

PRÉFET DES YVELINES

Projet de révision du PLU de la commune du Perray-en-Yvelines arrêté le 11 février 2025

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 24 avril 2025 Adopté à la majorité

Commission présidée par Madame Sylvie BLANC,
directrice-adjointe de la direction départementale des territoires des Yvelines et représentant
Monsieur le Préfet,

La CDPENAF rappelle l'objectif de densification des zones urbaines existantes et d'intensification des usages avant tout étalement en zone agricole ou naturelle. Elle salue le renoncement à la consommation sur le secteur de la « Perche aux Mares ».

La CDPENAF constate que le projet de PLU ne respecte pas les enveloppes d'urbanisation prévues par le SDRIF-e et que les consommations d'espaces ne sont pas justifiées. Elle émet un avis **favorable sous réserve*** de :

- mobiliser le **potentiel d'urbanisation des dents creuses**, en particulier : en cœur de ville et à proximité de la gare sur le « Champ de foire » (2,2 ha), sur le secteur « Croix Barbé » exploité une parcelle agricole PAC (0,56 ha de jachère), au nord de la rue de la « Perche aux Mares » (zone UE de 1,8 ha). Ces espaces devraient être utilisés de façon optimale, préférentiellement pour la production de logement.
- d'augmenter les **limites maximales d'emprise au sol des secteurs urbanisés** des zones UB gare 30 %, UC pavillonnaire organisé 20 %, UD1 15 % qui limitent les possibilités de densification de l'habitation dans le tissu urbain, en particulier à proximité de la gare.
- préciser les prescriptions des **OAP urbaines** et en garantir une densité suffisante afin de valoriser le potentiel d'urbanisation.
- transformer les trois zones **2AU** en OAP qui doivent prévoir des projets précis, avec une quantification des besoins et un calendrier de réalisation. A défaut, elle demande de retirer ces zones 2AU afin de libérer les surfaces agricoles de la pression d'urbanisation.
- retirer les surfaces zonées en **UE** (équipements) à l'ouest de la N10 sur le secteur du Roseau, qui consomment des surfaces agricoles et naturelles sans justification de besoin.
- caractériser et préciser le projet prévu dans le cadre de l'extension de **l'OAP de la ZA de la Grande Haie** laquelle implique la consommation d'environ 10 hectares de surfaces agricoles déclarées à la PAC. Les pastilles d'urbanisation permises par le SDRIF-e doivent être utilisées avec parcimonie grâce à des densités suffisantes mais fonctionnelles.
- d'apporter dans le rapport de présentation les **corrections** nécessaires concernant la consommation d'espaces NAF et les superficies associées.
- d'identifier sur le plan de zonage et de protéger toutes les **zones humides avérées** identifiées sur l'étude réalisée par la commune, en s'assurant de ne pas ouvrir à l'urbanisation les 5,6 ha de zones humides avérées situées notamment dans l'OAP 4 « la Barantonnerie », ainsi que celles des rues du Roseau, de la Grande Rue Verte et du lieu-dit les Brosses.

- rappeler de façon générale les prescriptions réglementaires concernant la **forêt** de protection, les coupes d'arbres et les défrichements dans le règlement écrit, notamment pour les emplacements réservés situés dans des espaces boisés, tels que les ER1, ER2 et ER9. Ces projets ne pourront être autorisés en lisière qu'en cas de démonstration de leur nécessité et de l'absence d'alternative.
- d'identifier en **EBC** la bande oubliée le long des Étangs de Saint-Hubert, partie intégrante de la forêt de protection, et redéfinir précisément les lisières et les SUC selon leur définition exacte.
- de corriger le schéma à la page 35 du règlement qui autorise l'implantation des annexes au-delà du front d'urbanisation. En **SUC**, l'implantation des annexes au-delà du front d'urbanisation n'est pas autorisée.
- de corriger le **règlement écrit des zones A et Aa** afin de les mettre en conformité avec l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Elle rappelle le principe d'inconstructibilité de la zone agricole pour le logement,
- de retirer la zone Ab dont l'inconstructibilité entrave le développement et l'évolution des activités agricoles, rendus nécessaires par les objectifs de souveraineté alimentaire et d'adaptation au changement climatique.

*** si les réserves ne sont pas levées l'avis devient défavorable**

La directrice-adjointe,



Sylvie BLANC

Sur 17 membres avec voix délibérative, 12 ont participé à la phase de vote : le quorum est atteint.

Résultat des votes :

Pour : 10

Contre : 2 souhaitent que l'avis soit défavorable (sans réserves).