Propositions du Perray Vert pour la reprise du PLU du Perray

Sommaire

1 Objet du document....1
2 Nos remarques sur la concertation du PLU arrêté....1
3 Nos remarques sur la stratégie du PLU arrêté....2
4 Notre avis sur le choix d'option pour la suite du PLU....3
5 Nos propositions pour la reprise du PLU....4
5.1 Ses buts....4
5.2 Ses principes....4
5.3 Ses solutions....5
5.4 Sa défense devant l'Etat....5
5.5 Sa concertation....6
6 Loi SRU : Bienvenue au Perray-Ville-Nouvelle !....7
7 Loi ZAN : Sauve Le Perray du béton !....9

1 Objet du document

La réunion en Mairie de point PLU du 15 septembre 2025 s'est conclue par Mr le Maire sollicitant des propositions des associations environnementales du Perray.

En réponse, ce document présente synthétiquement les propositions du Perray Vert.

Nos propositions détaillées pour la suite du PLU sont toujours celles du document (*) **du 6 février 2025 d'avis du Perray Vert sur le PLU arrêté** et sa concertation (94 remarques, questions, demandes et propositions constructives) :

- **Document ignoré par la Mairie** (malgré sa promesse de réponse) et exclu du dossier Bilan de la concertation (bien que qualifié par Mr le Maire de *« travail énorme et digne des PPAs »*).
- **Document clairvoyant et pertinent, car il alertait très clairement sur le *« risque de non approbation du PLU par les autorités (PPA),*** *... en raison des énormes surfaces naturelles et agricoles urbanisables dépassant toutes les limites réglementaires, et de l'absence d'objectifs chiffrés de logements, ne permettant pas de les justifier » .*

Notre document d'avis est téléchargeable ici via la page PLU du Perray 2025 de notre site internet,
ainsi que les 2 avis PPA rejoignant celui de l'État et non publiés par la Mairie : du Comité Départemental de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers CDPENAF, et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAE.

Cet avis détaillé est introduit, contextualisé et complété dans les § suivants.

2 Nos remarques sur la concertation du PLU arrêté

Notre document d'avis a pointé une ***« Information et concertation limitées et perfectibles, qui n'a pas favorisé une bonne information, appropriation et contribution au projet de PLU de la population et des associations » et formulé 12 remarques et demandes.***
C'est un euphémisme car, durant les 5 ans de révision du PLU :
Communications générales et non chiffrées dans le bulletin municipal.
Publicité très discrète. Publication du calendrier au mois du PLU, 2 mois avant arrêt.
1 seule réunion de présentation du PLU (sans les documents et chiffres) aux associations économiques et environnementales du Perray, 3 semaines avant arrêt.
1 seule réunion publique (67 habitants) de présentation du PLU (sans les documents et chiffres) 5 jours avant arrêt.
Documents du PLU remis aux associations environnementales 2 semaines après l'arrêt, et publiés sur le site de la Mairie 1 mois après arrêt.

3 Nos remarques sur la stratégie du PLU arrêté

Face aux arbitrages à faire entre les injonctions contradictoires de l'Etat (loi ZAN écologique et loi SRU « bétonneuse ») :

Le PLU arrêté a choisi de s'affranchir totalement de la loi ZAN, avec :

- 30,2 ha (57 terrains de football) urbanisables dépassant allégrement toutes les limites permises d'artificialisation des sols : 12,6 fois la limite nationale ZAN, 5,7 fois la limite ZAN régionale du SDRIF-E, 1,8 fois les capacités d'urbanisation non cartographiées du SDRIF-E.
- mais sans objectif chiffré de construction de logements, ce qui empêche (comme souligné dans notre avis) de justifier cette énorme surface urbanisable, et les Perrotins d'entrevoir l'avenir du Perray (combien de constructions et d'habitants), et empêche l'État d'entrevoir le respect des objectifs SRU (un des motifs de son avis défavorable).

Le PLU arrêté a choisi implicitement de respecter la loi SRU (ou au moins de ne pas s'y opposer), car :

- pourquoi cette énorme surface urbanisable de 30,2 ha (sinon en prévision de constructions massives ?)
- l'absence d'objectifs de constructions est aussi une absence de limite de constructions de logements sociaux (qui ne dit mot consent).

Certes le règlement des zones PLU limite la densité et hauteur des zones urbaines et n'ouvrant pas initialement l'urbanisation des zones 2AU, donc implicitement les constructions, mais dans quelle mesure (aucun chiffre) ? Et notre avis alerte sur le fait qu'une « *modification (de règlement) du PLU peut se faire aisément et rapidement, porte dangereusement ouverte à une urbanisation massive ».*

De plus, le règlement PLU fixe un taux minimum bien trop bas de *« 1/3 de logement social locatif dans les opérations (ou 1/2 dans les secteurs cartographiés de « mixité sociale »* - introuvables dans le plan de zonage*),* ce qui aboutirait mécaniquement au final à 1200 ou 2200 logements SRU, avec l'objectif SRU permanent *(plus on construit de logements - sociaux ou non - plus on doit en construire).* Voir § 6 Loi SRU : Bienvenue au Perray-Ville-Nouvelle !

La position de la Mairie face aux objectifs SRU semble variable et ambiguë :

Dans Le Perray Infos de juin 2021 : *« La stratégie est claire. Il est hors de question d'en arriver à la tutelle du Préfet et de continuer à payer ces amendes qui grèvent la capacité d'investissement de la commune. Ainsi nous nous mettrons en conformité avec la loi, mais cela ne devra pas se faire au détriment du cadre de vie des Perrotins »*.
Dans le communiqué Mairie de mai 2025 suite à l'avis défavorable de l'État : *« La municipalité ne s'oppose pas à toute construction mais réaffirme que cela ne se fera jamais au détriment du cadre de vie du Perray et s'opposera toujours à la bétonisation de la commune. ».* La Mairie refuse clairement la densification excessive, mais refuse t'elle la mise en conformité avec la loi et la construction répartie et étalée de tous les logements demandés par l'État *?*
Dans Le Perray Infos de juillet 2025 :
« Nous nous opposons à la quantité et au rythme imposé qui aurait un impact dévastateur pour le cadre de vie du Perray auquel nous sommes tant attachés. Nous ne souhaitons pas ressembler aux villes nouvelles. »

En résumé : Le PLU arrêté respecte implicitement la loi SRU en ne fixant pas de limite de constructions. Il exclut les « tours » verticales et choisit des « bandes » pavillonnaires collectives horizontales en fort étalement urbain, ignorant totalement la loi ZAN.
Mais la construction de 1.092 logements (et au moins 2 fois plus au final) est de toute façon une *« bétonisation de la commune »*, qui dénaturera son architecture (en tours), son environnement (en bande) et son cadre de vie (en tours ou bandes).

4 Notre avis sur le choix d'option pour la suite du PLU

Mr le Maire a évoqué, en réunion point PLU de septembre 2025, 2 options pour la suite du PLU, impraticables de notre point de vue :

1) Action juridique contre les points « contestables » de l'avis de l'État
(non communiqués par la Mairie malgré nos 4 demandes) :
Ce serait probablement un bras de fer avec l'état, long, coûteux, et vain, car, même si la justice donnait raison sur ces points « contestables », on l'imagine mal remettre en cause les motifs principaux de refus de l'État.

2) Abandon pur et simple du PLU et retour au PLU actuel 2014 :
Ce serait un échec et une gabegie après 5 ans de révision du PLU, avec les coûteux cabinets Biotope et Espace Ville *(très expérimenté et ayant probablement alerté lui aussi sur le risque d'avis défavorable de l'Etat)*. Ce serait aussi reculer pour mieux sauter, car les motifs justifiant la révision du PLU demeurent : obligation de transcrire à brève échéance dans un nouveau PLU les lois et règlements et plans post 2014 : ZAN, SDRIF-E, SCoT, Charte et Plan de Parc PNR.

De plus ces 2 options ne nous affranchiraient pas des demandes de l'État de non étalement urbain et engagement de constructions SRU motivant l'avis défavorable.

La seule option praticable est donc pour nous une reprise avec modification profonde du PLU en échec, de son économie générale, de ses orientations générales du PADD et de sa méthode.

5 Nos propositions pour la reprise du PLU

Nos propositions détaillées pour la suite du PLU sont toujours celles du document du 6 février 2025 d'avis du Perray Vert sur le PLU arrêté.
Notre document d'avis est téléchargeable ici via la page PLU du Perray 2025 de notre site internet.

Cet avis détaillé est introduit, synthétisé et complété dans le contexte de la reprise du PLU, dans les § suivants, qui sont aussi résumés en 1 page dans notre Flyer A4 Nos propositions pour la refonte du PLU du Perray.

5.1 Ses buts

Le PLU doit protéger réellement et durablement l'environnement et le cadre de vie choisis et aimés par les Perrotins, qui sont nos vraies richesses, notre qualité de vie, notre attractivité, notre avenir, celui de nos enfants, de la nature et de la Planète : nos espaces agricoles, naturels et forestiers, notre autonomie alimentaire, notre résilience au changement climatique, … **C'est l'objectif de la loi ZAN.**

Il faut aussi évidemment bien plus de logements sociaux au Perray, mais répondant aux besoins et capacités locaux, et donc bien moins que l'objectif de la loi SRU, uniforme, éternel et démesuré qui :

- **est une menace « mortelle » pour Le Perray** (à dire aux Perrotins), qui dénaturerait au sens propre et figuré notre commune semi rurale du Parc Naturel Régional de 6.500 habitants, en la transformant inéluctablement en ville nouvelle *de* 11.000 à 25.000 habitants *selon les choix du PLU* contre 6.500 aujourd'hui, ce que rejette les perrotins.

- **est une solution du passé et un cercle vicieux** qui aggrave le problème d'accès au logement, alors que des aménagements de cette loi sont nécessaires et possibles

Voir les faits, chiffres et informations au § 6 Loi SRU : Bienvenue au Perray-Ville-Nouvelle !

5.2 Ses principes

Pour concilier ces 2 buts, le nouveau PLU doit donc affirmer la priorité claire de l'objectif ZAN sur l'objectif SRU, donc :

- **Respecter au maximum la loi ZAN qui est notre seul bouclier protecteur légal face à la menace SRU**, et une limite naturelle et reconnue aux constructions.

- **Relativiser la loi SRU, en fixant un objectif et un rythme mesurés et étalés de logements sociaux et autres :** réaliste, soutenable, visible et acceptable par les Perrotins (donc **nécessairement inférieur aux demandes de l'État**).

- adapté à nos besoins locaux, nos capacités (réseaux eau potable et pluviale, assainissement, station d'épuration (saturée ?), sous condition d'accueil digne des arrivants en terme de services, équipements et emplois.
- avec une trajectoire modérée et des points de suivi et réévaluation, en gagnant du temps (dans l'espoir d'un futur aménagement responsable de la loi SRU.

5.3 Ses solutions

Non exhaustif :

- **Réutiliser et produire un maximum de logements sans construire (sobriété de construction et foncière)**:
  - Réutilisation d'une bonne partie des 174 logements vacants depuis plus de 2 ans et d'une part des 38 résidences secondaires, stimulée par politique fiscale.
  - Libération naturelle (par décès ou départ) d'ici 10 à 15 ans des logements des personnes âgées (10 % plus de 75 ans et 18 % plus de 60 ans), soit 1.000 logements estimés pour accueillir de jeunes familles sans construire ou autres usages (voir ci après).
  - Cette libération est stimulable en augmentant l'offre de parcours résidentiel pour personnes âgées : habitats partagés, familles d'accueil, résidences pour personnes âgées ou intergénérationnelles, résidences médicalisées et EHPAD (un besoin au Perray, même si non social).
  - Conversion de logements privés en locatif social avec incitations telles que : Achat-améliorations, Loc'Avantages, Louer Abordable, Solibail, etc.), bail réel solidaire.
  - Opérations diffuses : préemption de maisons existantes transformées en logements sociaux, recyclage du bâti.
  - Division de logements, colocations sociales et solidaires
- **Construire de petits logements sociaux sur un minimum de surface (sobriété foncière) :**
  - Répondant aux besoins de la population locale : résidences conventionnées pour personnes âgées, jeunes travailleurs, étudiants et inter-générationnels.
  - Accueillant des personnes bien intégrées, consommant peu d'équipements et services (écoles, périscolaire, …) et pesant peu sur le budget communal
  - Créant des emplois d'aide à la personne
  - Offrant un parcours résidentiel aux différentes générations et ainsi libérant les grands logements des personnes âgées pour les familles (voir ci dessus).
- **Construire de petites unités réparties de logements 100 % sociaux.**
- **Augmenter le taux minimal de logements sociaux dans le règlement du PLU (actuellement taux bien trop bas de 30 % (ou 50 % dans les zones de mixité sociales non cartographiées).**
-

5.4 Sa défense devant l'Etat

Pour faire accepter par l'État l'objectif SRU mesuré et résister à sa pression :

- **Faire preuve concrète et rapide de bonne volonté SRU** par quelques programmes de constructions même légers
- **Faire valoir le réalisme et la pertinence de l'objectif mesuré PLU** : faisabilité, respect des contraintes et capacités locales, faible attractivité du Perray (voir délibération de Rambouillet Territoires du 2 mai 2023), responsabilité, solutions efficaces, vertueuses et d'intérêt local et général, soutien de la population.
- **Faire à contrario la démonstration chiffrée de l'irréalisme, insoutenabilité et irresponsabilité de la demande de l'État, se désengageant par ailleurs.**
- **Pointer ses risques juridiques et sociaux et juridiques** (opposition et recours des associations et Perrotins, voire troubles).
- **Ne pas se retrancher derrière ni céder :**
  - **à la pression du coût des amendes SRU** (moins coûteuses pour la commune et les Perrotins que les coûts directs et indirects des logements sociaux excessifs)
  - **à la menace plus psychologique que réelle de prise en main de l'urbanisme par le Préfet** (actions réelles d'incitations plus que de constructions)
- **Faire pour défendre ce PLU une « union sacrée », front uni** de la Mairie, des associations et de la population, front fort face à l'État deliquescent (faible avec les forts et fort avec les faibles). Notre association a déjà montré sa capacité à défendre et mobiliser la population. Le PLU des Essarts le Roi suscite aussi une mobilisation forte pour des dangers bien moindres qu'au Perray
- **Obtenir l'aide et l'appui** du PNR (objectifs SRU totalement incompatibles avec le PNR), de Rambouillet Territoires (cause de notre soumission SRU), etc.

En parallèle du PLU :

- **Lutter pour un aménagement soutenable de la loi SRU** à tous niveaux administratifs et politiques. Le Perray Vert y contribue aussi modestement.
- **Tenter de gagner du temps** en attendant avec un rythme mesuré et échéancé de constructions SRU.

Voir aussi compléments au § 6 Loi SRU : Bienvenue au Perray-Ville-Nouvelle !

5.5 Sa concertation

A l'inverse de l'information et concertation minimaliste du PLU arrêté, nous demandons :

- **une réelle et complète information, concertation et même co-construction** dès le début et tout au long du nouveau projet de PLU
- **des informations concrètes et chiffrées** : population, logements, population, densités, surfaces, localisation, en toute transparence
- **la publication au fur et à mesure des documents de travail**

C'est :

- **La démocratie municipale** : les Perrotins doivent connaître et donner leur avis sur le PLU crucial pour leur avenir, pendant toute son élaboration, et non seulement quand il est bouclé, pendant une enquête publique d'1 mois où ils découvrent 500 pages du PLU, et où au final le commissaire enquêteur ou la Mairie ignorent la plupart du temps les avis majeurs.
- **La condition indispensable du succès du PLU :**
  - **Par l'intelligence collective et l'adhésion du plus grand nombre**, gage d'absence de surprises, frustrations, mécontentements, oppositions et recours ultérieurs.

- **Par la constitution d'une « union sacrée », front uni défensif et au besoin offensif** renforçant la Mairie face à l'État pour défendre le PLU.

6 Loi SRU : Bienvenue au Perray-Ville-Nouvelle !

Ce § est un extrait du début de notre document complet
« Loi SRU : Bienvenue au Perray-Ville-Nouvelle. Pas le choix ? » téléchargeable ici.
qui contient en sus :

- la présentation graphique des données incluses ici et d'autres données
- des sujets dont voici le sommaire :

1 La loi SRU.....
2 L'objectif demesuré au Perray.....
3 Pas le choix ?.....
3.1 Sinon amende SRU insupportable pour le Perray ?.....
3.2 Sinon le Préfet construira sans souci de notre cadre de vie ?.....
3.3 Pour loger nos enfants ?.....
3.4 Pour loger les pauvres ?.....
4 Aide de Rambouillet Territoires.....
5 Lutter pour un aménagement soutenable et responsable de la loi SRU.....

La face cachée et diabolique de la loi SRU est que son objectif de 25 % sur le nombre total de logements (sociaux ou non) est recalculé en permanence, donc plus on construit de logements sociaux ou non plus il faut construire de logements sociaux ! Un cercle vicieux !

L'objectif démesuré au Perray :

En partant des données initiales suivantes communiquées par Insee 2022 ou la Mairie :

Nb initial Habitants	6 515
Nb habitants par logement	2,3
Nb initial Logements (sociaux ou non) Résidences principales	2 900
Nb initial logements sociaux	232
Nb logements sociaux objectif SRU	725
Nb initial logements sociaux manquants SRU	493
Taux initial SRU	7,99 %

Les tableaux page suivante *(nous tenons à disposition du lecteur la feuille de calcul et la démonstration mathématique des formules de calcul)* **montrent que :**

Pour être enfin libéré de la loi SRU, Le Perray doit construire au final bien plus de logements sociaux que le nombre manquant initial, et d'autant plus que le taux social (= taux de logements sociaux dans les nouvelles constructions) - est faible :

Le Perray Vert

Pour 493 logements sociaux manquant initialement :

selon Taux social	Logements sociaux à créer	Logements sociaux Final	Taux de Logements sociaux Final / Logements Initial	Commentaire
25 %	infini	infini	infini	infini
33 %	5 916	2 204	76 %	Enorme : à écarter
50 %	1 972	1 218	42 %	
67 %	1 183	1 021	35 %	
75 %	986	971	33 %	
100 %	657	889	31 %	Gel logements privés irréaliste : à écarter

Parler de taux de 25 % de LS est trompeur et cache l'énormité de l'objectif SRU dévastateur au Perray.
Il faut communiquer et prendre en compte dans le PLU le vrai taux réel final de 33 à 42 % de logements sociaux, le nombre final de logements et d'habitants.

Pour 6.515 habitants actuels, avec une hypothèse de 3 habitants par logement nouveau :

selon Taux social	Habitants Nouveaux	Habitants Final	Habitants Final / Initial	Commentaire
25 %	Infini	Infini	infini	infini
33 %	17 748	24 263	3,7	*(Taux de la Perche aux Mares)* Enorme : à écarter
50 %	5 916	12 431	1,9	
67 %	3 550	10 065	1,6	
75 %	2 958	9 473	1,5	
100 %	1 972	8 487	1,3	Gel logements privés irréaliste : à écarter

La population du Perray sera multipliée par 1,5 à 1,9. Et plus, car le nombre d'habitants final augmentera en raison démographique de la libération naturelle d'ici 10 à 15 ans de 800 à 1000 logements estimés occupés par des personnes âgées (1,5 par logement), et repris par de jeunes familles (3 par logement), soit de 1200 à 1500 habitants en plus.

Donc, d'ici 15 ans :

selon Taux social	Habitants Initial	Habitants Nouveaux	Habitants Final	Habitants Final / Initial	Commentaire
25 %					infini
33 %	6 515	17 748	25 763	4,1	*(Taux de la Perche aux Mares)* Enorme : à écarter
50 %	6 515	5 916	13 931	2,1	
67 %	6 515	3 550	11 565	1,8	
75 %	6 515	2 958	10 973	1,7	
100 %	6 515	1 972	9 987	1,5	Gel logements privés irréaliste : à écarter

La population du Perray sera multipliée par 1,7 à 2,1, donc doublera en gros.

7 Loi ZAN : Sauve Le Perray du béton !

La loi Climat & Résilience dite ZAN (2021) vise à réduire fortement puis stopper l'étalement urbain détruisant les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

- 2021–2031 : –50 % de consommation foncière par rapport à 2011–2021
  2031–2050 : convergence vers zéro artificialisation nette

Soit pour Le Perray : reste 2,4 ha de consommation ENAF possible.

Le Schéma Directeur de la Région Île de France SDRIF-E a hélas une trajectoire de réduction ZAN permissive :

- 2021-2031 : –23% de consommation foncière par rapport à 2011–2021
  2031-2041 : –29% de consommation foncière par rapport à 2011–2021
  2041-2050 : –42% de consommation foncière par rapport à 2011–2021
  2050 : Zéro artificialisation nette

Pour Le Perray : reste environ 5,6 ha de consommation ENAF possible, ce qui déjà substantiel.

Le SDRIF-e prescrit 90 % des constructions en renouvellement urbain au sein de l'espace déjà urbanisé. Mais prévoit néanmoins des capacités d'urbanisation préférentielles, à n'utiliser qu'en dernier ressort qu'en en cas d'insuffisance prouvée des capacités de renouvellement urbain.

Pour Le Perray : 21,6 ha dont 10 ha cartographiées pour la ZA du Chemin Vert et 11,6 ha non cartographiées, ce qui est pléthorique.

Aide de Rambouillet Territoires

Comme pointé par l'avis de l'État : Rambouillet Territoires monopolise la 1/2 pastille de 10 ha d'urbanisation cartographie du SDRIF-E exclusivement pour étendre la zone industrielle du Chemin Vert sur zone effectivement agricoles et naturelles.

- Sans justification de besoin
- Alors qu'elle a vocation à usage mixte avec Logements..

Ces 10 ha sont pris sur notre quota d'artificialisation nette, diminuant d'autant notre quota pour constructions de logements, que Rambouillet Terrioires pourrait nous restituer, à la demande de Mr le Maire du Perray vice-président de RT.