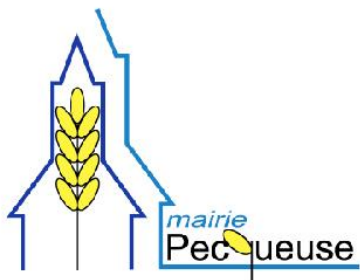


PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune
de Pecqueuse



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



- 1** Aménagement de boucles de liaisons douces
- 2** Réalisation d'un projet de logements et équipements en continuité urbaine du bourg
- 3** Réaménagement de l'entrée de bourg sud et création de maisons de village

1. Aménagement de boucles de liaisons douces

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel intéressant aux abords de la Prédecelle qu'il est nécessaire de protéger et de valoriser. 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.

La commune possède actuellement un certain nombre de chemins communaux, certains sont reliés à des chemins existants sur les communes voisines. Les nouveaux chemins à créer ont été délimités par un tracé de principe (pointillé rouge), avec plusieurs variantes possibles en fonction des opportunités foncières. Ces chemins visent à assurer une bonne connexion de manière à ce que ces liaisons douces puissent 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 fonciers.

Cette orientation valorise également le patrimoine paysager et permet de relier des entités bâties et habitées, éloignées les unes des autres, 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.

Orientation d'aménagement et de programmation Réalisation de boucles piétonnes de randonnée



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

Le site est localisé en continuité urbaine du bourg est desservie par des liaisons qui relient directement le pôle d'équipements composé par l'école et les équipements sportifs et de loisirs.

Ce projet prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant :

- des logements de type maisons de village sur la partie au sud du site, à proximité du cœur de bourg,
- des logements individuels sur la partie nord du site en descendant vers la vallée.

La vision du village pour l'avenir a pour objectif d'apporter une réponse aux besoins en logements 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.

Ces densités dégressives du bâti s'expliquent à la fois sur le plan patrimonial et paysager, sur le plan environnemental, mais aussi en terme sociologique :

- Les maisons de bourg groupées répondent à une logique de continuité urbaine vis-à-vis du bourg. Ce mode d'urbanisation en maison de village accolé a longtemps été la tradition dans les villages ruraux, à l'image de la rue des Bleuets ou la rue de la Prédecelle.
- Sur le plan environnemental, le choix a été de ne pas densifier les constructions en se rapprochant de la zone humide du fond de vallée où l'habitat individuel avec un jardin plus grand est privilégié.
- Sociologiquement, la diversification de la taille des logements et des parcelles permettra de diversifier le type des acquéreur/locataires, et ainsi répondre aux besoins en logements de certaines catégories de la population, notamment les jeunes ménages.

Les franges sur la vallée de la Prédecelle sont dotées d'aménagements paysagers qui resteront en zone inconstructible. L'axe visuel vers la vallée boisée de la Prédecelle est valorisé par l'orientation de la rue et par le retrait des constructions. L'aménagement comprend également une zone tampon paysagée entre l'espace de stationnement et les premiers logements. Cette petite zone tampon 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.

La réalisation de ce projet est conditionnée par la réalisation de la nouvelle station d'épuration.

Projet de logements et aménagements en continuité urbaine du bourg

Capacité d'accueil donnée à titre indicatif :
- 10 logements type maisons de ville
- 10 lots libres



Préservation de la continuité piétonne

Protection du fond de vallée par la création d'une haie paysagère

Aire de retournement ou réalisation d'une voie d'accès au "chemin latéral" avec un bouclage par la rue de la Prédécelle, en respectant le passage du corridor écologique de l'ancienne voie ferrée.

Jardins

Emprise potentielle destinée à l'accueil de maisons de bourg groupées sur de petites parcelles

- Aménagement paysager
- Terrain pétanque
- Bancs...

Emprise constructible potentielle pour des maisons individuelles isolées ou groupées sur une mitoyenneté (tracé indicatif)

Aménagement d'une sente piétonne vers les équipements

Réalisation d'un parking paysager

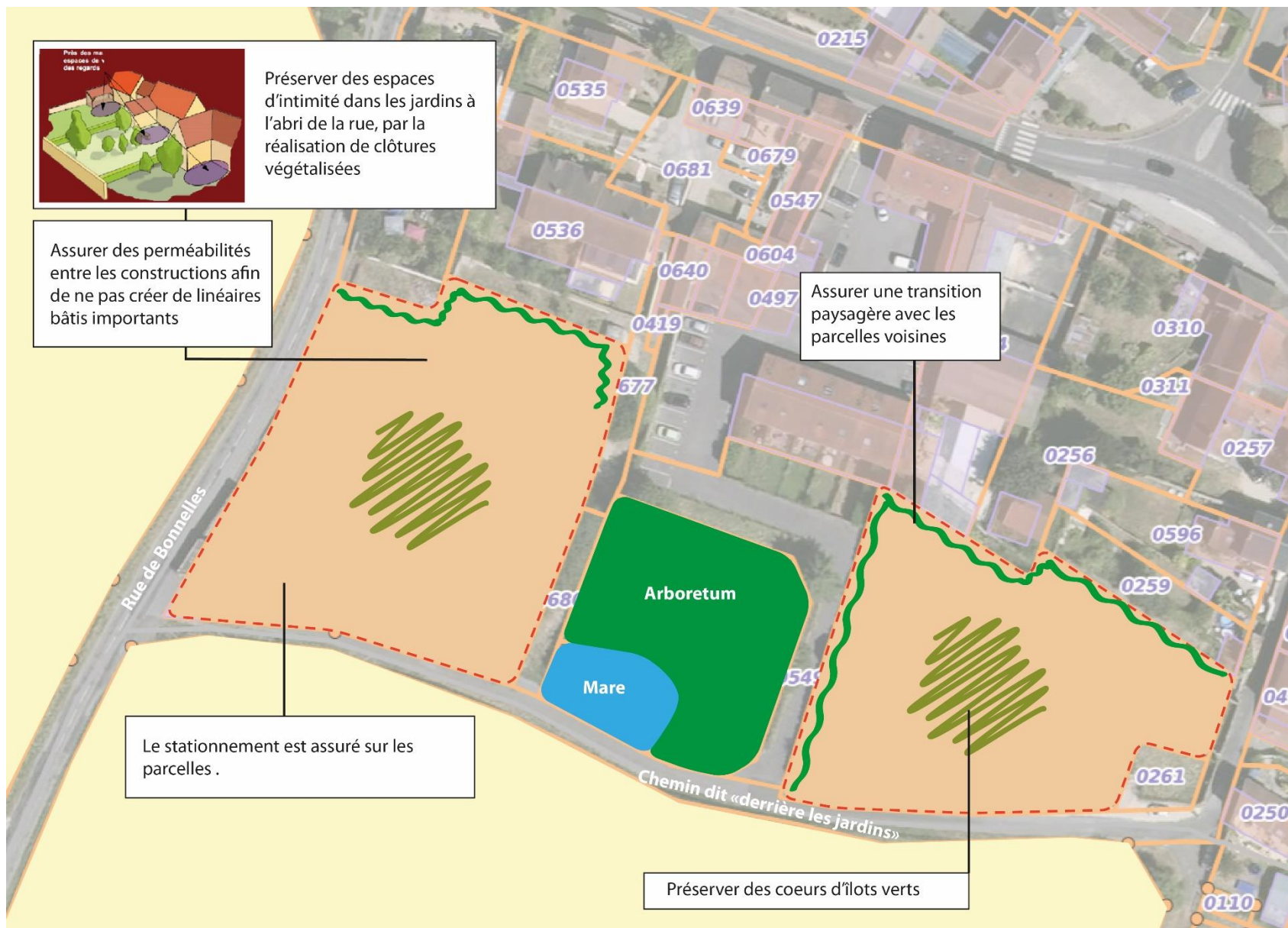
3. Réaménagement de l'entrée de bourg sud et création de maisons de village

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. 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.

L'implantation en retrait des constructions permettra, en outre, d'assurer le stationnement sur la parcelle.



4. Réalisation d'un projet de logements rue de Prédécelle

Le site est localisé en continuité urbaine du bourg et est desservi par la rue de Prédécelle.

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

