



## PLU du Perray en Yvelines – Concertation des associations environnementales

### Remarques majeures du **Perray Vert**

## Sommaire

1	Objet du document.....	1
2	Présentation de l'association environnementale Le Perray Vert.....	1
3	Remarques saillantes sur le PLU.....	2
3.1	Volonté de préservation du cadre de vie et de l'environnement.....	2
3.2	Absence de cible et estimations chiffrées.....	2
3.3	Consommation excessive d'espaces naturels et agricoles.....	2
4	Annexe Détail des zones urbanisables.....	5
5	Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021.....	6
6	Annexe Sommaire de notre document complet de contribution au PLU du Perray-en-Yvelines.....	7

## 1 Objet du document

**Notre association environnementale Le Perray Vert a rédigé et envoyé à la mairie du Perray en Yvelines un long document de contribution à la concertation du PLU du Perray-en-Yvelines**, se voulant approfondi et constructif. Ce document, envoyé à la mairie du Perray en Yvelines, n'a pas été inclus ou annexé au document « Bilan de la concertation » du PLU.

**Le présent document en est un très court extrait reprenant les remarques les plus saillantes de notre contribution.**

**Nous tenons aussi notre document de contribution complet à disposition du lecteur**

Voir son sommaire en 6 Annexe Sommaire de notre document complet de contribution au PLU du Perray-en-Yvelines

## 2 Présentation de l'association environnementale Le Perray Vert

**Le Perray Vert** est une association environnementale loi de 1901 à but non lucratif, et apolitique, créée en 2020 après un collectif citoyen de 2019, sise 5 rue de la Martinerie 78610 Le Perray en Yvelines, Siret 888 780 988 00018.

**Son objet** est la défense, protection et amélioration de l'environnement naturel et du cadre de vie du Perray-en-Yvelines et aux environs.

Elle est membre de UAPNR (Union des Amis du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse) et donc de FNE 78 et FNE IdF (France Nature Environnement), et membre du CERF (Centre d'Etudes de Rambouillet et sa Forêt).

**Ses actions** sont :

- **la protection et l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie** : projets réalisés en collaboration avec la mairie du Perray de pose de nichoirs à oiseaux et gîtes à chauve-souris, plantation d'arbres et arbustes, pose de panneaux pédagogiques faune et flore.
- **la défense de l'environnement et du cadre de vie** : mobilisation citoyenne dès 2019 contre un programme immobilier massif dans la zone boisée et humide de La Perche aux Mares au Perray, contributions aux révisions des plans territoriaux et d'urbanisme (charte du PNR, enquête publique SDRIF-e, PLU du Perray, Scot Rambouillet Territoires), adresses aux responsables.
- **l'information et la sensibilisation à la nature et ses menaces** : conférences, expositions, ateliers, sorties nature.

## 3 Remarques saillantes sur le PLU

### 3.1 Volonté de préservation du cadre de vie et de l'environnement

Les documents du PLU arrêté témoignent d'un travail sérieux et approfondi de la Mairie et des cabinets Espace Ville et Biotope, d'un effort d'évaluation, explication et justification, d'une volonté de protection du cadre de vie et de l'environnement du Perray en Yvelines (selon la devise municipale « *Le Perray plus vert* »), avec des objectifs qualitatifs généraux du PADD vertueux en matière d'environnement et cadre de vie, de fortes et bienvenues mesures protectrices comme l'OAP thématique Trames, biodiversité & paysages, la préservation de toute la zone naturelle boisée et humide de La Perche aux Mares, ainsi que le règlement et le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères protecteurs de l'identité de notre ville semi-rurale au sein du PNR-HVC.

### 3.2 Absence de cible et estimations chiffrées

Le PLU ne contient pas de cible, d'estimation ou fourchette chiffrée en terme de nombre et type de logements ou population à 10-15 ans. Ces prévisions sont certes hasardeuses, mais **l'absence de prévisions empêche :**

- **les citoyens du Perray et les PPA d'avoir une vision ou un aperçu de ce que pourrait être Le Perray dans 10-15 ans** tel que visé ou permis par ce PLU, et donc de se prononcer en toute connaissance de cause.
- **le PLU de justifier (par des projets, avant projets, objectifs et estimations) le dimensionnement des capacités disponibles ou nécessaires**, comme par exemple les surfaces nécessaires et suffisantes pour les constructions, les réseaux d'eau et d'assainissement, les besoins d'équipements.
- **le PLU de définir des indicateurs de suivi et d'évaluation de son application dans le temps**, pour mesurer ses progrès et effets positifs, et ses difficultés ou faiblesses.

### 3.3 Consommation excessive d'espaces naturels et agricoles

L'objectif du PADD « *Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols. Assurer un développement urbain modéré* » est vertueux. Cependant, comme écrit dans le document Evaluation environnementale p.15 : « *La consommation d'espace du PLU s'élève toutefois à 30,2 ha, ce qui n'est pas en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espace à horizon 2030* ». Exact. Certes elle est réduite de 50 % par rapport à l'ancien PLU ce qui va dans le bon sens. Mais celle de l'ancien PLU était énorme, adoptée à une époque peu consciente des urgences environnementales vitales, et avant les lois Climat et Résilience SRU et même le SDRIF-e qui demandent une forte réduction de l'artificialisation.

**Cette consommation de 30,2 ha ( 67 terrains de football ! ) naturels et agricoles urbanisables (dont 21 ha pour habitat et équipement et 9,2 ha pour économie) est très excessive** car elle est (voir tableau de calcul page suivante) :

- accrue de 5 ha par rapport à celle de 25 ha du PADD initial de 2022, que nous estimions déjà excessive
- **12,6 fois supérieure à l'objectif maximum d'artificialisation nette de l'Etat** (loi Climat et Résilience ZAN).  
Voir 5 Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021
- **5,7 fois supérieure à l'objectif maximum d'artificialisation nette du SDRIF-e de la Région** (dérogatoire à la loi ZAN)

- **80 % supérieure (pour la part habitat et équipement) aux capacités d'urbanisation non cartographiées du SDRIF-e.**

Capacités pléthoriques très dérogatoires ZAN, non prioritaires car le SDRIF-e vise une urbanisation à 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et potentielles car à justifier par des projets concrets.

**très supérieure à celles des PLU de villes voisines comparables et déficitaires SRU**, telles :

Le Mesnil St Denis : 2,15 ha, Jouars-Pontchartrain : 5,4 ha, Les Essarts : 20,2 ha (dont 2,2 ha pour habitat et 18 ha pour activités).

### PLU du Perray-en-Yvelines

#### Consommation ENAF maximum dépassant les objectifs des lois et directives

PLU Le-Perray-en-Yvelines			
Consommation ENAF	Période		Ha
à dominante économique	2026-2035		9,2
à dominante habitat			13,12
à dominante équipement			7,84
à dominante habitat+équipement			20,96
<b>Total</b>			<b>30,2</b>

PLU de villes comparables déficitaires SRU		
Jouars Pontchartrain	Le Mesnil St Denis	Les Essarts Le Roi
Consommation ENAF Ha		
		18
5,4	2,15	2,2
<b>5,4</b>	<b>2,15</b>	<b>20,2</b>

Loi / Directive	Objectif	Période	Facteur de dépassement du PLU (1)	Objectif restant (1) Ha	Ha déjà consommés		Objectif maximum		Base de calcul	
					2023-2025	2021-2022	Ha	% de base de calcul	Ha	Définition
ZAN	Artificialisation nette	2021-2030		1,35	?	0,74	<b>2,09</b>	50 %	4,17	Consommation ENAF 2011-2020
		2031-2040		1,04			<b>1,04</b>	50 %	2,09	Consommation ENAF 2021-2030
		<b>2021-2040</b>	<b>12,6</b>	<b>2,39</b>			<b>3,13</b>			
SDRIF-e	Artificialisation nette	2021-2030		2,60	?	0,74	<b>3,34</b>	80 %	4,17	Consommation ENAF 2011-2020
		2031-2040		2,67			<b>2,67</b>	80 %	3,34	Consommation Ha ENAF 2021-2030
		<b>2021-2040</b>	<b>5,7</b>	<b>5,26</b>			<b>6,00</b>			
SDRIF-e	Capacités d'urbanisation cartographiée (2)	2025-2040	<b>0,9</b>	<b>10</b>			<b>10</b>			1/2 pastille Activités économiques
	Capacités d'urbanisation non cartographiée (2)		<b>1,8</b>	<b>11,6</b>			<b>11,6</b>	5 %	232	Surface communale urbanisée au sens strict
	Capacités d'urbanisation totale (2)		<b>1,4</b>	<b>21,6</b>			<b>21,6</b>			

(1) En supposant nulle la consommation ENAF 2023-2025 inconnue

(2) capacités non prioritaires car objectifs prioritaires artificialisation nette et 90% en renouvellement urbain

La surface de 9,2 ha pour économie (extension de la ZA du Chemin Vert) doit être questionnée et ajustée à la surface nécessaire et suffisante, découlant :



## PLU du Perray en Yvelines – Concertation des associations environnementales Extrait de la Contribution du Perray Vert : Remarques saillantes

- d'un diagnostic de ses possibilités de développement sans extension, basé sur l'inventaire des surfaces occupées et disponibles ou réutilisables par vacance, optimisation, transformation...  
Cet inventaire prescrit par la loi Climat et Résilience aurait dû être achevé par Rambouillet Territoires avant le 21 août 2023, et le rapport d'enquête publique SDRIF-e déplore l'absence de ces inventaires.
- d'une étude de solutions alternatives à l'échelle de Rambouillet Territoires, qui dispose de très vastes zones d'activités non saturées
- de projets économiques ou d'avant-projets concrets

La surface de 21 ha pour habitat et mixte équipement / habitat semble le fruit d'une grande prudence majorante « au cas où », car elle n'est pas justifiée par un calcul de besoin nécessaire et suffisant pour un objectif (absent du PADD) de production de logements, qui même « *sans construire de tours* » serait probablement bien inférieur.

**Les zones urbanisables (dont zones humides) sont détaillées en 4 Annexe Détail des zones urbanisables**

**Certes nous ne doutons pas de la volonté de la municipalité actuelle de modération et de ne consommer que la part nécessaire de la surface prévue.**

**Mais le problème est que, dans ce PLU applicable et opposable pour 10-15 ans, réserver de telles surfaces naturelles et agricoles urbanisables, dépassant toutes les limites réglementaires, est :**

**Soit un risque de non approbation du PLU par les autorités (PPA),**

**Soit si approbation un danger menaçant Le Perray.** Car une telle surface, repoussant trop loin les remparts de protection et limites urbaines, est une porte dangereusement ouverte (ou entrouverte) à une possible urbanisation débridée et massive par une future municipalité, de gré ou de force (sous menace ou réalité de tutelle préfectorale pour carence SRU à craindre). Et est aussi un gros appât pour les promoteurs voraces.

**La nécessité d'une évolution du PLU pour ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU ne rassure ni ne protège car :**

En zones U : 19,2 ha sont déjà ouverts à l'urbanisation. En zone 2AU :

Soit une modification du PLU suffit (éventualité non exclue par le PLU et la jurisprudence), et alors elle peut se faire rapidement et aisément.

Soit une révision du PLU est nécessaire, et alors :

**Pourquoi inscrire maintenant des zones 2AU en prévision d'un besoin d'urbanisation à long terme hypothétique et non dimensionnable aujourd'hui ? Au lieu d'attendre un besoin concret et dimensionnable pour réviser le PLU et les inscrire ?** Si toutefois d'ici là elles ne sont pas devenues inutiles à la faveur d'événements peu prévisibles aujourd'hui comme par exemple des libérations pour le logement de grands terrains urbanisés (déménagements organisés d'équipements sportifs vieillissants, ou spontanés voire incités d'entreprises industrielles et artisanales) ou des évolutions légales et réglementaires.

**Nous demandons donc de sécuriser et le PLU et l'avenir du Perray, par un strict cadrage des surfaces urbanisables nécessaires et suffisantes, justifiées et dimensionnées par une étude des capacités et possibilités de l'existant et des besoins :**

- **respectant la limite d'artificialisation du SDRIF-e de 5,3 ha pour l'habitat-équipement**
- **réduisant nettement la surface d'extension économique**

Et qui permettrait au passage :

- **la suppression des zones 2AU « à long terme hypothétiques » inutiles dans cette révision**



PLU du Perray en Yvelines – Concertation des associations environnementales  
Extrait de la Contribution du Perray Vert : Remarques saillantes

- **la préservation des 5,6 ha de zones humides** repérées en zone U et 2AU (soit 37 % des 9 ha de zones humides règlementaires inventoriées lors des expertises de terrain), si essentielles à la préservation de la biodiversité en déclin rapide et la prévention du risque croissant des inondations.

## 4 Annexe Détail des zones urbanisables

### Détail des zones urbanisables du PLU

#### Zones non urbaines urbanisables 2AU

(1) surface mesurée sur les sites geoportail ou cadastre

Urbanisation à dominante	Zonage nouveau PLU	Zone	Surface Ha (1)	Zonage PLU actuel	Usage actuel	Déclaré PAC	Usage PAC
Logement	2AU	Rue du Roseau 2	3,33	A	Champ agricole	Oui	Terre cultivée
Logement	2AU	Grande rue Verte	3,82	A	Prairie de fauche	Oui	Terre arable en jachère
Logement	2AU	La Grande Haie	3,28	2AU	Prairie de fauche	Oui	Terre arable en jachère
Logement	2AU	Le Chêne à la Femme	0,78	N	Zone naturelle	non	Zone naturelle
Logement	2AU	<b>Total 2AU</b>	<b>11,20</b>				
		<b>Total 2AU Indiqué au PLU</b>	<b>11,5</b>				

#### Zones urbaines urbanisables avec OAP

Urbanisation à dominante	Zonage nouveau PLU	Zone OAP	Surface Ha	Zonage PLU actuel	Usage actuel		
Logement	UA	1 Centre Bourg	0,54	Idem			
Logement	UD	2 rue du Moulin	0,88	Idem			
Logement	UC	3 Chèvrefeuille	0,49	Idem			
Logement	UD	4 Barantonnerie	1,99	Idem			
Activité	UI	5 La Grande Haie : Extension ZA Chemin Vert	15,13	Idem	Prairie de fauche	Oui	Terre arable en jachère
Logement Equipement Activité	UD, UE	6 planit	0,43	Idem			
		<b>Total OAP</b>	<b>19,46</b>				
		<b>Total OAP du PLU</b>	<b>19,20</b>				

#### Zones non urbaines urbanisables 2AU + zones urbaines urbanisables avec OAP

<b>Total 2AU + OAP</b>	<b>30,66</b>
<b>Total 2AU + OAP du PLU</b>	<b>30,2</b>

#### Zones urbaines urbanisables sans OAP

Urbanisation à dominante	Zonage nouveau PLU	Zone sans OAP	Surface Ha	Zonage PLU actuel	Usage actuel
Equipement	UE	Rue du Roseau 1	4	Idem	Bois, Prairies de fauche
Equipement	UE	Rue du Planit / rue de la Perche aux Mares	0,8	Idem	Friche naturelle, Bosquets arbustifs
		<i>Autres ?</i>			
		<b>Total sans OAP</b>	<b>4,80</b>		
		<b>Total sans OAP du PLU</b>	<b>0</b>		

#### Zones urbanisables total

<b>Total 2AU + OAP + sans OAP</b>	<b>35,46</b>
<b>Total Indiqué au PLU</b>	<b>30,20</b>
<b>Ecart / PLU</b>	<b>5,26</b>

#### Zones humides en zone urbanisable inventoriées sur le critère végétation

zone	ha
UC	0,59
UD1	0,00
UE	2,82
<b>total à court moyen terme</b>	<b>3,41</b>
<b>2AU</b>	<b>2,19</b>
<b>Total</b>	<b>5,59</b>

## 5 Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021

**La commune a consommé 4,17 ha du 1/1/2011 au 1/1/2021 (période de référence de la loi ZAN et du SDRIF-e), selon les données du CEREMA ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (tableau extrait ci dessous).**

**Voire moins car la mairie du Perray conteste les consommations enregistrées ces dernières années.**

Source : données du CEREMA ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires :  
Portail de données gouvernementales :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/consommation-despaces-naturels-agricoles-et-forestiers-du-1er-janvier-2009-au-1er-janvier-2023/#/resources/f87abde2-f0ea-4d1d-86bd-eb2988d8a415>

Fichier de données au format csv mis à jour le 17 octobre 2024 :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/r/f87abde2-f0ea-4d1d-86bd-eb2988d8a415>

Indicateur	Surface NAF artificialisée	m²	ha
naf09art10	du 1/1/09 au 1/1/10	19 604	1,96
naf10art11	du 1/1/10 au 1/1/11	19 604	1,96
naf11art12	du 1/1/11 au 1/1/12	2 456	0,25
naf12art13	du 1/1/12 au 1/1/13	3 325	0,33
naf13art14	du 1/1/13 au 1/1/14	5 189	0,52
naf14art15	du 1/1/14 au 1/1/15	0	0,00
naf15art16	du 1/1/15 au 1/1/16	0	0,00
naf16art17	du 1/1/16 au 1/1/17	2 000	0,20
naf17art18	du 1/1/17 au 1/1/18	10 691	1,07
naf18art19	du 1/1/18 au 1/1/19	5 862	0,59
naf19art20	du 1/1/19 au 1/1/20	10 764	1,08
naf20art21	du 1/1/20 au 1/1/21	1 380	0,14
naf21art22	du 1/1/21 au 1/1/22	7 367	0,74
naf22art23	du 1/1/22 au 1/1/23	0	0,00
naf09art23	de 2009 à 2022	88 242	8,82
<b>Période de référence ZAN et SDRIF-e</b>	<b>Du 1/1/2011 Au 1/1/2021</b>	<b>41 667</b>	<b>4,17</b>



## 6 Annexe Sommaire de notre document complet de contribution au PLU du Perray-en-Yvelines

6 Contribution sur le PLU.....	8
6.1 But.....	8
6.2 Remarques saillantes sur le PLU.....	9
6.2.1 Volonté de préservation du cadre de vie et de l'environnement.....	9
6.2.2 Absence de cible et estimations chiffrées.....	9
6.2.3 Consommation excessive d'espaces naturels et agricoles.....	9
6.3 Remarques détaillées sur le PLU.....	11
6.3.1 Cohérence des documents PLU.....	12
6.3.2 Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.....	13
6.3.3 PADD.....	20
6.3.4 Logements et logements sociaux.....	21
6.3.5 Consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF).....	24
6.3.6 Protection des milieux naturels et de la biodiversité.....	34
6.3.7 Assainissement.....	38
6.3.8 Eaux pluviales et inondations.....	39
6.3.9 Voies de circulation.....	41
6.3.10 Règlements et recommandations architecturales urbaines et paysagères.....	44
7 Annexe Compte rendu de réunion du 23/1/25 Présentation du PLU.....	45
8 Annexe Projection des logements et populations imposés par la loi SRU.....	48
9 Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021.....	50
10 Annexe Demandes du Perray Vert au SDRIF-e de protection naturelle au Perray.....	51
11 Annexe Faible attractivité et capacité d'accueil du Perray (CART 2023).....	52