



PLU du Perray en Yvelines

Concertation des associations environnementales

Contribution de l'association Le Perray Vert

Sommaire

1 Historique des versions du document.....	2
2 Objet du document.....	2
3 Guide de lecture.....	2
4 Présentation de l'association environnementale Le Perray Vert.....	3
5 Contribution sur le PLU.....	3
5.1 But.....	3
5.2 Remarques saillantes sur le PLU.....	3
5.2.1 Volonté de préservation du cadre de vie et de l'environnement.....	3
5.2.2 Absence de cible et estimations chiffrées.....	4
5.2.3 Consommation très excessive d'espaces naturels et agricoles.....	4
5.3 Remarques détaillées sur le PLU.....	6
5.3.1 Cohérence des documents PLU.....	7
5.3.2 Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.....	8
5.3.3 PADD.....	15
5.3.4 Logements et logements sociaux.....	16
5.3.5 Consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF).....	19
5.3.6 Protection des milieux naturels et de la biodiversité.....	29
5.3.7 Assainissement.....	33
5.3.8 Eaux pluviales et inondations.....	34
5.3.9 Voies de circulation.....	36
5.3.10 Règlements et recommandations architecturales urbaines et paysagères.....	39
6 Contribution sur la concertation du PLU.....	39
6.1 But.....	39
6.2 Remarques saillantes sur la concertation du PLU.....	40
6.2.1 Information et concertation limitées et perfectibles.....	40
6.2.2 Propositions.....	40
6.3 Remarques détaillées sur la concertation.....	41
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

1 Historique des versions du document

Version	Date	Contenu
v0	22/1/25	Remarques, questions et demandes (sur le PADD de 2022 seul document publié), en préparation de la réunion de présentation du PLU aux associations environnementales du 23/01/25. <i>Version préliminaire non diffusée.</i>
v1	5/2/25	Mise à jour et compléments, suite à réunion de présentation du PLU aux associations environnementales du 23/01/25. <i>Version envoyée à la Mairie le 6/2/25</i>
v2	25/3/25	Mise à jour et compléments, suite à la remise le 20/2/25 des documents du PLU arrêté le 11/2/25.
v2.1	10/4/25	§ 8 Annexe Projection des logements et populations imposés par la loi SRU : Ajout du tableau de croissance population (<i>disparu à la mise en page v2</i>). §6.3.5 : Ajout Remarque 43.1 avec tableau récapitulatif des zones de consommation ENAF. § 6.3.6 Protection des milieux naturels et de la biodiversité : Ajout remarque 67.1 sur la zone Roseau 1 § 6.3.9 Voies de circulations Remarque 77 : Ajout du projet municipal de piste cyclable le long du pont de la D61.
vd	1/5/25	Forme : renommage du document, inversion des chapitres 5 et 6, polices

2 Objet du document

Ce document est la contribution de l'association environnementale Le Perray Vert à la concertation du PLU du Perray-en-Yvelines, sous forme de remarques, questions et demandes, résultat d'un travail se voulant approfondi et constructif. **Il a été envoyé en version 1 le 6/2/25 à la Mairie du Perray** service urbanisme, suite à la réunion de présentation du PLU aux associations environnementales du 23/1/25.

Il a été mis à jour et complété en présente version 2, suite à la remise le 20/2/25 des documents du PLU (le seul document accessible avant était le PADD initial du 11/3/22).

Nous demandons donc que le présent document soit inclus ou annexé à ce titre au document Bilan de la concertation du PLU, et porté aussitôt à la connaissance des PPA dans le cadre de leur consultation en cours.

Nous espérons ensuite les réponses ou informations de la Mairie à nos remarques, questions et demandes.

3 Guide de lecture

Le chapitre 4 Présentation de l'association environnementale Le Perray Vert présente notre association et ses actions.

Les chapitres 5 Contribution sur le PLU et 6 Contribution sur la concertation du PLU **contiennent** :

- les remarques, questions, propositions et demandes du Perray Vert,
- Les réponses ou informations Mairie (parfois initialisée avec une information déjà donnée en réunion).

Merci à la mairie de bien vouloir les renseigner ou compléter.

Le lecteur pressé y lira en priorité les paragraphes :

- 5.2 Remarques saillantes sur le PLU
- 6.2 Remarques saillantes sur la concertation du PLU

Les annexes sont des éléments développés cités à l'appui des remarques et demandes.



4 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), FNE 78 et FNE IdF (France Nature Environnement), et 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.

5 Contribution sur le PLU

5.1 But

Nos remarques, questions, demandes et propositions constructives visent à permettre, pour les citoyens du Perray :

- **une meilleure cohérence et compréhension du PLU**, des choix retenus et de leurs conséquences
- **une vision des devenirs possibles de la commune dans 10-15 ans**
- **une meilleure sécurisation du PLU au regard des lois, règlements et documents supra communaux** s'imposant au PLU (lois Climat et résilience - ZAN, SDRIF-e, ScoT, Charte PNR).
- **une protection meilleure, plus sûre et pérenne de notre environnement et de notre cadre de vie.**
C'est la mission de notre association, convaincue que ceux ci sont aujourd'hui et seront bien plus demain (s'ils sont préservés et améliorés) notre résilience et sauvegarde contre les catastrophes dites naturelles présentes et pires à venir, la vraie richesse et attractivité du Perray-en-Yvelines et le bonheur de ses habitants, tout en contribuant à notre échelle locale aux enjeux vitaux et urgents de préservation de notre seule planète, de son climat et de sa biodiversité gravement menacés.

5.2 Remarques saillantes sur le PLU

5.2.1 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.

5.2.2 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 d'estimer et justifier 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.

5.2.3 Consommation très 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)
- **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
Total			30,2

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
5,4	2,15	20,2

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

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

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

Cette surface 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.

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 » inutilisées dans cette révision
- **la préservation des 5,6 ha (37%) de zones humides** repérées en zone U et 2AU, si essentielles à la préservation de la biodiversité en déclin rapide et la prévention du risque croissant des inondations.

5.3 Remarques détaillées sur le PLU

Elles sont classées par thème dans les paragraphes suivants :

- 5.3.1 Cohérence des documents PLU
- 5.3.2 Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux
- 5.3.4 PADD
- 5.3.3 Logements et logements sociaux
- 5.3.5 Consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF)
- 5.3.6 Protection des milieux naturels et de la biodiversité
- 5.3.7 Assainissement
- 5.3.8 Eaux pluviales et inondations

• 5.3.9 Voies de circulation

Chaque paragraphe de thème contient un tableau de remarques, questions et demandes, dont les lignes numérotées sont présentées ainsi :

Référence au PLU : document, page, intitulé

« citation du texte »

Remarque(s), (proposition de) **Correction ou Précision(s) proposée(s)**, **Question(s)** ou **Demande(s)**

Réponse ou information Mairie

parfois initialisée avec une réponse ou informations donnée en réunion de concertation du 23/01

Merci à la Mairie de bien vouloir la renseigner ou compléter.

Les lignes grisées ne sont plus d'actualité, car la demande a été satisfaite depuis par la Mairie, ou non satisfaite mais obsolète car passée.

5.3.1 Cohérence des documents PLU

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
13	<p>Cohérence des documents du PLU Doc PADD Question : Le PADD a t'il bien été mis à jour pour mise en cohérence avec tous les documents aval et les évolutions et incidences survenues depuis sa version initiale du 11 mars 22 ?</p> <p>Réponse ou information Mairie : Oui</p>
14	<p>Cohérence des docs PLU Doc PADD p.8 Préciser : « Préserver le secteur de la Perche aux Mares - Préserver le bois et la prairie de la Perche aux Mares en zone naturelle ».</p>
15	<p>Cohérence des docs PLU Doc PADD p.11 : Actualiser et préciser les chiffres en cohérence avec ceux du document Diagnostic :</p> <p>« En 2021 : 6 543 habitants, 3 149 logements dont 2 944 résidences principales dont 227 logements sociaux soit 7,7 % des résidences principales »</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p> <div data-bbox="1193 1370 1497 1702"> <p>6 656 habitants (INSEE 2018)</p> <p>3 093 logements (INSEE 2018)</p> <p>7,8 % de logements sociaux</p> </div>
16	<p>Cohérence des docs PLU Doc Justification des choix retenus p.11 Précision proposée en cohérence avec le PADD : « Préserver le bois et la prairie de la Perche aux Mares en zone naturelle »</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
17	<p>Cohérence des docs PLU</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>PADD p.12 « <i>objectif maximum de consommation d'espace naturel ou agricole pour les dix prochaines années de</i> <i>. 9,2 ha à dominante d'activités économiques</i> <i>. 7,84 ha à dominante d'équipements scolaires et sportifs</i> <i>. 13,12 ha à dominante d'habitat »</i></p> <p>Donc total de 30,2 ha</p> <p>Doc Résumé non technique p.14 Consommation d'espace et artificialisation des sols <i>« 11,5 ha de zones à urbaniser à long terme (2AU) sont prévues dans le règlement graphique. 19,2 hectares de zones urbaines sont également actuellement non urbanisés et pourront faire l'objet de constructions dans le futur »</i></p> <p>Donc total de 30,7 ha</p> <p>Doc Résumé non technique p.14 Paysage : <i>« Le projet de PLU permet l'urbanisation de 30,2 ha. »</i></p> <p>Incohérence : quel est le bon chiffre : 30,7 ou 30,2 ha ? Correction proposée : Reporter le bon chiffre dans tous les documents.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
18	<p>Doc Diagnostic p.72 Les vélos et trottinettes électriques Elles ont été supprimés car rentabilité insuffisante pour le prestataire.</p> <p>Correction proposée: Supprimer ce §</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>

5.3.2 Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
19	<p>Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux</p> <p>Question :</p> <p>Les documents du PLU sont ils compatibles avec toutes les incidences exogènes survenues pendant la durée de révision du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Remarques, directives et portés à connaissance des PPA (préfet, DDT, DRIAT, RT, PNR, ...) • SDRIF-e adopté le 11 septembre 2024 • SAGE Orge Yvette en révision • Evolutions législatives et réglementaires (3DS et autres) • SCOT Rambouillet Territoires en révision (PADD, DOO, ...)

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<ul style="list-style-type: none"> Charte et plan de parc du PNR-HVC en révision <p>Sinon : Quand et comment seront traitées les incompatibilités et intégrées ces incidences ? Le PLU résultant sera t'il mis à jour ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
20	<p>Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux Doc Résumé non technique p.13 « <i>Des documents cadres à respecter</i> <i>Le PLU est compatible avec le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013.</i> »</p> <p>Le doc Diagnostic p.16 cite à juste titre dans 2 Les documents supra communaux en vigueur Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-e), et d'autres documents font référence au SDRIF-e et ses orientations.</p> <p>Demande : Ajouter que « <i>le PLU est compatible avec le document supra communal en vigueur SDRIF-e, adopté le 11 septembre 2024</i> » Détailler et justifier les incompatibilités partielles. Dont le dépassement des limites de consommation d'espaces NAF du SDRIF-e.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
21	<p>Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux Doc Justification des choix retenus p.19 <i>La compatibilité du PLU révisé du Perray en Yvelines avec la charte du PNR-HVC</i> « <i>le PNR a confirmé que même le plan de parc actuel permet de l'urbanisation hors enveloppe urbaine mais ne l'interdit pas</i> »</p> <p>Correction proposée de la coquille ou du pléonasme.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
22	<p>Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux Doc Evaluation environnementale p.33 Maintenir la vocation agricole, forestière et naturelle des espaces non-urbanisés et garantir leur continuité « <i>Le projet de PLU prévoit toutefois en zone U ou 2AU des zones identifiées comme boisées et agricoles dans le plan du parc, notamment le secteur de la Grande Haie et au nord du stade municipal du Roseau.</i> »</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>foncier. Le PLU fait l'hypothèse d'une non mutualisation.</p> <p>Question : Quel serait l'impact sur le PLU d'une mutualisation des surfaces d'urbanisation non cartographiées dans le ScoT en révision ? Remise en chantier du PLU après l'avis des PPA, réduction des surfaces urbanisables, etc ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p> <p>Question : La soumission de la commune à la loi SRU est uniquement due à son basculement « forcé » dans Rambouillet Territoires en 2017. Il serait donc juste (et probablement avantageux) pour la commune, que soient mutualisés simultanément dans Rambouillet Territoires l'objectif SRU et les surfaces non cartographiées. Des expérimentations dans ce sens ont eu lieu dans certaines communautés de communes. Cette mutualisation des objectifs SRU dans Rambouillet Territoires est elle possible et souhaitable pour Le Perray ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
25	<p>Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux</p> <p>Doc.Diagnostic et état initial</p> <p>Ce document n'évoque pas le récent changement de zonage du Perray de B1 tension modérée en zone A forte tension (<i>communiqué dans Le Perray Info de Mars Avril 25</i>).</p> <p>Cette information de zonage et surtout ses possibles contraintes pesant sur le Perray (non indiquées dans le Perray Infos) devraient figurer dans le document.</p> <p>Ce zonage en forte tension est injustifié, car la délibération de mai 2023 de Rambouillet Territoires (<i>voir 11 Annexe Faible attractivité et capacité d'accueil du Perray (CART 2023)</i>) constate au contraire une « <i>faible attractivité de la commune sur 3 indicateurs significatifs</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une baisse réelle des demandes de logements sociaux : 97 demandes en LLS en 2019 , 73 en 2021. • Une baisse de la population avec un taux d'évolution de la population entre 2014 et 2019 négatif soit -2,03% • Un dynamisme de construction faible avec une moyenne de 13 logements autorisés entre 2019 et 2021 et un ratio pour 1000 habitants de seulement 1,97 contre 5,39 pour la commune de Rambouillet. » <p>Bref tout le contraire d'une zone de forte tension !</p> <p>Question : Quels sont les raisons et critères objectifs de l'Etat justifiant ce classement en forte tension ? Rambouillet Territoires et/ou Le Perray se sont ils prononcés pour ou contre cette décision ? Quels sont les avantages (esquissés dans Le Perray Infos) et les inconvénients, contraintes et risques de ce zonage (contreparties, encadrement des loyers, risque de baisse de l'offre locative,...) ?</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>L'impact des contraintes éventuelles de ce changement de zonage en tension forte est-il intégré dans le PLU et comment ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
26	<p>Doc Diagnostic p.13 Maîtriser le développement urbain – SDRIF-e Orientation 57 <i>« Le Perray est classée petite ville de l'espace rural (voir carte p.59 du document SDRIF Orientations réglementaires), et non de la couronne d'agglomération avec objectif de 17 % de nouveaux logements comme écrit. »</i></p> <p>Correction proposée : <i>« Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural (Le Perray en Yvelines est concerné par cette orientation et objectif de 15 % pour l'horizon 2040).</i></p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
27	<p>Doc Justification des choix p.22 Orientation 57</p> <p>Correction proposée : comme au point précédent de l'objectif d'accroissement de logements de 15 % dans l'espace rural et non 17% dans l'agglomération :</p> <p><i>« Orientation 57 : Le SDRIF-e vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain. Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural ;</i> <i>- au moins 17 % dans les communes des polarités du coeur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.</i> <p><i>La commune étant une polarité de l'espace rural et possédant une gare, l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle est d'au moins 17% de 15 % au Perray – en Yvelines à l'horizon 2040</i></p> <p>Prise en compte : Le Perray – en – Yvelines compte approximativement 3 093 logements en 2024, selon les données communales communiquées. Au regard de l'objectif de 17% 15 %, cela donne donc un objectif de production de 3 093 logements + 17 15% = 3 618, soit 525 463 logements attendus à l'horizon 2040 ».</p>
28	<p>Doc Justification des choix p.22 Orientation 57</p> <p>Le SDRIF-e a repris mécaniquement et sans justification sérieuse l'objectif de la loi Grand Paris de 2010 (70.000 nouveaux logements par an jusque 2040, alors que la population de la région IdF ne croît actuellement que de 0,2 % par an et devrait décroître en 2040. Pourquoi vouloir poursuivre et accentuer la politique d'un autre siècle de métropolisation, hypertrophie et artificialisation de la région 2 fois plus artificialisée de France (23%), au détriment du « désert français » !</p> <p>Notons que, même si l'objectif SRU était réduit à moins de l'objectif SDRIF-e, il faudrait quand même avoir produit 463 logements d'ici 2040.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
29	<p>Doc Diagnostic p. 11 SDRIF-e Polarité</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>« Les documents supra communaux en vigueur – Le SDRIF-e (adopté le 11/9/24) »</p> <p>Le Perray est une nouvelle polarité du SDRIF-e. Cette nouvelle polarité du Perray est injustifiée, car Le Perray est loin de satisfaire les critères SDRIF-e de choix d'une polarité (ville attractive et rayonnante, bassin d'emploi, de transport et de vie, offrant le réseau de transport, les services et équipements requis).</p> <p>Notamment car Le Perray :</p> <ul style="list-style-type: none"> • est très proche (5 km) de la polarité de Rambouillet. (alors que Les Essarts plus éloigné est candidate recalée). • n'a pas les équipements nécessaires d'une polarité, ni existants ni programmés (contexte budgétaire difficile) : piscine et collège (Les Essarts), lycée (Rambouillet, saturé avec 2450 élèves, le plus grand du département), offre commerciale, emplois et réseau de bus insuffisants. • a son axe RN10 saturé aux heures de pointe, une circulation difficile dans la ville coupée en 3 par la RN0 et le chemin de fer, franchissables par 2 seuls ponts. • a, selon la délibération de mai 2023 de Rambouillet Territoires (voir 11 Annexe Faible attractivité et capacité d'accueil du Perray (CART 2023)) : une « faible attractivité de la commune sur 3 indicateurs significatifs : <ul style="list-style-type: none"> ◦ Une baisse réelle des demandes de logements sociaux : 97 demandes en LLS en 2019 , 73 en 2021. ◦ Une baisse de la population avec un taux d'évolution de la population entre 2014 et 2019 négatif soit -2,03% ◦ Un dynamisme de construction faible avec une moyenne de 13 logements autorisés entre 2019 et 2021 et un ratio pour 1000 habitants de seulement 1,97 contre 5,39 pour la commune de Rambouillet. » <p>Bref ne satisfait aucun des critères de choix d'une polarité SDRIF-e !</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
30	<p>Doc Diagnostic p. 11 SDRIF-e Polarité</p> <p>« Les documents supra communaux en vigueur – Le SDRIF-e (adopté le 11/9/24) »</p> <p>Question :</p> <p>Qui a demandé et qui a approuvé ce statut de nouvelle polarité du SDRIF-e ? (alors que Les Essarts l'a demandé en vain jusqu'ici).</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
31	<p>Doc Diagnostic p. 11 SDRIF-e Polarité</p> <p>« Les documents supra communaux en vigueur – Le SDRIF-e (adopté le 11/9/24) »</p> <p>Question :</p> <p>Quels sont les avantages de cette nouvelle polarité SDRIF-e pour Le Perray ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
32	<p>Doc Diagnostic p. 11 SDRIF-e Polarité <i>« Les documents supra communaux en vigueur – Le SDRIF-e (adopté le 11/9/24) »</i></p> <p>Question : Quels sont les inconvénients de cette nouvelle polarité SDRIF-e pour Le Perray ? Objectifs contraignants et coûts associés de : logements, commerces, services, besoins sociaux, équipements, transports, circulation, etc ? Ces objectifs et contraintes sont ils pris en compte dans le PLU ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
33	<p>Doc Diagnostic p. 11 SDRIF-e Polarité <i>« Les documents supra communaux en vigueur – Le SDRIF-e (adopté le 11/9/24) »</i></p> <p>Question : Quel bilan avantages / inconvénients de cette nouvelle polarité SDRIF-e pour le Perray ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
34	<p>Doc Diagnostic p. 11 SDRIF-e Polarité <i>« Les documents supra communaux en vigueur – Le SDRIF-e (adopté le 11/9/24) »</i></p> <p>Demande : Communiquer aux perrotins la nouvelle polarité du Perray et son bilan avantages / inconvénients. Si ce bilan est négatif ou aggrave les obligations de construction déjà énormes de logements, ou d'équipements, ...) : Demander au SDRIF-e le retrait du statut de nouvelle polarité non pertinent de la ville du Perray-en-Yvelines, car :</p> <p>Elle n'est ni attractive ni clairement pas un bassin d'emploi, de transport et de vie, offrant le réseau de transport, les services et équipements requis. <i>(comme argumenté par la CART à l'appui d'une demande de dérogation SRU).</i> Et car elle n'a aucune possibilité ni plan sérieux et financé de le devenir à terme.</p> <p>Ce retrait est possible car :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans le document SDRIF-e Synthèse avis des PPA avec commentaires de la région p.277 : Le Conseil Régional « <i>accepte d'étudier les demandes relatives au réseau de polarités à l'aune de l'ensemble des demandes relatives à l'ajout ou au retrait de polarités, d'intégration ou de retrait d'une commune dans une polarité existante</i> ». Il sera tenu compte : - des caractéristiques de la commune concernée, notamment en matière d'équipements et services, de desserte et de taux d'emploi, en 2024 et à horizon 2040, - des besoins et capacités de la commune pour la production de logements, - de la cohérence de la demande au regard des polarités et centralités déjà identifiées par le SDRIF-E dans le bassin de vie. - de l'ensemble des demandes relatives à l'ajout ou au retrait de polarités, d'intégration ou de retrait d'une commune dans une polarité existante. » • dans le document 2023-12-28_sdrif_avis_de_l_etat : L'avis de l'état est que : les polarités SDRIF-e sont

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>trop nombreuses et doivent notamment être des bassins de vie et d'emploi.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>

5.3.3 PADD

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
35	<p>Doc PADD Objectifs</p> <p>Les objectifs qualitatifs généraux du PADD sont vertueux en matière d'environnement et cadre de vie.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
35.1	<p>Doc PADD p.14 Carte</p> <p>Demande :</p> <p>Figurer le nom des voies principales pour mieux se repérer. Colorer différemment la ZI existante et son extension prévue.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
36	<p>Docs PLU Cible à 10-15 ans</p> <p>Le PLU ne définit ni n'esquisse Le Perray « cible » à 10-15 ans, faute des informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evolution « endogène » de la population, d'où découlent le nombre et types des logements nécessaires • Evolution de l'emploi, d'où découlent nombre et type des entreprises et commerces nécessaires • Taux moyen de logements sociaux SRU dans les opérations • D'où découle le nombre de logements sociaux ou non au final, et les types des logements nécessaires • Inventaire des capacités de production de logements sans construire • Nombre et types des logements pouvant être produits en renouvellement et densification urbains. • D'où découlent par soustraction les nombres et types de logements restant à construire en extension urbaine. A confronter aux limites réglementaires de la loi ZAN et du SDRIF-e • D'où découlent à 10 et 15 ans la superficie totale nécessaire et suffisante de besoins de consommation d'espaces naturel et agricole, à répartir dans les terrains impactant le moins possible la nature. <p>Réponse ou information Mairie :</p> <p>Pas de prévisions à 10-15 ans car elles sont très hasardeuses et souvent fausses (pas de boule de cristal).</p>
37	<p>Docs PLU Cible à 10-15 ans</p> <p>Le PLU ne contient pas d'estimation ou fourchette chiffrée en terme de nombre et type de logements ou</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>population à 10-15 ans. Ces prévisions sont certes hasardeuses, mais leur absence empêche :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 d'estimer et justifier le dimensionnement des capacités disponibles ou nécessaires, comme par exemple les réseaux d'eau et d'assainissement, les surfaces nécessaires et suffisantes pour les constructions, 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. <p>Réponse ou information Mairie :</p>

5.3.4 Logements et logements sociaux

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
38	<p>Doc Diagnostic p.96 A. Évolution du parc de logements <i>« Le dernier chiffre officiel de 2021 indique un parc de 3149 logements au sein de la commune. Parmi ces logements, on compte: 2944 résidences principales (soit 93,5%); 37 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 1,20%); 166 logements vacants (soit 5,3%); »</i> Donc 227 LLS pour 2944 résidences principales donne un taux de 7,7 %</p> <p>Précision proposée : il serait utile d'ajouter le nombre de LLS manquants qui est la base du calcul de l'objectif SRU :</p> <p><i>« Il manque donc en 2021 509 LLS pour la loi SRU. »</i></p> <p>Question : Chiffre de 509 LLS manquant exact ? La Mairie a communiqué 700 LLS manquants.</p> <p>Doc Diagnostic p.102 Diagnostic socio-économique e) le parc des logements sociaux</p> <p>Correction proposée : <i>« En 2021, le Perray-en-Yvelines compte 227 logements locatifs sociaux (LLS) parmi son parc de logements. Cela représente 6,5 % 7,7 % des résidences principales. »</i></p> <p>Doc Justification des choix retenus p.32 <i>« Actuellement, le parc de logements sociaux (LLS) atteint 227 logements en 2021, soit un taux de 7,8 7,7 %. »</i></p> <p>Doc Diagnostic p.103 Synthèse des enseignements et enjeux issus du diagnostic <i>« Un taux de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales très faible en 2021 (7,8 7,7 %). »</i></p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert																								
	Réponse ou information Mairie :																								
39	<p>Doc Evaluation environnementale p 67</p> <p>Respecter les obligations contraignantes fixées par la loi SRU</p> <p>« Calibrer la programmation et la typologie des opérations au cas par cas afin d'assurer un rattrapage important en logement sociaux »</p> <p>« Limiter les divisions parcellaires dans le parc privé, afin de ne pas accentuer le déficit en logements sociaux et éviter les constructions anarchiques »</p> <p>« Ces objectifs n'auront pas d'effets significatifs sur l'environnement ».</p> <p>Au contraire, les effets de ces objectifs sur l'environnement seraient très fort en l'absence des objectifs de calibrage des opérations pour rattrapage SRU important et de non division parcellaire.</p> <p>Car l'absence de ces objectifs conduirait mathématiquement à accroître très fortement le nombre de logements à construire (ex : 2036 ou 6018) pour atteindre l'objectif final SRU, donc l'artificialisation des sols.</p> <p>En effet, le taux de logements sociaux dans les nouvelles opérations influe énormément sur la croissance imposée par la loi SRU des logements et de la population du Perray.</p> <p>Voir les données complètes dans</p> <p>8Annexe Projection des logements et populations imposés par la loi SRU.</p> <p>Cette annexe démontre que, partant de 509 LS manquants, il faut, pour être quitte de la loi SRU, créer au final les nombres de logements du tableau suivant selon ce taux :</p> <table><tr><th>Nouvelles opérations</th><th colspan="3">Nombre final de nouveaux logements</th></tr><tr><th>Taux moyen de logements sociaux</th><th>sociaux</th><th>privés</th><th>totaux</th></tr><tr><td>3/3</td><td>679</td><td>0</td><td>679</td></tr><tr><td>2/3</td><td>814</td><td>407</td><td>1 221</td></tr><tr><td>1/2</td><td>1 018</td><td>1 018</td><td>2 036</td></tr><tr><td>1/3</td><td>2 036</td><td>4 072</td><td>6 018</td></tr></table> <p>C'est pourquoi nous préconisons toujours :</p> <ul style="list-style-type: none">un fort taux de logements sociaux dans les opérations pour rattrapage SRU important, donc nous soutenons l'objectif PLU de petites opérations à 100 % de LSla production intelligente d'un maximum de logements sociaux sans construire ni trop peser sur le budget communal (besoins d'équipements scolaires et sportifs, budget social CCAS, ...) tout en répondant aux réels besoins des habitants jeunes et vieux de la commune et en créant des emplois de service. <p>Question :</p> <p>Quel objectif ou estimation réaliste de nombre de logements sociaux à 10 et 15 ans ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p> <p>Demande :</p> <p>Ajouter au PLU (doc PADD et autres) les objectifs de produire un maximum de logements sociaux : sans construire de nouveaux bâtiments ou dans un minimum de surfaces, en minimisant le poids financier sur le</p>	Nouvelles opérations	Nombre final de nouveaux logements			Taux moyen de logements sociaux	sociaux	privés	totaux	3/3	679	0	679	2/3	814	407	1 221	1/2	1 018	1 018	2 036	1/3	2 036	4 072	6 018
Nouvelles opérations	Nombre final de nouveaux logements																								
Taux moyen de logements sociaux	sociaux	privés	totaux																						
3/3	679	0	679																						
2/3	814	407	1 221																						
1/2	1 018	1 018	2 036																						
1/3	2 036	4 072	6 018																						

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>budget communal, en répondant aux vrais besoins de la population locale, en créant des emplois de service. Par tous moyens utiles tels que par exemple : mobilisation de logements et commerces vacants depuis plus de 2 ans, voire de résidences secondaires par incitation fiscale, préemption de ventes HLM, conventionnement de logements privés par achat amélioration et par dispositifs d'incitations au locatif social, bail réel solidaire, mobilisation de logements vacants, conversion de bureaux et commerces vacants, division de logements, colocations sociales et solidaires, résidences partagées générationnelles et intergénérationnelles avec services pour jeunes étudiants et travailleurs et personnes âgées.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
40	<p>Doc Justification des choix retenus p.42 Mettre en œuvre une politique d'acquisition du foncier par préemption au gré des opportunités.</p> <p><i>« La commune mène depuis 5 ans un travail de veille systématique sur les ventes afin de préempter des logements privés avec un foncier intéressant pour mener des opérations visant à créer 100 % de logements locatif social. Cette politique a permis lors du mandat la création de près de 100 logements sociaux par de petites opérations très encadrées d'environ 10 à 20 logements sous forme de petit collectif bien intégré architecturalement, »</i></p> <p><i>« À raison d'une optimisation du foncier sur les mêmes rythmes que celles des années passées, cette stratégie foncière permettra la production d'un nombre conséquent de logements sociaux par densification dans le cadre du PLU, sans pouvoir déterminer à l'avance les quartiers susceptibles d'accueillir ce type de petites opérations . »</i></p> <p>Produire au minimum 700 logements sociaux par petites unités de 10 à 20 logements sociaux demande 60 à 35 unités.</p> <p>Question : Quelle estimation ou fourchette de nombre « conséquent » de logements sociaux pouvant être ainsi produites à 10-15 ans ? Peut on produire ces 60 à 35 unités en densification du diffus urbain ? Sinon est il envisagé de construire des unités plus grosses (combien de logements?) dans les OAP et zones 2AU ?</p> <p>Réponse Mairie :</p>
41	<p>Doc Règlement p15 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>« Les opérations de 3 logements et plus devront comporter en application des dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social. »</p> <p>Secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du code de l'urbanisme <i>Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de logements doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »</i></p> <p>...</p> <p>Emplacement réservé pour mixité sociale au titre du L. 151-41 du code de l'urbanisme <i>Dans les emplacements réservés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les opérations de logements doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »</i></p> <p>Plan de zonage : Pas trouvé les secteurs cartographiés de mixité sociale (légendés en quadrillage losange rose) et emplacements réservés pour mixité sociale (légendés en hachure oblique droite marron).</p> <p>Doc Justification des choix retenus p.42 <i>« Dans le cadre du projet de PLU révisé, la ville a réfléchi à l'opportunité d'utilisation de l'outil des secteurs ou emplacements réservés de mixité sociale, sans retenir ces outils offerts par le code de l'urbanisme. »</i> Ce qui est incohérent.</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>Question : Ces zones de mixité sociales existent t'elles ou non ?</p> <p>Demande : Mettre en cohérence tous les documents PLU selon la réponse.</p> <p><u>Si ces zones n'existent pas :</u></p> <p>Question : Dans quelles zones et avec quel taux minimum de LS seront construites les « grosses » opérations avec LS ?</p> <p><u>Si ces zones existent :</u></p> <p>Demande : Figurer ces secteurs sur le plan de zonage, ou les rendre plus visibles s'ils y figurent.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
42	<p>Doc Règlement p15 Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p>« Les opérations de 3 logements et plus devront comporter en application des dispositions de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social. »</p> <p>Secteur de mixité sociale au titre du L. 151-15 du code de l'urbanisme</p> <p><i>Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de logements doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »</i></p> <p>Ces taux minimum « relativement » bas de 1/3 et 1/2 peuvent conduire à créer respectivement un nombre considérable de 6018 ou 2036 logements.</p> <p>Un taux minimum de 2/3 conduirait au nombre très élevé mais moins catastrophique de 1221 logements.</p> <p>Demande : Préciser le taux moyen envisagé de LS dans les opérations. Le prescrire (s'il est possible d'en faire une prescription opposable ?). Préciser en conséquence l'estimation réaliste de nombre de LS à 10 et 15 ans.</p> <p>Réponse ou information mairie :</p> <p>Demande : Faute de possibilité de taux moyen de LS opposable, le garantir en relevant le taux minimum de LS : « Taux minimum de 1/3 1/2 LS dans les opérations d'au moins 3 2 logements. Taux minimum de 1/2 2/3 LS dans les secteurs cartographiés de mixité sociale et dans les emplacements réservés pour mixité sociale ».</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>

5.3.5 Consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF)

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
43	<p>Doc PADD Consommation d'ENAF</p> <p>p.12 Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols.</p>

« **Assurer un développement urbain modéré.**

La commune s'est fixée un objectif maximum de consommation d'espace naturel ou agricole pour les dix prochaines années afin de répondre à un objectif de développement équilibré entre environ :

- 9,2 ha à dominante d'activités économiques
- 7,84 ha à dominante d'équipements scolaires et sportifs
- 13,12 ha à dominante d'habitat »

Donc une consommation d'espaces naturels et agricoles de 30,2 ha maximum sur 10 ans.

Question :

Quelle consommation d'ENAF après 10 ans (de 2035 à 2040) ?

Demande :

Si non nulle, l'ajouter aux chiffres de consommations d'ENAF du PLU.

Réponse ou information Mairie :

43.1 Docs PLU : PADD, OAP, ...

Détail des zones urbanisables du PLU

Zones non urbaines urbanisables 2AU

Urbanisation à dominante	Zonage nouveau PLU	Zone	Surface Ha	Zonage PLU actuel	Usage actuel
Logement	2AU	Rue du Roseau 2	3,33	A	Champ agricole
Logement	2AU	Grande rue Verte	3,82	A	Prairie de fauche
Logement	2AU	La Grande Haie	3,28	2AU	Prairie de fauche
Logement	2AU	Le Chêne à la Femme	0,78	N	Zone naturelle
Logement	2AU	Total 2AU	11,20		
		Total 2AU Indiqué au PLU	11,5		

Nos tableaux récapitulent et détaillent les différentes zones urbanisables par type (2AU, Ux avec OAP et UE sans OAP) et Total.

Avec leur surface soit indiquée dans le doc OAP soit mesurée approximativement sur les sites cadastre et geoportail pour les 2AU, et les non OAP (non recensées dans le PLU).

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
Logement Equipement Activité	UD, UE	6 planit	0,43	Idem	
		Total OAP	19,46		
		Total OAP du PLU	19,20		

Ils totalisent une surface totale urbanisable de 39,5 ha, contre 30,2 ha indiqué au PLU, soit 5,3 ha en plus (essentiellement les zones non urbanisées non négligeables de 2 zones UE.

Question : Pourquoi la consommation ENAF de ces zones UE sans OAP n'est elle pas comptée au PLU ?

L'évaluation environnementale de la zone Rue du Roseau 1 montre des éléments naturels à protéger, qui ne semblent pas protégés.

Voir la remarque à ce sujet au § 6.3.6 Protection des milieux naturels et de la biodiversité.

Question : Ces éléments naturels sont ils protégés et comment ?

Question : Pourquoi pas d'étude environnementaire de la zone UE Planit/Perche aux Mares (sauf erreur de notre part) ?

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

Total 2AU + OAP	30,66
Total 2AU + OAP du PLU	30,2

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 arborescences
		Autres ?			
		Total sans OAP	4,80		
		Total sans OAP du PLU	0		

Zones urbanisables total

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

Réponse ou information mairie :

44

Doc PADD Consommation d'ENAF

Depuis le PADD de 2022, la consommation d'espaces naturels et agricoles a augmenté de 5,2 ha, décomposés ainsi :

PADD	2022	2025	Augmentation
Consommation en ha maximum d'espace NA à dominante :	ha	ha	ha
Activités	7	9,20	2,2
Équipements	4	7,84	3,8
Habitat	14	13,12	-0,9
Total	25	30,2	5,2

Question : A quels besoins répondent ces augmentations depuis le PADD initial de 2022 ?

Réponse ou information Mairie :

45

Doc PADD Consommation d'ENAF

p.12 *Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols.*

« Assurer un développement urbain modéré. »

Doc 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 !

Réponse ou information Mairie :

46

Doc PADD Consommation d'ENAF p.12 *Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols.*

« objectif maximum de consommation d'espace naturel ou agricole pour les dix prochaines années : 7,84 ha à dominante d'équipements scolaires et sportifs »

Cette consommation de 7,84 ha (en augmentation de 3,8 ha depuis le PADD de 2022) semble excessive, même en répondant à « une potentielle hausse démographique du Perray » (journal TLN du 19/3/25), sauf hausse très importante (non estimée au PLU).

Question :

A quels nouveaux besoins répond cette augmentation de 3,8 ha depuis le PADD de 2022 ?

Cette consommation de 7,84 ha répond elle seulement à une augmentation des besoins d'équipements et pour quelle hausse démographique ?

Ou répond elle aussi à la mixité ultérieure équipements + habitat social ? Et dans quelle proportion ?

Ce qui pourrait ramener la surface réelle allouée à l'habitat aux 14 ha du PADD de 2022 voire au-delà.

Car cette mixité des zones UE (ex : Mare au Loup, gymnase des Lauriers, Champ de Foire) est envisagée dans le doc Justification des choix p.43 :

Etudier les possibilités de mutation d'important foncier municipal

« Les zones UE d'équipements publics communaux pourraient ultérieurement devenir mixtes avec un nombre conséquent de logements sociaux. Ceci grâce à un règlement permissif et après éventuelle réorganisation des équipements et modification ou modification simplifiée ultérieure du PLU concertée avec les habitants.»

Réponse ou information Mairie :

47

0

	Réponse ou information Mairie
48	<p>Doc PADD Consommation d'ENAF p.12 Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols. <i>« objectif maximum de consommation d'espace naturel ou agricole pour les dix prochaines années : . 9,2 ha à dominante d'activités économiques »</i></p> <p>Depuis le PADD de 2022 : l'augmentation de la consommation de 7 ha à 9,2 ha pour activités vise à priori à utiliser au maximum la 1/2 pastille économique de 10 ha (demandée au SDRIF-e par Rambouillet territoires pour « <i>la finalisation de la ZAE du Chemin Vert</i> »), en consommant les 9,2 ha de terrain agricole restant disponible à l'ouest de la ZA du Chemin Vert, ainsi portée à 38 ha.</p> <p>L'opportunité de cette extension est questionnable au regard des surfaces considérables :</p> <ul style="list-style-type: none"> des ZA existantes au Perray (32 ha), aux alentours (Les Essarts, Rambouillet, Gazeran) et dans Rambouillet Territoires (360 ha MOS 2021), sans inventaire connu de leurs potentiels de développement sans extension des 180 ha d'extension des ZA demandées au SDRIF-e par Rambouillet territoires, visant de nouvelles recettes et l'objectif louable de création d'emplois, mais là aussi sans inventaire connu de l'existant ni justification des besoins, ce que déplore le rapport d'enquête publique SDRIF-e. <p>Réponse ou information Mairie :</p>
49	<p>Doc Justification des choix retenus p.23 Orientation 95 <i>« pastille semi – pleine sur le secteur de projet de la Grande Haie</i></p> <p>Précision proposée (pour éviter une confusion entre la zone 2AU mixte équipements / habitat de La Grande Haie, et l'extension de la ZAE du Chemin Vert » (finalité de cette 1/2 Opastille demandée par Rambouillet Territoires) : <i>« pastille semi – pleine sur le secteur de projet de la Grande Haie pour la finalisation de la ZAE du Chemin Vert »</i></p> <p>Doc Justification des choix retenus p.95 Orientation 83 Consommation d'ENAF Précision proposée (même motif) <i>« Prise en compte : Le PADD du Perray en Yvelines prévoit un développement urbain modéré d'ici à 2040 avec l'aménagement de l'extension de la zone d'activités économiques de la Grande Haie du Chemin Vert. »</i></p>
50	<p>Doc Evaluation environnementale p.91 Une augmentation des besoins en assainissement. <i>La STEP, en 2023, possédait une somme des charges entrantes de 13 988 EH pour une capacité totale de 14 033 EH. La STEP ne semble pas en capacité de traiter les eaux usées supplémentaires liées à une augmentation éventuelle de la population. Cette charge en entrée est biaisée, en 2023, par des rejets industriels trop importants. Des travaux de mise en conformité sont prévus au niveau de la zone d'activité pour limiter les rejets industriels, permettant l'accueil de nouveaux habitants lorsque ces travaux seront réalisés. »</i></p> <p>Question : L'extension de 9,2 ha de la ZA du Chemin Vert est elle donc conditionnée à une baisse suffisante des charges entrantes de la STEP et donc aux travaux de mise en conformité des rejets industriels ? Qui est responsable de la non conformité des rejets ? Qui financera les travaux de remise en conformité ? Quelle est la date prévue de fin de ces travaux ? Quelle est l'estimation de la charge en entrée de la STEP après cette mise en conformité ? Quelle est l'estimation ou l'objectif limite de la charge en entrée de la STEP après l'extension prévue de 9,2 ha de la ZA du Chemin Vert ?</p>

	<p>Au final l'extension de la ZA est elle possible et dans quelle limite ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
51	<p>Docs PADD Consommation d'ENAF p.12 Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols. <i>« objectif maximum de consommation d'espace naturel ou agricole pour les dix prochaines années : . 9,2 ha à dominante d'activités économiques »</i></p> <p>Demande : Ajuster la surface d'extension de la ZA du Chemin Vert à la surface nécessaire et suffisante, découlant d'un calcul de besoin réaliste basé sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Une étude de solutions alternatives à l'échelle de Rambouillet Territoires pour répondre à des besoins de développement économique identifiés, • une cible réaliste et raisonnable de croissance économique et d'évolution de la ZA : <ul style="list-style-type: none"> ◦ respectant la limite capacitaire allouée des rejets d'eaux usées. (Voir point précédent STEP saturée en attendant les travaux de mise en conformité des rejets industriels) . ◦ nombre et type d'entreprises et d'emplois, tenant compte de l'attractivité des entreprises et salariés concurrencée par les communautés et zones voisines, ◦ d'où découlent les besoins par type de locaux et donc les besoins en surfaces, en tenant compte de la tendance à la réduction des besoins en surfaces d'activités due notamment à la montée en gamme souhaitée de la ZI, le télétravail, le co-travail, le travail indépendant, la révolution de l'IA. <p>Réponse ou information Mairie :</p>
52	<p>Doc Diagnostic et état initial p.37 <i>Analyse de la consommation d'espaces durant les dix dernières années.</i></p> <p>Correction proposée (car 0,2 ha = 2000 m² et non 200 m²) : <i>« 2000 m² d'ENAF consommés en 5 ans de 2011 à 2015 »</i></p> <p>Le portail gouvernemental est apparemment buggé. Il affiche des chiffres tronqués à 0 ou 1 au dessus des graphes et histogrammes et non cohérents avec ces derniers, et des données différentes du fichier source de données brutes open data du portail gouvernemental observatoire de l'artificialisation. Voir le lien et l'extrait de ce fichier dans : Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
53	<p>Doc Diagnostic et état initial p.36 Évolution de l'occupation du sol et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers <i>« D'après l'Observatoire de l'artificialisation, entre 2011 et 2023, 4,7 hectares de nouvelles surfaces naturelles ont été consommées au Perray en Yvelines. »</i></p>

	<p>Le portail gouvernemental est apparemment buggé. Le fichier source de données brute opendata du portail gouvernemental observatoire de l'artificialisation ne donne pas 4,7 ha, mais 4,9 ha d'ENAF consommés de 2011 (1/1/2011) à 2022 (1/1/2023). Voir le lien et l'extrait de ce fichier dans : Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021</p> <p>Correction proposée : « ... entre 2011 et 2023, 4,7 4,9 hectares de nouvelles surfaces naturelles ont été consommées ... »</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
54	<p>Doc Diagnostic et état initial p.36 <i>Évolution de l'occupation du sol et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</i> « D'après l'Observatoire de l'artificialisation, entre 2011 et 2023, 4,7 hectares de nouvelles surfaces naturelles ont été consommées au Perray en Yvelines. »</p> <p>Doc Evaluation environnementale p.76 <i>Analyse des incidences sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols</i> « Dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021, les communes doivent atteindre un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. La révision du PLU du Perray-en-Yvelines s'inscrit dans l'objectif intermédiaire 2021-2030 qui vise à réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie 2011-2020. Entre 2011 et 2020, la ville du Perray-en-Yvelines a consommé 4,8 ha »</p> <p>Incohérence : Consommation depuis 2011 de 4,8 ha à 2020 et 4,7 ha à 2023.</p> <p>Doc Evaluation environnementale p.76 Le fichier source de données brutes open data du portail gouvernemental observatoire de l'artificialisation ne donne pas 4,8 ha, mais 4,17 ha consommés de 2011 (1/1/2011) à 2020 (1/1/2021), et 0,74 ha consommés de 2021 à 2022. Voir moins de 4,17 ha de consommation réelle de 2011 à 2020, car la Mairie conteste les consommations enregistrées les dernières années. Voir le lien et l'extrait de ce fichier dans : Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021</p> <p>Correction proposée : Reporter les chiffres exacts de consommation dans tous les documents.</p> <p>Doc Evaluation environnementale p.76 Précision proposée : Ajouter ces précisions nécessaires pour calculer les objectifs ZAN et SDRIF-e : « Entre 2011 et 2020, la ville du Perray-en-Yvelines a consommé 4,8 4,17 ha. L'objectif ZAN de consommation est donc de 2,08 ha pour 2021-2030 et est de 1,35 ha pour 2023-2030 (*) . L'objectif SDRIF-e de consommation est de 80 % de l'artificialisation de la décennie précédente, donc est de 3,34 ha pour 2021-2030 et est de 2,60 ha pour 2023-2030 (*), et de 2,67 ha pour 2030-2040, soit ((*) En supposant nulle la consommation pour 2023-2025.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
55	<p>Doc PADD p.12 « Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols. Assurer un développement urbain modéré »</p> <p>Doc. 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 ».</p> <p>p.33 « Le projet de PLU prévoit de densifier l'enveloppe urbaine. Toutefois, 30,2 ha de consommation foncière sont prévus, ce qui n'est pas en accord avec une politique foncière qui sert des objectifs environnementaux. »</p>

Exact !

Certes la consommation d'ENAF du nouveau PLU 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)
- **5,7 fois supérieure à l'objectif maximum d'artificialisation nette du SDRIF-e de la Région** (déjà 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
Total			30,2

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
5,4	2,15	20,2

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

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

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

Cette surface 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.

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

56 Doc Justification des choix retenus p.95 Orientation 83 Consommation d'ENAF
« ... l'aménagement de l'extension de la zone d'activités économiques de la Grande Haie. Celle – ci prévoit une extension de 12,4 ha en zone UI (pour le développement de la ZAE) et en zone 2AU (pour le développement d'une zone mixte habitat/équipements/activités). La zone est compatible avec l'orientation du SDRIF-e puisque la surface consommée et artificialisée par l'extension sera inférieure à 10 ha du fait des règles d'espace en pleine terre minimum qui s'appliquent dans chaque zone (en zone UI, 20% de l'espace doit être constitué d'espace vert en pleine terre par exemple). »

Précision proposée : les règles d'espace de pleine terre ne rendent pas la zone compatible avec l'orientation du SDRIF-e. Car sont considérées « *artificialisées les surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon* » (Décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme).

En effet : L'artificialisation est définie comme « *l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol, notamment ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique, par son occupation ou son usage.* »

Réponse ou information Mairie :

57	<p>Doc Evaluation environnementale p.76 Analyse des incidences sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols <i>« Toutefois, le SDRIF-e arrêté en 2024 réduit les objectifs de consommation et autorise une consommation de 25,7 ha sur la commune du Perray-en-Yvelines. Ainsi, la consommation d'espace autorisée dans le projet de PLU est en accord avec le SDRIF actuel. Elle est toutefois légèrement supérieure à ceux du SDRIF-e en cours d'approbation. »</i></p> <p>Doc Justification des choix retenus p.23 Orientation 95 <i>« Prise en compte des orientations 92 bis, 93 et 95 : Selon le MOS et le SDRIF-e, les espaces urbanisés communaux représentent 232 ha » .</i> <i>« Les capacités d'urbanisation autorisées par le SDRIF e sont d'un total de 25,7 ha, dont :</i> 10 ha de capacités d'urbanisation préférentielle au titre de la pastille semi – pleine sur le secteur de projet de la Grande Haie ; 15,7 ha de capacités d'urbanisation non cartographiées au titre de petite ville de l'espace rural (2% de la surface des espaces urbanisés au sens strict en 2021), au titre de polarité (2% de la surface des espaces urbanisés au sens strict en 2021), et au titre des secteurs de développement à proximité d'une gare (1% de la surface des espaces urbanisés au sens strict en 2021). »</p> <p>Précision proposée: 5 % de 232 ha = 11,6 ha (et non 15,7 ha) <i>« Les capacités d'urbanisation autorisées par le SDRIF e sont d'un total de 25,7 21,6 ha, dont :</i> 10 ha de capacités d'urbanisation préférentielle au titre de la pastille semi – pleine sur le secteur de projet de la Grande Haie ; 15,7 11,6 ha de capacités d'urbanisation non cartographiées de 5 % (des espaces urbanisés communaux de 232 ha) au titre de ...</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
58	<p>Doc Evaluation environnementale p.76 Analyse des incidences sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols</p> <p>Précision proposée des chiffres de capacités idem point précédent et : <i>« Le PLU révisé permet la consommation de 30,2 ha (dont 9,2 ha pour extension de la ZA du Chemin Vert et 21 ha pour habitat et équipements), ce qui est en accord avec les objectifs du SDRIF. Toutefois, le SDRIF-e arrêté en 2024 réduit les objectifs de consommation à 21,6 ha au total, dont 10 ha cartographiés (pastille demi pleine pour extension de la ZA du Chemin Vert) et 25,7 11,6 ha non cartographiés, sur la commune du Perray-en-Yvelines . Ainsi, la consommation d'espace autorisée dans le projet de PLU est en accord avec le SDRIF actuel. Elle est toutefois légèrement supérieure (de 40 % en total et 81 % en non cartographié) à ceux du SDRIF-e en cours d'approbation».</i></p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
59	<p>Doc Evaluation environnementale p.76 Analyse des incidences sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols</p> <p>Toutefois les capacités d'urbanisation préférentielle allouées par le SDRIF-e sont peu vertueuses et très excessives par rapport aux objectifs ZAN et SDRIF-e de réduction de l'artificialisation (car elles découlent de l'objectif totalement injustifié et anachronique de la loi Grand Paris de 2010 de produire 70.000 logements par an jusque 2050). Mais ces capacités sont des maxima « théoriques ». En effet : L'orientation 57 prescrit : « Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain ». Et la synthèse du rapport d'enquête publique SDRIF-e précise : « Les capacités d'urbanisation allouées par le SDRIF-E ne s'imposent pas aux documents d'urbanisme locaux. Les autorités compétentes peuvent décider de ne pas les mobiliser en fonction de la trajectoire de sobriété foncière décidée localement [exemple charte de PNR] et des capacités de densification de l'espace urbanisé existant »</p>

Donc ces capacités ne dispensent pas du respect de la charte et du plan de parc du PNR-HVC et d'une recherche de sobriété foncière. Au delà du respect des lois et directives, la réduction de l'artificialisation des sols est un impératif vital et urgent, au niveau communal, régional, national et planétaire, pour la prévention des catastrophes naturelles (inondations, ...), la préservation de l'agriculture, du climat, de la Terre et tout le vivant (y compris l'Homme).

Demande :

Revoir le besoin justifié nécessaire et suffisant de consommation d'espaces naturels et agricoles sur 10 et 15 ans, sans dépasser les capacités d'urbanisation du SDRIF-e (10 ha pour l'extension de la ZA du Chemin Vert et 11,6 ha non cartographiés), et en visant l'objectif de réduction de la consommation d'espaces du SDRIF-e : 2,60 ha de 2023 à 2030 et 2,67 de 2031 à 2040, soit 5,27 ha.

Réponse ou information Mairie :

5.3.6 Protection des milieux naturels et de la biodiversité

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
60	<p>Doc PADD initial de 2022 p.14 Carte <i>« secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux programmes à dominante résidentielle ».</i> Inclus la prairie « aux chevaux » de La Perche aux Mares à l'ouest de la rue du Chêne à la Femme C'est une prairie permanente exploitée et fréquemment inondée, dans une cuvette réceptacle des eaux de ruissellement au point le plus bas du Perray hors l'Artoire, nommé « La vidange des rigoles » par les anciens qui se sont bien gardés d'y construire, seulement quelques maisons récentes sauvages sans permis régularisées ensuite. Zone « milieu naturel avec richesses écologiques » au SCOT 2012 (déclassée depuis pour le programme abandonné d'urbanisation 450 logements sur pilotis). Des corridors écologiques reliant les zones Natura 2000 et ZNIEFF toutes proches, traversent la zone d'extension urbaine et figurent sur la carte du PADD), Ces prairies humides et haies en lisière de bois sont un biotope très prisé de toute une faune, et en lisière de ville sont un poumon vert très apprécié des promeneurs. Le nord de la D610 et l'ouest de la rue du Chêne à la Femme sont la limite urbaine. « Passé les bornes plus de limite » : risque fort de grignotage progressif des bois et prairies connexes. L'urbanisation programmée de cette zone est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • contraire aux objectifs du PADD : <i>« Conserver les paysages agricoles diversifiés (notamment par un maintien des prairies et espaces ouverts) », « Garantir le maintien des liaisons existantes et les perspectives créées sur la forêt », « Limiter les constructions dans les espaces agricoles aux seuls besoins des exploitants, sans impact paysager », « Préserver et renforcer les possibilités des corridors écologiques » « protéger des inondations »</i> • Contraire à l'objectif de «protéger et sanctuariser le secteur de la Perche aux Mares » • Contraire aux objectifs nationaux et SDRIF-e de protection des prairies et des haies (climat, captage de carbone, biodiversité). OR15 « les haies, bosquets, petits bois, prairies permanentes .. doivent être

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>identifiés et préservés voire restaurés »</p> <p>Réponse ou information Mairie : TOUT le secteur Perche aux Mares à l'ouest de la rue du Chêne à la Femme (bois et prairie) est sanctuarisé en zone Naturelle dans le PLU.</p>
61	<p>Doc. PADD initial de 2022 p.14 Carte <i>« secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux programmes à dominante résidentielle ».</i> Secteur d'extension urbaine Chêne à la Femme</p> <p>Demande (depuis 2019) Protéger et sanctuariser TOUT le secteur de la Perche aux Mares : bois et prairies. Donc : Reclasser toute cette zone 2AU du PLU 2014 en Zone Naturelle au PLU.</p> <p>Réponse ou information Mairie : Fait</p>
62	<p>Doc PADD « sanctuarisation de tout le secteur de la Perche aux Mares » Le reclassement en zone N et la « sanctuarisation » de tout le secteur de la Perche aux Mares nécessite de reporter ce changement en cohérence dans tous les documents supra communaux : ScoT Rambouillet Territoires, Plan de parc PNR-HVC, Cartes du SDRIF-e.</p> <p>Demande : Action de la Mairie pour sanctuariser tout le secteur de la Perche aux Mares dans tous les plans de territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reclasser toute cette zone en « Milieu naturel avec richesses écologiques au SCOT RT et sur le plan de parc de la charte du PNR en révision. • Placer dans les cartes SDRIF-e la limite de la zone naturelle protégée et du front vert régional en rive sud de la D61 et rive ouest de la rue du Chêne à la Femme. Voir 10Annexe Demandes du Perray Vert au SDRIF-e de protection naturelle au Perray . <p>Réponse ou information Mairie :</p>
63	<p>OAP : Protection d'autres milieux naturels au Perray Inclure une ou des OAP écologiques pour la protection voire la restauration des trames vertes (lisières boisées, corridors écologiques, haies, mares, vues urbaines sur les lisières, bleues, brunes, noires).</p> <p>Réponse ou information Mairie : Fait pour le PLU: OAP thématique Trames Biodiversité & Paysage</p>
64	<p>Doc Evaluation environnementale p.12 carte synthèse des enjeux</p> <p>Demande : La haie bocagère de la rue du Chêne à la Femme continue le long de la rue de La Perche aux Mares.</p> <p>Doc OAP p.4 OAP thématique Trames Biodiversité & Paysage La carte qui figure les éléments naturels et paysages à protéger (opposables) , manque de détails.</p> <p>Demande : Ajouter ou annexer les inventaires textuels de tous les éléments à protéger : arbres remarquables (inventaire fait par Agir, à actualiser), alignements d'arbres, haies, mares (inventaire fait par Agir), berges, etc.</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>Demande :</p> <p>Ajouter et inventorier comme éléments à protéger les alignements d'arbres urbains de certaines (portion de) rues (ex : rue d'Auffargis, rue de la Grenouillère) qui concourent à l'harmonie architecturale au même titre que des maisons.</p> <p>En sus leur protection pourrait être renforcée en demandant leur inscription au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
65	<p>Doc Evaluation environnementale p.20 Compatibilité avec le SCOT Sud Yvelines <i>« Le projet de PLU est globalement compatible avec le SCoT Sud Yvelines, excepté concernant la préservation des zones humides. »</i></p> <p>p.23 <i>« Toutefois, le projet de PLU ouvre à l'urbanisation à court, moyen ou long termes 5,6 ha de zones humides identifiées sur le critère végétation lors des expertises de terrain. »</i></p> <p><i>« Incidence probable pressentie forte négative sur les zones humides »</i></p> <p>Doc Résumé non technique de l'évaluation environnementale p.15 <i>« Le projet de PLU est toutefois peu prescriptif concernant les éléments relais de milieux ouverts et boisés. Ceux-ci sont en partie situés en zone U et ne sont pas protégés par un dispositif réglementaire. »</i></p> <p><i>« Incidence probable pressentie moyenne sur la biodiversité et les trames écologiques »</i></p> <p>Demande : Ajouter « Incidence probable pressentie moyenne à forte sur le risque d'inondations par ruissellement ».</p> <p>(voir nos remarques sur Doc Evaluation environnementale p.45 1.A – ÉVALUER ET RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ AUX INONDATIONS DES TERRITOIRES) au § Eaux pluviales et inondations</p> <p>Demande : Préserver les 5,6 ha de zones humides recensées en zone U OAP et 2AU (soit 37 % des 9 ha de zones humides règlementaires inventoriées lors des expertises de terrain).</p> <p>Ce qui doit être possible à la faveur de la forte réduction demandée des surfaces urbanisables.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
66	<p>p.7 Difficultés rencontrées <i>« La période de prospection (juillet 2023) a pu avoir un effet limitant sur les observations réalisées pour la flore »</i></p> <p>Oui car faites en juillet après un mois de juin exceptionnellement chaud et sec.</p> <p>Ces 5,6 ha englobent: 3,42 ha en zones U (OAP), et 2,2 ha en zones 2AU à long terme.</p> <p>Ces 5,6 ha pourraient bien croître à la faveur de futures expertises souhaitables en saison humide.</p> <p>Demande : Avant urbanisation il serait pertinent de faire de futures expertises en saison humide.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
67	<p>Doc Résumé non technique de l'évaluation environnementale p.15 p.57 4.2.3 Mesures de compensation <i>« Le projet de PLU classe en zone N 37% des zones humides règlementaire inventoriées lors des expertises de terrain. Certaines zones humides n'ont par conséquent pas été évitées dans le projet de PLU.</i></p> <p><i>Le règlement stipule cependant que toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Orge-Yvette en vigueur et que conformément au SAGE, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 150 % de la surface impactée, dans le bassin</i></p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p><i>versant. Toute la commune n'est cependant pas comprise sur le périmètre de ce SAGE. ».</i> <i>« Aucune mesure de compensation précise n'est détaillée. »</i></p> <p>La séquence ERC prescrit d'éviter, si impossible de réduire, si impossible de compenser ». Les destructions de milieux écologiques riches et séculaires sont locales, rapides, réelles et irréversibles. Mais leurs compensations sont des permis de détruire, avec promesse à long terme de « renaturation » souvent hors des communes dégradées, mal suivie, aléatoire, très souvent décevante ou fictive, et consommant parfois des terres agricoles. L'article de batiactu.com titré « Compensation écologique : des résultats catastrophiques » relate que « L'Agence Régionale de la Biodiversité a constaté des résultats moyens voire mauvais, pour la quasi-totalité des 26 sites de compensation visités ».</p> <p>Les compensations (non détaillées) hors de la commune n'auraient aucun effet au Perray, y aggravant la chute de la biodiversité et le risque croissant d'inondations.</p> <p>Demande : Eviter l'urbanisation des zones humides. Ce que pourrait permettre la réduction demandée des surfaces urbanisables au besoin nécessaire et suffisant.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
67.1	<p>Doc. Evaluation environnementale p.139 5.2.4 Zone U non urbanisée Rue du Roseau 1 7,65 ha <i>« Ce secteur est classé en zone UE à destination d'équipements collectifs et de services publics. Une partie est utilisée par des terrains de football. Concernant le reste de la surface, celle-ci n'est pas urbanisée mais est également située en zone UE ou aucune règle d'emprise au sol n'est mise en place et où le pourcentage de pleine terre est de 10%. Ainsi, ce secteur pourra être entièrement urbanisé bien qu'il présente des zones humides sur le critère végétation, deux habitats à enjeu moyen (fourrés arbustifs et prairies humides) et qu'il soit classé en élément relais de la sous-trame des milieux ouverts et boisés. Le boisement n'est pas protégé au titre de l'article L151-23 ou par un EBC. Par ailleurs, le secteur est situé en aléa retrait-gonflement des argiles fort et est soumis à des nuisances sonores liées à la RN10. L'urbanisation de ce secteur entrainera ainsi des incidences probables pressenties fortes sur l'environnement, notamment sur la biodiversité et la ressource en eau. »</i></p> <p>Demande : Protéger son boisement, ses zones et prairies humides, ses éléments relais du corridor écologique et fourrés arbustifs, en les reclassant en zone N. zones humides, fourrés arbustifs et prairies humides.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
68	<p>Doc OAP p14 Prise en compte de la trame noire <i>« L'éclairage public doit être économe en énergie et prendre en compte les gênes nocturnes qu'il engendre pour la santé humaine et la biodiversité nocturne. »</i></p> <p>La biodiversité nocturne y compris l'Homme qui souhaite admirer la Voie Lactée !</p> <p>Demande : Profiter de la rénovation de l'éclairage public pour un éclairage très économe en énergie et moins perturbant pour la faune nocturne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dirigé vers le sol à spectre chaud (inférieur à 2200K), moins perturbant pour la faune nocturne • à la demande par détection de présence ou télécommande

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<ul style="list-style-type: none"> • évitant autant que possible les périodes critiques pour la faune nocturne. <p>Horaires et périodes à éviter notamment pour nos amies les chauves-souris (le meilleur anti moustique!):</p> <ul style="list-style-type: none"> • le crépuscule (environ 30 minutes après le coucher du soleil) : départ du gîte pour la chasse. • l'aube (environ 30 minutes avant le lever du soleil) : retour au gîte. • printemps et été (mars à octobre) : période d'activité intense pour la chasse et la reproduction. <p>Meilleures pratiques pour limiter l'impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Éteindre les lumières extérieures dès la tombée de la nuit, sauf nécessité absolue. • Réduire l'intensité lumineuse après 22h ou minuit, selon les règlements locaux. • Éviter tout éclairage entre minuit et l'aube • Ne pas éclairer les routes de chauves-souris (cours d'eau, rigoles, bois et forêts, haies) • Évaluer l'efficacité de la trame noire avec des suivis des populations de chauves-souris. • Adapter les mesures si nécessaire en fonction des observations. <p>Réponse ou information Mairie :</p>

5.3.7 Assainissement

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
69	<p>Doc Evaluation environnementale p.91</p> <p><i>« Les extensions urbaines doivent être en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et la capacité de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution. Ces extensions ne doivent en effet pas dégrader les performances du système d'assainissement ni remettre en cause le respect des objectifs de bon état des milieux superficiels. Les communes doivent établir un zonage des eaux pluviales, également à annexer au document d'urbanisme local (PLU). »</i></p> <p>Une augmentation des besoins en assainissement.</p> <p><i>« La STEP, en 2023, possédait une somme des charges entrantes de 13 988 EH pour une capacité totale de 14 033 EH. La STEP ne semble pas en capacité de traiter les eaux usées supplémentaires liées à une augmentation éventuelle de la population. Cette charge en entrée est biaisée, en 2023, par des rejets industriels trop importants. Des travaux de mise en conformité sont prévus au niveau de la zone d'activité pour limiter les rejets industriels, permettant l'accueil de nouveaux habitants lorsque ces travaux seront réalisés. »</i></p> <p>Question :</p> <p>L'augmentation prévue de la population est donc conditionnée à une baisse suffisante des charges entrantes de la STEP et donc aux travaux de mise en conformité des rejets industriels ?</p> <p>Qui est responsable de la non conformité des rejets ?</p> <p>Qui financera les travaux de remise en conformité ?</p> <p>Quelle est la date prévue de fin de ces travaux ?</p> <p>Quelle est l'estimation de la charge en entrée de la STEP après cette mise en conformité ?</p> <p>Quelle est l'estimation de la charge en entrée de la STEP après l'extension prévue de 9,2 ha de la ZA du Chemin Vert ?</p> <p>Au final :</p> <p>Une extension de la ZA du Chemin Vert est elle possible et dans quelle limite ?</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>Une augmentation de la population est elle possible et dans quelle limite ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>

5.3.8 Eaux pluviales et inondations

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
70	<p>Doc Diagnostic p 201 <i>« Contraintes et menaces : Un réseau de gestion des eaux pluviales saturé. Enjeu : Adapter la planification urbaine aux capacités du réseau d'assainissement »</i> Annexe Notice sanitaire et déchets p. 10 <i>« La carte de zonage des eaux pluviales intégrée au Schéma Directeur d'Assainissement de 2005 définit les secteurs dont les exutoires sont saturés. Les zones urbanisées et urbanisables de la commune sont répertoriées de la manière suivante :</i> <i>Zone 1 : zone où les collecteurs sont largement ou correctement dimensionnés.</i> <i>Zone 2 : zone où les collecteurs sont saturés ou insuffisants. La réduction de l'imperméabilisation notamment à l'occasion de projets de réhabilitation urbaine est fortement souhaitée dans ces zones. »</i></p> <p>Question: Comment le PLU empêche t'il une aggravation de la saturation ou insuffisance des collecteurs en zone 2 ? Règlement contraignant de réduction de l'imperméabilisation en réhabilitation ? Interdiction de construction nouvelle ? Ou quelle limite aux nouvelles constructions ? Plus globalement : quelle limite globale aux constructions sur la commune ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
71	<p>Doc Règlement L'assainissement des eaux pluviales <i>« Conformément au SAGE Orge-Yvette, joint en annexe sanitaire, l'objectif de gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro » rejet pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales de la collectivité. L'infiltration sur l'unité foncière est la première solution recherchée. Au-delà des premiers 10 mm de pluie, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le milieu naturel après limitation de débit conforme aux préconisations du SAGE, sous réserve de justifier de l'impossibilité de gestion à la parcelle. »</i></p> <p>Correction proposée : <i>« Le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le milieu naturel réseau d'eaux pluviales. »</i></p> <p>La rétention des eaux pluviales à la parcelle est tout à fait souhaitable, mais en terrain argileux comme au Perray son efficacité en grosses pluies qui causent l'essentiel des ruissellements.</p> <p>Demande : Ajouter au règlement ou aux recommandations les solutions techniques possibles en terrain argileux et abordables (ou la référence y répondant dans le SAGE).</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>Demande : Pour les nouvelles constructions avec rétention d'eau pluviale à la parcelle : Prévoir pour le dimensionnement des collecteurs et de la STEP le même volume rejeté que pour les anciennes constructions sans rétention.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
72	<p>Carte zonage des eaux pluviales de 2005 : Légende illisible.</p> <p>Demande : Rendre la légende lisible. Où sont les zones 2 avec collecteurs saturés ou insuffisants ?</p> <p>Question : Existe t'il un schéma de gestion ou une carte des eaux de ruissellement ? Si oui peuvent ils être (ou leur lien) annexées au PLU ?</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
73	<p>Doc Evaluation environnementale p.45 1.A – ÉVALUER ET RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ AUX INONDATIONS DES TERRITOIRES</p> <p><i>Compatibilité feu vert car :</i> <i>« La stratégie de lutte contre le ruissellement se fait à l'échelle du bassin versant. Toutefois, le projet de PLU intègre des éléments permettant de limiter le risque de ruissellement. Le règlement écrit prévoit notamment le maintien des éléments boisés et des haies permettant de freiner les ruissellements. Il prévoit également la préservation de la trame bleue, excepté certaines zones humides identifiées lors des expertises de terrain. »</i></p> <p>La tempête Kirk du 16 au 20 octobre 2024 était une pluie dite centennale mais risquant fort de devenir décennale voire plus, vu l'augmentation récente de la gravité et fréquence des inondations (dus à l'artificialisation excessive des sols et au changement climatique). Elle a révélé un trou dans la raquette de la prévention des inondations par ruissellement.</p> <p>La non préservation d'une part très significative des zones humides aggravera le risque.</p> <p>Le maintien des éléments boisés, haies et trame bleue hors les zones humides non préservées ne suffira pas à endiguer un risque croissant.</p> <p>La compatibilité feu vert de lutte contre le ruissellement est donc discutable et contredite par :</p> <p>p.50 « Déployer une politique ambitieuse d'adaptation au changement climatique 7. <i>Protéger la ressource en eau</i> <i>Le projet de PLU identifie des plans d'eau, cours d'eau et zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ... Toutefois, lors des inventaires de terrain, plusieurs secteurs ont été identifiés comme humides sur le critère habitat. Ces zones n'ont pas fait l'objet d'un classement spécifique et sont situées en zone U ou 2AU, permettant ainsi une urbanisation à cours, moyen ou à long terme. Cette urbanisation participera à détruire jusqu'à 5,6 ha de zones humides, limiter l'infiltration des eaux pluviales et pourra entraîner des pollutions des eaux superficielles et des masses d'eau souterraines libres.»</i></p> <p>Correction proposée: Compatibilité feu vert orange de lutte contre le ruissellement.</p> <p>Question : Comment traiter davantage ce risque accru dans le PLU et comment ? Y a t'il au Perray des secteurs déclarés inondables par ruissellement ou débordement de nappe au Perray ? Ces secteurs ont ils été étendus ou de nouveaux secteurs déclarés suite au risque accru ? Peut on les rendre non constructibles ((si ce n'est déjà fait) ?</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	Réponse ou information Mairie :

5.3.9 Voies de circulation

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
74	<p>Doc Diagnostic p.62-63 Les franchissements routiers</p> <p><i>« Le tissu urbain du Perray-en-Yvelines a pour caractéristique d'être traversé par deux coupures urbaines fortes, les voies ferrées à l'est et la RN10 en surélévation à l'ouest. Les principaux pôles de vie communaux sont enserrés par ces deux infrastructures majeures, rendant leur franchissement obligatoire pour y accéder. »</i></p> <p><i>« Un troisième franchissement, plus confidentiel, se trouve au niveau du chemin des Deux Pavillons. Il s'agit d'un pont destiné aux gabarits réduits, et ne pouvant être emprunté que par un seul utilisateur à la fois. »</i></p> <p>Doc Diagnostic p.82</p> <p><i>« Un centre-bourg subissant un certain encombrement, où il s'agirait d'apaiser la circulation afin d'assurer un trafic plus fluide et de renforcer l'attractivité de cette polarité majeure ;</i></p> <p><i>Une commune fortement impactée par le passage d'infrastructures de transport majeures au sein de son tissu urbain (voies ferrées, RN 10). Un enjeu d'amélioration des franchissements, plus particulièrement pour les cyclistes par l'amélioration des aménagements cyclables sur les franchissements existants ; »</i></p> <p>Ce 3ème franchissement est le pont des Hogues, étroit à double sens de circulation. Il n'est pas confidentiel mais très sous utilisé car son profil en dos d'âne contraint les véhicules à s'engager sur le pont sans visibilité de part et d'autre, puis, en cas de véhicule engagé en sens inverse, à stopper pour les véhicules venant de la rue de Paris, en attendant la fin de manœuvre délicate de recul et garage sur le bas côté des véhicules allant vers la rue de Paris. Ceci est accidentogène, stressant et dissuasif, et de ce fait détourne une part très importante de la circulation de l'Est du Perray vers le Centre ville et le pont Marquant, y augmentant d'autant le trafic et la pollution.</p> <p>On pourrait prévenir les accidents et maximiser le trafic de ce pont donc minimiser celui du centre ville, par un dispositif (par exemple grand miroir, radar ou caméra), signalant (des 2 côtés ou à minima côté rue des 2 Pavillons) un véhicule engagé en sens inverse. Ce projet fût proposé par un membre du Perray Vert à la 1ère session du budget participatif communal, et non retenu car le pont est au moins en partie sur la commune d'Auffargis.</p> <p>Mais, ce projet de dispositif de signalisation, réalisé en coopération avec Auffargis et d'intérêt commun aux 2 communes, contribuerait amplement à <i>« apaiser la circulation du centre bourg »</i> en étant peu coûteux voire subventionnable.</p> <p>Demande :</p> <p>Inscrire au PLU l'étude et la réalisation de ce projet de dispositif de signalisation au pont des Hogues, d'intérêt commun et en coopération avec Auffargis.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
75	<p>Doc PADD p.6 « <i>compléter le réseau viaire par la création d'une voie d'accès de la RN10 à la zone d'activités</i> » Doc Evaluation environnementale p.65 « <i>Réduire la circulation de transit, notamment pour réduire les nuisances liées au bruit et garantir la sécurité routière : création d'une bretelle sur la RN 10 et création d'une voie de contournement vers la zone d'activité Chemin Vert</i> » « <i>Cet objectif va dans le sens de limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances induites par la circulation routière. Aussi, il participe à l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des émissions de GES. Toutefois, la réalisation de cet objectif passe par la création de nouvelles infrastructures routières qui vont avoir des incidences sur d'autres secteurs du territoire.</i> »</p> <p>Question : Comment un simple déplacement de trafic réduirait-il les émissions de GES, et s'il le réduisait de combien ? A quelle échéance cette voie est-elle prévue ? Y a-t-il une étude récente de ce projet conduisant à un bilan coûts/bénéfices positif et un intérêt général ? :</p> <ul style="list-style-type: none"> • étude de trafic : par type de véhicule (VL, VU, PL, HG) : volume de trafic de la voie contournée, volumes attendus de la voie de contournement et de la voie contournée, % attendu de baisse de volume de trafic de la voie contournée • étude économique : coûts, financeurs et financements • étude d'impact environnemental pour les riverains et la zone naturelle sacrifiée : pollutions bruit, air, eau (pour des riverains déjà très pollués), rigole de Parfond et abords, destruction ou amputation par emprise des zones naturelles et agricoles, biodiversité faune et flore (dont chauves-souris et amphibiens). • étude d'éventuelles solutions alternatives moins coûteuses et impactantes. <p>Cette étude anticipe-t-elle l'extension de 9,2 ha de la ZA et l'urbanisation de la zone 2AU de la Grande Haie ?</p> <p>Demande : Si cette étude existe et intègre l'extension de la ZA et l'urbanisation de la Grande Haie : Inclure l'étude dans les annexes et ses principales conclusions dans le document Evaluation environnementale. Sinon : conditionner la réalisation de cette voie aux résultats de cette étude (comme pour la bretelle d'accès N10).</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
76	<p>Doc Règlement p.44 Voie et chemin d'accès « <i>Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.</i> »</p> <p>Doc OAP p.25 OAP5: LA GRANDE HAIE « <i>Intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs.</i> » <i>Toute opération d'aménagement devrait intégrer la voirie de contournement citée ci-dessus et les liaisons douces, pour faciliter et sécuriser l'ensemble des déplacements.</i> <i>Dans tous les cas les accès devront être aménagés pour garantir la sécurité des utilisateurs (véhicules automobiles, cyclistes, piétons). A l'exception de la voie de contournement, toute voie créée devra être hiérarchisée et partagée de type «zone 30», zone de rencontre ou aire piétonne circulée.</i> »</p> <p>Demande : Pour « <i>intégrer les liaisons douces dans les aménagements futurs</i> » : Intégrer au projet de voie de contournement une voie de circulation douce sécurisée pour vélo et piétons,</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>conditionnant la réalisation de ce projet et de ces aménagements.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
77	<p>Doc Justification des choix retenus p. 10 <i>« Un faible déploiement des pistes cyclables dont le développement est à accélérer »</i> Doc PADD p.6 <i>Apaiser les circulations, et développer les mobilités douces</i> <i>« Mailler le territoire en pistes cyclables sécurisées, et développer les bandes cyclables à travers un schéma directeur de pistes cyclables »</i></p> <p>Demande : Inclure au PLU le schéma directeur des circulations douces piétonnes et cyclables maillant le territoire (dont le centre ville, les équipements, les commerces, les zones d'activités). Y intégrer notamment la réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du projet municipal de liaison douce rue de la Grimace, Chemin de La Rougerie, Gare • du projet municipal de piste cyclable le long du pont de la D61 • du projet conçu par Agir de sentes piétonnes et cyclables longeant et reliant les rigoles en supprimant les ruptures • des liaisons depuis le contre ville et la gare vers tous les accès à la ZA du Chemin Vert Y compris la voie de contournement prévue depuis la rue de Houdan. • de l'aménagement de sas vélo aux feux rouges, • de l'aménagement de by-pass vélo aux écluses et chicanes, y compris pour ceux existant (ex : rue du Moulin). La loi LOM d'orientation des mobilités les rend obligatoires. • des points d'attaches de vélos manquants vers les lieux publics et commerces. <p>Réponse ou information Mairie :</p>
78	<p>Doc Justification des choix retenus p. 10 <i>« Un faible déploiement des pistes cyclables dont le développement est à accélérer »</i> Doc PADD p.6 <i>Apaiser les circulations, et développer les mobilités douces</i></p> <p>Demande : <i>Aménagement d'équipements favorisant le vélo en ville :</i> sas vélos aux feux rouges, et des by-pass vélo aux écluses et chicanes (obligatoire par la loi LOM d'orientation des mobilités). Multiplier les points d'attaches de vélos vers les lieux publics et commerces.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>

5.3.10 Règlements et recommandations architecturales urbaines et paysagères

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
79	<p>Demande : Végétalisation</p> <p>Imposer dans les règlements de zone une certaine végétalisation, avec des recommandations favorisant la biodiversité.</p> <p>Réponse ou information Mairie : Inclus dans le PLU : OAP thématique trame, biodiversité & paysages, Règlement, Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères</p>
80	<p>Demande : Clôtures</p> <p>Inclure au règlements de zones des directives ou recommandations sur les clôtures : végétalisation, passage des petits animaux, ...</p> <p>0</p> <p>Réponse ou information Mairie : Inclus dans le Règlement</p>
81	<p>Demande : Parking.</p> <p>Inclure dans les règlements de zone la perméabilité des places et allées de stationnements.</p> <p>Réponse ou information Mairie : Fait Doc Règlement p.85 : 3.1 – Espace vert de pleine terre <i>« Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux terrasses, circulations et stationnement etc., toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. »</i></p>
82	<p>Demande : Parking</p> <p>Si légal (?) : obliger les locataires des nouveaux logements collectifs à louer la place de parking allouée à leur appartement (pour éviter qu'ils ne préfèrent se garer gratuitement dans les rues voisines).</p> <p>Réponse ou information Mairie : Inclus dans le PLU Règlement</p>

6 Contribution sur la concertation du PLU

6.1 But

Nos remarques, questions et demandes visent à améliorer la connaissance, compréhension, appropriation du PLU et contribution au PLU pour les citoyens de la commune, en bref une meilleure communication et concertation, gages de non inquiétudes, surprises, désillusions ou oppositions futures.

Calendrier du PLU	
Date	Évènement

Calendrier du PLU	
11/2/21	CM de début de révision du PLU
11/3/22	CM de débat sur le support de présentation du PADD
automne 2022	Publication du PADD sur le site de la mairie
janvier 2025	Publication du calendrier PLU dans Le Perray Infos
23/1/25	Réunion de « concertation » des associations environnementales du Perray
6/2/25	<i>Envoi à la Mairie du présent document v1 de contribution du Perray Vert</i>
6/2/25	Réunion publique de présentation 19h Mare au Loup
11/2/25	CM arrêt du PLU
20/2/25	<i>Remise des documents du PLU arrêté au Perray Vert</i>
12/3/25	Publication du PLU arrêté sur le site de la Mairie
mars-mai 25	Consultation des Personne Publiques Associées (Collectivités locales)
juin 25	Enquête publique
juillet 25	Rapport d'enquête publique par le commissaire enquêteur
septembre 25	PLU approuvé et applicable

6.2 Remarques saillantes sur la concertation du PLU

6.2.1 Information et concertation limitées et perfectibles

Durant les 4 ans écoulés depuis le lancement le 11 février 2021 de la révision du PLU :

- des articles généraux dans le bi-mensuel municipal
- 1 seul document publié avant arrêt du PLU : le PADD initial de 15 pages du 11/3/2022
- registre de concertation avec 12 contributions demandant un droit à construire, 1 contre l'extension du parc municipal, 2 sur le règlement du PLU
- 2 mois avant arrêt du PLU : publication des dates au mois du calendrier PLU
- 3 semaines avant arrêt du PLU : réunion de présentation du PLU aux associations économiques et environnementales du Perray
- 5 jours avant arrêt du PLU : réunion publique, 67 habitants
- 2 semaines après arrêt du PLU : remise des documents du PLU aux associations environnementales
- 1 mois après arrêt du PLU : publication des documents du PLU sur le site internet de la Mairie

Ceci n'a pas favorisé une bonne information, appropriation et contribution au projet de PLU de la population et des associations.

6.2.2 Propositions

Pour une fin de concertation plus utile et donnant plus de temps à la population pour prendre connaissance et assimiler les documents du PLU (publié le 12 mars, plus de 800 pages) et pour contribuer au PLU :

Publier au plus tôt sur le site de la Mairie le support de présentation publique du 6/2/25

Publier au plus tôt un numéro spécial du Perray Infos dédié au PLU, avec une présentation non technique mais détaillée et chiffrée.

Allonger l'enquête publique de 1 mois à 1,5 mois :



PLU du Perray en Yvelines – Concertation des associations environnementales
Contribution de l'association Le Perray Vert

- soit de début juin à mi juillet, en décalant de 2 semaines le rapport d'enquête publique de juillet
- soit de mi mai à fin juin, en raccourcissant de 2 semaines la consultation des PPA (de début mars à mi mai).

6.3 Remarques détaillées sur la concertation

Les lignes numérotées du tableau suivant présentent les remarques, questions, propositions et demandes ainsi :

Référence au PLU : document, page, intitulé

« citation du texte »

Remarque(s), **Correction ou Précision(s) proposée(s)**, **Question(s)** ou **Demande(s)**

Réponse ou information Mairie

parfois initialisée avec une réponse ou informations déjà donnée en réunion de concertation ou publique.

Merci à la Mairie de bien vouloir la renseigner ou compléter.

Les lignes grisées sont obsolètes, car la demande a été soit satisfaite par la Mairie, soit non satisfaite mais dépassée.

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
1	<p>Doc Bilan de la concertation p. 8 Réunion du 23/01/2025 avec les acteurs environnementaux :</p> <p>Ce compte rendu de réunion très succinct est non nuancé dans sa conclusion. Voir notre compte-rendu plus détaillé de réunion en 7 Annexe Compte rendu de réunion du 23/1/25 Présentation du PLU (et envoyé le 6/6/25 à la mairie service urbanisme dans la V1 du présent document).</p> <p>Précision demandée : (texte en bleu) « Les associations du Perray (Agir pour notre environnement et Le Perray Vert) étaient invitées et présentes à la réunion où la présentation du bureau d'études a été visionnée par l'équipe municipale. Les points évoqués lors de la réunion sont les suivants:</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none">. la surface des zones d'extension urbaine. la non estimation de nombre de logements ou de population <p>...</p> <p>Pour conclure, Mr le Maire a sollicité une 1ère réaction à chaud des associations. sont globalement satisfaites du projet, notamment au sujet de la Perche aux Mares Elles vont rendre compte puis envoyer leurs remarques [post réunion : fait le 6/2/25 en V1 pour le Perray Vert]. Elles souhaitent que les documents du PLU révisé (non accessibles à ce jour) leur soient transmis (même avec la mention provisoire) dès cette réunion. La Mairie les transmettra après l'arrêt du PLU. Le Perray Vert a indiqué que le projet de PLU allait dans le bon sens, notamment sur les sujets de la Perche aux Mares, de l'OAP trame verte et bleue, et de la réduction des surfaces d'extension urbaine (mais réduction contredite dans le PLU arrêté).</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
2	<p>Doc Bilan de la concertation p.8 Réunion du 23/01/2025 avec les acteurs environnementaux</p> <p>Ce bilan fait avant l'arrêt du PLU le 11/2/25, est incomplet car il ne tient pas compte de :</p> <ul style="list-style-type: none">• nos précisions du point précédant sur la réunion de présentation du PLU du 23/1/25• notre question en réunion publique sur la surface d'extension urbaine

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<ul style="list-style-type: none"> notre document de remarques v1 envoyé par le Perray Vert le 6/2/25 à la Mairie (urbanisme@leperray.fr) notre présent document de remarques v2, qui n'a pu être rédigé et envoyé à la Mairie qu'après étude des documents du PLU remis le 20/2/25 (<i>le seul document accessible avant étant le PADD initial du 11/3/2022 de 15 pages</i>). <p>Le présent document est donc la contribution du Perray Vert à la concertation du PLU de l'association environnementale Le Perray Vert.</p> <p>Demande : Inclure ou annexer au document Bilan de la concertation du PLU : le présent document de contribution de l'association environnementale Le Perray Vert. Le porter de suite à connaissance des PPA dans le cadre de leur consultation.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
3	<p>Doc Bilan de la concertation</p> <p>p2 Introduction <i>« Néanmoins, la participation au registre de concertation a été faible par rapport à la population du Perray-en-Yvelines (6543 habitants en 2021) »</i> Peut être dû à un manque d'information détaillée sur le projet PLU ?</p> <p>p.9 Apports de la concertation –Réunions publique du 06/02/2025 <i>« 67 habitants ont participé à la réunion publique du jeudi 06 février 2025. 7 d'entre eux se sont exprimés durant le temps de parole et d'échange. Les logements sociaux, le stationnement, les projets d'extension du parc municipal et de voie de contournement menant à la zone d'activités furent les principales thématiques abordées dans ce temps ».</i></p> <p>Ajout demandé : <i>« ... menant à la zone d'activités, et la surface des zones d'extension urbaine furent les principales thématiques abordées dans ce temps ».</i></p> <p>p.10 « Le tableau ci-dessous synthétise les échanges lors de la réunion publique : » Ajout demandé : 1 ligne de tableau avec une question omise : Thématique : Extension urbaine Remarque : Un habitant demande quelle est la surface des zones 2AU d'extension urbaine. Réponse de la mairie : 11,5 ha (*) <i>(*) la réponse mairie à la même question en réunion de présentation du PLU aux associations environnementales était 6 ha environ.</i></p> <p>p. 13 Apport de la concertation <i>« La concertation s'est révélée efficace, les différents temps ayant permis de construire un PLU partagé, avec la volonté forte de faire primer l'intérêt général sur les intérêts particuliers. Cependant la participation à la 1ère phase, c'est à dire avant l'arrêt du PLU a été plutôt faible au regard de l'ensemble de la population de la commune du Perray-en-Yvelines. »</i> Peut être dû à une publicité trop discrète sur le calendrier du PLU et cette réunion (annoncée dans le bulletin municipal de janvier, mais par exemple pas sur le site municipal) ?</p> <p><i>« Quelques remarques ont été soulevées par certains habitants, mais elles n'impliquaient pas une remise en cause de l'économie générale du projet de révision. »</i> Peut on parler d'économie sans chiffres ? La question omise ci dessus questionnait ce point.</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	<p>Précision demandée : <i>« La concertation a permis d'informer les habitants aussi bien par l'intermédiaire des de la réunions publiques, que via la publication du PADD initial de mars 2022 sur le site internet. »</i></p> <p>p. 13 Apport de la concertation <i>« Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU. »</i> <i>« concertation efficace »</i> et <i>« bilan favorable de la concertation »</i> sont paradoxaux vu la <i>« faible participation à la 1ère phase de concertation »</i>, peut être due à une publicité discrète, une information trop générale et non chiffrée puis une présentation très tardive du projet de PLU aux associations et au public juste avant son arrêt.</p>
4	<p><u>Calendrier</u> Question : Quel est le jour en février 25 du CM d'arrêt du PLU ? Réponse ou information Mairie : le 11 février</p>
5	<p><u>Calendrier et Concertation</u> Certes les perrotins pourront s'exprimer lors de l'enquête publique de juin, mais 1 mois est très court (versus 3 mois de mars à mai de consultation des PPA experts du sujet), et trop tard d'expérience car un projet tout ficelé est assez rarement amendé significativement après enquête publique.</p> <p>Demande : Pour donner le temps à la population de prendre vraiment connaissance et assimiler les documents du PLU (publié le 12 mars) et contribuer efficacement à la concertation : Allonger de 1 mois à 1,5 mois l'enquête publique : - soit de début mai à fin juin en décalant le rapport d'enquête publique de juillet à mi août - soit de mi mai à fin juin en raccourcissant la consultation des PPA de 3 mois à 2,5 mois (de début mars à mi mai)</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
6	<p><u>Calendrier et Publication</u> Demande : Publier le planning PLU (<i>déjà publié dans Le Perray Infos</i>) sur le site et la page.facebook mairie et sur illiwap, et en précisant que le CM d'arrêt du PLU est le <u>11</u> février. Réponse ou information Mairie :</p>
7	<p><u>Concertation et Publication</u> Demande : Publier dès maintenant les documents existants du PLU (avec au besoin la mention « Provisoire »): - par clé USB pour les associations environnementales du territoire - par mise en ligne sur le site mairie, et en faire la publicité visible (site, facebook, illiwap). Liste non exhaustive des documents : Portés à connaissance du préfet, Diagnostic du territoire, PADD, 1ère présentation aux PPA, 1^{er} avis des PPA, Définition des OAP, Zonage PLU (Carte et définitions des zones), Règlement des zones, Evaluation environnementale, ...</p> <p>Réponse ou information Mairie : Non, les documents PLU finalisés seront publiés après le CM d'arrêt du PLU du 11 février 25 et la validation juridique qui suit. Documents PLU remis au Perray Vert le 20/2/25, et publiés sur le site de la mairie le 12/3/25).</p>

N°	Remarque, Question, Demande du Perray Vert
	Non communiqué : les portés à connaissance du préfet.
8	<p><u>Concertation citoyenne</u></p> <p>Demande : Publier sur le site mairie les supports de présentation de la réunion publique PLU dès cette réunion. Reprendre les éléments principaux de cette présentation dans le prochain Perray Infos.</p> <p>Réponse ou information Mairie : 1 article d'1/2 page avec les très grands axes dans le Perray Infos de Mars Avril</p>
9	<p><u>Concertation citoyenne</u></p> <p>Demande : Permettre exceptionnellement au public de s'exprimer en début et fin du CM d'arrêt du PLU.</p> <p>Réponse ou information Mairie : Non apparemment.</p>
10	<p><u>Concertation citoyenne</u></p> <p>Pour améliorer la fin de la concertation en permettant à population n'ayant pas assisté à la réunion publique (67 participants) de prendre connaissance et assimiler les documents du PLU (publié le 12 mars) et contribuer au PLU :</p> <p>Demande : Publier au plus tôt sur le site internet de la Mairie la présentation de la réunion publique du 6/1/25. Publier au plus tôt un numéro spécial PLU du Perray Infos, avec notamment une présentation non technique mais détaillée et chiffrée.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
11	<p><u>Concertation citoyenne</u></p> <p>Demande : Permettre au public de contribuer au registre de concertation du PLU jusqu'au début de l'enquête publique, et en faire la publicité.</p> <p>Réponse ou information Mairie :</p>
12	<p><u>Concertation Consultation des PPA</u></p> <p>Demande de l'Union des Amis du Parc et du Perray Vert : Inclure dans la consultation des PPA l'Union des Amis du Parc, fédération d'associations environnementales du PNR, association agréée au titre de l'environnement au niveau régional, qui était PPA dans la révision 2014 du Perray, et est PPA dans les PLU de nombre de communes voisines (Les Essarts, Le Mesnil St Denis, etc).</p> <p>Réponse ou information Mairie : Non, la concertation des associations environnementales du Perray en Yvelines suffit. De plus Le Perray Vert est adhérent de l'Union des Amis du Parc</p>

7 Annexe Compte rendu de réunion du 23/1/25 Présentation du PLU

Date et lieu : 23 janvier 2025 de 16h à 18h45 en mairie du Perray en Yvelines

Participants :

Mairie du Perray : Geoffroy Bax de Keating (Maire), Paul Bastière (Conseiller Municipal Délégué Urbanisme), Annabelle Georjon-Pouille (Directrice Générale des Services),
Laura Decaluwe (Responsable Urbanisme)

Associations environnementales du Perray en Yvelines :

Agir pour notre environnement : André Lavadou (Vice Président), Thierry Languedoc, Isabelle Garaud

Le Perray Vert : Philippe Cuisset (Président), Bernard Guérineau (Trésorier), Christian Gauron , Pascal Métivier

Déroulement

Mr le Maire a présenté le PLU « finalisé » (en avertissant que « *tout peut encore changer d'ici l'arrêt du PLU sauf les grandes lignes* »), de manière interactive avec questions réponses au fil de la présentation :

- Carte du PADD, Zones réservées pour possible extension urbaine, OAP, trame verte et bleue
- Carte de zonage, Points clés des règlements des zones UA à UD,

Puis il a sollicité en conclusion une 1ère réaction à chaud des 2 associations environnementales.

Le Perray Vert a pointé que le PLU ne définit pas de cible à 10-15 ans en terme de logements et population. Il a demandé un allongement à 2 mois de l'enquête publique, laissant le temps aux perrotins de s'approprier le PLU et de mieux contribuer (rejeté par la Mairie pour ne pas décaler le rapport d'enquête publique en août). Il a indiqué que le PLU présenté allait dans le bon sens par rapport au PADD du 12 mars 22 (*à notre sens trop peu prudent et protecteur de l'environnement et du cadre de vie, notamment sur 2 points principaux : la superficie considérable de 25 ha max de consommation d'espaces naturels et agricoles réservée pour extension urbaine, et la zone réservée pour extension urbaine rue du Chêne à la Femme, incluant le pré aux chevaux de La Perche aux Mares*), En effet, dans cette présentation :

- La prairie aux chevaux du secteur Perche aux Mares est reclassé en zone naturelle, au même titre que le bois (*demande du Perray Vert depuis 2019*).
- La surface d'extension urbaine pour habitat est réduite à 6 ha environ selon la mairie (« *changement de fusil d'épaule* ») **[r1]**, contre 14 ha dans le PADD de 2022.
- Une OAP thématique Trame verte bleue est incluse.

Les 2 associations ont indiqué qu'elles rendraient compte et enverraient leur remarques à l'urbanisme.

Après réunion :

Le Perray Vert a envoyé le 6/2/25 (*avant accès au documents du PLU*) la V1 du présent document de contribution avec ce compte-rendu de réunion, et nos 1ères remarques, questions et demandes.

[r1] Rectificatif (*après réunion publique du 6/2/25 en réponse à la question du Perray Vert sur la surface des zones à urbaniser 2AU*) :

Dans le PLU arrêté : la surface totale des zones à urbaniser 2AU n'est pas de 6 ha environ (comme dit en réunion du 23/1/25) mais de 11,5 ha, inclus dans la surface maximum de 30,2 ha de consommation d'espaces naturels et agricoles (contre 25 ha au PADD de 2022), ce qui va finalement dans le mauvais sens sur ce point

Carte du PADD



Des changements importants y sont advenus depuis le PADD initial débattu en CM du 12/3/22, dont :

- la suppression et réduction de superficies de zones réservées pour extension urbaine pour habitat, passant de 14 ha à 6 ha environ selon la Mairie. **Post réunion : Non, voir [r1] correctif ci dessus.**
- la « sanctuarisation » de toute la zone de la Perche aux Mares (bois et prairie).

Construction en priorité partout où c'est possible dans les dents creuses et terrains préemptés. Pas de « tours », architecture « PNR-HVC ».

Les zones réservées pour extension urbaine sont :

- Pour habitat (6 ha environ selon la Mairie) **Voir remarque [r1] ci dessus.:**
 - Terrains agricoles : Grande rue Verte, (entre gymnase et habitations), rue du Roseau (en face Volcelest), derrière les maisons des rues du Moulin et Chêne à la Femme.
- Pour mixte économique et équipements, pas d'habitat (sauf peut être dans le futur) :
 - Terrains agricoles : La Grande Haie.
- Pour équipements (4 ha selon le PADD de 2022) :
 - La Mare au Loup (ex maison des associations).
 - Le Planit, pour potentiel 4ème groupe scolaire (quoique plus nécessaire après l'abandon des constructions à la Perche aux Mares), sans exclure collège ou lycée.
 - Vers la crèche du Pont Marquant et la Barantonnerie : agrandissements d'équipements possibles.
 - Pour récupérer de la surface constructible en centre ville : piste de « transférer » des équipements sportifs vieillissants et énergivores du centre ville (ancien gymnase, tennis couvert, ..) au gymnase du Roseau ou à la Mare au Loup.
- Le champ de Foire reste propriété de la ville, en zone UA, pour des manifestations (ex Paris Nice), mais potentiellement pour habitat dans le futur.
- Pour économie : Extension de la ZI du Chemin Vert vers l'ouest : 7 ha de terre agricole vers l'ouest (demandé par Rambouillet Territoires).

Carte de zonage

Présentation des zones UA centre ville, UB ville hors centre, UC urbain lotissements, UD1 diffus pavillonnaire lotissements, UD2 diffus hameau, UI zone industrielle / économique, UE équipements publics, 2AU zone à urbaniser (potentiellement), AA agricole, AB agricole centre équestre, N Naturel.

OAP

Les OAP entourées de rouge sur la carte définissent les contraintes opposables aux projets de constructions.

L'OAP sur tous les fonds de jardin bloquent les constructions par division.

OAP Chèvrefeuille : lotissement face au bois St Jacques, dans l'ancien PLU.

OAP trame verte et bleue : protection des lisières, étangs, rigoles, mares, zones humides, corridors écologiques, prairies et espaces ouverts, haies, alignements d'arbres. Liste et localisation des arbres remarquables à inclure.

Règlements de zone



Contribution de l'association Le Perray Vert

Code zone	Zone	Hauteur construction maximum	Emprise au sol maximum (*)	Pleine terre minimum
UA	Centre ville	12 m (Rdc + 2 étages)	40,00 %	35,00 %
UB	Gare	10,5 m (Rdc + 1 étage + comble haut)	30,00 %	45,00 %
UC	Pavillonnaire organisé (lotissements...)	7,5 m	20,00 %	50,00 %
UD1	Pavillonnaire urbain	9 m	15,00 %	65,00 %
UD2	Pavillonnaire hameau	9 m	12,00 %	70,00 %
UE	Equipements	15 m	sans	10,00 %
UI	Activités	14 m	70,00 %	20,00 %
AA	Agricole			
AB	Agricole centre équestre			
2AU		Aucune construction autorisée, en attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et subordonné à une procédure d'évolution du PLU.		

(*) Possibilité de dépassement 1 fois de 25 m² à 3,5 m de hauteur pour extension.

Rétention d'eau pluviale à la parcelle.

Clôtures : grillage doublé de haie de minimum 3 essences locales parmi celles recommandées, hors thuyas mais avec cyprès.

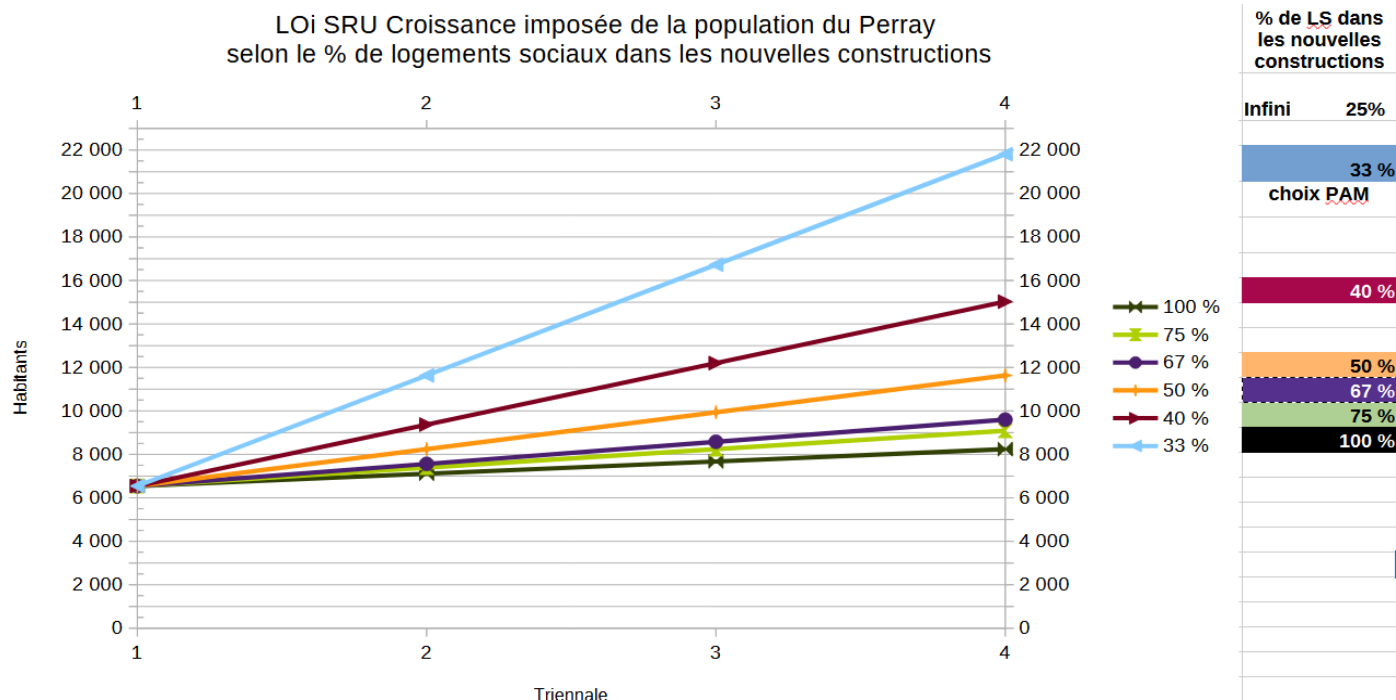
Recommandations de passage bas pour petits animaux (hérissons).

8 Annexe Projection des logements et populations imposés par la loi SRU

Etat initial 2021 (source Insee PLU arrêté) :

6 543 habitants, 3 149 logements dont 2 944 résidences principales dont 227 logements sociaux soit 7,7 % des résidences principales, soit 509 logements sociaux manquants initialement.

Hypothèse : 2,5 habitants par logement.



Nous tenons à disposition du lecteur notre fichier de calcul avec la démonstration de ses formules mathématiques.

Le Perray		Croissance Logements et Population imposées par la loi SRU										Triennale 1		Triennale 2	
Taux de logements sociaux nouvelles constructions		Nb nouveaux logements Sociaux Nb nouveaux logements privés Nb nouveaux logements Taux croissance logements Nb final logements sociaux SRU Nb final logements privés Nb final logements Nb nouveaux habitants Nb final habitants Taux de croissance habitants Nb de nouveaux logements par an sur 3 triennales = 9 ans Nb de nouveaux habitants par an sur 3 triennales = 9 ans Taux de croissance logements sur 3 triennales Taux de croissance habitants													
100 %	que des LS	679	0	679	23 %	906	2 717	3 623	1 697	8 240	26 %	75	189	2,6 %	2,9 %
75 %	3/4 de Logement	764	255	1 018	35 %	991	2 972	3 962	2 545	9 088	39 %	113	283	3,8 %	4,3 %
67 %	2/3 de LS	814	407	1 222	41 %	1 041	3 124	4 166	3 054	9 597	47 %	136	339	4,6 %	5,2 %
50 %	1/2 de LS	1 018	1 018	2 036	69 %	1 245	3 735	4 980	5 090	11 633	78 %	226	566	7,7 %	8,6 %
40 %	40 % de LS	1 357	2 036	3 393	115 %	1 584	4 753	6 337	8 483	15 026	130 %	377	943	12,8 %	14,4 %
33 %	1/3 de LS	2 036	4 072	6 108	207 %	2 263	6 789	9 052	15 270	21 813	233 %	679	1 697	23,1 %	25,9 %
25 %	1/4 de LS	infini		infini		infini	infini	infini	infini	infini	infini	infini	infini	infini	infini
croissance par an depuis 20 ans < 1,5 %*															
Etat initial 2021 source PLU arrêté							Le PNR recommande une croissance annuelle de 0,55 %								

Ce tableau montre l'impossibilité de satisfaire, au Perray et dans les communes très déficitaires, l'objectif SRU (permanent et sans cesse rehaussé par la production de logements sociaux) qui aboutit mathématiquement à dénaturer (au sens propre et figuré) totalement ces communes, les contraignant à choisir entre 2 maux :

soit un taux de mixité sociale assez raisonnable au prix d'un nombre de logements explosif et très destructeur de l'environnement et du cadre de vie,

soit un nombre de logements relativement moins explosif et destructeur au prix d'une taux de mixité sociale déraisonnable (effet ghettos).

Et dans les 2 cas un cercle vicieux asséchant l'offre locative privée et augmentant encore ses loyers, par blocage de la production des logements privés et raréfaction du foncier.

C'est pourquoi nous demandons par ailleurs des aménagements de la loi SRU pour rendre son objectif atteignable et soutenable pour l'environnement et le cadre de vie :

- Calcul de l'objectif SRU en nombre initial de logements, et non en nombre actualisé annuellement (qui fait que plus on construit de logements sociaux plus on doit en construire).
- Baisse du taux objectif de 25 %, compensé par la suppression de l'exonération SRU des communes de moins de 3500 habitants, pour mieux répartir géographiquement les logements sociaux, et ainsi éviter des concentrations excessives pour plus de mixité sociale, revitaliser ces communes et baisser le coût du foncier.

9 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
Période de référence ZAN et SDRIF-e	Du 1/1/2011 Au 1/1/2021	41 667	4,17

10 Annexe Demandes du Perray Vert au SDRIF-e de protection naturelle au Perray

Comme prescrit par le projet SDRIF-e (OR15 notamment) :

Demande : Identifier (SDRIF-e, autres documents d'urbanisme) et protéger les bois, bosquets, haies et prairies permanentes du Perray-en-Yvelines (OR15).

Demande : Notamment : Identifier et protéger intégralement les espaces boisés, prairies permanentes et haies de la Perche aux Mares, **en y plaçant la limite de la zone naturelle protégée** et du front vert régional (traits verts de la vue aérienne ci après) en rive sud de la D61 et rive ouest de la rue du Chêne à la Femme, dans toutes les cartes SDRIF-e



11 Annexe Faible attractivité et capacité d'accueil du Perray (CART 2023)

Le manque de capacités d'accueil et d'attractivité du Perray-en-Yvelines est attesté par la délibération de Rambouillet Territoires du 2 mai 2023 : lien [Proposition CART de candidature du Perray-en-Yvelines au dispositif d'exemption loi SRU](#)

dont voici un extrait :

« La commune de Le-Perray-en-Yvelines a présenté les éléments suivants par courrier en date du 17 avril 2023 :

Le territoire présente un taux important d'espaces agricoles et naturels, et pour certains classés, qu'elle souhaite maintenir dans l'esprit de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, et qui ne lui permettent pas d'être à la fois en adéquation avec les directives nationales de Zéro Artificialisation Nette des Sols et l'obligation de construire plus de 498 logements sur son territoire essentiellement rural.

La commune reste limitée dans ses capacités d'accueil, d'une part par cette volonté de préservation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers dans l'esprit de la Charte, d'autre part par l'enveloppe urbaine dessinée par l'actuelle Charte du Parc qui contraint le potentiel foncier dans le cadre de la révision du PLU et restreint fortement les capacités de construction. La commune mène une démarche très volontariste pour réaliser des petites opérations de moins de 20 logements 100% LLS répartis sur l'ensemble du territoire selon une stratégie d'équilibre social et urbain. Toutefois cette démarche engendre l'arrivée de nouveaux habitants peu contributeurs en termes de rentrées fiscales et a un impact lourd sur les finances de la commune avec des équipements publics saturés au niveau de la crèche et de l'école maternelle, ainsi que des tensions en termes d'accès aux soins.

La commune perd de son attractivité du fait des temps de transport pour accéder à ses bassins de vie (santé, écoles, commerces) et surtout d'emploi. En effet, il est à rappeler que les bassins d'emploi pour les habitants du Perray sont davantage axés sur Paris intra muros et l'agglomération de Saint-Quentin. Or, la commune dispose d'un espace urbain étendu et non maillé par des transports communs suffisants permettant de rabattre sur le quartier de la Gare. Ainsi pour y accéder, il faut au minimum 20 mn à pied pour les lotissements les plus éloignés (lotissement de la Moutonnière, lotissement de la Forêt Verte etc..) ; il faut encore 58 mn pour arriver à la Gare Montparnasse. En effet, contrairement à la gare de Rambouillet, celle du Perray ne bénéficie pas de trains express permettant de relier plus rapidement Paris intra muros et l'agglomération de Saint-Quentin. Cela entraîne des temps de transport longs dissuadant les Perrotins d'utiliser les transports collectifs. Ce facteur négatif fort est aggravé par la saturation de la RN10 aux heures de travail en cas d'utilisation du véhicule personnel.

Ces temps de transport ont un réel impact sur l'attractivité de la commune sur 3 indicateurs significatifs :

- **Une baisse réelle des demandes de logements sociaux** : 97 demandes en LLS en 2019, 73 en 2021.
- **Une baisse de la population** avec un taux d'évolution de la population entre 2014 et 2019 négatif soit -2,03%
- **Un dynamisme de construction faible** avec une moyenne de 13 logements autorisés entre 2019 et 2021 et un ratio pour 1000 habitants de seulement 1,97 contre 5,39 pour la commune de Rambouillet. »