



Département du Val-d'Oise  
Commune du PERCHAY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièce n°2-2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis*  
*Justification des choix retenus*  
*Évaluation environnementale*



### Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements



## SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES</b>   | <b>6</b>  |
| <b>II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS</b>   | <b>7</b>  |
| A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2013  |           |
| B. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS  | 9         |
| <b>III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN</b> | <b>11</b> |
| A. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »   | 11        |
| B. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN   | 13        |
| 1. SECTEUR « ENTRÉE NORD DU VILLAGE »  | 13        |
| 2. SECTEUR « ENTRÉE SUD DU VILLAGE »   | 14        |
| <b>IV. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>                                 | <b>15</b> |
| A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES   | 15        |
| 1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'HABITAT ET DES ACTIVITÉS  | 15        |
| 2. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE AINSI QUE LE FONCTIONNEMENT URBAIN   | 21        |
| 3. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER  | 22        |
| B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION   | 23        |
| 1. OBJECTIFS ET ENJEUX   | 23        |
| 2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  | 23        |
| <b>V. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES</b>   | <b>26</b> |
| A. LE ZONAGE   | 26        |
| B. LE RÈGLEMENT  | 32        |
| 1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES  | 33        |
| JUSTIFICATIONS DES RÈGLES CONCERNANT LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES  | 35        |
| JUSTIFICATIONS DES RÈGLES CONCERNANT LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX   | 35        |
| 1. SYNTHÈSE DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 1   | 35        |
| 2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 1   | 37        |
| 3. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  | 40        |
| 4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE  | 42        |

|  |           |
|--|-----------|
| 5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS  | 43        |
| <b>C. LES EMPLACEMENTS RESERVES</b>  | <b>44</b> |
| <b>D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES</b>  | <b>44</b> |
| <b><u>VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</u></b>                                     | <b>45</b> |
| <b>A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL</b>  | <b>45</b> |
| <b>B. UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.</b>  | <b>46</b> |
| <b>C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</b>   | <b>47</b> |
| <b><u>VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u></b>  | <b>48</b> |
| <b><u>VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u></b>   | <b>51</b> |
| <b>A. LA CHARTE DU PNR DU VEXIN FRANÇAIS</b>   | <b>51</b> |
| <b>B. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE</b>   | <b>53</b> |
| 1. OBJECTIFS EN TERMES D'INTENSIFICATION URBAINE   | 53        |
| 2. OBJECTIFS LIES AUX CAPACITES D'EXTENSION  | 57        |
| 3. AUTRES ORIENTATIONS DU SDRIF-E EN TERMES DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT   | 61        |
| <b>C. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE</b>   | <b>64</b> |
| <b>D. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)</b>   | <b>65</b> |
| <b>E. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)</b>  | <b>66</b> |
| <b>F. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)</b>   | <b>67</b> |
| <b><u>IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b> | <b>68</b> |
| <b>A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE</b>  | <b>68</b> |
| 1. RESSOURCE EN EAU  | 68        |
| 2. LES RISQUES NATURELS  | 70        |
| <b>B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL</b>   | <b>72</b> |
| 1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES ZONES NATURA 2000 ET LES ZNIEFF   | 72        |
| 2. PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME JAUNE, VERTE, BLEUE, NOIRE ET BRUNE   | 76        |
| <b>C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE</b>  | <b>79</b> |
| <b>D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE</b>  | <b>80</b> |
| 1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER   | 80        |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 2.         | LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE   | 81         |
| <b>E.</b>  | <b>INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE</b>                                     | <b>82</b>  |
| 1.         | LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS   | 82         |
| 2.         | LES RISQUES TECHNOLOGIQUES  | 83         |
| 3.         | LES NUISANCES   | 84         |
| 4.         | LA QUALITE DE L'AIR   | 85         |
| 5.         | L'ENERGIE   | 85         |
| <b>F.</b>  | <b>BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>   | <b>86</b>  |
| <b>X.</b>  | <b><u>LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</u></b> | <b>88</b>  |
| <b>XI.</b> | <b><u>RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE</u></b>                                   | <b>95</b>  |
| <b>A.</b>  | <b>RESUME NON TECHNIQUE</b>   | <b>95</b>  |
| 1.         | CONTEXTE SUPRA COMMUNAL   | 95         |
| 2.         | RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL  | 98         |
|            | <b>LA POPULATION</b>  | 98         |
|            | <b>LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION</b>  | 98         |
|            | <b>LE CONTEXTE ECONOMIQUE</b>   | 99         |
|            | <b>LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES ET SA COUVERTURE NUMERIQUE</b>  | 100        |
|            | <b>LES COMPOSANTES PHYSIQUES ET NATURELLES</b>  | 100        |
|            | LES RISQUES ET LES NUISANCES  | 102        |
|            | LE PAYSAGE, LE CADRE DE VIE, LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES RESEAUX  | 103        |
| 3.         | RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES                                   | 104        |
| 4.         | RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE          | 106        |
| 5.         | RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES       | 108        |
| <b>B.</b>  | <b>APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION</b>  | <b>113</b> |
| <b>C.</b>  | <b>AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU</b>   | <b>114</b> |



## **I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

### **Les prévisions démographiques :**

Le développement démographique de la commune du PERCHAY est encadré par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France imposant des objectifs d'optimisation des espaces urbanisés.

**Dans le cadre du SDRIF-E** qui a été adopté par la Région en septembre 2024, à l'horizon 2040, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 13 % de la densité des espaces urbanisés de référence. Cela représente 28 logements à réaliser sur la commune au cours des 15 prochaines années.

Dans les années à venir, avec la raréfaction du foncier disponible en Ile-de-France, la commune pourrait ainsi connaître un développement démographique plus important que les dernières périodes étudiées dans le rapport de présentation 2.1.

En effet, l'espace urbanisé existant du Perchay présente des espaces libres et du bâti pouvant faire l'objet d'une reconversion à vocation d'habitat conduisant à la réalisation de nouveaux logements par entrainant ainsi une augmentation prévisible de la population.

### **Les prévisions économiques :**

La commune accueille actuellement 72 emplois sur son territoire (pour 60 emplois en 2014). En 2020, 28,5 emplois pour 100 actifs sont disponibles sur la commune, et cet indicateur a progressé de + 7,2 depuis 2014.

Une zone à vocation économique existe sur le territoire communal et celle-ci va être confortée grâce à des aménagements visant à améliorer sa desserte. Néanmoins, il n'est pas prévu d'extension de cette zone d'activités.

**Ainsi, le nombre d'emplois devrait stagner ou augmenter faiblement dans les années à venir.**

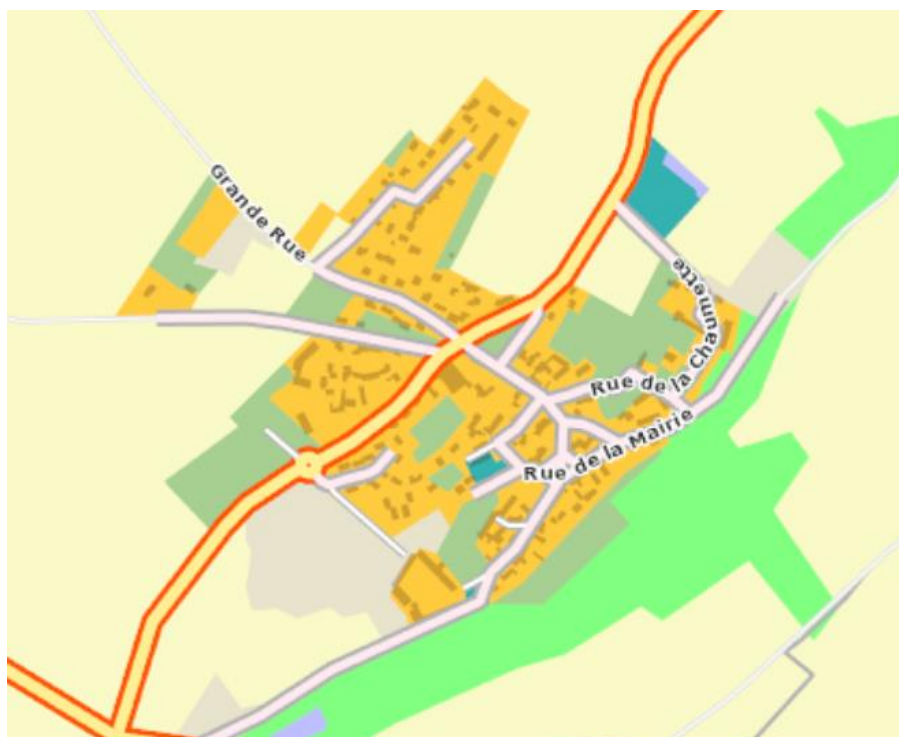
## II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

### A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2013

Localisation des permis de construire à destination de logements accordés entre 2013 et 2024 sur la commune du Perchay







Mode d'occupation des sols de 2012

**Permis de construire accordés entre le 1er janvier 2013 et 2024 (hors bâti agricole)**

| Date d'autorisation | Adresse                   | Parcelle | Logements créés | Superficie du terrain | Extension (m²) |
|---------------------|---------------------------|----------|-----------------|-----------------------|----------------|
| 2013                | 1 Ter rue de la Mairie    | AB 261   | 1               | 306                   | 0              |
| 2014                | 2 rue de la Mairie        | AB 66    | 1               | 305                   | 0              |
| 2015                | 3 rue de la Chaumette     | AB 206   | 1               | 405                   | 0              |
| 2016                | 6 rue du Mont d'Hery      | ZB 64    | 1               | 1165                  | 0              |
| 2017                | route de Gouzangrez       | ZD 54    | 1               | 460                   | 0              |
| 2017                | 21 allée de la Hallebarde | ZB 110   | 1               | 662                   | 0              |
| 2019                |                           |          | 1               |                       | 0              |
| 2020                |                           |          | 0               |                       |                |
| 2021                |                           |          | 0               |                       |                |
| <b>Total:</b>       |                           |          | <b>7</b>        | <b>3303</b>           | <b>0</b>       |

Entre 2013 et 2019, la création de 7 nouveaux logements a été réalisée sur la commune. Comme on peut le voir sur la carte ci-avant, ces logements sont tous situés à l'intérieur du tissu urbain.

En effet, le terrain situé au 6 rue du Mont d'Hery (PC de 2016) était considéré comme un espace ouvert artificialisé au MOS 2012 et les autres terrains étaient inclus dans les espaces d'habitat.

**Ainsi, entre 2013 et 2024, aucun espace agro-naturel n'a été consommé sur le territoire du Perchay.**

## B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

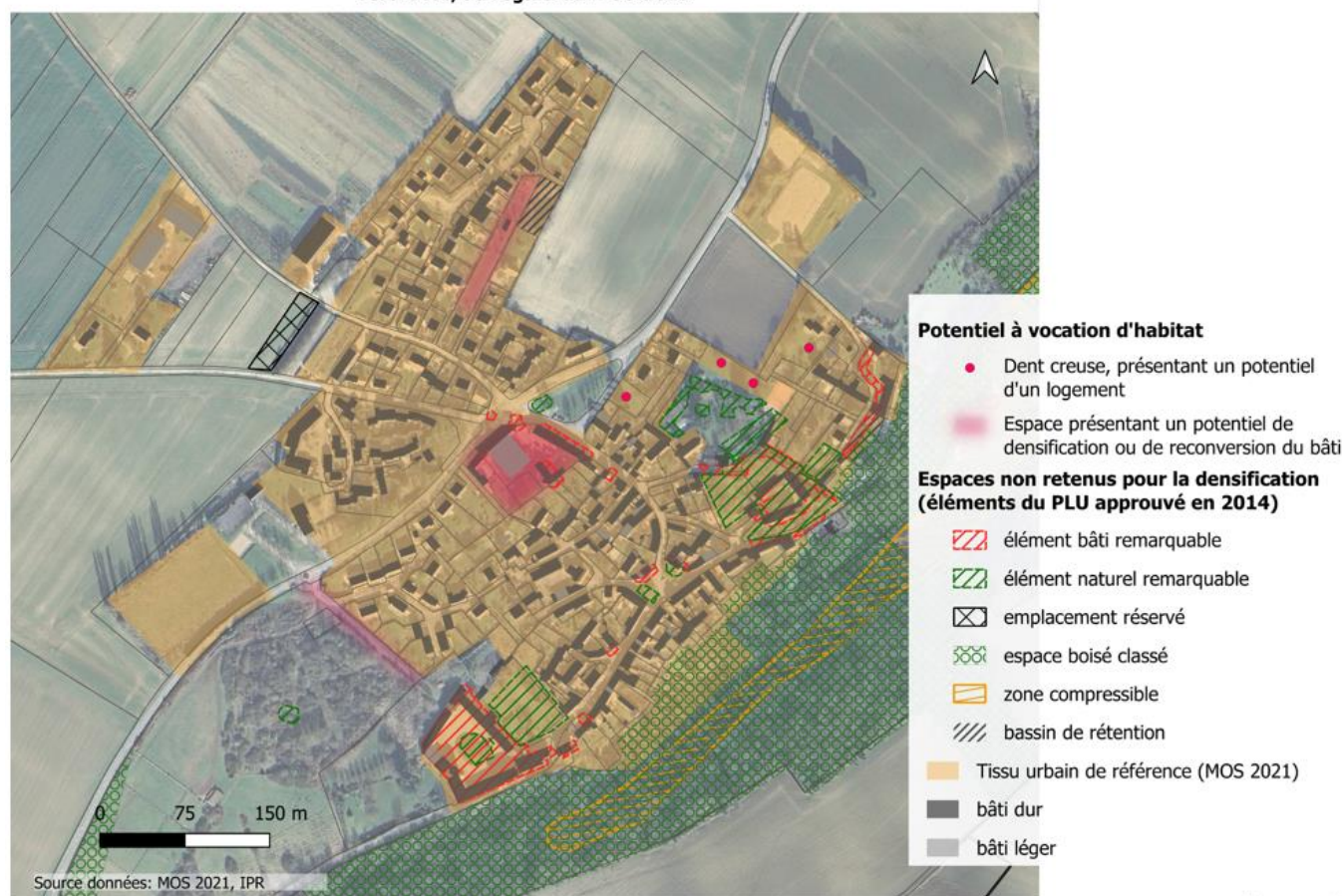
L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis du Perchay porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur le bourg présentant une mixité fonctionnelle (habitat, équipement public, activité agricole...).

### Le potentiel de densification

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune a été évaluée selon les angles suivants :

- Le potentiel de logements en diffus de par leur facilité de mise en œuvre (parcelle ayant fait l'objet de division, accès facilité...)
- Le potentiel de requalification du bâti,
- Les espaces libres.

**Identification des potentiels de densification et de reconversion du bâti au sein du tissu urbain de référence, au regard du MOS 2021**



Sur la carte ci-dessus, on observe qu'il reste quelques espaces de densification potentielle « en diffus ». Ils sont matérialisés par un point rouge. Ces espaces sont tous actuellement dans l'espace urbanisé de référence (au regard du MOS 2021). **Ils représentent au total 4 logements.**

D'autres espaces présentent un potentiel de densification :

- Le centre équestre en centre-village dont la reconversion représente un potentiel de création d'une trentaine de logements

- L'espace libre de la « Hallebarde », au Nord-Ouest du village qui présente un potentiel de 4 logements.
- Un espace situé au Sud du village, occupé par une voie, qui pourrait accueillir 5 logements environ.

|               | Potentiel de densification                  | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Densité moyenne (lgt/ha) | Nombre de lgts estimés |
|---------------|---|------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Densification | Logements en diffus                         |                              |                          | 4                      |
| Densification | Espace libre de la Hallebarde               | 1965 m <sup>2</sup>          | 20 lgt/ha                | 4                      |
| Densification | Centre équestre réhabilitation/construction | 3945 m <sup>2</sup>          | 85 lgt/ha                | 32                     |
| Densification | Secteur Sud                                 | 1466 m <sup>2</sup>          | 40 lgt/ha                | 5                      |
| Total         |   |                              |                          | <b>45</b>              |

**Ainsi, l'espace urbanisé du Perchay présente un potentiel de 45 logements en densification.**

### III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

#### A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ». Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Pour rappel, la population a presque doublé entre 1968 et 2024 (passant de 281 à 533 habitants). Entre 1968 et 2020, le nombre de logements a fortement progressé (+ 121 logements) sur le territoire communal.

En matière d'extension de l'urbanisation, la révision du PLU a pour effet de prévoir deux zones à urbaniser situées au Nord et au Sud du village.

La révision du PLU vise aussi à encadrer la densification du tissu. Le scénario fil de l'eau aurait pu conduire à la réalisation de constructions anarchiques causant des troubles dans le fonctionnement urbain et une perte en matière de cadre de vie (stationnement anarchique, voies trop étroites pour desservir les nouvelles constructions, absence d'insertion paysagère des nouvelles constructions...).

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

| Thématique environnementale              |                                     | Évolution attendue « au fil de l'eau »  |
|--|-------------------------------------|---|
| <b>Milieu physique</b>                   | Relief                              | Pas de changement attendu   |
|  | Géologie                            | Pas de changement attendu   |
|  | Eaux souterraines et superficielles | Pas de changement attendu   |
|  | Climat                              | Effets du réchauffement global  |
| <b>Environnement naturel et paysager</b> | Paysage et patrimoine               | Possible modification des paysages urbains du fait d'une intensification anarchique du tissu urbain. Dégradation du patrimoine bâti en l'absence de protection. |
|  | Faune, flore et habitats naturels   | Dégradation des espaces naturels sans protection par le PLU   |

| Thématique environnementale          |                                    | Évolution attendue « au fil de l'eau »  |
|--------------------------------------|------------------------------------|---|
|                                      | Zones humides                      | Dégradation des milieux sans protection par le PLU  |
|                                      | Continuités écologiques            | Dégradation des corridors boisés sans protection par le PLU   |
| <b>Réseaux et ressources locales</b> | Gestion de l'eau                   | Pas de changement attendu   |
|                                      | Gestion de l'énergie               | Pas de changement attendu   |
|                                      | Transports et déplacements         | Augmentation des problèmes de fonctionnement urbain dus à la densification anarchique des espaces urbanisés.  |
|                                      | Collecte et traitement des déchets | Pas de changement attendu   |
| <b>Santé des populations</b>         | Risques naturels et technologiques | Pas de changement attendu   |
|                                      | Pollutions                         | Pas de changement majeur attendu, à part l'accroissement de la pollution atmosphérique dû à la densification anarchique et démesurée du tissu urbain. |
|                                      | Nuisances                          | Pas de changement majeur attendu, à part les nuisances dues à une densification anarchique et démesurée du tissu urbain.                              |



## **B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan**

---

A l'horizon 2040, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Perchay permet le développement de l'urbanisation au sein de deux zones 1AU, au Nord et Sud du bourg (secteur « entrée Nord du village » et « entrée Sud du village »). NB : une troisième OAP concerne la reconversion du centre équestre à vocation d'habitat, mais ce secteur est déjà anthropisé, de sorte qu'il n'est pas susceptible d'être touché de manière notable par la mise en œuvre du plan.

### **1. Secteur « entrée Nord du village »**



#### **Localisation et description du site**

Ce secteur se situe dans le Nord du bourg du Perchay. Il s'agit d'un espace agricole, le long de la route de Marines (RD 51).

La surface totale du périmètre représente 0,6 ha environ. Il est actuellement occupé par des espaces agricoles cultivés.

#### **Risques naturels et technologiques**

Cette zone n'est pas susceptible d'être touchée par des risques naturels ou technologiques significatifs.

#### **Nuisances**

Cette zone n'est pas susceptible d'être touchée par des nuisances significatives.

### **Les milieux naturels**

Le secteur est concerné par le site inscrit du Vexin Français, comme l'ensemble du territoire communal. En outre, le site n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide potentielle ou avérée n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

## **2. Secteur « Entrée Sud du village »**



### **Localisation et description du site**

Le secteur se situe en entrée Sud du village, le long de la route de Marines (RD 51).

La surface totale du périmètre représente 0,55 ha environ. Il est actuellement occupé par des espaces naturels en friche, et par une voie longeant le quartier des Sicambres, considérée comme faisant partie de la surface urbanisée de référence selon le MOS.

### **Risques naturels et technologiques**

Cette zone n'est pas susceptible d'être touchée par des risques naturels ou technologiques significatifs.

### **Nuisances**

Cette zone n'est pas susceptible d'être touchée par des nuisances significatives.

### **Les milieux naturels**

Le secteur est concerné par le site inscrit du Vexin Français. En outre, le site n'est pas concerné par des milieux naturels présentant un intérêt écologique majeur. Aucune zone humide potentielle ou avérée n'est recensée sur ce site, ni aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF.

## IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- 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

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

##### a) Objectif démographique et de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

##### Estimation du point mort entre 2021 et 2040

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

##### La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Il est pris pour hypothèse une baisse du nombre de logements vacants (levée de vacance correspondant à 4 logements) et une légère réduction des résidences secondaires passant de 6 à 5 logements à l'horizon 2040. **En effet, le taux de vacance est actuellement de 5 %, ce qui est assez faible, et correspond donc à un taux structurel qui ne peut guère baisser davantage. Néanmoins, le scénario retenu correspond à un taux de vacance de 3 % à l'horizon 2040.**

|  | 1999 | 2009 | 2014 | 2020 | 2040 |
|--|------|------|------|------|------|
| Ensemble   | 119  | 200  | 210  | 213  | 298  |
| Résidences principales                           | 104  | 189  | 197  | 197  | 286  |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 11   | 8    | 6    | 6    | 5    |
| Logements vacants                                | 4    | 3    | 7    | 11   | 7    |
| Taux de vacance                                  | 3%   | 2%   | 3%   | 5%   | 3%   |

Source : INSEE



Le desserrement des ménages

Depuis 2014, la taille des ménages a diminué (2,87 à 2,7 personnes/ménage). Il est pris pour hypothèse une légère diminution de cette taille moyenne des ménages à l'horizon 2040 à 2,6 pers/ménage, soit – 0,1 personne par ménage au cours des prochaines années.

En effet, la commune est attractive pour les familles qui s'éloignent de l'agglomération parisienne à la recherche d'une maison individuelle. De plus, une partie non négligeable du parc de logements a été réalisée dans les années 1970-1990, et les primo accédants de ces logements vont donc progressivement les quitter dans les 20 prochaines années. Ces logements seront donc occupés à nouveau par des familles au lieu de personnes seules ou de couples âgés, ce qui va faire augmenter la taille des ménages.

Ce phénomène va donc contrebalancer celui du desserrement des ménages lié aux divorces et à la décohabitation des jeunes. De plus, les jeunes décohabitent peu au Perchay, puisque l'offre de formations et d'emplois n'y est pas suffisante.

Néanmoins, la tendance nationale de la baisse du nombre de personnes par ménage est à prendre en compte (moins d'enfants par femme). La baisse de la taille des ménages estimée à -0,1 personne paraît donc tout à fait réaliste.

**Calcul du point mort**

|  | <b>2014-2020</b> | <b>2020-2040</b> |
|--|------------------|------------------|
| <b>Evolution des logements inoccupés</b> | 4                | -5               |
| <b>Renouvellement du parc</b>            | -                | -                |
| <b>Taille moyenne des ménages</b>        | <b>2,7</b>       | <b>2,60</b>      |
| <b>Desserrement</b>                      | 13               | 8                |
| <b>POINT MORT</b>                        | <b>17</b>        | <b>3</b>         |

Ainsi, 3 logements doivent être réalisés sur la commune entre 2021 et 2040 afin de maintenir le niveau de population actuel.

**Objectif démographique**

A l'horizon 2040, l'objectif démographique communal est situé autour de 750 habitants, soit environ 1,8 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU. Cela nécessite la réalisation d'environ 85 logements en tenant compte d'un point mort estimé à 3 logements.

|            | Référence (INSEE) | Programmation PLU<br>(arrondi à 5 habitants près)            |      |
|------------|-------------------|--|------|
| Date       | 2021              | 2040   |      |
| Population | 533               | Objectif démographique                                       | 750  |
|            |                   | Variation démographique                                      | 215  |
|            | 2,7               | Taille des ménages   | 2,60 |
|            |                   | Besoin en logements pour assurer la croissance démographique | 82   |
|            |                   | Point mort   | 3    |
|            |                   | Total du besoin en logements en tenant compte du point mort  | 85   |
| Parc de RP | 197               | Parc de logements à terme                                    | 282  |

Cet objectif démographique permet d'inverser la dynamique démographique constatée depuis 2014 (baisse de population).

|                          | Années      | Habitants  | Variation  | Taux d'accroiss. annuel moyen |
|--------------------------|-------------|------------|------------|-------------------------------|
| Evolution 1968 - 2020    | 1968        | 281        |            |                               |
|                          | 1975        | 247        | -34        | -1,83%                        |
|                          | 1982        | 277        | 30         | 1,65%                         |
|                          | 1990        | 334        | 57         | 2,37%                         |
|                          | 1999        | 476        | 142        | 4,01%                         |
|                          | 2009        | 539        | 63         | 1,25%                         |
|                          | 2014        | 566        | 27         | 0,98%                         |
|                          | 2020        | 531        | -35        | -1,06%                        |
| <b>Programmation PLU</b> | <b>2040</b> | <b>748</b> | <b>215</b> | <b>1,8%</b>                   |

**Programmation de logements entre 2024 et 2030**

|  | Programmation PLU                                 | Superficie (m²) | Densité moyenne (lgts/ha) | Nombre de lgts créés |
|--|---|-----------------|---------------------------|----------------------|
| Densification                                    | Logements en diffus                               |                 |                           | 4                    |
| Densification                                    | Espace libre de la Hallebarde                     | 1965 m²         | 20 lgt/ha                 | 4                    |
| Densification                                    | OAP - centre équestre réhabilitation/construction | 3945 m²         | 85 lgt/ha                 | 32                   |
| Extension  | OAP - Secteur entrée Nord du bourg                | 6000 m²         | 40 lgt/ha                 | 24                   |
| Densification                                    | OAP - Secteur entrée Sud                          | 1466 m²         | 40 lgt/ha                 | 5                    |
| Extension  |   | 4000 m²         |                           | 16                   |
| Total de logements programmés entre 2024 et 2040 |   |                 |                           | 85                   |
| Total en densification                           |   | 7376 m²         |                           | 45                   |
| Total en extension                               |   | 10000 m²        |                           | 40                   |

Le PLU permet la réalisation de 85 logements dont :

- 45 logements en densification de l'espace urbanisé existant (cf. chapitre 0)
- 40 logements en extension.

**A l'horizon 2040, il est ainsi estimé que 85 logements seront mis en œuvre sur le territoire et contribueront à l'atteinte de l'objectif démographique communal.**

**Objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles**

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.

## **b) Développer et diversifier l'offre d'habitat, prioritairement au sein du tissu urbain**

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

Depuis les années 60, de manière générale, l'étalement urbain a entraîné une consommation des surfaces agricoles. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces et de privilégier, à un horizon 2040, une politique de renouvellement urbain et de conquête des espaces libres ou interstitiels au sein du tissu urbain existant afin d'y développer l'habitat.

L'analyse du potentiel de densification du tissu urbain existant, au regard d'une densité urbaine raisonnable, permet d'envisager la réalisation d'environ 45 logements supplémentaires sur les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain (sans application du taux de rétention). Cela représente plus de la moitié des logements programmés dans le PLU (voir chapitre ci-avant consacré au potentiel de densification du tissu).

Concernant la réalisation de nouvelles constructions « en diffus » au sein du tissu urbain existant, la commune souhaite procéder à une densification raisonnée, en maintenant des espaces perméables et naturels. L'urbanisation se fera donc principalement en front de rue, afin de préserver les cœurs d'îlots et les espaces naturels ou agricoles situés en lisière d'urbanisation.

La commune envisage par ailleurs un développement et **une diversification de l'habitat** afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement sur la commune :

- en augmentant l'offre de logements de petite et moyenne taille en locatif sur les nouveaux programmes, en particulier grâce à l'emplacement réservé situé à côté de l'église, où seront réalisés 8 logements locatifs sociaux ;
- en poursuivant l'offre de logements individuels (notamment au sein de la zone 1AU).

### ***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 de 750 habitants environ en 2040, 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.

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. La densité imposée permet une optimisation du foncier consommé, et les typologies envisagées permettent une diversification de l'offre d'habitat.

### ***Limiter les risques et les nuisances vis-à-vis de la population***

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

En outre, la logique de développement urbain du PLU s'est réalisée en prenant les risques naturels et technologiques en compte.

### c) Développer les activités économiques et l'offre d'équipements

#### Activités économiques

Afin de répondre aux besoins des habitants et aux principes de développement durables, la commune souhaite encourager une offre commerciale de proximité, l'artisanat local ainsi que le développement d'activités d'hébergement touristique, telles que des gîtes et chambres d'hôtes.

L'activité agricole tient également une place importante que la commune entend conserver en préservant ces espaces et en favorisant la pérennité des exploitations.

#### Equipements

La commune souhaite conforter et développer l'offre d'équipements existante et à 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.

#### *Estimation du besoin en termes d'équipements scolaires au regard du développement envisagé*

L'école élémentaire du Perchay fait partie, en 2023/2024, du Regroupement Pédagogique Intercommunal dispersé n°095007, comprenant les communes de COMMENY - LE PERCHAY - GOUZANGREZ - MOUSSY. **Les enfants du Perchay se rendent à l'école maternelle de Gouzangrez et à l'école élémentaire du Perchay. Cette dernière possède trois classes dont 2 occupées en 2024.**

52 élèves au total sont scolarisés dans le RPI.

#### Réserve de capacité d'accueil

| Evaluation de la capacité actuelle des équipements scolaires<br>2023/2024 |           |
|---|-----------|
| Nombre de classes occupées dans l'école du Perchay                        | 2         |
| Classes potentielles  | 1         |
| Nombre total d'élèves   | 31        |
| Nombre moyen d'élèves par classe ouverte<br>(élémentaire uniquement)      | 15,5      |
| Nombre moyen d'élèves par classe<br>(mater et elem) au niveau national    | 28,5      |
| Réserve de capacité dans les classes ouvertes                             | 26        |
| Réserve de capacité dans les classes potentielles                         | 28        |
| <b>Réserve de capacité totale de l'école</b>                              | <b>54</b> |

**Estimation de la capacité résiduelle d'accueil du RPI (2023/2024)**

| Etat des lieux  |      | Scénario PLU - Horizon 2040                                  |     |
|---|------|--|-----|
| Nombre de résidences principales*                           | 197  | Nombre de résidences principales en 2040 (point mort déduit) | 279 |
| Nombre d'élèves   | 31   | Nombre d'élèves maximal à l'horizon 2040                     | 56  |
| Nombre d'élèves par résidence principale en 2024            | 0,16 | Nb total de classes nécessaires (28,5 élèves/classe)         | 2,0 |
| Nombre d'élèves estimés par résidence principale nouvelle** | 0,30 | Nb de classes disponibles                                    | 3   |
|   |      | Nombre de classes à ouvrir                                   | 0   |

\* estimation d'après INSEE 2020 et PC autorisés entre 2020 et 2024 (0)

\*\* selon taille des logements programmés

A l'horizon 2040, il est pris pour hypothèse un nombre de résidences principales égal à 279 logements (voir programmation de logements, point mort déduit).

En prenant le ratio de 0,3 élèves par logement, le nombre total d'élèves à scolariser en 2040 est estimé à 56, contre 31 actuellement. Or la capacité des écoles du RPI est de 3 classes (voir ci-dessus).

Les écoles du RPI (existant en 2023/2024) sont en capacité d'accueillir les nouveaux élèves liés au développement envisagé sur la commune du Perchay.

Il n'y a donc a priori pas lieu de créer de nouvelles classes au regard du développement prévu.

## **2. 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**

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.

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 petit patrimoine local (lavoirs, croix, fontaines, puits, porches, murs) qu'il convient également de protéger car ils représentent un témoignage de l'histoire de la commune.

Par ailleurs, la prépondérance du plateau central du Vexin français, des chemins, perspectives visuelles ainsi que les espaces boisés et herbacés de la vallée de la Viosne, qui entourent la commune, fondent une qualité paysagère communale qu'il convient de préserver.

#### **b) Favoriser les déplacements doux et sécuriser les déplacements**

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.

Par ailleurs, afin de favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et cycles, la commune souhaite que ses liaisons douces identifiées soient préservées, mais aussi que les projets urbains se réalisant dans le bourg intègrent des liaisons douces et se raccordent au réseau existant autant que possible. Par ailleurs, la commune souhaite préserver les principaux itinéraires de promenade et de randonnée.

### **3. PRESERVER 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 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, qu'il convient de maintenir.

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.

#### **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.

## **B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

---

### **1. Objectifs et enjeux**

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- **Pour l'ensemble du territoire communal :**
  - Prendre en compte les principes du développement durable sur le territoire
  - Préserver et renforcer la trame verte et bleue communale
  - A l'échelle de la construction, favoriser les principes de l'habitat bioclimatique et favoriser les économies d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables.
- **Pour les OAP sectorielles :**
  - Prendre en compte les principes du développement durable
  - Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine
  - Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales
  - Concevoir une insertion paysagère et écologique

### **2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

- *OAP pour la prise en compte du développement durable dans les projets*

Une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire et définit des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets. Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, l'éco-gestion, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants. De plus, cette OAP thématique permet aussi la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction. Les orientations qui y figurent concernent la prise en compte des principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

- *OAP Trame verte et bleue*

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire pour la prise en compte des trames vertes et bleues.

Une carte (cf. document des OAP) localise les différents éléments constitutifs de ces trames, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.



## **b) Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles**

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « **Entrée Nord du village** »
- Secteur « **Entrée Sud du village** »
- Secteur « **Centre équestre** »

Les OAP ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat et de leurs enjeux en matière de :

- insertion architecturale et/ou urbaine,
- accessibilité,
- paysagement.

### **Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine**

#### ***Secteurs « Entrée Nord du village » et « Entrée Sud du village »***

Les secteurs à vocation d'habitat soumis à OAP font l'objet d'orientations spécifiques afin de préserver le patrimoine du village.

Pour ce faire :

- Il conviendra de réaliser de nouvelles constructions rappelant l'identité rurale du village, grâce à une morphologie et un vocabulaire architectural traditionnels : les opérations seront constituées de bâtis sous forme de longères avec une structure de corps de ferme.
- Les traitements urbains et paysagers du front de rue (le long de la RD 51) devront en particulier apporter une vraie valeur ajoutée aux entrées du village.

#### ***Secteur « Centre équestre »***

L'opération d'ensemble devra respecter l'identité morphologique et architecturale du corps de ferme. Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- Le bâtiment léger situé au Sud-Ouest site est à démolir. La construction d'un petit immeuble collectif pourra être réalisée en lieu et place de ce bâti, mais sur une emprise au sol moindre et en forme de L, de manière à recréer une cour plus vaste. Cette nouvelle construction devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement qualitatif : son aspect sera similaire à celui du logis du corps de ferme ancien (voir règlement). La cour devra présenter un revêtement perméable.
- Les deux bâtiments en front de rue devront être conservés et rénovés afin d'être reconvertis à vocation d'habitat.
- Les habitations existantes sont à conserver et celle située en fond de cour pourra être divisée en plusieurs logements.

### **Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales**

Les aménagements devront également assurer une bonne accessibilité aux sites.

- Les accès aux secteurs se feront au droit de la RD 51 et devront être sécurisés. Les aménagements de ces accès ainsi créés doivent se faire en concertation avec les services routiers du Département, pour favoriser un fonctionnement urbain sécurisé et de qualité.
- Les sites devront également accueillir des espaces de stationnement suffisants pour répondre aux besoins liés aux logements créés. Pour ce faire, les normes en termes de places de stationnement imposées dans le règlement du PLU devront être respectées, pour les automobiles comme pour les cycles. Les espaces dédiés au stationnement devront être perméables.

**Concevoir une insertion paysagère et écologique**

Les principes du développement durable devront également être pris en compte par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

***Secteurs « Entrée Nord du village » et « Entrée Sud du village »***

- Les carrefours créés au droit de la RD 51 seront à aménager en termes de sécurité et de paysage pour créer des effets « porte d'entrée » dans les nouveaux quartiers.
- Des insertions paysagères d'essences locales devront être réalisées vis-à-vis des espaces existants aux abords des secteurs.

***Secteur « Centre équestre »***

- Les espaces verts existants seront conservés, ainsi que les plantations qu'ils accueillent. Des espaces dédiés au stationnement pourront cependant y être aménagés, sous réserve qu'ils soient perméables et paysagers.

**Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat**

| Nom                                | Superficie (ha) | Programmation                                |
|------------------------------------|-----------------|--|
| Secteur « Entrée Sud du village »  | 0,55 ha         | 35 à 45 lgts/ha soit en moyenne 22 logements |
| Secteur « Entrée Nord du village » | 0,6 ha          | 35 à 45 lgts/ha soit en moyenne 25 logements |
| Secteur « Centre équestre »        | 0,39 ha         | 80 à 90 lgts/ha soit environ 32 logements    |

Pour assurer une densification significative des espaces à urbaniser, tout en garantissant la préservation du caractère architectural et urbain du village et limitant les problèmes en matière de fonctionnement (stationnement, sécurisation des circulations), une densité de 35 à 45 lgts / ha est prévue pour les secteurs « Entrée Sud » et « Entrée Nord » du village, et 80 à 90 lgts / ha pour le secteur du centre équestre. Pour rappel, la densité des espaces d'habitat en 2013, en logements par hectare, était de 10,6 (Source : Référentiel territorial du SDRIF).

En outre, concernant le centre équestre, afin de conserver cette activité importante pour le village, il est imposé de prévoir la relocalisation de l'activité au sein d'un nouveau centre équestre avant toute reconversion du bâti en centre-village.

Enfin, une taille de logements est imposée sur les 3 secteurs (taille T3, T4 ou T5, dont 50 % minimum de T4 et T5), afin de privilégier l'accueil de familles, pour maintenir les classes au sein de l'école.

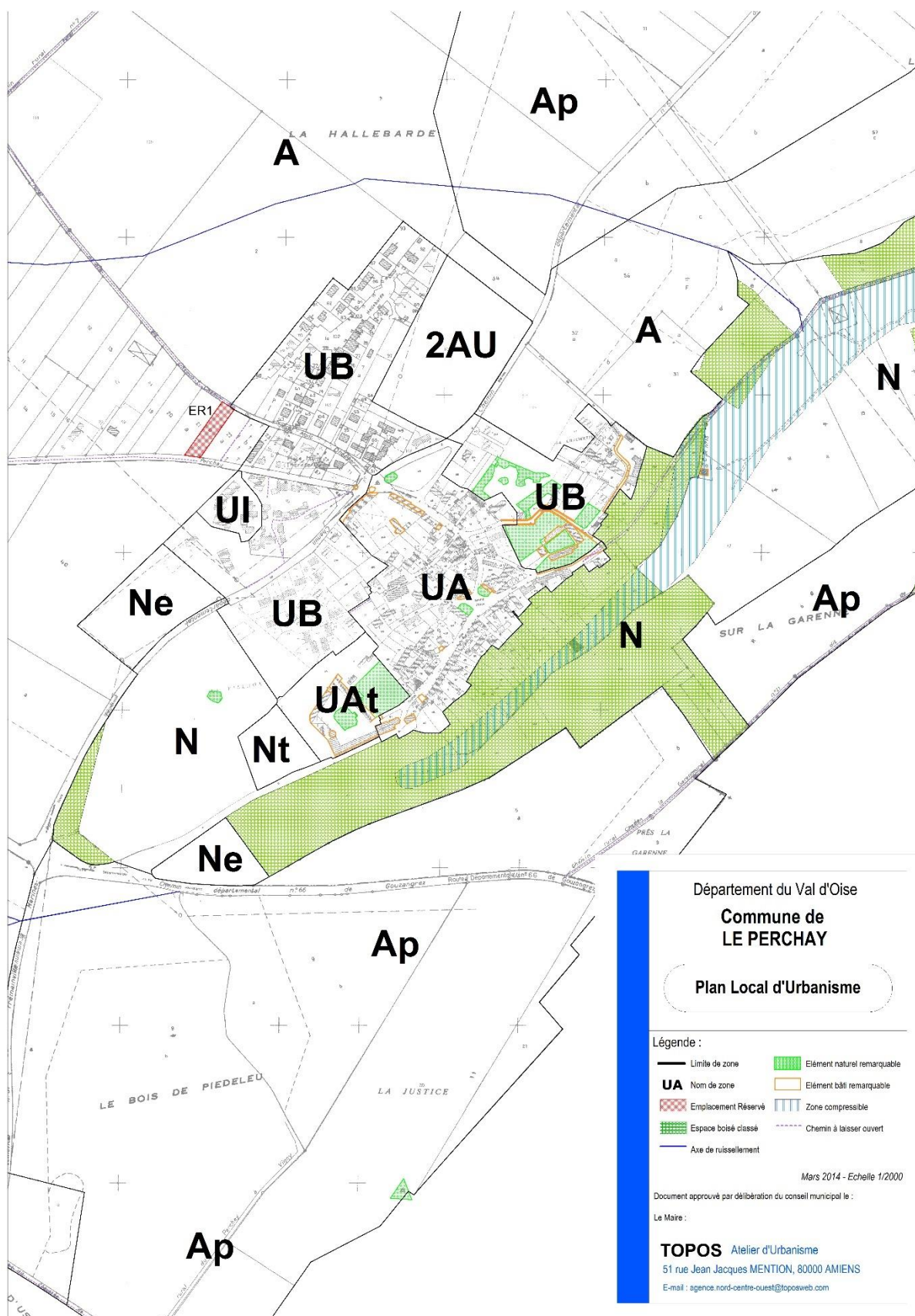
**Conformément au code de l'urbanisme, un échancier est présenté p. 16 du document des OAP.**

Rappel de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

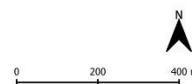
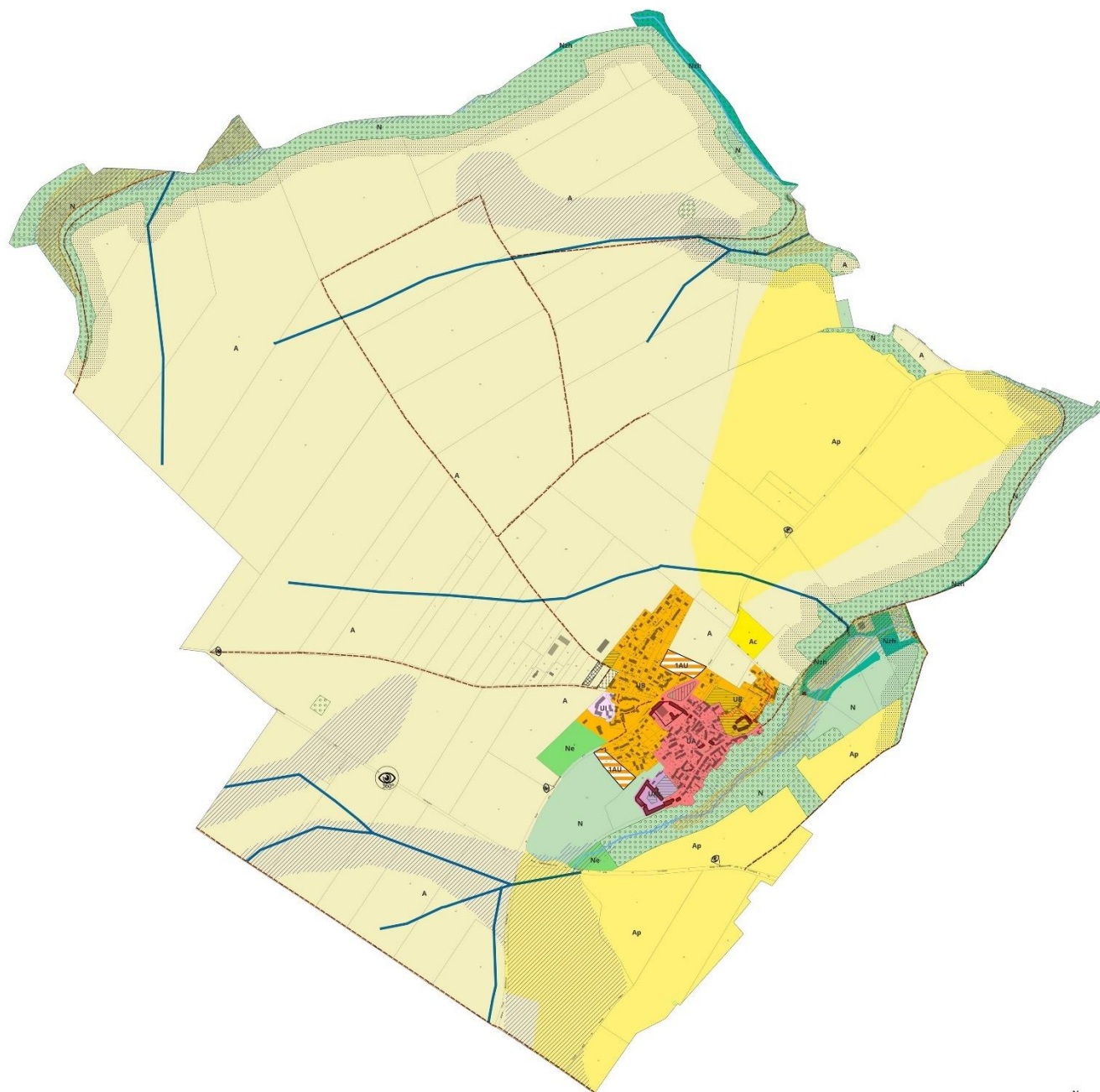
Le PLU prévoit deux zones à urbaniser. Celles-ci sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, puisque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Le secteur situé en entrée Sud du village sera urbanisé avant le secteur « entrée Nord du Village » puisque des projets sont d'ores et déjà en cours de réflexion sur cet espace.





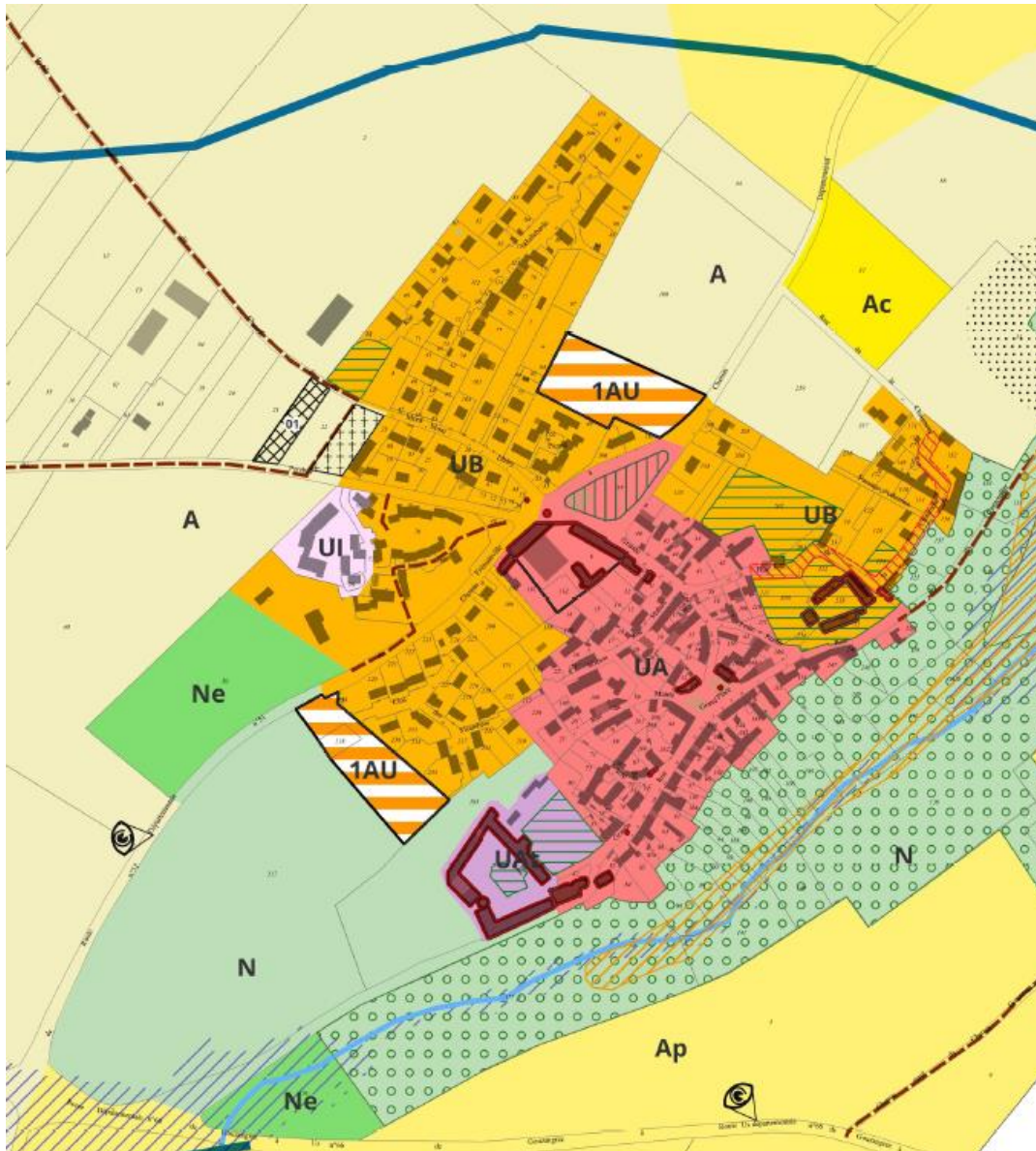


## Règlement graphique du PLU révisé



 Emplacement réservé

| Numéro ER | Bénéficiaire | Destination            | Surface m <sup>2</sup> |
|-----------|--------------|------------------------|------------------------|
| 01        | Commune      | Extension du cimetière | 1367 m <sup>2</sup>    |



#### Prescriptions

- Secteur soumis aux Orientations d'aménagement et de programmation
- Enveloppe d'alerte de zone humide potentielle de classe B (DRIEAT)
- Lisière inconstructible de 50 m autour des massifs boisés d'au moins 100 ha

- Zone UA
- Secteur UAt
- Zone UB
- Zone UI
- Secteur 1AU
- Zone A
- Secteur Ap
- Zone N
- Secteur Ne
- Secteur Nzh

#### Éléments à préserver au titre de l'article L.113-1 du CU

- Espace Boisé Classé

#### Éléments à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU

- Patrimoine bâti remarquable
- Murs et abords de la rue de la Chaumette
- Espace paysager
- Arbres remarquables
- Place de l'ancienne mare
- Mares, plans d'eau et cours d'eau
- Vue remarquable

#### Éléments à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU

- Chemin à conserver et laisser ouvert

#### Informations

- Zone compressible
- Axe de ruissellement

Les orientations générales du PADD ont été traduites au plan de zonage par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

➤ **ZONE UA et secteur UAt**

Affectation au PLU

Cette zone correspond au centre ancien présentant une mixité de fonctions. La zone comprend le secteur UAt, où les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient jugées utiles et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité économique en place.

➤ **ZONE UB**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à la périphérie à dominante résidentielle édifiée autour du centre ancien.

➤ **ZONE UI**

Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'entité urbaine à vocation d'activités économique.

➤ **ZONE 1AU**

Affectation au PLU

La zone 1AU correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'habitat.

➤ **ZONE A et secteurs Ac et Ap**

Affectation au PLU

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Ap où les protections paysagères sont renforcées et un secteur Ac dédié aux activités équestres. Ce secteur englobe déjà une carrière, et pourra accueillir à terme un centre équestre.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2014 :

- La zone A a été ajustée en fonction du registre parcellaire graphique de 2022 afin d'englober plus précisément les terres agricoles.
- Les espaces d'intérêt paysager majeur sont classés en secteur Ap, où la constructibilité est limitée
- La carrière équestre est classée en secteur Ac, secteur dédié aux constructions et installations liées à l'activité équestre.

➤ **ZONE N, secteur Ne et secteur Nzh**Affectation au PLU

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune. Elle comprend le secteur Ne (correspondant aux espaces dédiés aux équipements et le secteur Nzh (correspondant aux zones humides avérées).

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

**BILAN DE LA SURFACE DES ZONES****PLU approuvé en 2014 :**

| Type de zone          | Secteur ou zone | Surface (ha) |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| Zone urbaine (U)      | UA              | 5,6          |
|                       | UAt             | 1,5          |
|                       | UB              | 10,9         |
|                       | UI              | 0,4          |
|                       | <b>TOTAL</b>    | <b>18,4</b>  |
| Zone à urbaniser (AU) | 2AU             | 2,3          |
|                       | <b>TOTAL</b>    | <b>2,3</b>   |
| Zone agricole (A)     | A               | 363,4        |
|                       | Ap              | 96,8         |
|                       | <b>TOTAL</b>    | <b>460,2</b> |
| Zone Naturelle (N)    | N               | 62,7         |
|                       | Ne              | 2,2          |
|                       | <b>TOTAL</b>    | <b>64,9</b>  |
|                       | <b>TOTAL</b>    | <b>545,8</b> |

**PLU révisé :**

| Type de zone          | Secteur ou zone | Surface (ha) |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| Zone urbaine (U)      | UA              | 5,6          |
|                       | UAt             | 1,0          |
|                       | UB              | 10,9         |
|                       | UI              | 0,4          |
|                       | <b>TOTAL</b>    | <b>17,9</b>  |
| Zone à urbaniser (AU) | 1AU             | 1,1          |
|                       | <b>TOTAL</b>    | <b>1,1</b>   |



|                    |              |              |
|--------------------|--------------|--------------|
| Zone agricole (A)  | A            | 360,8        |
|                    | Ac           | 1            |
|                    | Ap           | 96,8         |
|                    | <b>TOTAL</b> | <b>458,6</b> |
| Zone Naturelle (N) | N            | 62,0         |
|                    | Ne           | 2,2          |
|                    | Nzh          | 4,1          |
|                    | <b>TOTAL</b> | <b>68,3</b>  |
| <b>TOTAL</b>       |              | <b>545,8</b> |

**Bilan de l'évolution entre la présente révision du PLU et le PLU approuvé en 2014 :**

|                              | PLU 2014 (ha) | Présente révision du PLU (ha) | Evolution (ha) |
|------------------------------|---------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Zone urbaine (U)</b>      | 18,4          | 17,9                          | <b>-0,5</b>    |
| <b>Zone à urbaniser (AU)</b> | 2,3           | 1,1                           | <b>-1,3</b>    |
| <b>Zone agricole (A)</b>     | 460,2         | 458,6                         | <b>-1,6</b>    |
| <b>Zone naturelle (N)</b>    | 64,9          | 68,3                          | <b>+3,4</b>    |

Le zonage a assez peu évolué entre la présente révision et le PLU approuvé en 2014. La principale évolution du zonage est la réduction de la zone à urbaniser (suppression de la zone 2AU, au profit de la zone agricole, mais création de deux zones 1AU moins vastes), ainsi que la réduction du secteur UAt au profit de zones naturelles. La zone naturelle a aussi augmenté suite au reclassement d'espaces boisés anciennement classés en A.

## **B. LE REGLEMENT**

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

### **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Volumétrie et implantation des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

**Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.**

## **1. Justification des dispositions communes à toutes les zones**

### **MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT**

**Ce chapitre précise certaines modalités d'application du règlement, valables dans toutes les zones.**

Afin de permettre une application souple du règlement et d'autoriser une intensification « douce » du tissu urbain :

- « les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle. »
- Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour clarifier l'application des règles de stationnement, il est également précisé que pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

### **RISQUES ET PRESERVATION DES ZONES HUMIDES**

Les dispositions communes comprennent un rappel de la réglementation applicable au sein des espaces identifiés comme zones humides potentielles sur les documents graphiques, conformément aux données de la DRIEAT.

De même, les différents risques et nuisances impactant le territoire sont rappelés, avec le cas échéant des recommandations visant à éviter les dommages pour les biens ou les personnes.

### **PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL**

Des dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel sont édictées afin de donner un cadre réglementaire précis concernant les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Des dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel sont édictées afin de donner un cadre réglementaire précis concernant les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit tout d'abord des éléments bâtis remarquables protégés, qui font l'objet de prescriptions sur les fiches patrimoniales situées au sein de la pièce des documents graphiques du règlement. Ces fiches détaillent les modalités particulières de leur préservation et évolution. L'objectif est que tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutives des éléments repérés. Concernant les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens, ils doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer.

De même, chaque élément des trames verte et bleue repéré fait l'objet de dispositions précisant leurs modalités de protection : EBC (rappel du code), espaces boisés protégés, lisières, arbres, cours d'eau

mares et plans d'eau, zones humides, espaces paysagers et place de l'ancienne mare, murs et abords de la rue de Chaumette.

Les perspectives visuelles remarquables, repérées aux documents graphiques font également l'objet de prescriptions visant à leur préservation : « les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue. » Ces perspectives sont illustrées et décrites dans le rapport de présentation (partie 2.1).

## **NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Des normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions.

#### **Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement touristique, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités commerciale et de service, restaurants et cinémas, les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des activités concernées, notamment en centre-village. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les établissements de moins de 100 m<sup>2</sup> afin de favoriser le maintien et le développement des commerces et services de proximité.

Pour les constructions à destination de commerces de gros et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hors bureaux), il s'agit de fixer des normes de stationnement permettant de répondre aux besoins réels liés à l'utilisation de chacune de ces activités, et en particulier des salles de spectacle. Il s'agit ainsi d'éviter les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile et les déplacements doux.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics comme pour les constructions à destination agricole ou forestière, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements ou activités.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement rappelle que les parcs de stationnement doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière d'électrification.

### **Stationnement des véhicules non motorisés**

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable. Ces

dispositions concernent les constructions et installations nouvelles, à l'exception de l'habitat individuel, et les changements de destination, sauf impossibilité technique.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

## **DISPOSITIONS CONCERNANT LA DESSERTE ET LES RESEAUX**

### **Justifications des règles concernant la desserte par les voies publiques ou privées**

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Sont ainsi définis une largeur minimale d'accès (3 m) et d'emprise de voirie afin de permettre un fonctionnement urbain optimal dans le cadre des futurs aménagements, qui devront également permettre le partage des usages en toute sécurité, promouvant ainsi les modes de déplacement alternatifs (principe de voie partagée privilégié).

### **Justifications des règles concernant la desserte par les réseaux**

Des règles sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur. En particulier, toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau. Toutefois, la réalisation d'une opération au sein du secteur « entrée de ville Nord », soumis à OAP est classé en zone 1AU, est conditionnée à la réalisation de travaux d'extension de la STEP communale, ou à la réalisation d'une station autonome de traitement des eaux pluviales (microstation), afin de garantir des conditions d'épuration de qualité et sans incidence pour l'environnement.

Des obligations sont également imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, ainsi qu'en matière de stockage des déchets pour un bon fonctionnement urbain des opérations d'ensemble.

## **1. Synthèse des règles édictées à la section 1**

**Tableau de synthèse des destinations autorisées en zones U et AU**

|                    |                         | <b>Zone UA</b>          | <b>Secteur UA<sup>t</sup></b> | <b>Zone UB</b> | <b>Zone UI</b> | <b>Zone 1AU</b> |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Destination</b> | <b>Sous-destination</b> | <b>X = Interdiction</b> |                               |                |                |                 |
| <b>Habitation</b>  | Logement                |                         | Autorisé sous condition       |                | X              |                 |
|                    | Hébergement             |                         | Autorisé sous condition       |                | X              |                 |

|  |  | Zone UA | Secteur UAt | Zone UB | Zone UI | Zone 1AU             |
|--|--|---------|-------------|---------|---------|----------------------|
| <b>Commerce et activité de service</b>                       | Artisanat et commerce de détails   |         |             |         |         | < 150 m <sup>2</sup> |
|  | Restauration   |         |             |         |         | < 150 m <sup>2</sup> |
|  | Commerce de gros   | X       | X           | X       |         | X                    |
|  | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |         |             |         |         | < 150 m <sup>2</sup> |
|  | Hôtels   |         |             |         | X       | < 150 m <sup>2</sup> |
|  | Autres hébergements touristiques   |         |             |         | X       | < 150 m <sup>2</sup> |
|  | Cinéma   |         |             |         |         | < 150 m <sup>2</sup> |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | X       | X           | X       |         | X                    |
|  | Entrepôt   | X       | X           | X       |         | X                    |
|  | Bureau   |         |             |         |         | < 150 m <sup>2</sup> |
|  | Centre de congrès et d'exposition  |         |             |         |         | < 150 m <sup>2</sup> |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   |         |             |         |         | < 150 m <sup>2</sup> |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |         |             |         |         |                      |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |         |             |         |         |                      |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        |         |             |         |         |                      |
|  | Salles d'art et de spectacles  |         |             |         |         |                      |
|  | Equipements sportifs   |         |             |         |         |                      |
|  | Lieux de culte   |         |             |         | X       |                      |
|  | Autres équipements recevant du public  |         |             |         |         |                      |

|  |                         | <b>Zone UA</b>          | <b>Secteur UAt</b>      | <b>Zone UB</b> | <b>Zone UI</b> | <b>Zone 1AU</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | Exploitation agricole   | Autorisé sous condition | Autorisé sous condition | X              | X              |                 |
|  | Exploitation forestière | X                       | X                       | X              | X              |                 |

## 2. Justifications des règles édictées à la section 1

### a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB et 1AU

Dans les zones UA, UB et 1AU, les constructions susceptibles d'apporter des nuisances au voisinage de l'habitat sont interdites : forestières, industrielles, entrepôts, commerces de gros, camping sous toutes ses formes, carrières et décharges.

En effet, il s'agit de zones très majoritairement pavillonnaires où des activités susceptibles d'apporter des nuisances (bruit, stationnement anarchique) n'ont pas leur place.

Les affouillements et les exhaussements de sol ne sont autorisés qu'à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

En outre, au sein des secteurs soumis à OAP identifiés aux documents graphiques (1AU), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Cette disposition vise à garantir la cohérence et la qualité de l'aménagement de ces espaces stratégiques pour le développement de la commune.

Les constructions à usage agricole sont autorisées si des constructions à usage agricole sont déjà bâties sur l'unité foncière, afin de permettre le maintien voire le développement de ces activités.

**Dans le secteur UAt**, les constructions et extensions sont autorisées sous réserve d'une intégration architecturale soignée, afin de mettre en valeur le patrimoine qu'est le manoir des chevaliers.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient jugées utiles et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité économique en place (gardiennage,...).

### b) La zone UI

Cette zone correspond à la zone d'activités artisanales.

L'ensemble des activités sont autorisées, à l'exception des hôtels, puisque la vocation de la zone est plutôt commerciale et artisanale. Les habitations et lieux de cultes, inadaptés à être implantés à proximité d'activités potentiellement nuisantes et à risques, sont interdits.

## c) La zone agricole : A

| Zone   | A  |   |  |
|--|--|---|--|
| Secteur  | A  | Ac  | Ap   |
| <b>Articles 1 et 2 destinations interdites et autorisées :</b> | <b>Interdit :</b> tout sauf destinations mentionnées ci-dessous  |   |  |
|  | <b>Autorisé sous conditions :</b><br>activité agricole<br><br>Nouvelles habitations et leurs annexes indispensables au fonctionnement agricole <b>dans la limite de 250m<sup>2</sup> de SDP</b> par exploitation à condition qu'elles soient <b>situées à - de 50 m</b> des bâtiments agricoles;<br><br>méthaniseurs à + d'1 km des habitations<br><br><b>SPIC</b> | Autorisé : constructions et installations équestres | <b>Autorisées sous conditions :</b><br>installations démontables si nécessaires à l'activité agricole; abris pour animaux <b>si superficie &lt;= 50 m<sup>2</sup></b> d'emprise au sol par unité foncière; aires de stationnement<br><br><b>équipements publics ou d'intérêt général</b> qui nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole |

**Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2**

- permettre l'installation des constructions, installations et des habitations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, dans le respect de la réglementation et de la jurisprudence.
- Permettre la diversification de l'activité agricole dans le respect du code rural
- Permettre l'implantation de méthaniseurs, mais sous réserve qu'ils satisfassent aux conditions de la réglementation en vigueur et qu'ils n'apportent pas de gêne aux habitations (distance de 1 km minimum).

**Secteur Ac :** sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité équestre, afin de permettre le développement de cette activité importante pour la commune.

**SECTEUR Ap :**

Le secteur Ap est créé pour assurer la préservation des paysages en interdisant toute nouvelle construction non démontable (hors équipements liés aux VRD qui ne pourraient être réalisés ailleurs) et les abris pour animaux supérieurs à 50 m<sup>2</sup> d'emprise a sol.

Conformément aux orientations du PADD, et en cohérence avec la charte du PNR, la commune souhaite préserver les espaces d'intérêt paysager prioritaires. La création des secteurs Ap est ainsi la traduction règlementaire de ses orientations.

**d) La zone naturelle : N**

| <b>N</b>   |   |  |
|--|---|--|
| <b>N</b>   | <b>Ne</b>   | <b>Nzh</b>   |
| <b>Interdit</b> : tout sauf destinations mentionnées ci-dessous  |   | Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.                    |
| <b>Autorisées sous conditions</b> :<br>activité agricole et forestière ;<br>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés; | <b>Autorisées sous conditions</b> :<br>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés;<br>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;<br>Les équipements sportifs;<br>-Les autres équipements recevant du public;<br>habitation si destinées à la surveillance <b>dans la limite de 100m<sup>2</sup> de SDP.</b> | - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,<br>- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux |

**Objectifs et justifications des règles définies aux articles 1 et 2**

Dans l'ensemble de la zone N,

- Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité
- Permettre les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voiries et aux réseaux

Dans le secteur Nzh (zones humides avérées), permettre la préservation et la mise en valeur de ces sites en autorisant :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Dans le secteur Ne, permettre la réalisation de nouveaux équipements, conformément au code de l'urbanisme sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf début de l'article dans le règlement).



### 3. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

**Tableau de synthèse des règles du PLU révisé**

| Zone                                     | UA   |   | UB   | UI                                     | 1AU                                |
|--|--|---|--|--|------------------------------------|
| Secteur                                  | UA   | UAt   |  |  |                                    |
| Implantation / voies                     | Alignement, retrait possible si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des murs pleins ou par les deux | Pas de règle                                | à l'alignement ou à 4 m mini des voies et des emprises publiques.                                  | à l'alignement ou à 1 m mini des voies | Pas de règle                       |
| Implantation / limites séparatives       | en limite(s) séparative(s), ou avec un recul min de 4 m.   | Pas de règle                                | en limite(s) séparative(s) latérale, ou avec un recul min de 4 m.<br><b>recul obligatoire de 4</b> | Non réglementé                         | Pas de règle                       |
| Implantation sur une même unité foncière | Non réglementé   |   | Non réglementé   | Non réglementé                         | Non réglementé                     |
| Emprise au sol maximale                  | Non réglementé   | 15% supplémentaire par rapport à l'existant | Non réglementé   | Non réglementé                         | Non réglementé                     |
| Hauteur maximale                         | 7 m à l'acrotère ou 10 m au faîtage.<br>Annexes : 3,5 m à l'égout  |   | 7 m à l'acrotère ou 10 m au faîtage.<br>Annexes : 3,5 m à l'égout                                  | 7 m à l'acrotère ou 10 m au faîtage.   | 12 m au faîtage - 9 m à l'acrotère |

| Zone                                     | A  |                                       |                   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------|
| Secteur                                  | A  | Ac                                    | Ap                |
| Implantation / voies                     | au-delà de 4 m des voies et des emprises publiques       |                                       |                   |
| Implantation / limites séparatives       | en limite(s) séparative(s), ou avec un recul min de 4 m. |                                       |                   |
| Implantation sur une même unité foncière | Non réglementé   |                                       |                   |
| Emprise au sol maximale                  | Non réglementé   |                                       |                   |
| Hauteur maximale                         | Hauteur max des constructions : 12 m.                    | Hauteur max des constructions : 12 m. | Hauteur max : 4 m |

| Zone                                     | N   |   |     |
|--|---|---|-----|
| Secteur                                  | N   | Ne  | Nzh |
| Implantation / voies                     | alignement ou 4 m mini. des voies et des emprises publiques.                              |   |     |
| Implantation / limites séparatives       | en limite(s) séparative(s), ou avec un recul min de 4 m.                                  |   |     |
| Implantation sur une même unité foncière | Non réglementé  |   |     |
| Emprise au sol maximale                  | Non réglementé  |   |     |
| Hauteur maximale                         | Hauteur max des constructions principales :<br><b>4 m sauf agri et forestières : 12 m</b> | Hauteur max des constructions principales :<br><b>12 m au faîtage</b> | /   |

#### Objectifs et justifications – Emprise au sol

Les prescriptions permettent une densification des espaces urbanisés existants ou à créer (1AU), dans le respect des morphologies urbaines existantes dans la zone ou aux abords.

Dans le secteur UAt, les prescriptions permettent de limiter les extensions au sein du site patrimonial du manoir.

#### Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones UA, UB, UI et 1AU les prescriptions retenues permettent d'assurer une insertion optimale des nouvelles constructions dans leur environnement en maintenant les caractéristiques architecturales existantes puisque les constructions peuvent comprendre 3 niveaux habitables (R+1+c) en zone urbaine et 4 niveaux en zone à urbaniser (R+2+c), l'objectif étant de parvenir à une densification douce et à une morphologie rappelant celle des corps de ferme anciens.

En zone A et N, il s'agit de permettre une hauteur adaptée des constructions à destination agricole ou forestière ou d'équipements afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

#### Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :

**En zone UA (hors secteur UAt),** il s'agit de maintenir la morphologie urbaine majoritairement existante en centre ancien, à savoir un bâti aligné aux voies, ou la présence de murs traditionnels marquant cet alignement. Les constructions peuvent donc être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques si une continuité bâtie sur rue est maintenue. Cette dernière peut être constituée, soit par un ou des bâtiments, soit par un mur de clôture plein.

**En zone UB,** il s'agit de maintenir la morphologie urbaine majoritairement existante, à savoir un bâti en retrait d'au moins 4 m des voies.

En zones UI et 1AU, une souplesse est laissée quant aux règles d'implantation afin de favoriser une urbanisation moins gourmande d'espace. Toutefois, un recul est imposé pour les portails, qui doivent être implantés à plus de 5 m des routes départementales pour des raisons de sécurité.

**En zones A et N**, il s'agit d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et de bonnes conditions de circulation sur les voies.

#### **Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et sur une même propriété :**

Dans l'ensemble des zones, il s'agit de respecter le mode d'implantation actuel des constructions et de permettre une densification raisonnée des espaces urbanisés, en permettant l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives en zones UA et UB. En zone UI et 1AU une souplesse est laissée quant aux règles d'implantation afin de favoriser une urbanisation moins gourmande d'espace.

En cas de retrait par rapport aux limites ou entre deux constructions, permettre alors un accès de largeur suffisante autour du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Une harmonisation des règles a été opérée par rapport à l'ancien règlement pour éviter les discriminations entre les pétitionnaires.

### **4. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Dans les zones UA, UB, UI et 1AU, les prescriptions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère visent à permettre une insertion des bâtiments futurs dans l'environnement bâti.

Les éléments bâtis remarquables font l'objet de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricole tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Dans la zone N, il s'agit préserver la qualité architecturale et l'intérêt patrimonial des constructions existantes tout en permettant les nouvelles constructions, à condition qu'elles s'intègrent bien à l'environnement. Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application de l'article L.372-1 du code de l'environnement.

#### **Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise ainsi à :**

- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouverture pour le passage de la faune dans les clôtures.
- favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.

## 5. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

| Zone                          | UA  |     | UB  | UI   | 1AU   |
|-------------------------------|---|-----|---|--|---|
| Secteur                       | UA  | UAt |   |  |   |
| Espaces libres et plantations | Min 20% des espaces libres de tout construction en pleine terre<br>1 arbre par 200 m <sup>2</sup> d'espace en pleine terre. |     | Min 40% de la surface de l'unité foncière en pleine terre<br>1 arbre par 200 m <sup>2</sup> d'espace en pleine terre. | Min 15% de la surface de l'unité foncière en pleine terre<br>un arbre pour 2 places de stationnement | Min 20% de la surface de l'unité foncière en pleine terre<br>1 arbre par 200 m <sup>2</sup> d'espace en pleine terre. |

Dans les zones urbaines, des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain ainsi que la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones et leur destination. Dans la zone UB, le coefficient de pleine terre est porté à 40 % puisqu'il s'agit d'espaces pavillonnaires au sein desquels les espaces végétalisés doivent avoir une place prépondérante.

En outre, des obligations en matière de plantation d'arbres ont été instaurées pour favoriser la biodiversité et la qualité des paysages, mais aussi pour limiter les ilots de chaleur.

Dans le même ordre d'idée, sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places et un traitement paysager de leurs franges sera prévu.

### Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations) et les îlots de chaleur.
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale limitant ainsi les inondations par ruissellement.

## C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Il existe 1 emplacement réservé. Celui-ci est localisé sur le plan de zonage. Sa destination, bénéficiaire, surface et justification figure dans le tableau ci-dessous.

| N° | Destination            | Bénéficiaire | Surface (m²) | Justification                       |
|----|------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------|
| 1  | Extension du cimetière | Commune      | 1367         | Améliorer les équipements communaux |

## D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de développer l'habitat prioritairement dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain. Ainsi, plus de la moitié des logements programmés se trouvent en densification de l'espace urbanisé existant.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur trois secteurs afin de répondre notamment aux objectifs d'intensification urbaine. L'OAP sur le secteur du centre équestre, situé en plein cœur du tissu urbain, permettra de réaliser des opérations d'aménagement favorisant l'optimisation du foncier. En effet, une densité de 80 à 90 logements/ha est imposée par les OAP de ce secteur.

En outre, sur les deux secteurs situés en entrée de village Sud et Nord, en continuité du tissu existant, une densité de 35 à 45 logements/ha est prévue, permettant d'optimiser le foncier consommé. Pour mémoire, la densité était estimée à 10,6 lgts/ha en 2013 sur la commune selon l'Institut Paris Région.

Les OAP favorisent donc l'augmentation de la densité du village, en lien avec les objectifs du SDRIF.

### Le règlement et le zonage

Le règlement ne fixe pas d'emprise au sol maximale en zones urbaines et à urbaniser (hors secteur du manoir). L'occupation du sol est seulement limitée par un coefficient de pleine terre de 20 % en UA et de 40 % en UB. Cela permettra de veiller à la conservation de sols perméables en zone à dominante d'habitat, tout en participant à la densification des espaces urbains.

De plus, les règles de hauteur et d'implantation en zone urbaine et à urbaniser sont en cohérence avec cet objectif puisque les constructions peuvent comprendre 3 niveaux habitables (R+1+c) en zone urbaine et 4 niveaux en zone à urbaniser (R+2+c), et peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives dans toutes les zones.

Les règles permettent ainsi une densification raisonnée de l'espace urbanisé tout en assurant un fonctionnement urbain de qualité. Aucune règle limitant la densité n'est édictée à l'article 2 et aucune bande de constructibilité n'est définie dans le règlement.

## **VI. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES**

### **A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national**

---

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

*« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :*

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*« 1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;*
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant*

*des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

## **B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.**

Le territoire du Perchay est composé des principales entités suivantes :

- Le village,
- Les espaces agricoles,
- les espaces boisés, principalement situés en limite communale, au abords de cours d'eau.

Dans le cadre du PADD de la commune et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger les espaces naturels et agricoles indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir le développement urbain prioritairement en densification et renouvellement des espaces bâtis du village ou en continuité immédiate de celui-ci (pour les zones 1AU).

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre IX du présent rapport de présentation.

### C. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Le PLU du Perchay doit être compatible avec le SDRIF, qui encadre le développement du territoire en termes d'objectifs de densification du tissu et d'extensions. **La marge de manœuvre de la commune dans le cadre de la révision de son PLU est donc assez limitée.**

Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

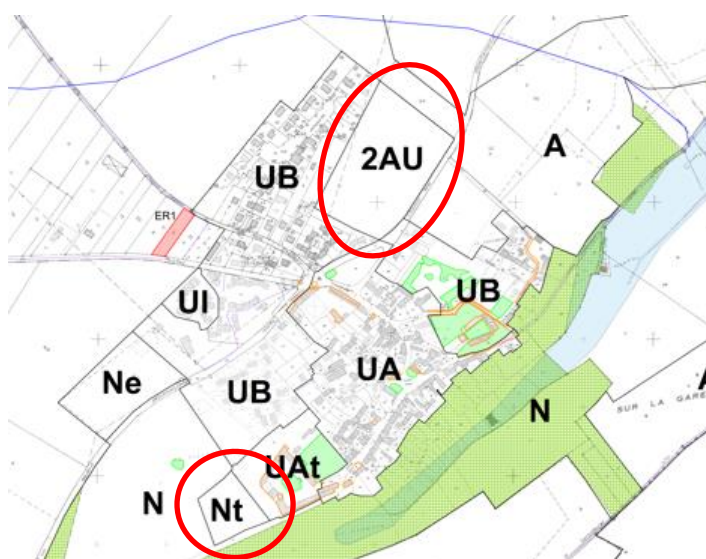
L'urbanisation des espaces soumis à OAP pour le développement de l'habitat à l'intérieur du tissu a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- une accessibilité satisfaisante et garantissant la sécurité des usagers,
- une proximité des équipements et des services,
- une absence d'intérêt écologique majeur et de risques naturels et technologiques sur les espaces concernés.

Le Perchay s'inscrit dans un plateau agricole, caractérisé notamment par un paysage ouvert. De ce fait, plusieurs perspectives visuelles remarquables sont identifiables qu'il est important de préserver. Il est également important de préserver les espaces naturels et agricoles ainsi que le caractère rural du territoire, en privilégiant un développement urbain sur des secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ou à proximité immédiate.

En outre, les zones d'extension de l'habitat ont été définies à proximité du bourg, afin de rapprocher les futurs habitants des équipements et de privilégier les déplacements doux. **Il s'agit donc de la solution la plus raisonnable en termes de limitation des pollutions liées au trafic automobile.**

En cohérence avec les objectifs du SDRIF-E, des zones vouées dans le précédent PLU à une urbanisation et à une imperméabilisation ont été réduites ou supprimées. Il s'agit de la zone 2AU au Nord du territoire et du secteur Nt au Sud, anciennement dévolu à la création d'aires de stationnement.



Le choix opéré dans le cadre de la révision du PLU est donc moins gourmand en consommation d'espaces agricoles et naturels et permet davantage l'infiltration des eaux de pluie et la préservation de la biodiversité.



## VII. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

| Besoins communaux   | Orientations du PADD  | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)   | Zonage et règlement  |
|---|---|---|--|
| <p>Respecter les engagements pris dans le cadre de la signature de la charte du PNR en matière de développement urbain tout en répondant aux objectifs imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.</p> <p>Permettre la réalisation d'un nombre de logements suffisant afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Renverser la tendance actuelle et permettre un dynamisme démographique nécessaire pour enrayer le vieillissement de la population,</li> <li>-Pallier le desserrement des ménages à venir</li> <li>-Pérenniser les équipements (école).</li> </ul> <p>Diversifier le parc de logements afin de réduire l'inadéquation entre la taille des ménages et la taille des logements.</p> <p>Maintenir et conforter les activités et les emplois présents sur le territoire (emplois artisanaux, emplois agricoles...).</p> <p>Maintenir les commerces et services existants.</p> <p>Maintenir et développer l'activité touristique (centre équestre, manoir des chevaliers, chemins de randonnée...)</p> <p>Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.</p> <p>Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services.</p> <p>Maintenir les équipements scolaires (école élémentaire dans le cadre du RPI).</p> <p>Poursuivre l'amélioration des communications numériques.</p> | <p><b>Favoriser un développement durable de l'habitat et des activités :</b></p> <p>Développer et diversifier l'offre d'habitat, prioritairement au sein du tissu urbain ;</p> <p>Développer les activités économiques et l'offre d'équipements ;</p> | <p>3 secteurs sont soumis au respect d'une OAP pour le développement de l'habitat.</p> <p>Ces OAP définissent une densité de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site.</p> | <p>Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'une identification sur les documents graphiques du règlement.</p> <p>De plus, le règlement permet une densification des espaces urbanisés existants (cf chapitre V-D).</p> <p>Les activités économiques compatibles avec l'habitat sont autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat pour maintenir la mixité fonctionnelle.</p> <p>Une zone UI est définie spécifiquement pour le confortement des zones d'activités existantes.</p> <p>Les espaces agricoles sont préservés (classement en zone A). Le règlement de la zone A permet le développement et la diversification des activités agricoles.</p> <p>Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.</p> <p>Une zone d'équipements Ne permet de développer les équipements.</p> <p>Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines afin de maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services.</p> |

| Besoins communaux   | Orientations du PADD  | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)   | Zonage et règlement  |
|---|---|---|--|
| <p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la préservation de l'identité patrimoniale du Perchay, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage,</li> <li>-le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village,</li> <li>-les risques et les nuisances existants sur la commune,</li> <li>-la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.</li> </ul> <p>Améliorer la part des déplacements doux et en transport en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein du village et des espaces à développer.</p> | <p><b>Préserver et améliorer le cadre de vie ainsi que le fonctionnement urbain :</b><br/>Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie ;</p> <p>Favoriser les déplacements doux et sécuriser les déplacements ;</p> | <p>Afin de préserver l'identité du Perchay, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des nouvelles habitations dans leur environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs.</p> <p>Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont prises dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village.</p> <p>En outre, les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, création de liaisons douces, voie de desserte, ...</p> | <p>Afin de préserver l'identité de la commune, dans chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante.</p> <p>Sur le plan de zonage ont été identifiés des éléments de patrimoine bâti remarquable. Ces éléments sont protégés au titre du code de l'urbanisme. Des prescriptions sont présentes dans les dispositions générales du règlement.</p> <p>Les perspectives visuelles remarquables sont identifiées et protégées au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions générales permettent d'imposer un aménagement de voirie qui évite toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>De plus, pour les secteurs soumis à OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans l'OAP soient respectées.</p> <p>Des normes de stationnement sont définies pour toutes les zones, en fonction des destinations des constructions.</p> |

| Besoins communaux  | Orientations du PADD  | Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)  | Zonage et règlement   |
|--|---|--|---|
| <p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, les prairies, les vergers, les espaces agricoles, les zones humides...</li> <li>-Préservant les continuités écologiques locales nécessaires au maintien de la biodiversité.</li> <li>-Préservant les petits éléments de nature (alignements d'arbres, haies, mares...).</li> </ul> <p>Préserver la faune et la flore.<br/>Préserver une qualité de l'air satisfaisante.<br/>Favoriser le développement des énergies renouvelables.</p> | <p><b>Préserver et valoriser le patrimoine environnemental et paysager :</b><br/>Maintenir la trame Verte et Bleue, ainsi que la trame calcaire, préserver les réservoirs écologiques et les continuités écologiques, également constitutifs du patrimoine paysager ;</p> <p>Développer les énergies renouvelables dans le respect de la qualité du cadre de vie communal</p> | <p>Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune.</p> <p>Création d'une OAP TVB dédiée.</p> <p>Les OAP sectorielles permettent un maintien, dès que possible, des éléments de nature au sein des secteurs identifiés, et le développement de la trame verte communale par la plantation d'essences locales aux abords des sites (insertion paysagère).</p> | <p>Protection au titre du code de l'urbanisme des espaces boisés, espaces paysagers, cours d'eau mares et plans d'eau, arbres remarquables et alignements d'arbres.</p> <p>Identification des zones humides avérées et potentielles pour veiller à leur préservation le cas échéant.</p> <p>Le règlement rappelle les différents risques existants sur le territoire et les dispositions ou recommandations s'y afférant.</p> |

## **VIII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES**

### **A. La charte du PNR du Vexin Français**

---

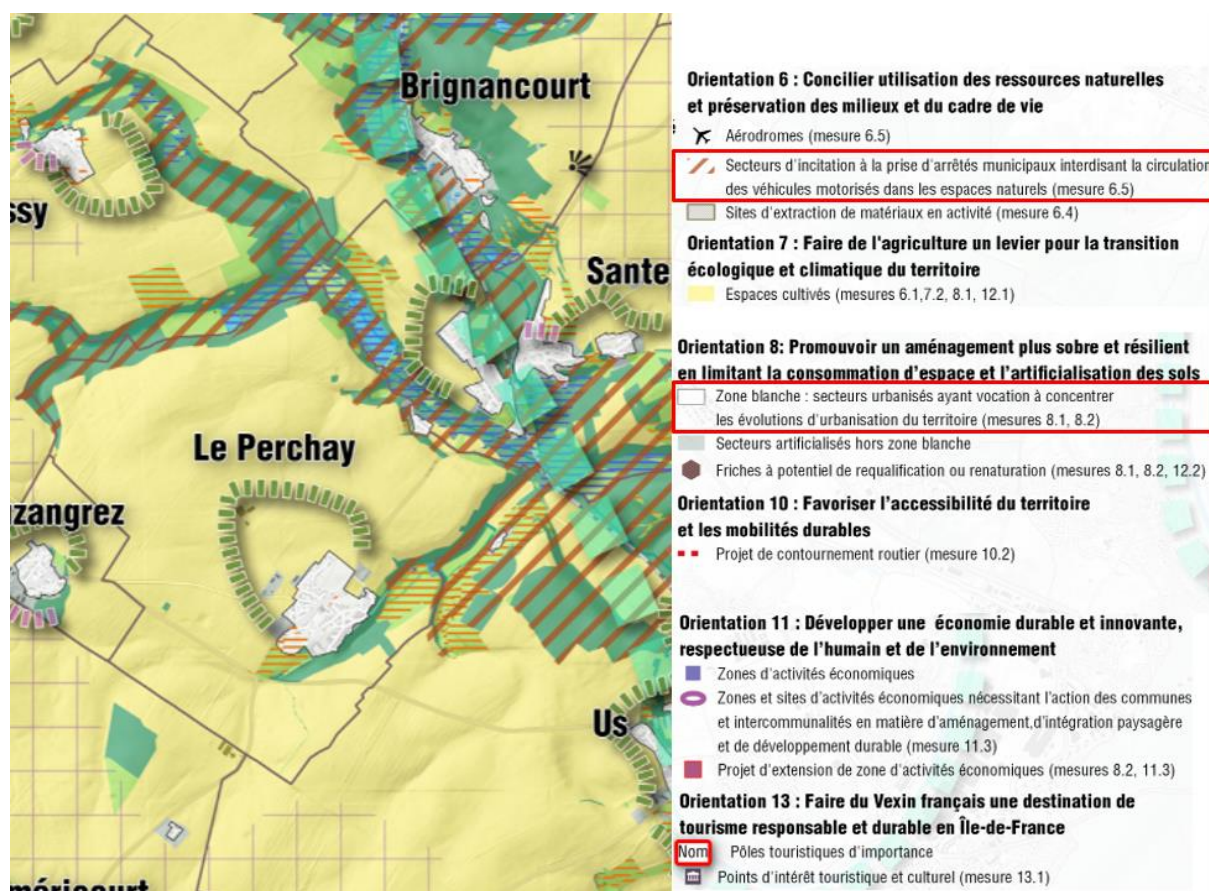
L'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin Français implique une prise en compte attentive du patrimoine écologique, architectural, urbain et paysager sur cette zone, en référence à la charte initiale adoptée le 9 mai 1995. Cette charte est en cours de révision, son adoption est prévue au premier semestre 2026 (au plus tôt).

Le territoire du Perchay est concerné par les orientations suivantes du projet de charte révisée :

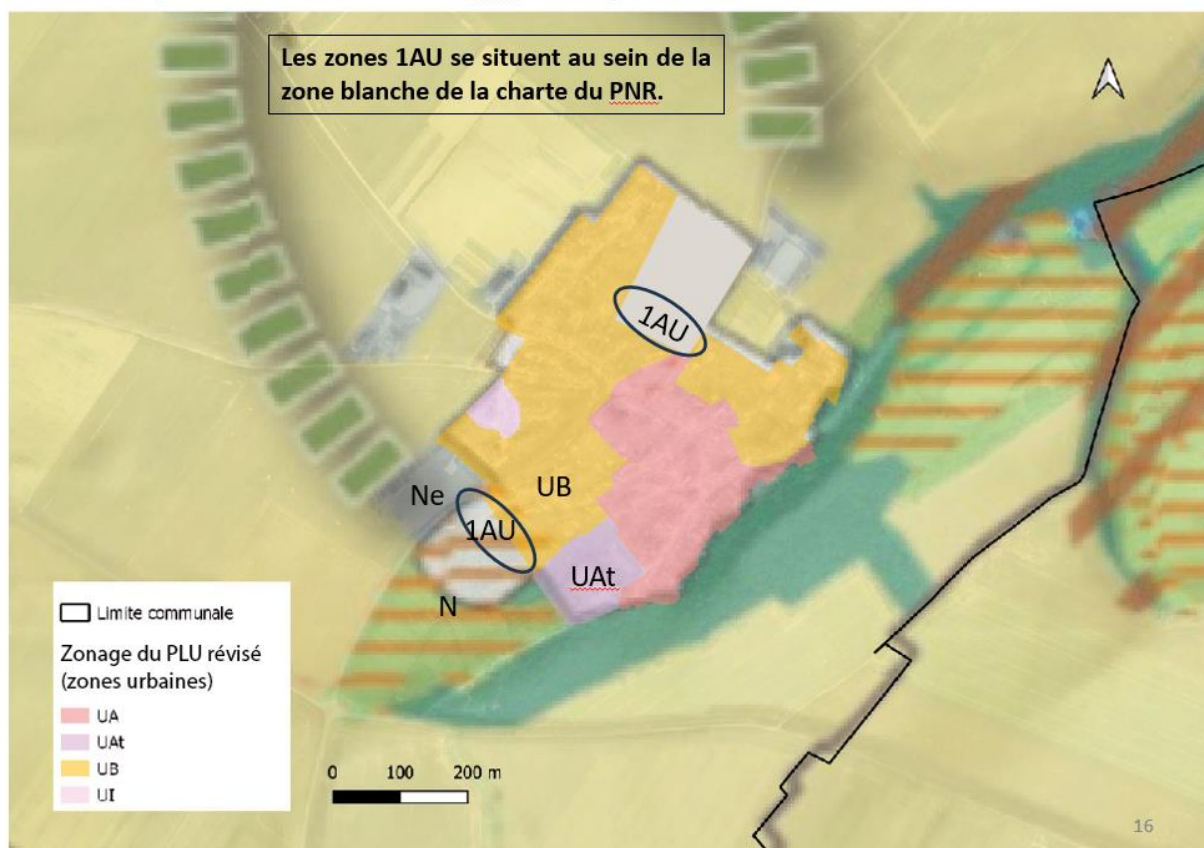
- Reconquérir l'ambition de qualité des paysages et patrimoines bâtis (orientation 4)
- Maintenir et restaurer la biodiversité (orientation 5)
- Concilier utilisation des ressources naturelles et préservation des milieux et du cadre de vie (orientation 6)
- Promouvoir un aménagement plus sobre et résilient en limitant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols (orientation 8)

La commune est par ailleurs concernée par les mesures suivantes :

- Mettre à profit la transition écologique et énergétique pour renforcer l'identité paysagère du territoire (mesure 4.3).
- Améliorer la connaissance en continu et développer des protocoles de suivi naturalistes (mesure 5.1).
- Préserver et gérer les sites de biodiversité remarquables (mesure 5.2).
- Maintenir et restaurer des trames écologiques fonctionnelles (mesure 5.3).
- Préserver et valoriser le patrimoine géologique (mesure 5.5).
- Préserver et reconquérir la qualité des sols (mesure 6.1).
- Préserver la ressource en eau, en quantité et en qualité (mesure 6.2).
- Favoriser une sylviculture durable (mesure 6.3).
- Entretenir une vigilance par rapport aux risques et nuisance pouvant impacter l'environnement (mesure 6.5).
- Poursuivre l'effort de maîtrise de la consommation d'espace en mettant en œuvre l'objectif « zéro artificialisation nette » (mesure 8.1).
- Porter un modèle d'aménagement durable pour les villes et villages du Vexin (mesure 8.2).
- Accompagner l'évolution de filières agricoles et alimentaires diversifiées au sein du Parc et en lien avec les territoires de proximité (mesure 12.1).
- Développer et promouvoir la pratique des activités de pleine nature respectueuses de l'environnement et de la biodiversité (mesure 13.2).



Comparaison entre la charte du PNR et zonage du PLU révisé





## **Compatibilité du PLU avec la charte du PNR**

Les zones 1AU et l'ensemble des zones urbaines se situent au sein de la zone blanche de la charte du PNR.

De plus, les réservoirs de biodiversité identifiés en limites communales Est, Nord et Ouest, constitués de forêts, milieux herbacés et de cours d'eau sont préservés par un zonage N et le cas échéant, des espaces boisés classés. Ces derniers ont d'ailleurs été retravaillés et davantage de boisements sont désormais protégés dans le cadre du PLU révisé.

En outre, les zones humides sont protégées par un zonage et un règlement spécifique : secteur Nzh. Les zones humides potentielles tels qu'identifiées par la DRIEAT sont également matérialisées aux documents graphiques, et le règlement impose une étude de caractérisation en fonction des projets.

Trames calcaires : selon la charte : « Défendre un principe de non-artificialisation des espaces agricoles et naturels (identifiés dans le plan de référence), en particulier les secteurs des trames calcaires, à l'exception de projets pouvant être considérés comme « pertinents » et d'utilité publique. L'OAP « entrée Sud du village » est concernée par cette trame, mais il s'agit bel et bien d'un projet pertinent et d'intérêt général pour la commune, puisqu'il permettra de diversifier l'habitat et d'accueillir une population plus jeune, favorisant ainsi le maintien des équipements scolaires.

Enfin, les éléments marquant le paysage ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du CU, à savoir des arbres remarquables, des espaces paysagers, ainsi que les abords de la rue de la Chaumette, constitués de murs anciens et de végétation. Le patrimoine bâti remarquable est également protégé et fait l'objet de fiches visant leur préservation.

## **B. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France**

---

### **1. Objectifs en termes d'intensification urbaine**

#### **• SDRIF 2013**

La commune est concernée par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

#### **La densité d'habitat**

La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

**Densité d'habitat**

|  |                     |               |
|--|---------------------|---------------|
| Superficie des espaces d'habitat en 2012   | 19,80 ha            | + 10 %        |
| Densité des espaces d'habitat au 1er janvier 2014  | 10,6 lgts/ha        | 11,66 lgts/ha |
| Nombre de logements supplémentaires à accueillir pour atteindre une augmentation de 10% de la densité d'habitat à l'horizon 2030 | 21 lgts             |               |
| Nombre de logements construits ou autorisés entre 2014 et 2021 en densification*   | 7 lgts              |               |
| Nombre de logements programmés par le PLU à l'horizon 2030**   | 21 lgts             |               |
| <b>Nombre de logements nouveaux en densification entre 2013 et 2030</b>  | <b>28 lgts</b>      |               |
| <b>Densité d'habitat en 2030</b>   | <b>12,0 lgts/ha</b> |               |

\*Source : PC accordés en densification

\*\* prorata temporis de la programmation de 45 logements à l'horizon 2040

| Densité d'habitat en 2013 | Densité d'habitat à l'horizon 2030 prévue par le PLU | Evolution % |
|---------------------------|--|-------------|
| 10,6 lgts/ha              | 12,0   | 13%         |

La densité des espaces d'habitat est de 10,6 logements/ha en 2013 sur la commune. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %, soit 11,66 lgts/ha.

Pour ce faire, 21 logements doivent être réalisés au sein du tissu urbain existant en 2013.

Entre 2013 et 2021, la commune a autorisé 7 logements au sein de l'enveloppe urbaine (voir chapitre II.A du présent rapport), et entre 2021 et 2030, le PLU programme environ 21 logements (45 logements sont programmés à l'horizon 2040, soit 21 logements environ entre 2021 et 2030, au prorata temporis).

La densité d'habitat progressera donc de 13 % environ, et l'objectif de 10 % du SDRIF est donc dépassé.

**La densité humaine**

**La densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée au sens strict en 2012.

|  |                     |        |
|--|---------------------|--------|
| Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012  | 22,30 ha            | + 10 % |
| Densité humaine au 1er janvier 2014  | 27,3 hab ou empl/ha | 30,03  |
| Nombre d'habitants ou d'emplois supplémentaires à accueillir pour atteindre une augmentation de 10% de la densité humaine à l'horizon 2030 | <b>61</b>           |        |

La densité humaine est estimée à 27,3 habitants et emplois par hectare fin 2013 sur la commune. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %, soit 30,03 habitants et emplois par hectare.

L'accueil de 61 habitants ou emplois sur la surface urbanisée de référence de 2013 est nécessaire pour atteindre cet objectif.



Comme indiqué précédemment, 7 logements ont été réalisés en densification sur le territoire communal entre 2013 et 2024, avec une taille des ménages estimée à 2,7 par l'INSEE, soit **19 habitants supplémentaires**.

Dans le présent PLU, il est prévu la réalisation de 21 nouveaux logements en densification de l'espace urbanisé de référence à l'horizon 2030 (voir calcul de la densité d'habitat). Ces 21 logements permettent **l'accueil d'environ 55 habitants** en prenant pour hypothèse une taille des ménages d'environ 2,6 personnes/ménage.

Il est en outre pris pour hypothèse une stabilisation du nombre d'emplois sur la commune à l'horizon 2030 (43 en 2013).

**Ces 74 habitants (55+19) permettent ainsi de dépasser les objectifs de densification du SDRIF, avec une densité de 30,6 personnes /ha prévue en 2030, soit 12 % d'augmentation.**

|   |             |
|---|-------------|
| Nombre d'habitants en 2014*                                       | 566         |
| Nombre d'emplois en 2013*   | 43          |
| <b>Densité humaine (pers/ha) en 2013 (source ref terr IAURIF)</b> | <b>27,3</b> |
| Habitants supplémentaires 2014-2030 en densification**            | 74          |
| Emplois supplémentaires 2014-2030                                 | 0           |
| Population totale (habitants+emplois) en 2030                     | 683         |
| Surface de l'espace urbanisé de 2012 au sens strict (ha)*         | 22,3        |
| <b>Densité humaine (pers/ha) en 2030</b>                          | <b>30,6</b> |

\*Source : Référentiel territorial IAURIF

\*\*  $7 \times 2,7 + 21 \times 2,6$

| <b>Densité humaine en 2013</b> | <b>Densité humaine à l'horizon 2030 prévue par le PLU</b> | <b>Evolution %</b> |
|--------------------------------|---|--------------------|
| 27,3                           | 30,6  | 12%                |

### Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Deux zones à urbaniser sont définies au PLU, sur une surface totale d'1 ha environ.

| Capacité d'accueil à l'horizon 2030  |               |
|--|---------------|
| Nombre d'habitants en 2014*  | 566           |
| Nombre d'emplois en 2013*  | 43            |
| Surface de l'espace urbanisé en 2013 (ha)*                                   | 22,30 ha      |
| <b>Densité humaine fin 2013 (hab + emplois/ha)*</b>                          | <b>27,3</b>   |
| Nombre total d'habitants supplémentaires en 2030 (densification + extension) | 215           |
| Nombre d'emplois supplémentaires en 2030                                     | 0             |
| Extension de l'urbanisation prévue à l'horizon 2030 pour l'habitat (ha)      | 1,00          |
| Extension de l'urbanisation prévue à l'horizon 2030 pour l'activité          | 0,00          |
| <b>Densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé de 2030</b>        | <b>35,4</b>   |
| <b>Augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030</b>                | <b>29,54%</b> |

La capacité d'accueil à l'horizon 2030 va s'accroître de 29,5 % sur la commune à l'horizon 2030, grâce à des densités comprises entre 40 et 85 lgts / ha sur les différents secteurs d'habitat futur, ce qui permet une bonne optimisation du foncier consommé. Pour mémoire le SDRIF adopté en 2013 impose une augmentation de 10 % au minimum.

- **SDRIF-E**

La commune est considérée comme une petite ville de l'espace rural. Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.

|                     | 2023 (INSEE 2020) | 2040<br>(+13 %) | Variation<br>attendue |
|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Nombre de logements | 213               | 241             | 28                    |

| Nombre de logements en 2021 dans la SUR (source INSEE 2020) | Nombre de lgts programmés en densification par le PLU | Nombre total de logements en 2040 dans l'espace urbanisé de 2021 | Accroissement de la capacité d'accueil en logements |
|---|---|--|---|
| 213   | 45  | 258  | 21,1 %  |

L'objectif du SDRIF-E sera donc dépassé puisque cette programmation permet d'augmenter de 21 % la densité d'habitat.

## 2. Objectifs liés aux capacités d'extension

### • SDRIF 2013

La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux ». A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible. La superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 était d'environ 22,3 ha (Source : référentiel territorial du SDRIF). Entre 2013 et 2030, la commune peut donc envisager une **extension de l'ordre de 1,115 ha** de son espace urbanisé existant selon le SDRIF approuvé en 2013.

|  |          |
|--|----------|
| Superficie de l'espace urbanisé au sens strict en 2012 (ha)* | 22,3     |
| Extension autorisée par le SDRIF 2013                        | 5 %      |
| Surface autorisée (ha) bourg                                 | 1,115 ha |

\*Source : Référentiel territorial IAURIF

**Entre 2013 et 2024, aucun espace agro-naturel n'a été consommé sur le territoire du Perchay (voir chapitre IIA).**

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune prévoit 1 ha d'extension à vocation d'habitat afin d'atteindre son objectif démographique. Les espaces concernés sont les deux zones 1AU situées au Nord et au Sud du village, qui couvrent près de 6000 m<sup>2</sup> en extension pour la zone Nord, et 4000 m<sup>2</sup> en extension pour la zone sud.

La mobilisation de ces capacités d'urbanisation non cartographiées est nécessaire au regard **du fait que, par ailleurs, le tissu urbain constitué a fait l'objet d'une mobilisation complète de ses capacités de densification (voir chapitre IIB)**. Sur 80 logements prévus, 45 sont situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet a de plus été étudié au regard des objectifs du SDRIF-E, dont l'horizon est 2040 et au sein duquel la définition de la notion d'extension est différente (v. ci-après).

### • SDRIF-E

La commune est considérée comme une petite ville de l'espace rural, à laquelle est allouée une capacité d'extension de 2 % de la surface urbanisée de référence (SUR), sans pouvoir être inférieure à 1ha.

La carte suivante présente la surface urbanisée de référence (SUR), établie selon le MOS 2021 (81 postes), et la définition du SDRIF-E.

## SDRIF-E :

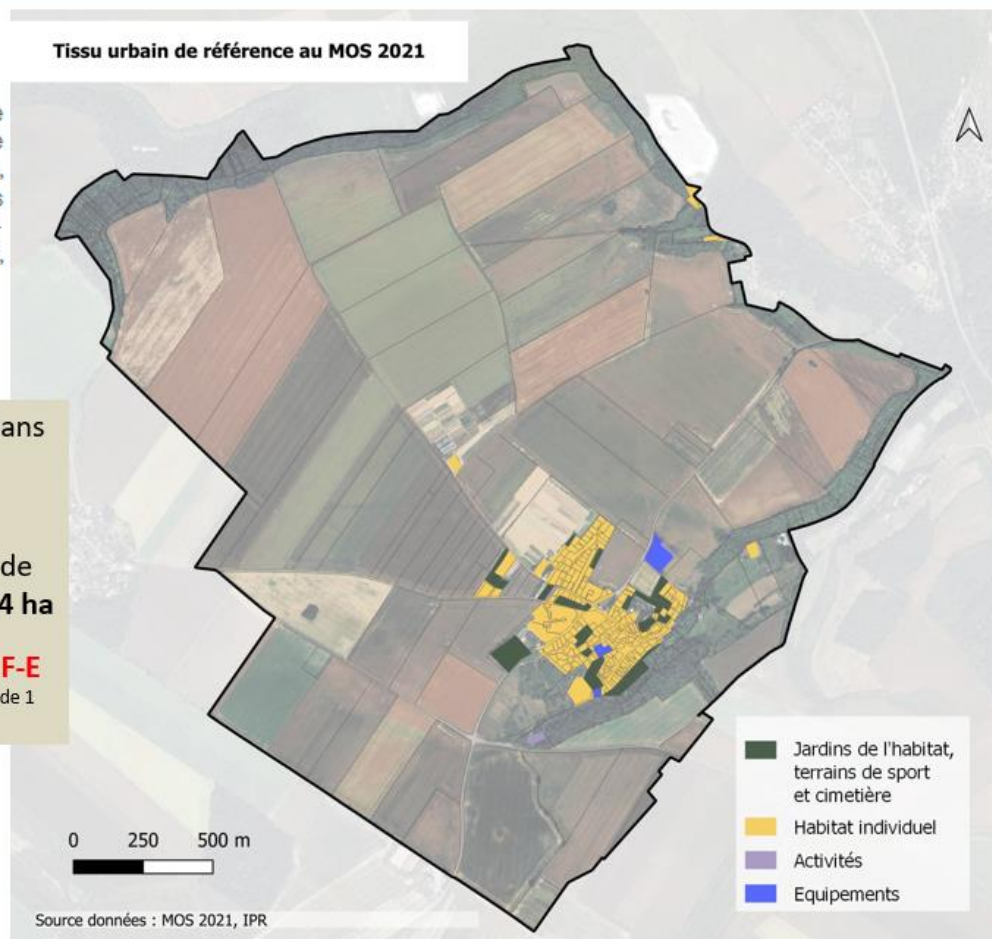
### Capacité d'extension autorisée au regard de l'espace urbanisé de référence (MOS 2021)

#### Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales

**OR 94** À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé, p. 44).

- **22,19 ha** environ inclus dans l'espace urbanisé de référence
- 2 % de l'espace urbanisé de référence représente **0,44 ha**
- **1 ha autorisé par le SDRIF-E**  
(pour les commune ayant droit à moins de 1 ha)

Tissu urbain de référence au MOS 2021



#### Zoom sur le village



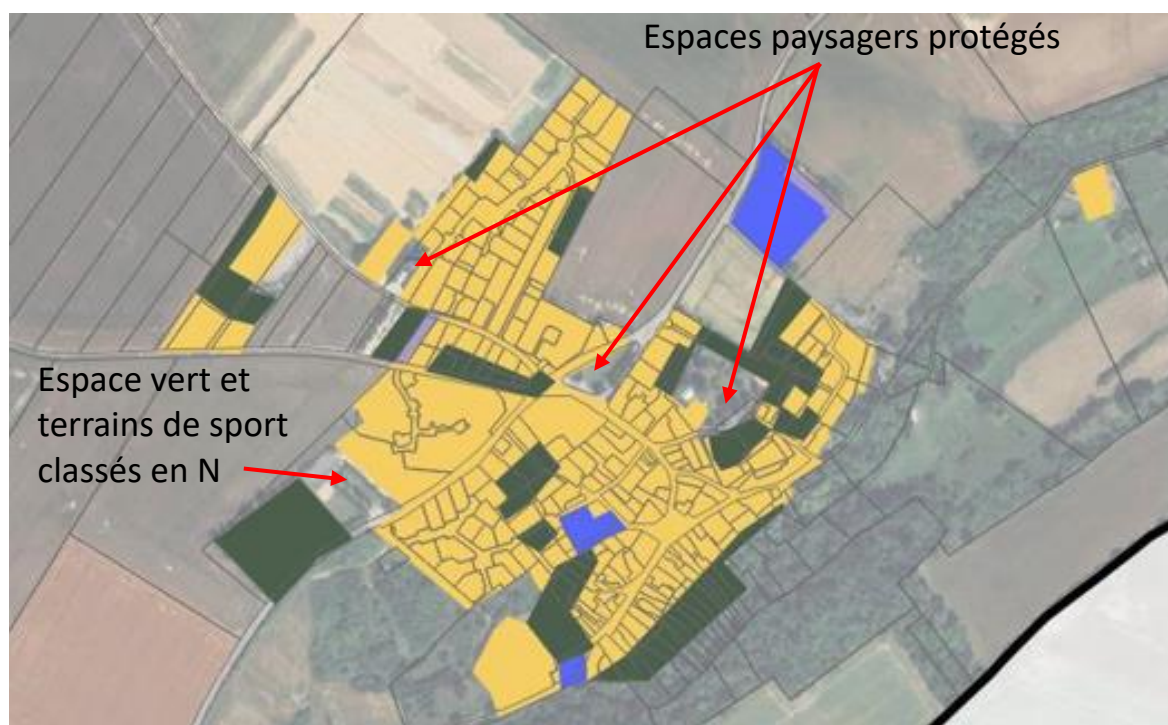


Au regard de la cartographie ci-avant, la surface urbanisée de référence est estimée à 22,19 ha environ sur la commune.  $22,19 \text{ ha} \times 2\% = 0,44 \text{ ha}$ , mais **un minimum d'1 ha est garanti** à chaque commune. (Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux).

La grande majorité des zones urbaines sont situées au sein de la surface urbanisée de référence (**SUR** comprenant les espaces d'habitat, d'activités ou d'équipements ou des jardins de l'habitat selon le MOS 2021. **Quelques modifications ont été effectuées par rapport à l'ancien zonage du PLU afin de reclasser en zone naturelle des espaces non considérés comme artificialisés selon le MOS.**

**De plus, les grands parcs et espaces verts, non pris en compte dans la surface urbanisée de référence ont été protégés comme espace paysagers au PLU, ils ne constituent donc pas de l'extension au sens du SDRIF-E (voir carte ci-après).**

#### MOS 2021 - Zoom sur le village



### Localisation des 10 000 m<sup>2</sup> d'extensions prévues sur le territoire communal, au regard du MOS 2021



Au total, la capacité d'extension allouée à la commune est donc de 1 ha, entre 2021 et 2040.

Comme indiqué ci-avant, la commune prévoit 1 ha d'extension à vocation d'habitat afin d'atteindre son objectif démographique. Les espaces concernés sont les deux zones 1AU situées au Nord et au Sud du village, qui couvrent près de 6000 m<sup>2</sup> en extension pour la zone Nord, et 4000 m<sup>2</sup> en extension pour la zone sud.

La mobilisation de ces capacités d'urbanisation non cartographiées est nécessaire au regard **du fait que, par ailleurs, le tissu urbain constitué a fait l'objet d'une mobilisation complète de ses capacités de densification (voir chapitre IIB)**. Sur 80 logements prévus, 45 sont situés au sein de l'enveloppe urbaine.

La mobilisation de ces capacités d'urbanisation non cartographiées permet en outre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune au moins égale à 20 logements par hectare ; Cette densité minimale est garantie par les OAP qui imposent aux futurs opérateurs une densité de 40 logts/ha.

### 3. Autres orientations du SDRIF et du SDRIF-E en termes de préservation de l'environnement

#### Carte des destinations générales des différentes parties du territoire du SDRIF 2013







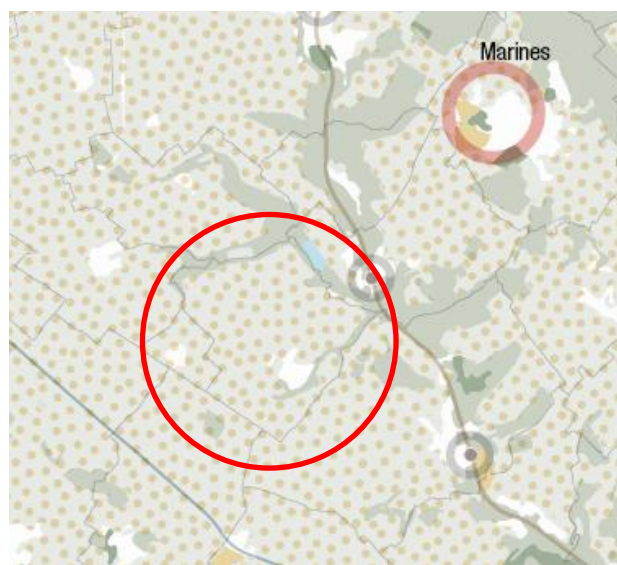
#### Cartographies n° 1 et 2 du SDRIF-E : maîtriser le développement urbain et conforter l'attractivité économique de la Région



#### FOND DE PLAN

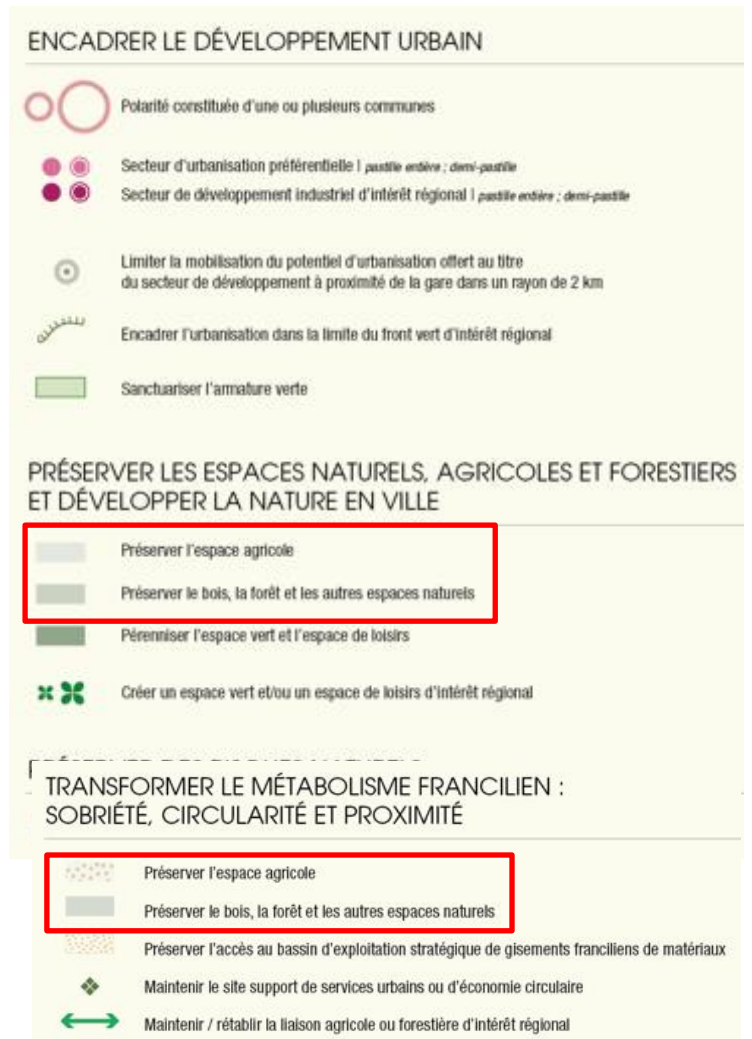
##### Occupation du sol

-  Espace urbain construit
-  Emprise aéroportuaire
-  Surface en eau
-  Limite de commune













Le territoire communal est concerné par les orientations de préservation des espaces agricoles et des espaces naturels.





### Cartographie n°3 du SDRIF-E : placer la nature au cœur du développement régional



#### RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

-  Sanctuariser l'armature verte
-  Conforter les unités paysagères
-  Valoriser les forêts de protection
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Renforcer la liaison
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
-  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
-  Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges

#### DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional
-  Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

#### PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation

Le territoire communal est concerné par les orientations de confortement des unités paysagères et de préservation des cours d'eau et de leurs berges.

#### Justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF et le SDRIF-E

- Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont préservées.

Les espaces cultivés sont classés en zone agricole (à l'exception des deux zones d'extension). Le règlement de la zone A vise bien la préservation de ces espaces.

- Les espaces boisés et les espaces naturels sont préservés

Ceux-ci sont protégés dans le PLU par un classement en zone N et EBC le cas échéant, et les parcs et espaces verts sont classés en espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.

- Les espaces en eau sont pris en compte et préservés

Dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation, la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes, est prise en compte (voir chapitres dédiés). L'urbanisation respecte en outre l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans le fond de vallée.

## C. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France

Taux de motorisation des ménages sur la commune du Perchay :

|  | 2020                 |
|--|----------------------|
| Nombre de ménages  | 197                  |
| Ménages possédant une voiture  | 64                   |
| Ménages possédant 2 voitures ou plus   | 123                  |
| Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les Bourgs, villages et hameaux | 2,3 véhicules/ménage |
| Taux de motorisation des ménages   | 1,76 véhicule/ménage |

Le taux de motorisation moyen des ménages d'une commune se calcule selon la formule qui suit : le nombre de ménages possédant une seule voiture + (le nombre de ménages multimotorisés x le nombre moyen de voitures de ces ménages) / le nombre total de ménages.

Les données proviennent de l'INSEE et du PDUIF.

En 2020, pour la commune du Perchay cela donne le calcul suivant :  $64 + (123 \times 2,3) / 197 = 1,76$ .

**Le taux de motorisation de la commune est donc de 1,76 voitures par ménage.**

La commune est classée dans la catégorie des « Bourgs, villages et hameaux ». Le PDUIF estime le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés à 2,3 pour cette typologie de commune. Les autres données proviennent de l'INSEE.

### **Extrait du PDUIF (p.149)**

*Dans les plans locaux d'urbanisme sont inscrites des normes minimales de places de stationnement à réaliser au sein des opérations de logements. Il s'agit d'éviter que ces normes plancher soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop important de places par application de l'obligation fixée dans le PLU.*

*Il est à noter que puisqu'il s'agit de normes plancher, les promoteurs pourront créer autant de places de stationnement qu'ils le jugent nécessaire.*

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,64 places par logement. **Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose au maximum 2 places de stationnement par logement.**

### **Constructions à usage de bureaux**

Dans les bourgs, villages et hameaux, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau. Ainsi, le règlement de la commune est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

## **Stationnement vélos**

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans les règlements de PLU.

Le règlement de la commune est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles : « Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). »

## **D. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

---

Le PLU de la commune est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères ou d'espaces paysagers.

Une OAP thématique sur la prise en compte du développement durable à toutes les zones impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Une OAP thématique pour la préservation de la trame verte et bleue concourt également à la gestion des eaux pluviales et le ralentissement des eaux de ruissellement par le maintien des éléments naturels que sont les boisements, les alignements d'arbres, et les milieux humides.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de chacune des zones urbaines et à urbaniser impose un coefficient végétal,
- Les dispositions générales du règlement imposent une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).

Enfin, le PLU protège les milieux naturels en milieu urbain et notamment des cœurs d'îlot et des arbres au titre du L151-23 du CU qui contribuent à l'absorption des eaux pluviales et diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

- Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques

La commune préserve les boisements, les terres agricoles communales ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

- Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

Le PLU préserve les zones humides avérées définies par la DRIEAT. Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par un classement spécifique « zh ».

Le règlement de ces secteurs intègre les dispositions suivantes :

« Au sein des zones humides avérées, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers ou cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) »

De plus, les dispositions générales du règlement rappellent pour les zones humides potentielles, identifiées également sur le plan de zonage, « Le territoire communal est concerné par des enveloppes d'alerte de zones humides potentielles de classe B identifiées par la DRIEAT. Dans ces zones, l'avis de la police de l'eau est requis, et les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée dans le cas où le caractère humide est avéré. »

## **E. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

---

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue identifiés pour le Perchay sont les suivants :

- Préserver les principaux corridors alluviaux, principalement la Couleuvre sur la commune,
- Restaurer les corridors des milieux calcaires qui encadrent le Nord et l'Est de la commune,
- Préserver et/ou restaurer les cours d'eau intermittents, principalement le cours d'eau de la Vallée aux Moines sur la commune et le cours d'eau du Moulin neuf à Moussy, au Nord de la commune,
- Préserver les réservoirs de biodiversité, principalement les espaces boisés à l'Est de la commune,
- Préserver les milieux humides aux abords des cours d'eaux,
- A la frontière du Perchay, à l'extérieur de la commune, préserver les corridors alluviaux en contexte urbain (principalement la Viosne)
- A la frontière Est du Perchay, à l'extérieur de la commune, il y a un point de fragilité de la sous-trame bleue à traiter prioritairement, car il y a un milieu humide alluvial recoupé par la voie ferroviaire.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique :

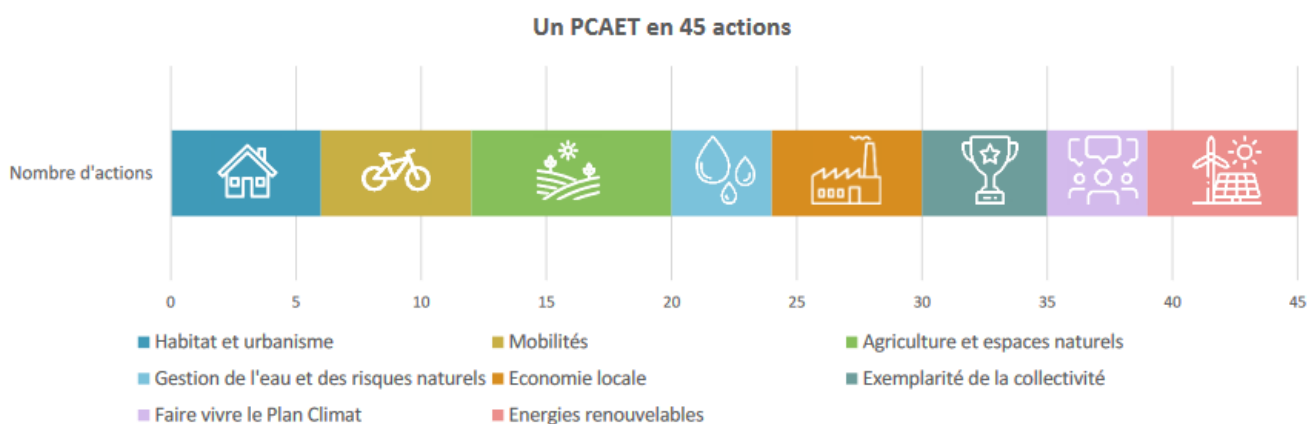
- Ils sont classés au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Des boisements font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU.
- Des arbres et espaces paysagers, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les milieux humides sont préservés par un règlement permettant uniquement la préservation et la gestion de ces milieux.

- Des vues remarquables sont indiquées en règlement graphique et au titre de l'article L151-23 du CU afin de préserver des perspectives visuelles.
- Les lisières de 50 mètres des boisements sont repérées sur les documents graphiques du règlement. En outre, le règlement, dans ces dispositions générales, indique que « toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha est interdite à l'exclusion des bâtiments agricoles. ».

## F. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

La Communauté de communes du Vexin Centre a lancé son projet de [Plan Climat Air Énergie Territorial \(PCAET\)](#) en février 2022. Celui-ci a été approuvé par le conseil communautaire en juin 2023 et une consultation publique a eu lieu du lundi 19 février au mardi 19 mars 2024. Le PCAET est établi pour 6 ans sur la période 2024-2029.

Le PCAET de la CCVC comprend 8 axes répartis en 45 actions :



La CCVC a également élaboré un Plan Air Renforcé, intégré à son PCAET. L'intégration de ce plan est obligatoire pour tous les EPCI de plus de 20 000 habitants.

Le Plan Air Renforcé doit fixer des objectifs quantitatifs biennaux de réduction des émissions, au moins aussi ambitieux que ceux du Plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PREPA).

Une réduction des émissions de polluants a des incidences positives sur la santé humaine et le bien-être des citoyens, sur la biodiversité et la ressource en eau, sur l'agriculture, ainsi que sur l'architecture et l'urbanisme.

Le PLU est compatible avec ces documents en ce qu'il prévoit de :

- Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants,
- Réduire la distance entre les futures habitations et les équipements,
- Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).

## **IX. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

#### **1. RESSOURCE EN EAU**

##### **a) Alimentation en eau potable**

Il n'existe pas de captage d'eau potable au sein de la commune du Perchay.

L'ensemble des constructions du Perchay sont raccordées au réseau d'adduction d'eau potable. La production, le transfert et la distribution de l'eau potable sont assurées par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette (SIEVA) (siège à Vigny). Un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique a été approuvé le 28 novembre 2006. Des périmètres rapprochés et éloignés de protection du captage sont délimités. Six communes sont adhérentes au SIEVA (Sagy, Condécourt, Longuesse, Ableiges, Vigny, Us, Théméricourt, Le Perchay, Commeny, Gouzangrez, Avernès), il permet de desservir 8 200 habitants en eau potable (*source : Sispea - Services Eau France*).

La capacité, le débit et la pression actuels sont suffisants pour alimenter les divers secteurs de la commune.

Les communes du Perchay, de Gouzangrez et de Commeny sont desservies par un château d'eau dont la capacité permanente est de 100 m<sup>3</sup> (renouvellement au fur et à mesure des tirages). Il peut être relayé par le château d'eau principal qui alimente les communes du Sud du canton et dont la capacité permanente est de 800 m<sup>3</sup>. Par ailleurs en cas de besoin ponctuel plus important, sur l'ensemble des communes du SIEVA, 4 réservoirs d'une capacité totale de 900 m<sup>3</sup> peuvent être utilisés. Les châteaux d'eau et les réservoirs sont alimentés par la source de la Douée à Avernès. Cette dernière est utilisée à 60% de son débit maximum.

Le Perchay est approvisionné par deux canalisations principales, l'une arrivant du Sud par la rue devant la station d'épuration, (Ø200mm), l'autre arrivant du Sud par le D51 (Ø150mm).

L'irrigation se fait par des canalisations en épis à partir de ces canalisations principales.

L'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France a établi une fiche d'information concernant la qualité de l'eau distribuée au Perchay en juin 2023. L'eau distribuée au cours de l'année est conforme aux limites de qualité réglementaires, fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés.

##### **Incidences du PLU sur l'alimentation en eau potable**

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU (environ 215 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 soit 750 habitants environ), est compatible avec les capacités actuelles d'alimentation. En effet, le réseau local, tant par le volume de stockage que les diamètres de canalisations (par ailleurs maillées) semble suffisant pour accepter ce surplus de population.

##### **Mesures d'accompagnement et de réduction**

Les orientations prises par la commune dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :



- Développement des insertions paysagères et espaces végétalisés à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées.
- Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

#### **b) L'assainissement des eaux usées**

La gestion de l'assainissement est déléguée au SIARP (Syndicat intercommunautaire pour l'assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin) (*source : Sispea - Services Eau France*).

Les eaux usées sont traitées par la station du Perchay mise en service en 1982. Elle dispose d'une capacité nominale de 600 Eq.hab. et une charge maximale en entrée de 469 Eq.hab.

Le réseau d'assainissement est géré par la commune et il s'agit d'un assainissement collectif sur pratiquement l'ensemble du village. Seules trois maisons excentrées sont en assainissement individuel.

En 2022, la charge entrante est de 469 EH. La station est conforme à la réglementation en vigueur. 100% des boues sont destinées au compostage.

#### **Incidences et mesures d'accompagnement et de réduction**

L'augmentation prévisible du volume d'eau à épurer, liée à l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU (environ 215 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 soit 750 habitants environ), n'est pas compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration communale. C'est pourquoi la réalisation de l'opération sur l'OAP Nord est conditionnée à la réalisation de travaux d'extension de la STEP communale, ou à la réalisation d'une station autonome de traitement des eaux pluviales (microstation), afin de garantir des conditions d'épuration de qualité et sans incidence pour l'environnement.

Le règlement du PLU impose en outre que toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe (hors OAP Nord qui pourra faire l'objet d'un assainissement autonome).

#### **c) La gestion des eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Il existe un bassin de rétention des eaux pluviales sur la commune du Perchay, aux abords de la RD 51.

En amont de la commune : des fossés et 3 bassins de tamponnement

Dans la commune : 1800 ml de conduites EP, 44 regards, 37 grilles et 20 avaloirs

Réseau de collecte des eaux pluviales : 1800 ml de réseaux d'eaux pluviales

#### **Incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales**

Le développement de l'habitat va conduire à l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.

### **Mesures de réduction**

La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement et les OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment par récupération dans des dispositifs de stockage ou par infiltration.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

## **2. LES RISQUES NATURELS**

D'après le Schéma de Prévention des Risques Naturels du Val-d'Oise 2015-2019, 2,4% de la surface communale est exposée aux risques naturels et 0,5% de la population est exposée aux risques naturels.

### **a) Le risque inondation**

D'après Géorisques, la commune du Perchay n'est pas concernée par un plan de prévention des risques d'inondation, mais l'aléa inondation existe.

Sur la commune du Perchay, l'infiltration est majoritaire sur la plupart du territoire. La commune peut cependant être concernée par des inondations pluviales avec un ruissellement le long des cours d'eau et des axes de ruissellement.

Les zones en ruissellement majoritaire sont localisées dans les vallées.

La commune peut ainsi connaître des inondations en cas d'orage exceptionnel.

Le territoire urbanisé de la commune n'est pas concerné par les débordements de nappes ou les inondations de cave. Seul le Nord-Est et le Sud-Ouest de la commune, en zone agricole et au niveau des routes départementales, sont des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave ou de débordement de nappe.

### **Mesures d'évitement et de réduction**

Des mesures de réduction des eaux de ruissellement ont été établies dans le cadre de la présente révision du PLU contribuant ainsi à la réduction des incidences en matière de risque inondation. Il s'agit notamment de l'ensemble des mesures en faveur de la non imperméabilisation des sols.

### **Mesures d'accompagnement**

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

En outre, la cartographie des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave est reprise en annexe du présent PLU.

## **b) Les risques de mouvement de terrain**

La quasi-totalité du territoire communal du Perchay est touchée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

La commune est également concernée par un risque lié aux alluvions tourbeuses compressibles et à des feuillères calcaires qui sont potentiellement présentes sous l'espace bâti communal.

### **Mesures de réduction**

Dans le règlement, la réglementation relative aux sols argileux est indiquée, et les précautions nécessaires pour construire sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».

Dans les secteurs liés aux alluvions tourbeuses compressibles, le règlement rappelle que « les constructeurs devront précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. » et que « Des feuillères calcaires sont potentiellement présentes sous l'espace bâti communal. Ces formations conditionnent l'écoulement naturel des eaux pluviales. Il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance de la localisation et du fonctionnement de ces feuillères afin de ne pas modifier l'écoulement naturel des eaux pluviales. »

### **Mesures d'accompagnement**

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

Localisation du risque et fiches d'informations présentées en annexe du présent dossier de PLU.

## **c) Le risque sismique**

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.

## B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

### 1. Evaluation des incidences prévisibles sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF

#### Les Zones Natura 2000

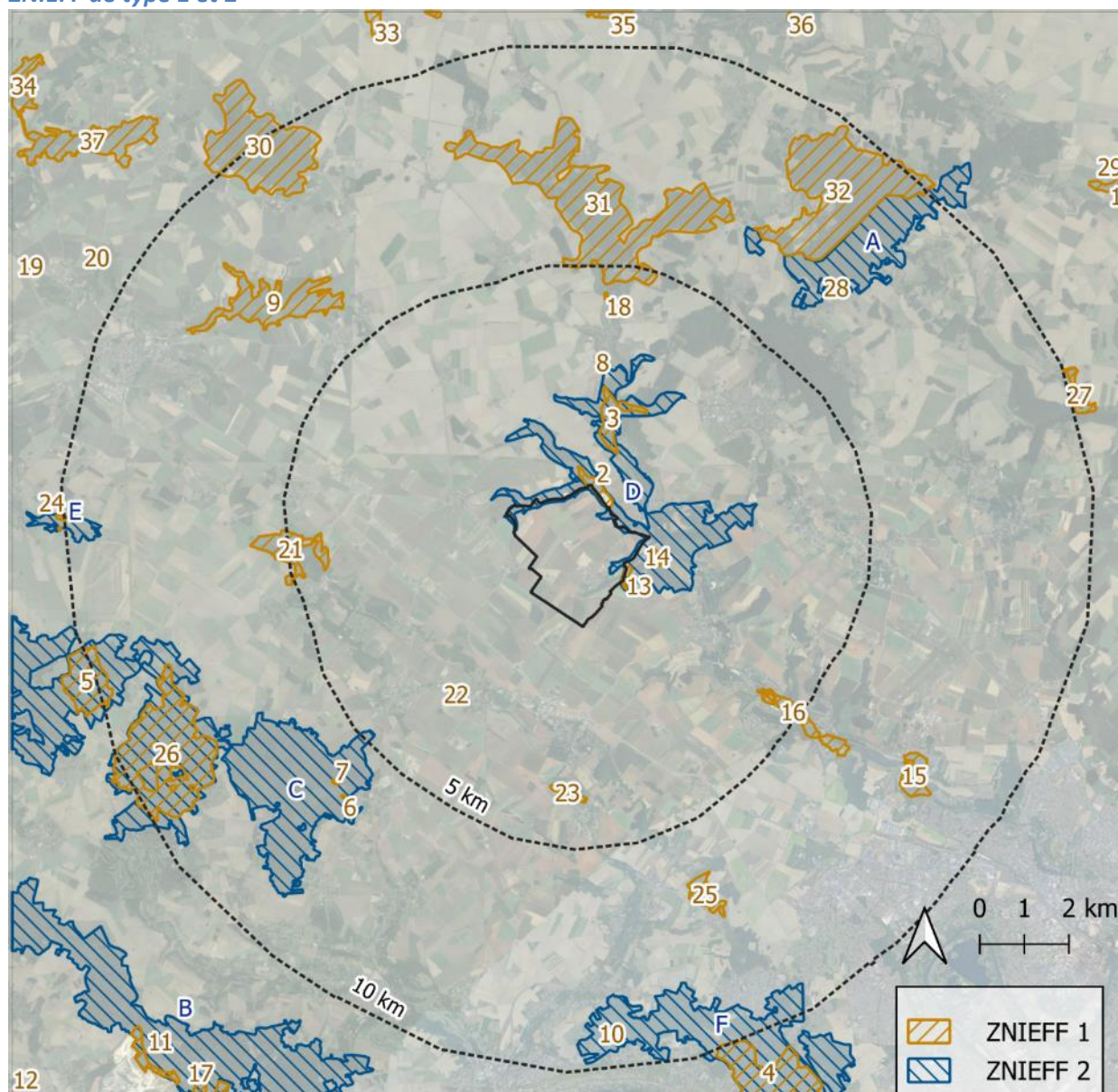


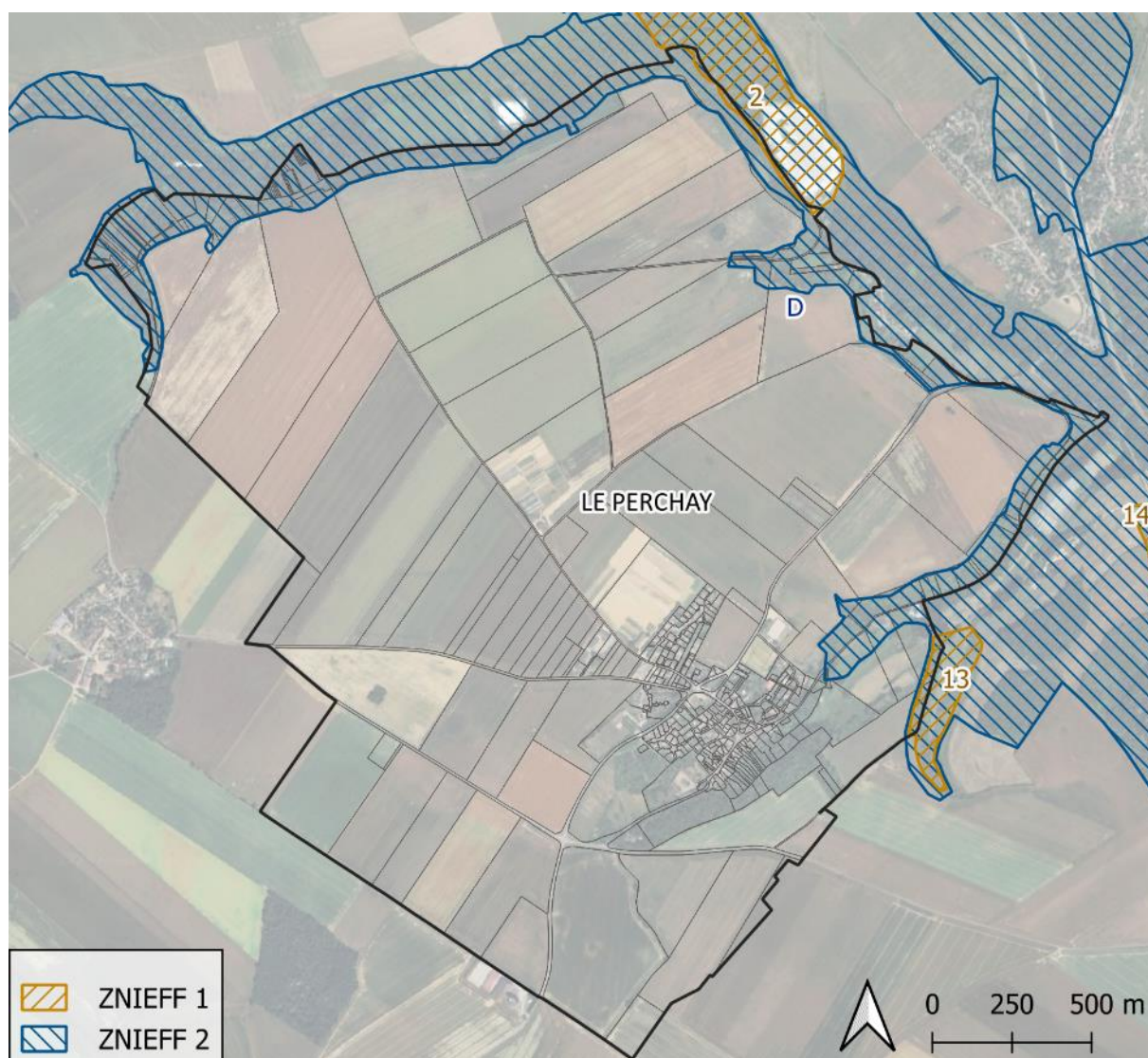
Source : INPN / SIG Ingespaces



## Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

### *ZNIEFF de type 1 et 2*





Source : INPN, SIG Ingespaces

| Nom de la ZNIEFF1                               | N° |
|---|----|
| MARAIS DE RABUAIS                               | 1  |
| ETANG ET MARAIS DE LA VALLIERE                  | 2  |
| MARAIS DE BRIGNANCOURT                          | 3  |
| BOIS DE VAUX                                    | 4  |
| BOIS DES RELIGIEUSES - LE MOULIN A VENT         | 5  |
| MARE DE LA GRUE                                 | 6  |
| SOURCE DES CHAUMARETS                           | 7  |
| CAVITE HELIE                                    | 8  |
| BOIS DE LA CARRELETTE                           | 9  |
| MARE DU BOIS DES COMMUNAUX                      | 10 |
| LANDES ET MARES DU CLOS DE BRAYON A GARGENVILLE | 11 |
| CARRIERE DE LIMAY                               | 12 |
| VALLON DU RAYON                                 | 13 |
| COTEAU DU CORNOUILLER                           | 14 |
| MARAIS DE BOISSY-L'AILLERIE                     | 15 |

|   |    |
|---|----|
| MARAIS DE MONTGEROULT                                       | 16 |
| BOIS DES BOSSUETTES ET DE CHANTELEU                         | 17 |
| TUNNEL DU CLOCHARD  | 18 |
| CARRIERE DE MAGNITOT  | 19 |
| CAVITE DU BOIS DU ROCQUET                                   | 20 |
| BOIS ET PELOUSES DE MORVAL                                  | 21 |
| PARC DU CHÂTEAU DE THEMERICOURT                             | 22 |
| CARRIERE DE VIGNY   | 23 |
| OURLETS ET PELOUSES CALCICOLES DU BOIS DES VAUX DE LA SALLE | 24 |
| CARRIERES DE SAILLANCOURT                                   | 25 |
| BOIS DES GARENNES ET DES FRENEAUX                           | 26 |
| COTE DE L'AVENTURE  | 27 |
| PRAIRIE DU CLOS FEROUT                                      | 28 |
| MARAIS D'AMBLAINVILLE                                       | 29 |
| MOLIERE DE SÉRANS   | 30 |
| VALLÉES DE LA VIOSNE ET DE L'ARNOYE                         | 31 |



|   |    |
|---|----|
| BOIS DE TUMBREL ET DE CHAVENCON<br>(BUTTES DE RÔNE)                                   | 32 |
| HAUTE VALLÉE DU RÉVEILLON   | 33 |
| PRAIRIES HUMIDES ET PELOUSES DU BOIS DE<br>LAUNAY ET DU MOULIN DE CHAUDRY A<br>PARNES | 34 |
| SOURCE DE LA GARENNE DE TOURLY  | 35 |
| RÉSEAU DE COURS D'EAU SALMONICOLES DU<br>PAYS DE THELLE                               | 36 |
| BOIS HOUTELET A MONTJAVOULT ET<br>MONTAGNY-EN-VEXIN                                   | 37 |

| Nom de la ZNIEFF2            | Lettre |
|------------------------------|--------|
| BUTTE DE ROSNE               | A      |
| BUTTES SUD DU VEXIN FRANCAIS | B      |
| BUTTES DE L'ARTHIES          | C      |
| MOYENNE VALLEE DE LA VIOSNE  | D      |
| BOIS DES VAUX DE LA SALLE    | E      |
| FORÊT DE L'HAUTIL            | F      |

Deux ZNIEFF existent sur le territoire du Perchay, il s'agit d'une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 :

- ZNIEFF de type 1 « Vallon du Rayon » (110120007) à l'Est du bourg du Perchay (n°13 sur la carte)
- ZNIEFF de type 2 « Moyenne Vallée de la Viosne » (110120009) au Nord et à l'Est du territoire communal du Perchay (Lettre D sur la carte)

En outre la commune est limitrophe avec une ZNIEFF de type 1 au Nord :

- ZNIEFF de type 1 « Etangs et marais de la Vallière » (110001810) (n°2 sur la carte)

#### Absence d'incidences sur les zones NATURA 2000

**On peut considérer que la mise en œuvre du PLU du Perchay n'aura pas d'incidences sur les sites Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 dans la mesure où :**

- Les espaces urbanisés de la commune ainsi que les zones de développement futures sont éloignés d'environ 5 km des zones Natura 2000 identifiées sur les cartes ci-avant, et ce, sans continuité des milieux naturels du fait de l'urbanisation existante.
- Les zones de développement futures ne comportent pas de milieux (milieux en eaux ou forêts) pouvant servir d'habitat aux espèces pour lesquelles ce site a été désigné « NATURA 2000 ».

#### Absence d'incidences sur les ZNIEFF

Le PLU n'aura pas d'incidences significatives sur les ZNIEFF, dans le sens où les milieux concernés (vallon du rayon et vallée de la Viosne) sont protégés par un classement en zone naturelle (intégralité des ZNIEFF). En outre, les espaces boisés situés dans les ZNIEFF sont protégés par un classement en espace boisé classé (EBC) et une lisière inconstructible de 50 m. Les zones humides avérées sont également protégées par un classement en secteur Nzh, où seule la protection et la valorisation des zones humides est admise.

#### Mesures prises par le PLU pour éviter les impacts sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF :

Afin d'éviter les impacts du développement de la commune sur les zones NATURA 2000 et les ZNIEFF, il est nécessaire de :

- Lutter contre les espèces invasives,
- Maintenir les éléments fixes du paysage (alignements d'arbres, mares...).



Pour cela, le PLU prend les mesures suivantes :

- Préserver les éléments fixes du paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme (arbres, mares...).
- Lutter contre les espèces invasives par le règlement. En effet, dans l'ensemble des zones toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite.
- Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique visant à la préservation des trames vertes et bleues ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles intégrant la réalisation d'insertions paysagères sur les pourtours et au cœur de chacun des secteurs de développement contribuant à la préservation et au développement de la trame verte locale.
- Le règlement impose une part minimale d'espace vert dans chacune des zones urbaines et à urbaniser contribuant également au développement de la trame verte locale.

## **2. Prise en compte et préservation de la trame jaune, verte, bleue, noire et brune**

Sur le territoire communal, il existe des trames jaune, verte et bleue, garantes des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Les trames jaune, verte et bleue comprennent :

- Des espaces agricoles,
- Des espaces boisés,
- Des cours d'eau, des mares et des plans d'eau,
- Des milieux humides.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger et renforcer ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole.
- Les boisements font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU.
- Les boisements et espaces paysagers qui favorisent la biodiversité et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU.
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU.
- Les zones humides avérées et potentielles, supports d'une biodiversité riche et spécifique. Les zones humides avérées sont préservées au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU.
- Une lisière inconstructible de 50 m autour des massifs boisés d'au moins 100 ha figure au plan de zonage.

A la protection de ces trames verte et bleue identifiées sur le plan des protections, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Les boisements et les espaces paysagers**

Les boisements et espaces paysagers à dominante boisée constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants aussi bien à l'échelle communale que supra communale.

Les espaces paysagers en milieu urbain constituent des espaces de respiration ou de transition entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbanisés. Ainsi, la préservation de ces milieux est indispensable au maintien des continuités écologiques et de la biodiversité en milieu urbain.

- **Les milieux ouverts et les prairies**

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

- **Les alignements d'arbres et haies**

L'intérêt des éléments bocagers n'est pas floristique mais plutôt faunistique. En effet, tous ces éléments écopaysagers, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales.

- **Les cours d'eau, les mares et plans d'eau**

Les cours d'eau, mares et plans d'eau constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces.

- **Les milieux humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

- **Les terres agricoles**

L'agriculture, par l'importance des surfaces qu'elle occupe, joue un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité et les déplacements de la faune. Les espaces agricoles peuvent notamment jouer les rôles suivants :

- De corridors pour certaines espèces,
- D'habitat (certaines haies pour des insectes),
- De zones de refuges (bandes enherbées en zone de grande culture).

### **3. Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue**

La mise en œuvre du PLU a pour objectif de limiter les impacts sur les milieux naturels et agricoles en protégeant dès que possible ces espaces. Les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle, protection au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).

#### Incidences sur les Espaces Boisés Classés

|  |         |
|--|---------|
| Superficie des Espaces Boisés Classés au PLU de 2014 | 42,3 ha |
| Superficie des Espaces Boisés Classés du PLU révisé  | 50,8 ha |
| Différence de superficie                             | +8,5 ha |

Dans le cadre de la présente révision du PLU, les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ont été modifiés afin d'améliorer la préservation de ces espaces (cf. extraits de zonages avant/après révision au chapitre V-A.) La protection au titre des EBC a ainsi été ajustée localement afin de protéger des boisements existants, pour tenir compte de l'occupation réelle du boisement.

#### Incidences positives sur les milieux boisés

Globalement, la révision du PLU présente une incidence positive sur les milieux boisés avec une plus large protection de ces espaces (+8,5 ha environ de boisement protégé).

#### Incidences positives relatives aux autres éléments de la trame verte et bleue

La révision du PLU entend préserver dès que possible les éléments constitutifs de la trame verte et bleue au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme. En outre, elle entend conforter cette trame :

- Le projet urbain repose prioritairement sur le renouvellement urbain (projets sur espaces libres) visant un impact négligeable sur la trame verte et bleue communale.
- Les espaces voués à la densification ou à l'extension des espaces urbanisés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et à une préservation, dès que possible, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

### C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

Comme démontré dans le chapitre II, concernant le bilan de la consommation d'espaces depuis 2013, aucune extension du tissu n'a été réalisée sur la commune entre 2013 et 2024.

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune doit cependant produire environ 85 logements et le potentiel à l'intérieur du tissu urbain représente environ 45 logements (voir programmation dans le chapitre sur le PADD).

**Il est donc nécessaire de prévoir la réalisation de 40 logements en extension pour que la commune puisse atteindre son objectif démographique. Avec une densité de 40 lgts/ha environ, cela nécessite la consommation d'1 ha de terres agricoles.**

**Bilan de la surface des espaces classés en zones agricole et naturelle par le PLU**

|                                    | PLU approuvé en 2014 | Présente révision du<br>PLU | Évolution       |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>Zone agricole (A, Ac et Ap)</b> | 460,2 ha             | 458,6 ha                    | <b>-1,6 ha</b>  |
| <b>Zone naturelle (N)</b>          | 64,9                 | 68,3                        | <b>+ 3,4 ha</b> |
| <b>Total zones A et N</b>          | <b>525,1</b>         | <b>526.9</b>                | <b>+1,8 ha</b>  |

#### Incidences sur les espaces agricoles et naturels

La révision du PLU entend prévoir une meilleure préservation des espaces agricoles et naturels par le reclassement en zones A et N de 1,8 ha d'espaces anciennement classés en zones urbaines et à urbaniser. Les surfaces classées en zone naturelle ont progressé de 3,4 ha, suite à l'intégration de boisements dans cette zone.

#### Mesures

Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.

L'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est limitée à 1 ha, grâce à une politique prioritaire de renouvellement urbain pour la création de logements (reconversion d'un corps de ferme). Cette extension est située à proximité immédiate du bourg.

## **D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE**

---

### **1. Le patrimoine architectural et paysager**

#### **Patrimoine architectural**

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

En zone UA, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, la hauteur ainsi que l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

En outre, les éléments remarquables du patrimoine bâti et l'ensemble de patrimoine bâti à mettre en valeur sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans les dispositions générales du règlement et sur des fiches patrimoniales (voir pièce 6), des prescriptions spécifiques sont prévues afin de garantir la protection de ce patrimoine bâti. Elles sont ainsi établies afin de préserver le caractère ou de retrouver le style originel de la construction.

**Le PLU de la commune aura donc un impact positif sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.**

#### **Patrimoine paysager**

Le PLU de la commune vise dans un premier temps à maintenir et préserver les éléments paysagers existants et, dans un second temps, à développer ces éléments sur le territoire communal.

Pour atteindre cet objectif, les éléments paysagers, que sont les arbres remarquables, les espaces paysagers et les cours d'eau, mares et plans d'eau, sont repérés sur le document graphique du règlement et protégés au titre du L151-23 du CU.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur les documents graphiques du règlement. Ces perspectives visuelles remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de garantir une bonne qualité paysagère du village, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement.

#### **Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :**

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du CU.
- Les espaces verts, alignements d'arbres et haies au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les vues remarquables au titre de l'article L151-23 du CU.
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau au titre de l'article L151-23 du CU.

### **Mesures réductrices**

- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage du village afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
- Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.

## **2. Le patrimoine archéologique**

Il conviendra de respecter les articles suivants du Code du Patrimoine :

« En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises 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 d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

## **E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE**

---

### **1. Les voies de communications et les déplacements**

Le développement de l'habitat et des activités économiques envisagé dans le présent PLU va entraîner l'accueil de nouveaux habitants et actifs, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du territoire ainsi que de la demande en matière de stationnement.

Une évolution des déplacements est constatée sur l'ensemble du territoire national conduisant à diminuer les prévisions en matière de véhicules particuliers supplémentaires :

#### **Le covoiturage**

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée par l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile-travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

#### **L'émergence du télétravail**

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail.

Cette émergence a pris de l'ampleur depuis la crise sanitaire liée au COVID-19.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

Le PLU prévoit :

- d'aménager le réseau viaire existant,
- de garantir la sécurité des usagers notamment dans les espaces de développement de l'habitat,
- de favoriser les modes de déplacements alternatifs.

#### **Mesures réductrices**

Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (objectifs développés dans le PADD).

#### **Mesures d'accompagnement**

Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.



## 2. Les risques technologiques

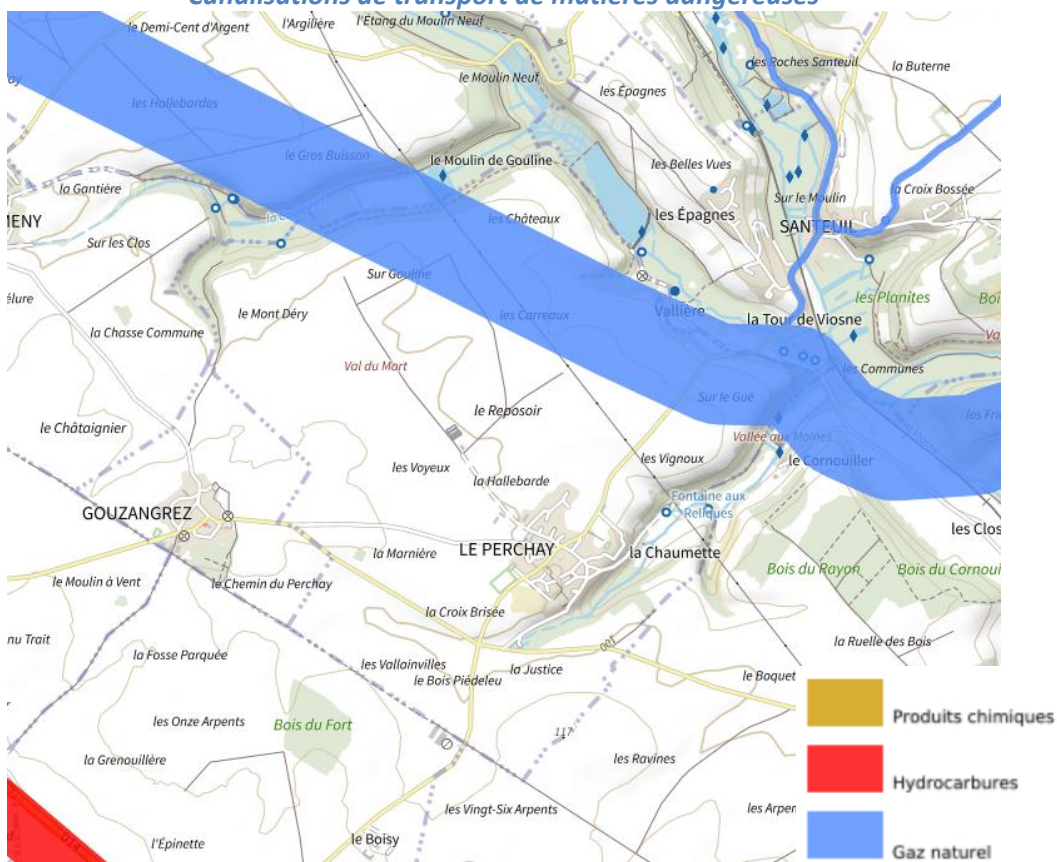
Le Perchay est concernée par les risques technologiques de pollution des sols et de transport de matières dangereuses.

### *Ancien site industriel ou activité de service au Perchay*



Source : Données Géorisques, SIG Ingespaces

### *Canalisations de transport de matières dangereuses*



Source : Géorisques

### **Mesures d'accompagnement**

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial. Le règlement rappelle également la réglementation relative aux canalisations.

## **3. Les nuisances**

### **Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres**

Selon le portail de la DDT95 « Classement sonore des voies bruyantes », Le Perchay n'est pas touchée par les nuisances des infrastructures routières.

D'après l'arrêté n°16249 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val-d'Oise de la DDT95, le Perchay est affectée par la ligne 330000 (ligne Saint-Denis – Dieppe, TER Normandie, RER C, Ligne H, Ligne J, Fret) de la SNCF, en catégorie 2 (à 250 m). L'Est de la commune est légèrement impacté par ces nuisances sonores.

#### **Incidences prévisibles**

Le développement de l'habitat au sein du village et à ses abords va probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile, circulation limitée mais à l'origine de pollutions, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, l'urbanisation au Perchay, passant prioritairement par le renouvellement urbain, entre dans une logique de préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions.

En effet, la volonté est notamment de conforter l'enveloppe urbaine pour le développement de l'habitat et d'imposer des densités plus importantes que celles constatées sur la commune dans les zones de développement futures permettent une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

### **Mesures réductrices**

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs éloignés du village et de ses équipements, afin de limiter les déplacements automobiles quotidiens.

En outre, le développement des véhicules électriques est en constante progression et l'AVERE (l'Association Nationale pour le développement de la mobilité électrique) estime que la barre des 300 000 véhicules 100% électriques sera franchie en 2025. Ainsi, le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

### **Mesures d'accompagnement**

Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU.

## **4. La qualité de l'air**

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

### **Mesures réductrices :**

Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants,

Réduire la distance entre les futures habitations et les équipements,

Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).

## **5. L'énergie**

L'augmentation de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent, sera à l'origine d'une consommation d'énergie. En outre, l'accueil de nouveaux logements va également entraîner de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire...).

### **Mesures réductrices**

Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et à ses abords, ainsi qu'une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

## F. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif.** Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle...) contribuent à limiter ou réduire les effets de la révision du PLU sur un thème de l'environnement.
- **Effet mitigé.** Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.
- **Effet négatif.** Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.
- **Sans effet.** Les dispositions retenues n'entraînent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

| Niveau d'effet | Effet positif | Effet mitigé | Effet négatif | Sans effet |
|----------------|---------------|--------------|---------------|------------|
| Codification   | +             | ±            | –             | Ø          |

| Thème  | Effet de la Révision du PLU |
|--|-----------------------------|
| <b>Lutte contre le changement climatique</b> | ±                           |

| Thème                                  |   | Effet de la Révision du PLU |
|--|---|-----------------------------|
| Préservation des ressources naturelles | Densification urbaine   | +                           |
|  | Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec les corridors écologiques | ±                           |
|  | Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)                            | ±                           |
|  | Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)                             | ±                           |
|  | Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales                               | ±                           |
| Biodiversité et écosystèmes            | Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)                            | Ø                           |
|  | Autres milieux naturels, dont zones humides   | +                           |
|  | Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)                             | +                           |
|  | Nature ordinaire  | +                           |
|  | Continuités écologiques   | +                           |
| Paysages et patrimoine                 | Paysages naturels   | +                           |
|  | Paysages urbains  | +                           |
|  | Patrimoine architectural  | +                           |
| Santé environnementale des populations | Prévention des risques technologiques   | +                           |
|  | Prévention des risques naturels   | +                           |
|  | Prévention des pollutions (air, sol & eau)  | ±                           |
|  | Prévention des nuisances (bruit & odeurs)   | ±                           |

## X. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

6 ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement. Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU :

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

**Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :**

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

| Orientations du PADD   | Indicateurs  | Référence / valeurs cibles  | Source   |
|--|--|---|--|
| Développer et diversifier l'offre d'habitat, prioritairement au sein du tissu urbain | Nombre d'habitants                                     | 2021 : 533 habitants<br><b>2040 : 750 habitants</b>   | INSEE  |
|  | Nombre de logements                                    | 2020 : 213 logements<br><b>2040 : environ 298 logements</b>                                   | INSEE  |
|  | Nombre de logements vacants                            | 2020 : 11 logements vacants<br><b>2040 : 7 logements vacants</b>                              | INSEE  |
|  | Nombre de logements sociaux                            | 2023 : 34 (01/01/2023)<br><b>2040 : 34 a minima</b>   | Ministère de la Cohésion des Territoires Commune |
|  | Répartition par taille de logements (nombre de pièces) | En 2020 :<br>0 % de T1<br>4,1 % de T2<br>13,2 % de T3<br>21,3 % de T4<br>61,9 % de T5 et plus | INSEE  |

|                                      |   |   |                  |
|--------------------------------------|---|---|------------------|
|                                      |   | <b>2040 : La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.</b>  |                  |
|                                      | Répartition par type de logements (maisons et appartements)                                 | En 2020 :<br>Maisons (91,7%)<br>Appartements (8,3%)<br><b>2040 : La commune souhaite aboutir à une offre de logements plus diversifiée.</b> | INSEE            |
| Développer l'offre d'équipements     | Nombre d'enfants scolarisés   | 2023/2024 :<br>52 élèves<br>2040 : la commune souhaite accroître le nombre d'élèves, pour maintenir les classes                             | Commune          |
|                                      | Eligibilité à la fibre  | 218 : raccordement de la commune à la fibre<br><b>2040 : maintien voire amélioration de la qualité de raccordement</b>                      | ARCEP            |
|                                      | Evolution des équipements publics présents sur le territoire (équipements créés, fermés...) | 2024 : voir diagnostic (annexe)<br><b>2040 : développement du niveau d'équipements</b>  | Commune          |
| Développer les activités économiques | Nombre d'établissement actifs   | Au 31 décembre 2020 : 78<br><b>2040 : la commune souhaite encourager une offre commerciale de proximité ainsi que l'artisanat local</b>     | INSEE<br>Commune |
|                                      | Nombre d'emplois sur la commune   | 2020 : 72 emplois<br><b>2040 : progression des emplois</b>  | INSEE<br>Commune |
|                                      | Concentration d'emploi  | 2020 : 28,5 emplois pour 100 actifs<br><b>2040 : Augmentation de cet indicateur</b>   | INSEE<br>Commune |



**Axe 2 : Préserver et valoriser le patrimoine environnemental et paysager**

| Orientations du PADD   | Indicateurs   | Référence   | Source  |
|--|---|---|---------|
| <p>Préserver l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie</p> <p>Favoriser les déplacements doux et sécuriser les déplacements</p> | Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail         | <p>En 2020 : les Perchois se rendent majoritairement au travail en voiture (74,4%). Bien qu'il y ait un usage très majoritaire de la voiture : 14,8% de la population utilise les transports en commun ; 2,7% de la population utilise des deux-roues motorisés ; 2,2% de la population se rend à pied à leur travail ; 5,5% de la population n'utilise pas de transport ;</p> <p><b>2040 : réduction de la part des véhicules au profit des modes alternatifs.</b></p> | INSEE   |
|  | Taux de motorisation des ménages  | <p>2020 : 62,4% des ménages possèdent 2 voitures ou plus.</p> <p><b>2040 : réduction du nombre de véhicules par ménage.</b></p>   | INSEE   |
|  | Stationnement pour vélos sur la commune                                 | <p>Fin 2024 : une dizaine d'arceaux de stationnement pour vélos à proximité de la salle des fêtes.</p> <p><b>2040 : objectif de favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et des cycles.</b></p>  | Commune |
|  | Linéaire créé de piste cyclable et/ou de cheminements inscrits au PDIPR | <p>2024 : Le Perchay comprend plusieurs itinéraires pédestres et cyclables (mesure 13.2 de la charte du PNR), dont des chemins de promenades et randonnées (PR), la chaussée Jules César qui longe la limite communale Sud, la Traversée</p>  | Commune |

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
|   | <p>du Vexin, un chemin de Grande randonnée (GR) et les boucles du Vexin.</p> <p>La commune est traversée par plusieurs chemins de randonnée inscrits au PDIPR, notamment le chemin qui permet d'accéder au GR1 (chemin CR08), la chaussée Jules César qui longe la limite Sud de la commune (CR03) et des chemins traversant le bourg et des espaces agricoles de la commune.</p> <p>Des liaisons douces complémentaires sont identifiées dans le diagnostic territorial.</p> <p><b>2040 : objectif de favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et des cycles.</b></p> | Département du Val-d'Oise |
| Nombre de bornes pour la recharge des véhicules électriques | <p>2024 : 0</p> <p><b>2040 : développement et création de bornes de recharge électrique</b></p>   | Commune                   |
| Lignes de transports en commun (train et bus)               | <p>Bus : Ligne 95-24 ; Ligne 95-35; Ligne 95-41.</p> <p>Aucune voie ferrée ne traverse Le Perchay.</p> <p><b>2040 : objectif de limiter l'usage de la voiture, promouvoir des modes de déplacements vertueux et alternatifs</b></p>   | Commune                   |

**Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

| Orientations du PADD  | Indicateurs                       | Référence   | Source          |
|---|-----------------------------------|---|-----------------|
| <p>Maintenir la trame Verte et Bleue, ainsi que la trame calcaire, préserver les réservoirs écologiques et les continuités écologiques, également constitutifs du patrimoine paysager</p> <p>Développer les énergies renouvelables dans le respect de la qualité du cadre de vie communal</p> | Cours d'eau, plans d'eau          | <p>2024 : Cours d'eau : Cours d'Eau de la Vallée aux Moines dont la longueur sur la commune est de 546 m ; La Couleuvre qui se jette dans la Viosne à l'Est du Perchay. Sa longueur sur la commune est de 604 m</p> <p>La commune se caractérise également par la présence de nombreuses sources et plans d'eau qui sont situés aux abords des cours d'eau, cartographiés en diagnostic territorial.</p> <p><b>2040 : préservation des cours d'eau, plans d'eau et autres éléments de la trame bleue identifiée, amélioration de la qualité des cours d'eau</b></p> | Commune         |
|   | Surface des zones humides avérées | <p>2024 : 4,1 ha</p> <p><b>2040 : préservation des zones humides</b></p>  | Commune, DRIEAT |
|   | Espaces boisés                    | <p>2024 : 50,8 ha</p> <p><b>2040 : préservation des EBC</b></p>   | Commune         |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | <p>Nombre et état du site Natura 2000, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible</p> | <p>2024 : La commune intègre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZNIEFF de type 1 « Vallon du Rayon » (110120007)</li> <li>• ZNIEFF de type 2 « Moyenne Vallée de la Viosne » (110120009)</li> </ul> <p>La commune est limitrophe avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZNIEFF de type 1 « Etangs et marais de la Vallière » (110001810)</li> <li>• Espace Naturel Sensible « Etang de Vallière »</li> </ul> <p><b>2040 : objectif de Préserver et valoriser le patrimoine environnemental et paysager</b></p> | <p>Inventaire National du Patrimoine Naturel</p> |
|  | <p>Qualité des masses d'eau souterraines</p>                               | <p>Masse d'eau souterraine FRHG107 : Éocène et craie du Vexin français / Niveau : 1<br/>Etat chimique : "médiocre" (objectif "bon état à l'exception de certains éléments" en 2027)<br/>Etat quantitatif : "bon" (objectif "bon état" en 2027)</p> <p>Masse d'eau souterraine FRHG218 : Albien-néocomien captif / Niveau : 2<br/>Etat chimique : "bon" (objectif "bon état" en 2027)<br/>Etat quantitatif : "bon" (objectif "bon état" en 2027)</p>   | <p>SIGES Seine-Normandie</p>                     |
|  | <p>Qualité de l'Air</p>  | <p>Les sites de mesure de la qualité de l'air les plus proches de la commune du Perchay indiquent que les niveaux de pollution (concentration des polluants) en 2022 ont globalement tendance à plutôt diminuer et ne dépassent pas les limites de l'OMS et de la réglementation française. Cependant, pour l'ozone (O3), le niveau ne descend pas de façon notable.</p>  | <p>AirParif</p>                                  |

**Dans ces différents domaines, les objectifs du PLU (valeurs cibles) sont de préserver les différents types d'espaces naturels et améliorer la qualité de l'eau et de l'air.**

**Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre**, le territoire du Perchay peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment l'Institut Paris Région, le département du Val-d'Oise, le Parc Naturel Régional du Vexin français, la Communauté de Communes du Vexin Centre (etc) qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

## **XI. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE**

### **A. RESUME NON TECHNIQUE**

---

#### **1. CONTEXTE SUPRA COMMUNAL**

##### **La charte du PNR du Vexin Français**

L'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin Français implique une prise en compte attentive du patrimoine écologique, architectural, urbain et paysager sur cette zone, en référence à la charte initiale adoptée le 9 mai 1995. Cette charte est en cours de révision, son adoption est prévue au premier semestre 2026 (au plus tôt).

Le territoire du Perchay est concerné par les orientations suivantes du projet de charte révisée :

- Reconquérir l'ambition de qualité des paysages et patrimoines bâtis (orientation 4)
- Maintenir et restaurer la biodiversité (orientation 5)
- Concilier utilisation des ressources naturelles et préservation des milieux et du cadre de vie (orientation 6)
- Promouvoir un aménagement plus sobre et résilient en limitant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols (orientation 8)

La commune est par ailleurs concernée par les mesures suivantes :

- Mettre à profit la transition écologique et énergétique pour renforcer l'identité paysagère du territoire (mesure 4.3).
- Améliorer la connaissance en continu et développer des protocoles de suivi naturalistes (mesure 5.1).
- Préserver et gérer les sites de biodiversité remarquables (mesure 5.2).
- Maintenir et restaurer des trames écologiques fonctionnelles (mesure 5.3).
- Préserver et valoriser le patrimoine géologique (mesure 5.5).
- Préserver et reconquérir la qualité des sols (mesure 6.1).
- Préserver la ressource en eau, en quantité et en qualité (mesure 6.2).
- Favoriser une sylviculture durable (mesure 6.3).
- Entretenir une vigilance par rapport aux risques et nuisance pouvant impacter l'environnement (mesure 6.5).
- Poursuivre l'effort de maîtrise de la consommation d'espace en mettant en œuvre l'objectif « zéro artificialisation nette » (mesure 8.1).
- Porter un modèle d'aménagement durable pour les villes et villages du Vexin (mesure 8.2).
- Accompagner l'évolution de filières agricoles et alimentaires diversifiées au sein du Parc en lien avec les territoires de proximité (mesure 12.1).
- Développer et promouvoir la pratique des activités de pleine nature respectueuses de l'environnement et de la biodiversité (mesure 13.2).

### **Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France**

Le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E). Le projet de SDRIF-E a été adopté par le conseil régional en septembre 2024.

Projet stratégique à portée réglementaire, le SDRIF-E assure la cohérence des politiques publiques qui concourent à l'aménagement et au développement de l'Île-de-France, en matière de logement, de mobilités, d'environnement ou encore de développement économique.

#### **Les grands objectifs du SDRIF-E**

Le SDRIF-E porte l'ambition de « guider la transition de l'Île-de-France vers une région-capitale plus sobre, plus verte, plus polycentrique et d'affirmer sa résilience ». Ainsi, les grands objectifs du projet d'aménagement sont les suivants :

- Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens
- Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité
- Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités
- Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions
- Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité

La commune est considérée comme une petite ville de l'espace rural. Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.

Pour cette commune, les orientations sont les suivantes :

#### **Maîtriser le développement urbain, développer l'indépendance productive régionale**

- Augmenter la densité résidentielle
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Capacités d'urbanisation pour les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales

La commune est considérée comme une petite ville de l'espace rural, à laquelle est allouée une capacité d'extension de 2 % de la surface urbanisée de référence (SUR), sans pouvoir être inférieure à 1 ha.

#### **Placer la nature au cœur du développement régional**

- Conforter les unités paysagères
- Préserver l'espace agricole
- Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
- Préserver l'espace vert et l'espace de loisirs
- Préserver les cours d'eau et reconquérir leurs berges
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

#### **Développer l'indépendance productive régionale**

### **Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France**

Le PDUIF a été approuvé par vote du Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.



Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20 % les émissions de gaz à effet de serre.

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

La commune est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 qui a été approuvé le 23 Mars 2022.

### **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue identifiés pour le Perchay sont les suivants :

- Préserver les principaux corridors alluviaux, principalement la Coulevre sur la commune,
- Restaurer les corridors des milieux calcaires qui encadrent le Nord et l'Est de la commune,
- Préserver et/ou restaurer les cours d'eau intermittents, principalement le cours d'eau de la Vallée aux Moines sur la commune et le cours d'eau du Moulin neuf à Moussy, au Nord de la commune,
- Préserver les réservoirs de biodiversité, principalement les espaces boisés à l'Est de la commune,
- Préserver les milieux humides aux abords des cours d'eaux,
- A la frontière du Perchay, à l'extérieur de la commune, préserver les corridors alluviaux en contexte urbain (principalement la Viosne)
- A la frontière Est du Perchay, à l'extérieur de la commune, il y a un point de fragilité de la sous-trame bleue à traiter prioritairement, car il y a un milieu humide alluvial recoupé par la voie ferroviaire.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique.

### **Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile de France**

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France a été approuvé le 31 janvier 2018 pour la période 2017-2025. Construit autour de 25 défis, déclinés en 46 actions concrètes, il ambitionne de ramener la région sous les seuils européens à l'horizon 2025. En effet, il doit permettre de réduire très fortement, entre 40 et 70 % selon les polluants, le nombre de franciliens exposés à des dépassements de valeurs limites de qualité de l'air.

### **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

La Communauté de communes du Vexin Centre a lancé son projet de Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) en février 2022. Celui-ci a été approuvé par le conseil communautaire en juin 2023 et une consultation publique a eu lieu du lundi 19 février au mardi 19 mars 2024. Le PCAET est établi pour 6 ans sur la période 2024-2029.

La CCVC comporte également un Plan Air Renforcé, intégré à son PCAET. Le Plan Air Renforcé doit fixer des objectifs quantitatifs biennaux de réduction des émissions, au moins aussi ambitieux que ceux du Plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PREPA).

Une réduction des émissions de polluants a des incidences positives sur la santé humaine et le bien-être des citoyens, sur la biodiversité et la ressource en eau, sur l'agriculture, ainsi que sur l'architecture et l'urbanisme.

## 2. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### a) Principales conclusions du diagnostic socio-économique

#### La population

En 2024, la population légale du Perchay est estimée à 533 habitants.

La commune a connu une croissance démographique importante entre 1975 et 1999 avec un pic de croissance entre 1990 et 1999 (+142 habitants, liée notamment à la construction du lotissement de la Hallebarde). La croissance démographique a été plus faible entre 1999 et 2014 (+ 90 habitants).

**Depuis 2014, la population communale diminue légèrement (-35 habitants en 10 ans) ce qui entre en corrélation avec une diminution du rythme de construction enregistré sur cette même période.**

Entre 2014 et 2020, on observe un vieillissement de sa population, caractérisé par une large diminution de la part des 0-45 ans et par une augmentation des plus de 45 ans. Ce vieillissement est confirmé par la diminution de l'indice de jeunesse<sup>1</sup> passant de 2,51 en 2014 à 1,74 en 2020. Néanmoins, la population reste globalement plus jeune que celle de la communauté de communes du Vexin-centre (dont l'indice de jeunesse est de 1,18).

Depuis 1968, le nombre moyen d'occupants des résidences principales est en diminution (4,19 personnes/ménages en 1968 contre 2,7 personnes/ménages en 2020).

En 2020, le nombre moyen d'occupants sur la commune est cependant supérieur à celui de la CC (2,53 pers/ménage) et du département du Val d'Oise (2,54 pers/ménage).

En 2020, la moitié des ménages sont des couples avec enfants. Les personnes seules représentent 19,4% des ménages. Les familles monoparentales sont moins représentées au sein de la commune que dans la CC Vexin Centre (particulièrement les femmes seules avec enfants).

#### Le parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2020, le parc immobilier communal a progressé de 121 logements. Il est passé de 92 à 213. On constate une augmentation forte du parc de logements entre 1990 et 2009 (+ 81 logements), qui s'affaiblit entre 2009 et 2020 (+13 logements) : cela correspond à la construction entre 1985 et 1990 du quartier de la Hallebarde, d'une trentaine de lots, puis dans les années 2000 – 2010 du clos des Sicambres (une vingtaine de lots).

Selon les données SITADEL, 7 logements individuels ont été autorisés sur la commune entre 2013 et 2019 au sein du tissu urbain, en densification. Aucun logement n'a été autorisé entre 2019 et mars 2024.

En 2020, le parc immobilier se compose de 213 logements répartis en 197 résidences principales (92,5%), 6 résidences secondaires (2,8%) et 10 logements vacants (4,7%).

Le parc de résidences secondaires est donc assez faible et il a baissé entre 1968 et 1999. Il est relativement stable depuis.

Le nombre de logements vacants fluctue depuis 1968. En 2020, le taux de logements vacants (4,7%) correspond à un taux de vacance structurel (environ 5% sont nécessaires pour assurer une bonne rotation du parc immobilier).

---

<sup>1</sup> Indice de jeunesse : Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

Le parc immobilier du Perchay est dominé par les maisons individuelles (91,7%), une proportion constante depuis 2014. Celle-ci est plus élevée que pour la CC du Vexin Centre et que pour le département, de par le caractère rural du village.

En 2020, la commune comprend 75,2% de propriétaires et 23,7% de locataires, dont 17,6% locataires d'un logement HLM. La proportion de locataires est un peu plus élevée que pour la CC Vexin Centre ; par ailleurs la proportion de locataires d'un logement HLM est bien plus élevée. La proportion de locataires a légèrement baissé entre 2014 et 2020 au sein de la commune.

**Le parc immobilier de la commune reste cependant bien diversifié pour une commune de cette taille (près d'1/4 de locatif et 17 % de Logements aidés, soit 38 logements).**

Le Perchay comprend 38 logements sociaux (de type PLUS), localisés sur 2 sites de la commune et gérés par le bailleur Erigere. Il s'agit de logements intermédiaires R+1. Ces logements datent de 1984 et de 1991. Une réhabilitation (rénovation globale) est par ailleurs prévue.

## **Le contexte économique**

### Population active

Le taux d'activité<sup>2</sup> au Perchay est inférieur à celui de la CC (écart de -1,5 pts) mais supérieur à celui du département (écart de +2,3 pts).

Le taux de chômage est légèrement supérieur à celui de la CC Vexin Centre (écart de +2 pts), et légèrement inférieur à celui du département (écart de -2,1 pts).

16,5 % des actifs occupés habitant au Perchay travaillent sur le territoire communal (soit 42 personnes), chiffre élevé compte-tenu du nombre d'emplois offerts sur ce territoire (72 emplois). Néanmoins, plus de 80 % des actifs quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail.

### Emplois

La commune compte 72 emplois sur son territoire, pour 253 actifs. Ainsi, elle comporte 28,5 emplois pour 100 actifs, ce qui est un nombre non négligeable pour une commune de cette taille. A titre de comparaison, 50 emplois pour 100 actifs sont disponibles sur le territoire de la CC.

Les établissements actifs présents sur le territoire communal, appartiennent principalement :

- aux secteurs de la **construction** (25,9%) et au secteur des **activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien** (25,9%).
- au secteur du **Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration** (18,5%)

La commune compte 5 établissements comportant 3 à 5 salariés, dont la commune elle-même, le centre équestre et la crèche.

Le territoire accueille une supérette permettant de subvenir aux besoins quotidiens de la population, ainsi qu'un restaurant et deux services de traiteur/location de vaisselle.

---

<sup>2</sup> Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (personnes en emploi et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Il existe également des activités tournées vers les loisirs et le tourisme, à savoir le Manoir des chevaliers (activités de séminaire / réception) et le centre équestre, qui permet l'accueil de groupes avec hébergement.

D'après le recensement général agricole de 2020, 5 exploitations agricoles sont présentes sur la commune et exploitent 452 ha de superficie agricole (SAU), principalement en polyculture. Selon le MOS de l'Institut Paris Région, la surface agricole sur la commune en 2021 est de 470 ha (environ 86%) sur les 547 ha que comporte le territoire communal.

### **Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique**

La commune dispose d'un bon degré d'équipements publics au regard de son niveau de population. Ils satisfont les besoins premiers des habitants.

L'école élémentaire du Perchay fait partie, en 2023/2024, d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal COMMENY - LE PERCHAY - GOUZANGREZ - MOUSSY. Ce regroupement va changer à la rentrée prochaine : RPI Santeuil, Brignancourt, Le Perchay.

L'école de la commune comporte 2 classes et 1 local vide représentant une capacité totale de 75 élèves environ (contre 31 élèves scolarisés en 2023/2024).

Plusieurs équipements permettent la pratique d'activités sportives, de loisirs et culturelles (salle des fêtes, stade...).

La commune dispose de la fibre optique sur l'ensemble du territoire, et d'un accès à la 4G.

## **b) Principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement**

### **Les composantes physiques et naturelles**

#### **Le relief et l'hydrographie**

Le territoire du Perchay s'inscrit dans la partie centre Ouest du Val-d'Oise, sur le plateau central du Vexin français en bordure de la Vallée de la Viosne. Il est composé principalement d'un plateau cultivé qui recouvre la plus grande partie de la commune, et délimité par des vallées à l'Est et au Nord, dont la longueur totale sur le territoire est d'environ 6 km, et la largeur d'environ 300 m.

Situé à environ 100 mètres du niveau de la mer, le territoire du Perchay est traversé par le ru de la vallée aux Moines et la rivière de la Coulevre, deux affluents de la Viosne située à l'Est du territoire communal.

Le territoire du Perchay est compris dans la zone de répartition des eaux 03001 dite Albien (B5).

#### **La géologie et l'hydrogéologie**

La commune est localisée dans un secteur géologique à formations d'origines sédimentaires. La majorité du territoire est occupée par un plateau de calcaires et il est creusé par les vallées du ru de la vallée aux Moines et de la rivière de la Coulevre à l'Est et au Nord, ainsi qu'au Sud du bourg. Des sables et alluvions récents sont présents dans les vallées.

Le schéma départemental des carrières du département du Val d'Oise, approuvé en septembre 2014 identifie sur le territoire les gisements potentiels suivants : calcaires, marnes et argiles à ciment. Aucun périmètre d'exploitation n'est autorisé sur la commune.

La commune du Perchay fait partie du bassin « Seine-Normandie ». Elle est concernée par diverses masses d'eau souterraines :

- Éocène et craie du Vexin français
- Albien-néocomien captif

### **La climatologie et la qualité de l'air**

Le secteur climatique de la Région Ile-de-France, dans lequel s'inscrit Le Perchay, est un climat océanique dégradé, c'est-à-dire un climat où tous les paramètres sont relativement modérés : les vents sont faibles, les hivers cléments et les étés doux, les précipitations sont fréquentes mais peu intenses. Les vents dominants sont de secteur Sud-Ouest et Nord-Est soufflant avec des forces faibles ou modérées.

Globalement, les niveaux de pollution enregistrés en 2022 ont baissé sur la commune du Perchay depuis 2010, sauf pour l'ozone (O<sub>3</sub>). Ce constat est essentiellement lié à la baisse tendancielle des émissions du secteur résidentiel et du trafic routier et à des conditions météorologiques dispersives avec des températures globalement clémentes en période hivernale, qui ont limité les émissions du chauffage résidentiel.

### **Les espaces d'intérêt écologique et naturel**

Le territoire est couvert par la ZNIEFF de type 2 « Moyenne Vallée de la Viosne » sur tout son contour Nord et Est. La moyenne vallée de la Viosne se caractérise par des successions de groupements végétaux, on passe ainsi de la végétation aquatique au fond de vallée, humide, puis aux coteaux calcaires.

De plus, la ZNIEFF de type 1 « Vallon du Rayon » couvre une partie Sud-Est du territoire communal. Le vallon du Rayon possède un ensemble de pelouses calcicoles en bon état de conservation avec au moins une espèce remarquable, la Raiponce globuleuse.

Il n'existe pas d'Espace Naturel Sensible (ENS) au Perchay, toutefois la commune est limitrophe avec l'ENS « Etang de Vallière » au Nord, également couvert par une ZNIEFF de type 1.

Le territoire du Perchay n'est pas concerné par des zones Natura 2000.

### **La trame verte et bleue**

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, plusieurs objectifs sont identifiés sur le territoire :

- Préserver les principaux corridors alluviaux, principalement la Coulevre sur la commune,
- Restaurer les corridors des milieux calcaires qui encadrent le Nord et l'Est de la commune,
- Préserver et/ou restaurer les cours d'eau intermittents,
- Préserver les réservoirs de biodiversité, principalement les espaces boisés à l'Est de la commune,
- Préserver les milieux humides aux abords des cours d'eaux,

La trame verte et bleue se développe majoritairement sur les contours du territoire. Elle est constituée de divers milieux naturels : des boisements dans les vallées, des espaces naturels ouverts tels que des prairies, des alignements d'arbres et des haies, des cours d'eau, des retenues d'eau et des zones humides.

La commune du Perchay est concernée par des enveloppes d'alertes de zones humides potentielles et avérées, notamment le long des cours d'eau et au droit du ruisseau de la Vallée aux Moines où il y a des zones humides avérées au niveau des prairies.

Les espaces concernés par des zones humides avérées se situent au Nord-Est du bourg, et les zones potentielles au Sud et au Nord du territoire communal, ainsi qu'au Sud et à l'Est du bourg. Le tissu urbain n'est concerné par ces zones que dans ses lisières Sud.

## **L'énergie**

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement à l'électricité (46 %) et au bois (29 %). En 2019, la consommation énergétique moyenne par résidence principale était de 20,3 MWh tandis qu'elle s'élevait à 23,1 MWh en 2010. Ainsi, sur la commune du Perchay, la consommation liée au secteur résidentiel a diminué en une dizaine d'années.

Les énergies renouvelables sont peu ou pas utilisées sur la commune. L'étude de leur potentialité d'utilisation montre que la géothermie et l'énergie solaire sont les principales énergies qui pourraient être développée sur le territoire communal.

## Les risques et les nuisances

### **Les risques naturels**

La commune du Perchay a fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle :

| Libellé                           | Début le   | Sur le journal officiel du |
|-----------------------------------|------------|----------------------------|
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 06/05/2000 | 07/10/2000                 |
| Inondations et/ou Coulées de Boue | 25/12/1999 | 30/12/1999                 |

La commune est assez peu concernée par l'aléa des remontées de nappes avec des zones au Sud-Ouest et au Nord potentiellement sujettes aux inondations de cave. Les espaces urbains ne sont pas impactés.

La commune du Perchay est peu touchée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles : la quasi-totalité du territoire est exposé à un aléa faible au retrait-gonflement des argiles.

Le Perchay se situe en zone de sismicité 1 (très faible).

La commune n'est pas concernée par le risque de mouvement de terrains.

### **Les risques technologiques et les nuisances**

Aucune installation classée pour la Protection de l'Environnement n'est implantée sur le territoire.

La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Un site est recensé au Perchay :

| Identifiant                | Nom établissement | Activités   |
|----------------------------|-------------------|---|
| <a href="#">SSP3901818</a> | Décharge          | Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie) |

Il existe sur la commune un risque lié au transport de gaz : le réseau GRTgaz passe par le Nord-Est de la commune.

Enfin, l'extrême Est du territoire communal est impacté par des nuisances sonores liées au passage de la voie ferrée. Aucune habitation de la commune n'est concernée.

### Le paysage, le cadre de vie, le fonctionnement urbain et les réseaux

#### **Le paysage**

A l'échelle du grand paysage, le territoire du Perchay est situé sur le plateau central du Vexin français, et partiellement sur la Vallée de la Viosne.

Le territoire communal est concerné par :

- Le site classé de la Vallée aux Moines (1989),
- Le site inscrit du Vexin Français (1972),
- Le site inscrit du Village et champs de la Chaumette, des Vignoux et du Gué (1969).

#### **Evolution et morphologie urbaine**

La structure urbaine du village du Perchay résulte d'un processus de développement historique ancien. Le centre-ancien s'est développé le long de la Vallée aux Moines, de part et d'autre de la Grande Rue. Le relief de la Vallée aux Moines et le lit du cours d'eau ont imposé un développement du village vers le Nord, sur le plateau.

La composition de la rue principale est structurée par la continuité de maisons anciennes d'architecture traditionnelle, souvent sur deux niveaux. Le village de la Chaumette se compose de maisons anciennes et de murs en pierres traditionnelles de hauteurs diverses et parfois végétalisés.

L'ensemble bâti du centre ancien, très minéral, présente une qualité de composition architecturale et paysagère mise en valeur par le contraste avec les espaces naturels comme les bois le long de la Vallée aux Moines ou les espaces naturels à l'Ouest du bourg. Le secteur d'extension s'est développé par étapes successives sous forme de lotissements pavillonnaires réalisés selon un règlement destiné à harmoniser les constructions quant à leur implantation, leur aspect extérieur, leur hauteur, leur densité...

Le village du Perchay recèle plusieurs édifices patrimoniaux d'intérêt à préserver, notamment l'église, le manoir, les anciennes fermes et divers bâtis anciens.

#### **Le fonctionnement urbain**

Située dans le centre Ouest du département du Val d'Oise, la commune du Perchay bénéficie du réseau routier suivant :

- La RD 51 rejoint le Sud-Ouest et le Nord-Est de la commune en passant par le bourg.
- La RD 66 passe au Sud-Ouest de la commune et permet de rejoindre la RD 51.

Le taux de motorisation de la commune est donc de 1,76 voitures par ménage.



Plusieurs parkings gratuits sont à disposition de la population. Ils regroupent près de 50 places, situées dans différentes zones d'affluence du bourg (zone d'activités, place de l'ancienne mare,...).

Aucune borne publique de recharge pour les véhicules électriques n'a été identifiée sur le territoire.

La commune bénéficie de plusieurs parcours de randonnée contribuant au développement du tourisme vert sur le territoire.

La commune possède un arrêt de bus desservi par trois lignes. Aucune voie ferrée ne traverse Le Perchay. L'arrêt de train Santeuil-Le Perchay se trouve à Santeuil à 2 km du bourg du Perchay et dessert la ligne de train J.

### **Les réseaux et la gestion des déchets**

La production, le transfert et la distribution de l'eau potable sont assurés par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Aubette (SIEVA) (siège à Vigny). La capacité, le débit et la pression actuels sont suffisants pour alimenter les divers secteurs de la commune. L'Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France a établi une fiche d'information concernant la qualité de l'eau distribuée au Perchay en juin 2023. L'eau distribuée au cours de l'année est conforme aux limites de qualité réglementaires, fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés.

La gestion de l'assainissement est déléguée au SIARP (Syndicat intercommunautaire pour l'assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin). Les eaux usées sont traitées à la station du Perchay mise en service en 1982 et présentant une capacité nominale de 600 Eq.hab. et une charge maximale en entrée de 469 Eq.hab.

La commune du Perchay est intégrée au SMIRTOM (Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères) du Vexin et dépend de la déchetterie de Vigny.

## **3. RESUME DE LA JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Le PADD établi sur la commune du Perchay comporte trois grandes orientations. Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équité sociale et l'efficacité économique.

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

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.

**Il conviendra de :**

- Développer et diversifier l'offre d'habitat, prioritairement au sein du tissu urbain
  - Privilégier un développement de l'habitat via une densification raisonnée et en reconversion de bâti existant
  - Envisager un développement de l'habitat durable et raisonné en continuité du tissu urbain
  - Limiter les risques et les nuisances vis-à-vis de la population
- Développer les activités économiques et l'offre d'équipements
  - Conforter les commerces et activités de la commune
  - Conforter le pôle d'équipements
  - Conforter l'activité agricole

**II. 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 le patrimoine communal
  - Préserver l'identité rurale et le paysage
- Favoriser les déplacements doux et sécuriser les déplacements
  - Limiter l'usage de la voiture, promouvoir des modes de déplacements vertueux et alternatifs
  - Favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et cycles

**III. 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

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.

- 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.

#### 4. RESUME DE LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

##### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Trois OAP thématiques ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- OAP pour la prise en compte des trames vertes et bleues ;
- OAP à l'échelle de la construction ;
- OAP pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de construction.

Une cartographie localise les différents éléments constitutifs des trames vertes et bleues, ainsi que les continuités écologiques. En parallèle, des orientations sont définies pour chaque type d'espace ou d'élément, afin de favoriser leur préservation et le cas échéant leur mise en valeur.

##### **Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles**

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteur « **Centre équestre** » ;
- Secteur « **Entrée Nord du village** » ;
- Secteur « **Entrée Sud du village** » ;

Ces espaces ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat et de leurs enjeux en matière de :

- Insertion architecturale et/ou urbaine ;
- Accessibilité ;
- Paysagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine ;
- Assurer une bonne accessibilité pour tous les usages et des modalités de stationnement optimales ;
- Concevoir une insertion paysagère et écologique ;

##### Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

| Nom                                | Superficie (ha) | Programmation                                |
|------------------------------------|-----------------|--|
| Secteur « Entrée Sud du village »  | 0,55 ha         | 35 à 45 lgts/ha soit en moyenne 22 logements |
| Secteur « Entrée Nord du village » | 0,6 ha          | 35 à 45 lgts/ha soit en moyenne 25 logements |
| Secteur « Centre équestre »        | 0,39 ha         | 80 à 90 lgts/ha soit environ 32 logements    |

## Règlement et documents graphiques

Dans le règlement et ses documents graphiques associés, les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U » (UA, UB, UI),
- la zone à urbaniser, dite zone « AU » (1AU),
- la zone agricole, dite zone « A »,
- les zones naturelles, dites zones « N ».

Ces documents définissent les zones et secteurs suivants :

### ➤ **ZONE UA et secteur UAt**

#### Affectation au PLU

Cette zone correspond au centre ancien présentant une mixité de fonctions. La zone comprend le secteur UAt, où les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient jugées utiles et nécessaires au bon fonctionnement de l'activité économique en place.

### ➤ **ZONE UB**

#### Affectation au PLU

Cette zone correspond à la périphérie à dominante résidentielle édifiée autour du centre ancien.

### ➤ **ZONE UI**

#### Affectation au PLU

Cette zone correspond à l'entité urbaine à vocation d'activités économique.

### ➤ **ZONE 1AU**

#### Affectation au PLU

La zone 1AU correspond aux espaces à urbaniser à vocation d'habitat.

### ➤ **ZONE A et secteurs Ac et Ap**

#### Affectation au PLU

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Ap où les protections paysagères sont renforcées et un secteur Ac dédié aux activités équestres. Ce secteur englobe déjà une carrière, et pourra accueillir à terme un centre équestre.

### ➤ **ZONE N, secteur Ne et secteur Nzh**

#### Affectation au PLU

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune. Elle comprend le secteur Ne (correspondant aux espaces dédiés aux équipements et le secteur Nzh (correspondant aux zones humides avérées).

## 5. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

| Thématique                 | Incidences  | Mesures  |
|----------------------------|---|--|
| Ressources en eau          | Augmentation prévisible de la consommation en eau potable sur le territoire, compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.    | <p>Mesures d'accompagnement et de réduction</p> <p>Développement des insertions paysagères à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées.</p> <p>Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.</p> |
| Assainissement             | Augmentation prévisible du volume d'eaux usées traité, compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration.               | <p>Mesures d'accompagnement et de réduction</p> <p>Le règlement du PLU impose que toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, devra obligatoirement être raccordée au réseau public s'il existe.</p>   |
| Gestion des eaux pluviales | Augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire. | <p>Mesures de réduction</p> <p>Dans le règlement, il est imposé que toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par récupération dans des bacs de stockage ou par infiltration.</p> <p>Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagements paysagers qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.</p>  |
| Risques naturels           | <p>Pas de risque d'inondation par débordement de cours d'eau</p> <p>Inondation (par ruissellement)</p>                                  | <p>Mesures d'évitement et de réduction</p> <p>Réduction des phénomènes de ruissellement : dispositions inscrites au règlement et aux OAP (voir gestion des eaux pluviales ci-avant).</p>   |

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| NATURA 2000 et ZNIEFF | Inondation par remontées de nappes   | Mesures d'accompagnement<br>Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU. En outre, la cartographie des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave est reprise en annexe du présent PLU.  |
|                       | Aléa retrait-gonflement des argiles<br>Alluvions tourbeuses<br>Feuillières calcaires   | Mesures de réduction<br>Dans le règlement, la réglementation relative aux sols argileux est indiquée, et les précautions nécessaires pour construire sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les secteurs liés aux alluvions tourbeuses compressibles, le règlement rappelle que « les constructeurs devront précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. » et que « Des feuillières calcaires sont potentiellement présentes sous l'espace bâti communal. Ces formations conditionnent l'écoulement naturel des eaux pluviales. Il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance de la localisation et du fonctionnement de ces feuillières afin de ne pas modifier l'écoulement naturel des eaux pluviales. »<br><br>Mesures d'accompagnement<br>Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.<br>Localisation du risque et fiches d'informations présentées en annexe du présent dossier de PLU. |
|                       | Risque sismique et risque mouvement de terrain : pas d'incidence prévisible  | Présentés à titre d'information dans le rapport de présentation 2.1.  |
|                       | Pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 (éloignées de plus de 5 km des zones urbaines et à urbaniser) ni les ZNIEFF. | A travers les OAP et le règlement, le PLU vise à favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire (traitement paysager des zones en développement, clôtures poreuses, coefficient d'espace en pleine terre et plantation d'arbres...).  |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Trame jaune, verte et bleue</b><br/><b>Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles</b></p> | <p>Incidences positives sur les milieux boisés<br/>Incidences positives sur les autres éléments de la trame verte et bleue</p> <p>Incidences sur les espaces agricoles : le PLU entend garantir la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles (sauf 1 ha d'espaces agricoles consommés par l'urbanisation).</p> <p>Les surfaces classées en zone naturelle ont progressé de 3,4 ha, suite à l'intégration de boisements dans cette zone.</p> | <p>Les espaces boisés protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ont été modifiés afin d'améliorer la préservation de ces espaces.</p> <p>Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.</p> <p>L'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est limitée à 1 ha, grâce à une politique prioritaire de renouvellement urbain pour la création de logements (reconversion d'un corps de ferme). Cette extension est située à proximité immédiate du bourg.</p>  |
| <p><b>Patrimoine architectural et paysager</b></p>  | <p>Impact positif sur la préservation du patrimoine et du paysage puisque le PLU en permet la préservation.</p> <p>Les projets de développement pourront avoir des impacts sur d'éventuels éléments du patrimoine archéologique</p>   | <p>Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L113-1 du CU.</li> <li>-Les espaces verts, arbres et haies au titre de l'article L151-23 du CU.</li> <li>-Les vues remarquables au titre de l'article L151-23 du CU.</li> <li>-Les cours d'eau, mares et plans d'eau au titre de l'article L151-23 du CU.</li> </ul> <p>Mesures réductrices</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.</li> <li>- Réglementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.</li> </ul> <p>Mesures d'accompagnement</p> <p>Rappel dans le PLU de l'application des articles R523-1 et R523-8 du Code du Patrimoine</p> |



|   |   |  |
|---|---|--|
| Voie de communication et les déplacements | Augmentation du trafic  | Mesures réductrices<br>Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (objectifs développés dans le PADD).   |
|   | Augmentation de la demande en stationnement                               | Mesures d'accompagnement<br>Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.<br>Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.   |
| Risques technologiques                    | Pas d'impact notable  | Mesures d'accompagnement<br>Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial et le règlement (canalisations de gaz).   |
| Nuisances sonores                         | Augmentation des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier | <b>Mesures réductrices</b><br>Il est prévu de développer les déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces via les OAP. Il est également prévu de limiter les déplacements automobiles quotidiens.<br>Le règlement prévoit que les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.<br><br><b>Mesures d'accompagnement</b><br>Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et est repris en annexe du présent PLU. |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| Qualité de l'air | Légère augmentation des émissions de polluants de par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques.   | <p>Mesures réductrices</p> <p>Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants,</p> <p>Réduire la distance entre les futures habitations et les équipements</p> <p>Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).</p>  |
| Energie          | L'augmentation de la circulation automobile et la création de nouveaux logements va également entrainer de nouveaux besoins énergétiques (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire...). | <p>Mesures réductrices</p> <p>Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et à ses abords immédiats ainsi qu'une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et ainsi de réduire les déplacements motorisés.</p> <p>Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.</p> <p>De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.</p> |

## B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION

---

### a) Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU du Perchay est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L.110-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

### b) L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte.**
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

## **C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU**

---

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

### **Méthode mise en œuvre**

#### **État des lieux prospectif et identification des enjeux**

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

#### **Description d'un état des lieux**

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (cf. ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

#### **Tendance d'évolution**

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

#### **Identification des enjeux**

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

### Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

### **Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

### Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome, est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

### Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SDAGE...), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.