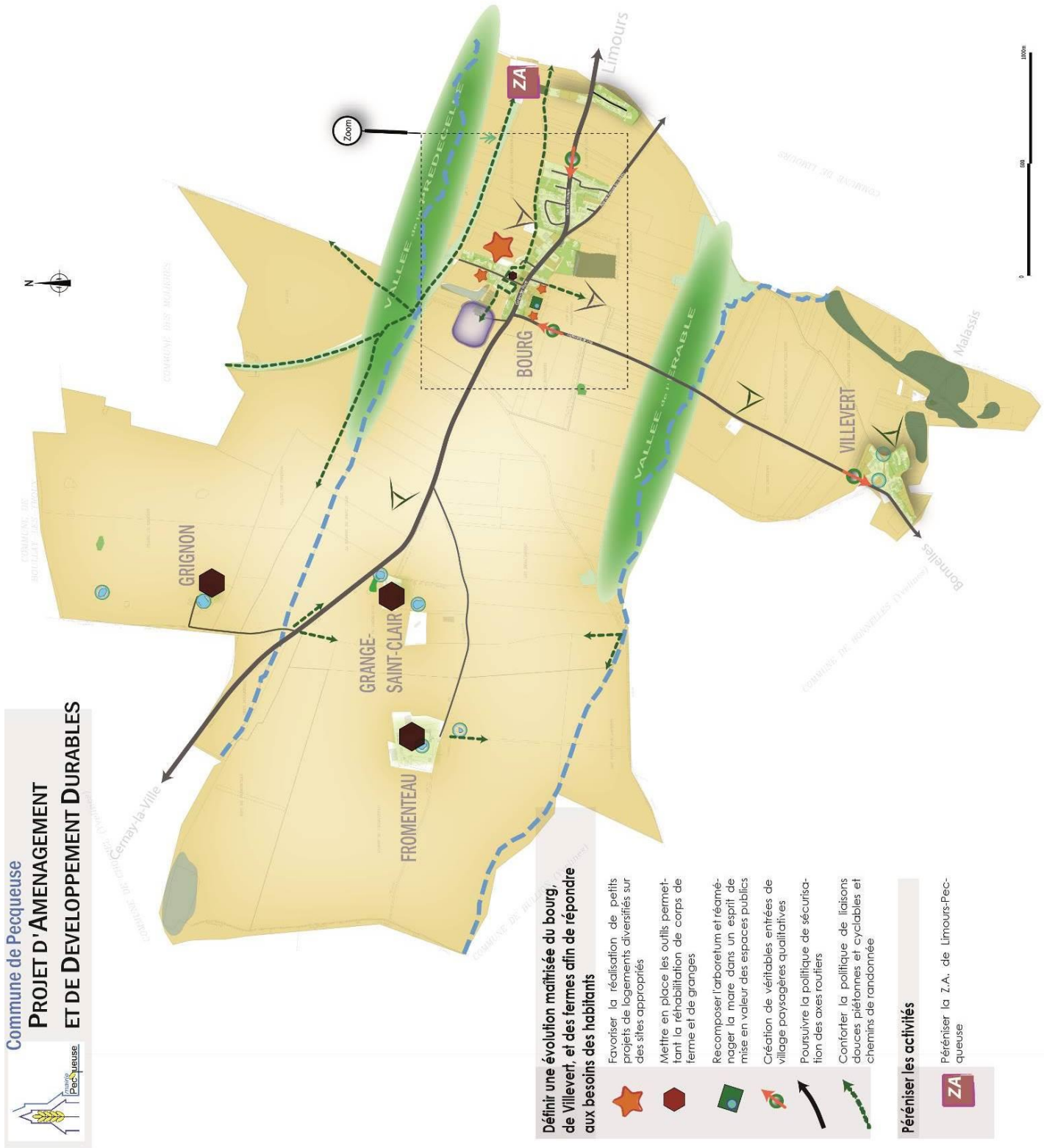
- Au nord du bourg, une zone de 20 logements mixtes en continuité du bourg
- A l'ouest du bourg, un petit site pouvant accueillir 8 logements individuels

*Ces sites ont été définis parce qu'ils constituaient des extensions limitées sur des sites bien ciblés : rue des Prés, au nord du bourg.*

*L'orientation d'aménagement qui s'inscrit pour le plus grand site (au nord du bourg) qui accueillera une vingtaine de logements vise à concevoir le projet selon les principes de l'« éco-lotissement » :*

- *formes urbaines plus compactes (maisons groupées type maisons de village) et respectueuses du site sur la partie sud*
- *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)*
- *mixité sociale*

## **Carte PADD générale et zoom sur le bourg**



**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 Prédécelle et la plaine
- Conforter le pôle d'équipements répondant aux besoins actuels et futurs des habitants

**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
- Recomposer l'arborescence 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

**Pérenniser les activités**






- Pérenniser la Z.A. de Limours-Pecqueuse

Commune de Pecqueuse  
**PROJET D'AMENAGEMENT  
 ET DE DEVELOPEMENT DURABLES**



**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'arboletum 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 Prédécelle et la plaine
-  Conforter le pôle d'équipements répondant aux besoins actuels et futurs des habitants

