

# PÉROY-LES-GOMBRIES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Arrêt du projet

**URBANISME** FARHI ALEXANDRINE  
Impasse de la Forge 77550 REAU  
Tel : 01.60.60.87.98  
Courriel : farhi.urbanisme@free.fr

Etabli le 19 février 2010

## SOMMAIRE

<b>1. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES.....</b>	<b>2</b>
<b>2. GÉRER LES ESPACES NATURELS.....</b>	<b>3</b>
2.1. PÉRENNISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE .....	3
2.2. PRÉSERVER LE MILIEU FORESTIER.....	3
2.3. PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ECOLOGIQUE.....	4
2.4. PERMETTRE UNE EXPLOITATION RATIONNELLE DES GISEMENTS DE MATERIAUX.....	4
2.5. RE-DÉVELOPPER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX LANDICOLES.....	4
<b>3. MAÎTRISER ET DIVERSIFIER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>5</b>
3.1. ŒUVRER POUR UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE.....	5
3.1.1. Poursuivre la croissance démographique.....	5
3.1.2. Une diversification modérée du parc immobilier.....	5
3.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE VILLAGEOIS.....	6
3.2.1. Des extensions en appui du bourg.....	6
3.2.2. Le renouvellement urbain.....	6
3.3. MAINTENIR L'ANIMATION VILLAGEOISE.....	6
3.3.1. Assurer l'emploi sur la commune.....	6
3.3.2. Offrir les services et les commerces nécessaires aux habitants.....	6
3.3.3. Fournir des équipements en accord avec la population.....	7
<b>4. LES ORIENTATIONS SPATIALES.....</b>	<b>8</b>
4.1. MAINTENIR LES ÉQUILIBRES PAYSAGERS .....	8
4.2. DÉVELOPPER LE VILLAGE SUR LES ESPACES INTERSTITIELS.....	9

## 1. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES

Fondée au sein d'une région verte où se succèdent plaines agricoles et forêts, Péroy-les-Gombries est également aux portes de la région parisienne et de son effervescence économique. Une dualité des réalités qui dessine les problématiques auxquelles est confrontée la commune et qui préfigure les choix d'aménagement.

Tout d'abord, la préservation de l'agriculture, tant du point de vue national de la production alimentaire que du point de vue paysager et du caractère champêtre, constitue le pan fondamental de la ruralité du village de Péroy-les-Gombries.

Ensuite, en constituant au Nord l'horizon de la commune, le couvert forestier est également un élément majeur du paysage.

Toutefois, cette entité, en plus d'enrichir la biodiversité communale, forme une ressource économique non négligeable dans le cadre des matériaux renouvelables mais aussi par l'exploitation de son sol. C'est pourquoi, dans un objectif aussi bien environnemental qu'économique, le Bois du Roi doit être géré afin d'assurer le maintien de ses activités et de la biodiversité.

Enfin, en dehors de ses atouts qui font la qualité de vie de la commune, Péroy-les-Gombries attire pour sa proximité aux pôles d'emplois majeurs (zone aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle, région Ile de France), facilitée par une accessibilité efficace (R.N. 2). Par conséquent, elle se doit aujourd'hui de prendre en compte, gérer et organiser la pression urbaine grandissante à ses portes.

Ainsi, en matière d'orientation globale à l'échelle du territoire, la commune entend conserver l'équilibre entre ses 3 composantes :

- Sa ruralité permettant de produire les denrées indispensables à la nation et fondant le paysage,

- Son couvert forestier et notamment :
  - la lisière qui constitue l'horizon de Péroy-les-Gombries,
  - la production forestière dans le cadre de la production de matériaux renouvelables,
  - la biodiversité,
  - l'exploitation des ressources géologiques et la remise en état des carrières.
- Son attrait villageois lié au cadre de vie et à l'accessibilité de la commune au regard des principaux pôles d'emplois notamment franciliens.

L'organisation urbaine et particulièrement les principales orientations en matière de développement spatial sont sous tendues par le projet de déviation de la RN2.

## 2. GÉRER LES ESPACES NATURELS

Dans un contexte fortement rural, un aménagement durable du territoire passe inévitablement par une gestion économe des espaces agricoles et forestiers.

### 2.1. PÉRENNISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Une grande partie du territoire de la commune se tourne vers l'agriculture qui est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Préserver les possibilités de production alimentaire est un enjeu majeur au niveau national. La productivité de ces terres doit donc être préservée dans le cadre d'un développement durable.

L'agriculture est de plus, le gestionnaire du paysage naturel et assure la qualité du cadre de vie. Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité de vie et du paysage de la commune.

Il convient donc de veiller à pérenniser l'activité agricole en lui réservant les espaces qui lui sont nécessaires, en lui garantissant les possibilités d'adaptation et d'évolution indispensables aux mutations économiques et en consommant pour l'urbanisation de préférence les terres ayant perdu un usage agricole ou de moindre rentabilité.

Il faut également veiller à ce que la future RN2 conserve les liaisons agricoles et permette aux exploitations du village un accès aux terres qui seront situées au Sud de cette future voie.

Cette protection agricole passe donc par :

- Une maîtrise du développement urbain tant à l'échelle communale que pour les intérêts intercommunaux.
- Une consommation économe des terres agricoles les plus performantes,

- La possibilité d'y réaliser les ouvrages et installations nécessaires au bon fonctionnement de cette économie et à ses inévitables évolutions,
- Le maintien de liaisons aisées et sécurisées entre les exploitations et les terres agricoles notamment lors de la création d'infrastructures ou d'urbanisation.

### 2.2. PRÉSERVER LE MILIEU FORESTIER

Le Bois du Roi est un élément dominant du paysage et de la qualité environnementale de la commune. Le massif s'étendant sur plusieurs communes, nécessite une protection à plusieurs titres : sylvicole, paysager, écologique, tant sur son entité forestière que sur sa lisière.

Tout d'abord, ce massif formé sur une assise sablonneuse recèle de nombreuses espèces végétales acidophiles et une faune inféodée à celle-ci qu'il convient de préserver pour assurer la biodiversité non seulement de la commune, mais aussi de tout le secteur. De plus le massif est traversé par un réseau de corridors écologiques pour la grande faune qui doit pouvoir continuer à investir un large territoire.

En outre, le bois représente également une ressource économique de plus en plus prisée dans une démarche visant à privilégier une utilisation des matériaux renouvelables, tant pour la construction que pour la consommation énergétique.

Enfin sa lisière composant l'horizon d'une grande partie du territoire communale et notamment du village, cette limite entre le bois et les cultures s'impose comme un corps principal du paysage dont il convient de protéger la lisibilité.

### **2.3. PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ECOLOGIQUE**

Une partie de ces espaces ruraux et forestiers abrite des sites recelant une richesse paysagère et patrimoniale écologique.

Ces sites concernent la commune et s'étendent sur les communes voisines. La faune et la flore méconnaissant les limites administratives, le maintien de la biodiversité du site dans sa globalité est un enjeu majeur intercommunal et régional auquel la commune est attachée.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme doit donc :

- Maintenir la biodiversité notamment dans et aux abords de la ZNIEFF et du site Natura 2000.

### **2.4. PERMETTRE UNE EXPLOITATION RATIONNELLE DES GISEMENTS DE MATERIAUX**

Le gisement de sable existant en limite Nord de la commune n'a été que partiellement exploité et a été abandonné sans une complète remise en état. Dans le cadre d'une bonne gestion des matériaux non renouvelables il est indispensable de permettre et d'organiser l'extraction des ressources non exploitées de manière à ne pas perdre une matière première encore disponible. De plus après l'extraction, la remise en l'état du site doit être une opportunité pour organiser l'enfouissement de matériaux dans des conditions compatibles avec l'intérêt écologique du site.

Permettre l'extraction des matériaux présentant un intérêt pour tous, ceci dans un cadre contrôlé pour exploiter au mieux le gisement puis remettre en état le site exploité à des fins de valorisation écologique sont des enjeux majeurs du P.L.U.

Les excavations qui pourront ainsi être créées doivent impérativement être suivies d'une remise en état par comblement avec des matériaux non

dangereux et dans le cadre d'un projet de valorisation du milieu forestier et de l'intérêt du milieu acidophile, en préservant toute la biodiversité. C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme doit donc :

- Permettre la reprise des exploitations désaffectées tant que toute la richesse du sol n'est pas exploitée,
- Organiser la remise en état de l'ensemble (tant de la partie nouvellement exploitée que de celle qui a été laissée à l'abandon) pour, à long terme, combler les excavations puis créer un secteur de revalorisation de la biodiversité locale.

### **2.5. RE-DÉVELOPPER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX LANDICOLES**

La disparition progressive des milieux landicoles est préjudiciable à la variété faunistique et floristique locale et notamment des espèces citées dans la liste de la Zone de Protection Spéciale (ZPS : Natura 2000) tels que l'Engoulevent d'Europe.

Soucieuse de préserver son patrimoine écologique, la commune souhaite la restauration des espaces landicoles et leur extension.

Le développement des landes ouvertes devra privilégier la constitution d'un réseau favorable aux échanges et aux migrations des espèces.

### 3. MAÎTRISER ET DIVERSIFIER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

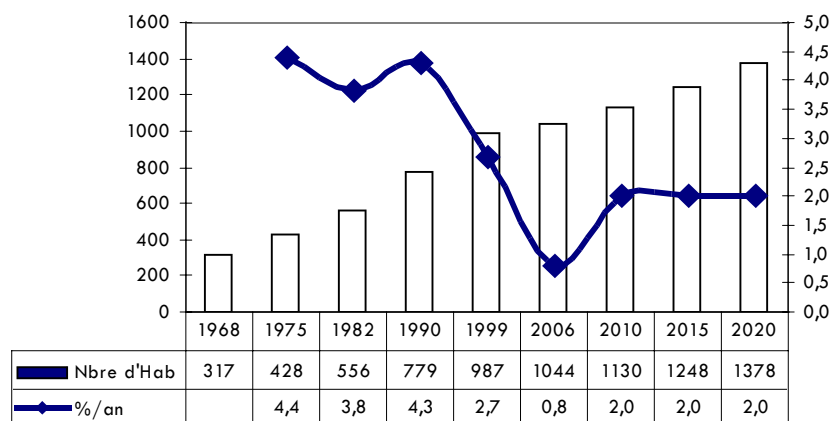
Assurer un développement durable c'est aussi pourvoir aux besoins des populations actuelles et futures.

Péroy-Les-Gombries est marquée par une forte dominante de maisons individuelles créant son caractère résidentiel. De par sa nature villageoise et l'estime de la valeur de la terre, le bâti est concentré autour de son centre, limitant son impact sur le milieu agricole. Cette composante conduit à devoir œuvrer pour une diversification de l'offre de logements mais impose aussi de ne pas ouvrir trop largement le changement sauf à subitement faire muter le paysage, déséquilibrer la gestion communale et ne plus pouvoir satisfaire les besoins en équipements (scolaires, administratifs, réseaux ...).

#### 3.1. ŒUVRER POUR UN ÉQUILIBRE SOCIAL DE LA COMMUNE

##### 3.1.1. POURSUIVRE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Croissance à 2%/an



Alors que jusqu'aux années 1990, Péroy-les-Gombries, forte de ses opérations de lotissements, a connu un taux de croissance s'élevant aux alentours des 4%, en 2006, il s'est tassé et à environ 1%. L'objectif est donc de renverser cette tendance pour tendre vers une augmentation démographique régulière et modérée aux alentours de 2%/an qui lui permettra de doucement atteindre une population d'environ 1400 habitants à l'échéance de 2020.

Pour faire de Péroy-Les-Gombries un bourg vivant et avenant, la croissance démographique passe par un épanouissement de toutes les tranches d'âges de la population. Pour préserver la structure familiale qui fait la particularité de la démographie communale, il convient donc de favoriser l'arrivée de jeunes ménages et de maintenir les habitants les plus âgés.

##### 3.1.2. UNE DIVERSIFICATION MODEREE DU PARC IMMOBILIER

Péroy-Les-Gombries offre à ses habitants actuels et futurs un cadre de vie où domine fortement la construction individuelle en accession à la propriété.

Tout en conservant son image fondée sur son patrimoine ancestral et son caractère résidentiel, le développement doit intégrer une diversification de l'offre de logements.

La croissance doit donc se répartir par extension mais aussi par utilisation des opportunités au cœur du village ou en « dents creuses ».

Pour éviter les à coups démographiques et pour insérer les nouveaux arrivants dans le village, les urbanisations nouvelles doivent se faire par petites unités réparties sur le village et en liaison avec les quartiers existants.

La diversité de la population passe par une forme variée de l'offre de logements. Celle-ci doit permettre :

- Le maintien du fort caractère résidentiel actuel, essentiellement sous forme d'habitat individuel, recevant des foyers de type familial et professionnellement actifs.
- La création de logements pour des jeunes et notamment des jeunes ménages par la réalisation d'habitat de taille et de coût modérés.
- La réalisation de logements pouvant répondre aux besoins des anciens de 2 ou 3 pièces avec un bon niveau de confort et d'accessibilité.

### **3.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE VILLAGEOIS**

Le village est un entrelacs de bâtis anciens, de pavillons récents d'architecture contemporaine et de végétation qui fait son charme et qui doit perdurer. Il convient d'oeuvrer pour la conservation des éléments les plus significatifs et les plus fragiles :

- les franges boisées de grands parcs,
- les constructions rurales n'ayant plus de vocation agricole,
- Les constructions ancestrales devenues inadaptées aux modes de vie actuelle.

#### **3.2.1. DES EXTENSIONS EN APPUI DU BOURG**

Péroy-Les-Gombries s'appuyant sur son passé d'habitat individuel doit continuer à offrir des possibilités de construire de la maison individuelle sur des parcelles de tailles variées, pour de nombreux actifs qui restent à la recherche de logements dans un cadre de qualité à proximité des pôles d'emplois et d'infrastructures de transports efficaces.

Les urbanisations nouvelles devront s'articuler sur un maillage de voies villageoises permettant de circuler d'un quartier à un autre et notamment en privilégiant les greffes sur les attentes de voies existantes.

#### **3.2.2. LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Une part des besoins en logements se fera en cœur de village. Il convient donc de faciliter le réinvestissement de certaines bâtisses.

Ce renouvellement urbain passe par deux types de démarches :

- la rénovation de bâtiments existants avec des travaux pour un meilleur confort d'habitat, mais aussi une redistribution intérieure pour mieux répondre à la demande des personnes désireuses de loger en centre,
- la réhabilitation de bâtiments dont la vocation initiale (agricole, artisanale...) est délaissée et qui peuvent être réutilisés pour du logement, de l'équipement ....

Ce remplissage des opportunités dans le village ne doit pourtant pas se faire au détriment de la qualité urbaine et notamment du subtil équilibre entre la végétation et le bâti.

### **3.3. MAINTENIR L'ANIMATION VILLAGEOISE**

#### **3.3.1. ASSURER L'EMPLOI SUR LA COMMUNE**

De manière à faire vivre le village tout au long des journées, il convient de maintenir et déployer les emplois sur le village.

Cet objectif impose donc de permettre:

- le maintien des entreprises existantes en leur permettant d'évoluer sur place (diversification, extension...),
- la délocalisation des entreprises enserrées dans le tissu urbain dès lors que cela leur permettra de travailler et se développer dans de meilleures conditions,
- accueillir des entreprises nouvelles en appui des pôles économiques existants.

#### **3.3.2. OFFRIR LES SERVICES ET LES COMMERCESS NECESSAIRES AUX HABITANTS**

Le développement démographique et le maintien de l'animation villageoise doivent s'accompagner de services de taille proportionnelle avec le village.

Les habitants et surtout les anciens ont besoin de trouver sur place les produits de première nécessité.

La politique de diversification de l'habitat doit donc s'accompagner d'une petite structure commerciale accessible à pieds et à proximité des équipements publics.

### **3.3.3. FOURNIR DES ÉQUIPEMENTS EN ACCORD AVEC LA POPULATION**

Afin de répondre aux besoins de la population et de lui assurer une agréable qualité de vie, la commune doit compléter ses équipements, notamment sportifs et socio-éducatifs, en appui du bourg ou par renouvellement sur des terrains suffisants et correspondant à la nature de l'équipement.

## 4. LES ORIENTATIONS SPATIALES

### 4.1. MAINTENIR LES ÉQUILIBRES PAYSAGERS

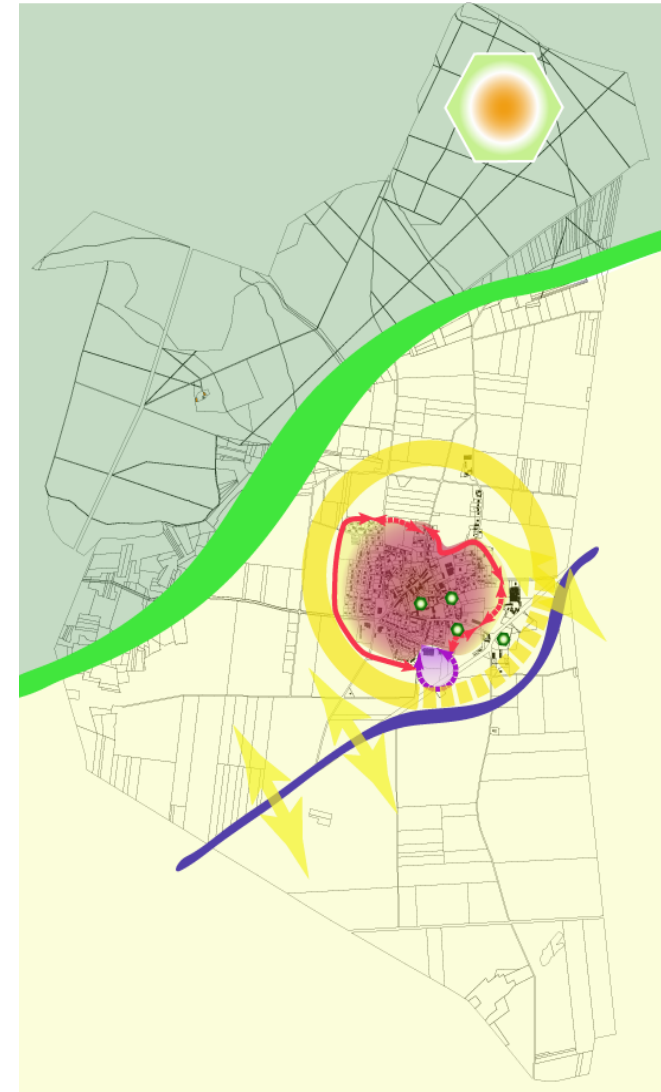
Le territoire communal se répartit en plusieurs entités paysagères bien distinctes et qui doivent conserver leur caractère pour que l'équilibre communal perdure :

- au Sud un paysage agricole,
- au Nord et au Nord-ouest un paysage boisé.

Le couvert forestier devra intégrer un secteur d'exploitation, de réhabilitation et de remise en état des carrières de sables au Nord du territoire communal

Les territoires agricoles, il convient de:

- Maintenir une ceinture essentiellement agricole en pourtour du village,
- Aménager un espace à dominante rurale entre le village et la future RN2,
- Préserver les liaisons entre les exploitations agricoles en appui du bourg et les terres de labours au Sud de la RN2.



## 4.2. DÉVELOPPER LE VILLAGE SUR LES ESPACES INTERSTITIELS

Les urbanisations seront privilégiées sur :

- les espaces agricoles en friche,
- les terres enclavées dans l'urbanisation existante,
- sur les espaces qui vont se trouver enserrés entre le village et la future RN2.

Un secteur adapté à l'accueil des activités sera à développer en appui du principal site d'activité existant.

Par contre, en limite avec les terres agricoles formant de vastes entités performantes, l'urbanisation doit être stoppée.

Les ensembles boisés les plus significatifs doivent rester présents dans le paysage urbain.

