



**PRÉFET  
DES YVELINES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale des territoires  
Service de l'urbanisme des territoires

Versailles, le **16 MAI 2025**

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 11 février 2025, le conseil municipal du Perray-en-Yvelines a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier, contenant l'ensemble des pièces du projet, a été déposé sur @cte, pour avis, et reçu par les services de l'État le 18 février 2025.

Les services de l'État ont formulé des observations tout au long du processus d'association. Depuis la délibération prescrivant cette révision, mes services ont mis en lumière des enjeux majeurs devant être pris en compte dans le PLU révisé. Il s'agissait notamment de renforcer la justification des choix d'aménagement opérés, en les étayant de manière plus approfondie dans le rapport de présentation ; de promouvoir une utilisation économe du foncier ; de garantir la compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, notamment en préservant les fronts verts d'intérêt régional et en respectant les enveloppes d'extension allouées ; enfin, d'accroître la production de logements et renforcer la densification urbaine, compte tenu du rôle structurant de la commune du Perray-en-Yvelines en tant que polarité du Sud Yvelines. Toutefois, ces recommandations n'ont pas été pleinement intégrées. C'est pourquoi, le PLU demeure globalement insuffisamment étayé et mérite d'évoluer significativement.

Monsieur Geoffroy BAX DE KEATING  
Maire  
Mairie du Perray-en-Yvelines  
Pl. de la Mairie  
78610  
Le Perray-en-Yvelines

***En conséquence, je suis au regret de vous informer que j'émetts un avis défavorable, en raison des remarques formulées sur le rapport de présentation du PLU arrêté, notamment en ce qui concerne les prévisions démographiques et économiques.***

Vous trouverez en pièce jointe du présent courrier, une synthèse présentant l'ensemble des remarques et observations qui appellent des évolutions de votre document avant enquête publique.

Je vous rappelle que l'ensemble de cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique. Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la levée des présentes remarques et observations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Sous Préfet de Rambouillet

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right, crossing over the text 'Nicolas VENTRE'.

Nicolas VENTRE

Pièce jointe (2) : Synthèse avis État et dossier ZIP

## PROJET DE PLU DU PERRAY-EN-YVELINES

### SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 11/02/2025, le conseil municipal du Perray-en-Yvelines a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été déposé sur @cte, pour avis des services de l'État, le 18/02/2025.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté **est défavorable**.

Documents annexés :

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Courriers</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Courrier et annexe du RTE du 20/02/2025</li><li>• Courrier et annexe de l'UDAP du 14/04/2025</li></ul> <u>Guides et fascicules :</u> <p>Tableau de doctrine des règles préconisées par la commission</p> | <u>Arrêtés préfectoraux instituant des Servitudes d'utilité publique et fiches relatives à leur mise en œuvre :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non navigables ni flottables des Yvelines ;</li><li>• (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et au captage des</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</p> | <p>sources ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (A4) Ordonnance royale du 21/07/1843 portant règlement général des rivières de Vesgre et d'Obton, bras, sources et affluents ;</li> <li>• (A4) Ordonnance royale du 29/06/1847 et Décret du 12/11/1868 pour la police de l'eau des rivières de Guéville, de Guesle (ou ru de Porgny) et de Drouette et leurs affluents ;</li> <li>• (A4) Ordonnance royale du 18/09/1832 relatif à la police des cours d'eau et du règlement de l'Yvette et de ses affluents, ainsi que son décret modificatif du 10/02/1933 ;</li> <li>• (A7) Décret du 11/09/2009 relatif à la forêt de protection du massif de Rambouillet (notice explicative, tableau parcellaire, carte) ;</li> <li>• (I1-Gaz) Arrêté du 5 mars 2014 (...) portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;</li> <li>• (AC1) Les fiches descriptives relatives à la borne armoriée (IMH 26/03/1936) et à la Croix de Saint-Jacques (IMH 15/05/1952) ;</li> <li>• (AC1) Décret n° 2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R. 621-98 du code du patrimoine et délimitant le périmètre de domaines nationaux</li> <li>• (PM1) Arrêté préfectoral du 02/11/1992 n°92-458 sur les zones à risques inondation pour les cours d'eau non domaniaux R.111-3 – PPRI - 144 communes concernées.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Table des matières

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LES ÉLÉMENTS DE PORTÉE RÉGLEMENTAIRE EN LIEN AVEC LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....                              | 5  |
| 1 Remarques sur le rapport de présentation.....                                                                | 5  |
| 1.1 Rappel des obligations réglementaires.....                                                                 | 5  |
| 1.2 Les absences de prévisions démographiques dans le rapport de présentation.....                             | 6  |
| 1.3 Les absences de prévisions économiques dans le rapport de présentation.....                                | 7  |
| 2 Impacts sur les choix d'aménagement.....                                                                     | 7  |
| 2.1 L'estimation du besoin en logements et en équipements et la consommation d'ENAF.....                       | 7  |
| 2.2 La consommation d'ENAF pour l'activité économique.....                                                     | 8  |
| 2.3 Les capacités d'assainissement des eaux usées.....                                                         | 9  |
| 3 La bonne information du public dans le cadre de la révision du PLU du Perray-en-Yvelines.....                | 9  |
| 3.1 Rappel des obligations réglementaires.....                                                                 | 9  |
| 3.2 Les éléments attendus dans le PLU du Perray en Yvelines pour une bonne information du public.....          | 10 |
| ATTENTES DE L'ÉTAT QUANT AUX CHOIX QUI SERONT RETENUS PAR LA COLLECTIVITÉ.....                                 | 12 |
| 1 Atteindre les objectifs supra-communaux en matière de production de logements.....                           | 12 |
| 1.1 Le Perray-en-Yvelines, une polarité pour le territoire du Sud Yvelines.....                                | 12 |
| 1.2 Les objectifs fixés par les documents supra-communaux.....                                                 | 12 |
| 1.3 Une réponse opérationnelle apportée par le PLU.....                                                        | 14 |
| 2 Garantir la production de logements sociaux.....                                                             | 14 |
| 2.1 Éléments de contexte.....                                                                                  | 14 |
| 2.2 Renforcer les outils opérationnels pour répondre aux objectifs de la Loi SRU traduite dans votre PADD..... | 15 |
| 3 Accentuer les efforts attendus en densification.....                                                         | 16 |
| 4 Limiter la consommation d'ENAF et les extensions urbaines.....                                               | 18 |
| 5 Considérer les enjeux environnementaux.....                                                                  | 20 |
| 5.1 Les enjeux zones humides.....                                                                              | 20 |
| 5.2 La prise en compte des enjeux environnementaux dans les OAP.....                                           | 21 |
| 5.2.1 Les enjeux zones humides.....                                                                            | 21 |
| 5.2.2 Les enjeux avifaunes.....                                                                                | 22 |
| 5.2.3 Les enjeux d'assainissement.....                                                                         | 22 |
| 6 Accompagner la transition écologique.....                                                                    | 22 |
| 6.1 Les mobilités.....                                                                                         | 22 |
| 6.2 Le paysage et le cadre de vie.....                                                                         | 26 |

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.3 La réduction de la vulnérabilité au changement climatique.....                         | 27 |
| 6.4 L'économie circulaire.....                                                             | 27 |
| 6.5 L'efficacité énergétique.....                                                          | 28 |
| 6.6 Les énergies renouvelables.....                                                        | 30 |
| OBSERVATIONS.....                                                                          | 33 |
| 1 Le rapport de présentation.....                                                          | 33 |
| 1.1 La prise en compte du bruit.....                                                       | 33 |
| 1.2 Les erreurs identifiées.....                                                           | 33 |
| 2 Le plan de zonage.....                                                                   | 33 |
| 2.1 Le classement en forêt de protection.....                                              | 33 |
| 2.2 Les lisières de massifs de plus de 100 hectares.....                                   | 34 |
| 2.3 Les erreurs de zonages.....                                                            | 36 |
| 3 Le règlement.....                                                                        | 37 |
| 3.1 Les dispositions relatives au patrimoine bâti.....                                     | 37 |
| 3.1.1 Les conditions de démolitions du patrimoine bâti.....                                | 37 |
| 3.1.2 L'isolation du patrimoine bâti.....                                                  | 37 |
| 3.2 Les règles en zone A.....                                                              | 37 |
| 3.3 La réglementation en SUC.....                                                          | 38 |
| 3.4 La réglementation des coupes et des défrichements.....                                 | 38 |
| 4 Les annexes.....                                                                         | 39 |
| 4.1 Les Servitudes d'utilité publique (SUP).....                                           | 39 |
| 4.1.1 Le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :.....           | 39 |
| 4.1.2 Le contenu du plan des servitudes d'utilité publique :.....                          | 40 |
| 4.1.3 La prise en compte des demandes du RTE.....                                          | 40 |
| 4.2 Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un<br>PLU..... | 40 |

## **LES ÉLÉMENTS DE PORTÉE RÉGLEMENTAIRE EN LIEN AVEC LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté met en évidence plusieurs réserves sur le rapport de présentation, affectant ainsi sa cohérence globale et ne répondant pas à l'ensemble des exigences réglementaires énoncées dans le code de l'urbanisme.

En particulier, l'absence de prévisions démographiques et économiques constitue une lacune majeure. Ces données, essentielles à l'élaboration d'un projet de territoire pertinent, conditionnent la cohérence entre les enjeux identifiés et les orientations du PLU. Sans ces projections, il n'est pas possible de démontrer la pertinence des choix retenus, notamment en matière de trajectoire de construction de logements et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le PLU définissant le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années, il est impératif que ses orientations reposent sur un diagnostic approfondi formalisant les enjeux territoriaux afin d'aboutir à un document en accord avec les objectifs de développement durable.

### **1 Remarques sur le rapport de présentation**

#### **1.1 Rappel des obligations réglementaires**

Le PLU constitue le principal document de planification à l'échelle communale. En tant que document stratégique, il doit expliciter de manière claire et justifiée le projet de territoire communal. À ce titre, le rapport de présentation occupe une place centrale, en venant fonder et expliquer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le plan de zonage.

En effet, le rapport de présentation expose le contexte dans lequel se situe la collectivité à différentes échelles, en articulation avec un territoire plus vaste. Il identifie les tendances d'évolution de la collectivité par une analyse rétrospective et établit **des scénarii d'évolution justifiés au regard de ce contexte**. Il en déduit les besoins en matière d'organisation de l'espace et de fonctionnement du territoire.

Conformément aux dispositions de l'article **L.151-4 du Code de l'urbanisme** :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. [...] »*

De plus, s'agissant de la gestion du foncier et de la consommation d'espaces, l'article **L.151-14 du Code de l'urbanisme** précise :

*« [...] le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et **au regard des dynamiques économiques et démographiques.** »*

Ces deux dispositions rappellent l'importance fondamentale d'un diagnostic précis dans l'élaboration du PLU. Le diagnostic territorial est un élément essentiel car, il va servir de fondement aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable autour desquelles toutes les autres pièces du PLU vont se décliner. Il est établi selon une double approche « *factuelle* » (la situation actuelle du territoire communal) et « *prospective* » (sa situation future) afin d'apprécier les enjeux et les besoins.

Les prévisions démographiques et économiques, notamment, permettent de déterminer les besoins en logements, en équipements publics, en zones d'activités économiques, et de justifier la consommation éventuelle d'espaces naturels ou agricoles.

Sur le volet économique, il est attendu que le rapport de présentation formalise une stratégie territoriale claire, par exemple à travers l'analyse du taux d'occupation des zones d'activités économiques (ZAE) existantes. De la même manière, la trajectoire démographique retenue doit être explicitée, car elle conditionne directement le volume de logements à produire, les infrastructures et équipements à prévoir et l'urbanisation projetée.

Ces prévisions permettent de coordonner les politiques d'aménagement avec les enjeux de sobriété foncière, de développement durable et de résilience territoriale. Elles sont également nécessaires pour garantir la cohérence avec les documents supra-communaux et les objectifs de modération de la consommation d'ENAF.

***Il est donc essentiel que le rapport de présentation présente ces éléments justificatifs afin de garantir pleinement la validité et la cohérence du PLU.***

## ***1.2 Les absences de prévisions démographiques dans le rapport de présentation***

Si le rapport de présentation du PLU révisé propose un diagnostic intégrant diverses données démographiques, telles que l'évolution de la population de 1968 à 2021, les caractéristiques des ménages et les structures existantes, il ne propose ni différents scénarii de croissance démographique susceptibles d'être envisagés sur la temporalité du PLU, ni la projection finalement retenue par la collectivité.

Cette nécessité avait pourtant été soulignée dans la délibération prescrivant la révision du PLU reprenant les termes de l'article L.151-4 précité, qui fixait pour objectif de « **définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipement et services à la population** ».

***L'absence de projection démographique ne répond pas aux obligations réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme aux articles L.151-4 et L.151-14. Elle prive ainsi le rapport de présentation des bases nécessaires pour expliquer et justifier les choix retenus en matière d'aménagement du territoire.***

### **1.3 Les absences de prévisions économiques dans le rapport de présentation**

Si le rapport de présentation mentionne quelques informations sur les activités économiques sur la commune, il ne présente pas de prévisions économiques sur le Perray-en-Yvelines. La commune concentre pourtant plusieurs commerces et zones d'activités. Il aurait été pertinent de réaliser une analyse des dynamiques de la ZAE du « Chemin Vert » exprimant le taux de remplissage de celle-ci.

L'absence de prévisions économiques dans le rapport de présentation constitue une lacune majeure, car ces données permettent d'anticiper l'évolution du tissu économique local, les besoins en foncier économique et les dynamiques d'emploi. Une analyse prospective de l'activité économique est indispensable pour assurer une adéquation entre l'offre de foncier et les besoins économiques, éviter la saturation ou, à l'inverse, une sous-utilisation des espaces dédiés.

***L'absence de projection économique ne répond pas aux dispositions réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme aux articles L.151-4 et L.151-14. Elle prive ainsi le rapport de présentation des bases nécessaires pour expliquer et justifier les choix retenus en matière d'aménagement du territoire.***

#### **En conclusion :**

Les incomplétudes du rapport de présentation, notamment l'absence d'analyses approfondies et de données justificatives, compromettent la compréhension globale du projet de PLU. Sans ces éléments essentiels, il n'est pas possible d'évaluer la pertinence et la cohérence des orientations définies, ce qui fragilise l'ensemble du document .

***Ces incomplétudes du rapport impactent l'économie générale du PLU révisé puisque le rapport de présentation est le document de synthèse permettant de comprendre les grandes orientations du PLU et de vérifier la compatibilité avec les normes et documents supérieurs. Le rapport de présentation ne répond pas, avec son contenu actuel, aux dispositions réglementaires.***

## **2 Impacts sur les choix d'aménagement**

L'absence de projections économiques et démographiques précises compromet la justification des choix d'aménagement retenus, notamment en ce qui concerne l'évaluation des besoins en logements, la consommation d'ENAF, ainsi que les impacts induits sur les capacités des réseaux, en particulier en matière d'assainissement.

### **2.1 L'estimation du besoin en logements et en équipements et la consommation d'ENAF**

***L'absence de prévisions démographiques dans le rapport de présentation ne permet pas d'estimer clairement les besoins en logements et en équipements sur la commune du Perray-en-Yvelines.*** Le rapport de présentation fait état de plusieurs enjeux majeurs (population en déclin, ralentissement de la croissance du parc de logements...), nécessitant une réflexion approfondie pour adapter l'offre aux besoins des perrotins en matière de logements ou d'équipements scolaires, culturels, sportifs, de santé ou encore de services à la population.

Sur la thématique logements, le PADD fixe d'ailleurs plusieurs objectifs visant à renforcer l'attractivité résidentielle, à diversifier les typologies de logements et à atteindre les 25 % de logements locatifs sociaux conformément à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) afin de mieux répondre aux besoins des perrotins.

Dans cette perspective, et pour répondre aux objectifs du PADD, il apparaît essentiel que le PLU intègre une analyse fine des besoins en logements, prenant en compte :

- Le point mort, qui mesure la production de logements nécessaire afin de satisfaire une stabilité démographique en lien avec le desserrement des ménages ;
- Les besoins liés au renouvellement du parc de logements qui vise à répondre aux logements disparus (démolitions, abandons, changements d'usage..) ;
- Les objectifs socio-démographiques de croissance.

Ces données permettront d'estimer le nombre de logements à construire pour répondre aux besoins de la population perrotine. Il s'agira notamment d'interroger la typologie des logements à privilégier, leur localisation ainsi que les volumes de construction nécessaires pour accompagner l'évolution de la population.

Il permettra également de mieux évaluer les besoins en matière d'équipements et leur localisation.

De plus, le rapport de présentation fait état d'une consommation de 30,2 hectares d'ENAF dont 13,12 hectares à vocation principale d'habitat et 7,84 hectares à vocation d'équipements.

Or, le rapport met en évidence un ralentissement du rythme de développement de la commune, qui s'opère principalement par le comblement des dents creuses et par renouvellement urbain. Bien que la raréfaction des dents creuses soit constatée, le diagnostic mentionne néanmoins l'existence d'environ 20,3 hectares de « *potentiel théorique de création de logements* » dans le tissu urbain existant.

***À défaut de démonstrations supplémentaires, l'absence de prévision démographique et d'estimation du besoin en logements ne permet pas de démontrer la nécessité d'urbaniser 13,12 hectares pour la production de logements et 7,84 ha à vocation d'équipements.***

## **2.2 La consommation d'ENAF pour l'activité économique**

Le projet de PLU envisage une consommation de 9,2 hectares dédiés à l'activité économique, permettant notamment l'extension de la ZAE du « *Chemin Vert* ».

Bien que cette zone d'activité soit présentée dans le rapport, son analyse demeure insuffisamment approfondie pour permettre une compréhension des dynamiques économiques qui s'y déploient. En effet, cette extension ne s'appuie sur aucune étude détaillée en termes de besoins fonciers.

L'absence de données détaillées sur l'occupation actuelle, les perspectives de développement et les besoins des entreprises limite la compréhension des enjeux spécifiques à cette zone. ***C'est pourquoi le rapport de présentation ne justifie pas la nécessité de cette extension, et ne démontre pas plus le besoin d'un tel projet d'aménagement.***

Il paraît opportun d'engager en premier lieu une réflexion sur l'optimisation de cette ZAE avant de permettre cette extension. Ainsi, ***il est donc suggéré de procéder dans le rapport de présentation à***

**une analyse du taux de remplissage de cette ZAE**, et de fixer des critères de performance foncière (tel que le coefficient d'emprise au sol, ratio emplois/surface de la ZAE, mutabilité du bâti...) afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **2.3 Les capacités d'assainissement des eaux usées**

Si le rapport de présentation aborde la gestion de l'assainissement de la commune, **il ne questionne pas l'adéquation entre les capacités d'assainissement et les aménagements projetés.**

Conformément aux dispositions de l'article **L.101-2 du Code de l'urbanisme**, qui impose de garantir la sécurité et la salubrité publiques, et la préservation de la qualité de l'eau, il est essentiel de garantir les capacités de traitement des eaux usées.

Or, le rapport de présentation n'intègre pas l'impact du projet d'aménagement retenu qui impliquera une augmentation des charges de pollution et des volumes d'eaux usées à traiter.

Cette omission est d'autant plus préoccupante qu'en 2023 la station d'épuration du Perray-en-Yvelines fonctionnait déjà à pleine capacité, ne laissant pas de marge pour traiter les charges induites par le projet d'aménagement projeté.

**Il est donc essentiel d'apporter un exposé technique démontrant la capacité du système d'assainissement à traiter l'ensemble des rejets sans provoquer ni surcharge ni déversements non maîtrisés dans le milieu naturel, en prenant en compte les prévisions démographiques et économiques afin de garantir la cohérence et la viabilité du projet de PLU.**

## **3 La bonne information du public dans le cadre de la révision du PLU du Perray-en-Yvelines**

Dans le cadre de la révision du PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à la concertation du public, afin d'assurer sa bonne information et sa participation. **Au vu des éléments présentés aux points 1. et 2., il apparaît nécessaire de retravailler le projet et de compléter les documents pour ne pas nuire à l'information de la population perrotine.**

### **3.1 Rappel des obligations réglementaires**

Conformément aux dispositions de l'article **L.103-2 du Code de l'urbanisme**, la procédure de révision du PLU est soumise à la concertation du public. La commune est donc tenue d'informer et d'associer la population tout au long de la procédure.

Depuis les années 1990, plusieurs évolutions législatives ont été adoptées afin de renforcer la démocratie participative et de co-construire avec les citoyens les politiques d'aménagement. Ces lois visent à redonner aux habitants un rôle actif dans les décisions qui engagent leur territoire, en assurant la compréhension des enjeux, la transparence des projets et la participation du public.

Dans ce cadre, l'article **L.103-4 du Code de l'urbanisme** implique que :

*« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »*

**À ce titre, la concertation du public doit permettre à la population d'émettre un avis éclairé sur le projet de PLU révisé.**

### **3.2 Les éléments attendus dans le PLU du Perray en Yvelines pour une bonne information du public**

La concertation du public dans le cadre de la révision du PLU du Perray-en-Yvelines présente, à ce stade, des **carences**. En effet, le rapport de présentation, en ne fournissant pas les éléments justificatifs complets et détaillés des perspectives envisagées, ne permet pas à la population de comprendre les fondements des choix opérés en matière de développement territorial. Or, ces éléments sont indispensables pour garantir une information claire et intelligible à destination du public.

Certaines orientations du PADD traduites dans le PLU illustrent cette absence de justification. Des secteurs stratégiques ont été identifiés pour accueillir du logement, tels que la Barantonnerie, la Mare au Loup ou le Champ de Foire. Ces projets sont de nature à modifier en profondeur l'organisation urbaine et paysagère de la commune. Il est donc attendu que ces choix soient étayés dans le rapport de présentation par des perspectives d'évolution démographique telles que précédemment précisé. Or, aucune donnée chiffrée n'est fournie. De même, le rapport de présentation ne mentionne pas plus le nombre de logements envisagés, la densité prévue, ni les critères ayant présidé au choix de ces localisations.

Par ailleurs, le PADD prévoit d'ouvrir à l'urbanisation près de 30 hectares, impliquant l'artificialisation d'une part significative de zones agricoles, pourtant essentielles à la résilience alimentaire locale, à la préservation de la biodiversité et à la lutte contre le changement climatique. Là encore, aucune justification des arbitrages opérés n'est apportée, et aucun élément ne démontre l'examen d'alternatives moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles.

Ce manque d'information pourrait avoir pour effet de limiter considérablement la compréhension du projet par les habitants. Ainsi, en l'absence d'une information claire, argumentée et accessible, la population ne serait pas en mesure de formuler un avis pleinement éclairé sur les orientations du document.

En l'état, ce manque d'information est de nature à fragiliser la procédure.

**En conclusion :** Ce manque d'information dans le rapport de présentation et l'absence de justification des choix stratégiques, constituent autant d'éléments qui ne permettent pas d'assurer une information complète du public.

**Il est ainsi nécessaire de compléter le rapport de présentation et de présenter ce projet complété aux habitants de la commune, afin de permettre une meilleure compréhension des enjeux par la population perrotine.**

#### **Modifications attendues :**

Au vu des éléments présentés ci-dessus, le rapport de présentation du PLU est à compléter :

- Par des prévisions démographiques explicitant le besoin en logements, en équipements et la consommation d'ENAF nécessaire pour y répondre relativement aux potentiels dans le tissu urbain ;
- Par un diagnostic plus complet et des prévisions économiques permettant notamment de justifier l'extension de la ZAE du Chemin Vert ;

- *Par une démonstration technique démontrant de la capacité de la commune à répondre aux besoins d'alimentation en eau potable et à gérer les eaux usées en prenant en compte les évolutions démographiques et économiques induites par le projet de PLU.*

## **ATTENTES DE L'ÉTAT QUANT AUX CHOIX QUI SERONT RETENUS PAR LA COLLECTIVITÉ**

Ainsi qu'il a été précisé, il apparaît nécessaire que le document communal soit retravaillé afin d'en améliorer la justification et la cohérence. Sur la base des trajectoires démographiques et économiques qui seront affichées dans votre document modifié, il est attendu de la part de l'État la prise en compte de différents enjeux qui seront précisés plus avant, notamment sur la trajectoire ! de production de logements et de logements locatifs sociaux, sur la densification des espaces urbanisés, la préservation des ENAF, et la mise en œuvre de la transition écologique.

### **1 Atteindre les objectifs supra-communaux en matière de production de logements**

#### **1.1 Le Perray-en-Yvelines, une polarité pour le territoire du Sud Yvelines**

La commune du Perray-en-Yvelines bénéficie d'un positionnement stratégique grâce à plusieurs atouts notables lui conférant, au sein de l'armature territoriale du Sud Yvelines, le statut de pôle relais dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud-Yvelines. En effet, la commune dispose d'une gare ferroviaire bien desservie par la ligne N du Transilien offrant notamment une liaison rapide avec la gare de Paris-Montparnasse. Elle est également traversée par la RN 10, facilitant ainsi les déplacements vers les pôles économiques environnants.

Sur son territoire, le Perray-en-Yvelines abrite environ 607 établissements économiques et compte près de 2 170 emplois. De plus, le Perray-en-Yvelines se trouve proche de plusieurs pôles d'emplois significatifs, notamment dans les secteurs de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Rambouillet. Cet axe est reconnu pour son dynamisme économique et sa concentration d'activités, offrant de nombreuses opportunités professionnelles aux résidents.

C'est pourquoi, il est attendu que le PLU permette d'atteindre une production adéquate de logements au regard de la situation préférentielle de la commune.

#### **1.2 Les objectifs fixés par les documents supra-communaux**

La *loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris* a assigné à la région Île-de-France des objectifs ambitieux en matière de construction de logements afin de répondre aux besoins qui y sont particulièrement prégnants. L'*article 1 de la loi* précise, ainsi, que « Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Île-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. [...] ».

À cette fin, la loi prévoit un objectif global de construction de logements, fixé à 70 000 logements par an, géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France. Cet objectif est repris par le schéma directeur de la région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E). Le SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023 et adopté en séance plénière du conseil régional le 11 septembre 2024 (en attente d'approbation), conserve cet objectif. Les orientations réglementaires du SDRIF-E énoncent ainsi que : « Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment

*social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.*

*Dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements /.../. »*

Cet objectif de réalisation de 70 000 logements annuels est également décliné dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) à l'échelle des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories de financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Les documents d'urbanisme locaux de la région doivent ainsi traduire, à leur échelle, cet objectif. Il s'agit, dans ce cadre, de questionner les formes urbaines et la densité, au regard notamment de la desserte en transports collectifs.

Le SRHH 2024-2030 a été adopté le 30 avril 2024. Il fixe un objectif de réalisation de 407 logements par an à l'échelle du bassin de la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoire (CART). Pour le Perray-en-Yvelines, l'objectif de production de logements au prorata de la population est donc d'au moins 33 logements/an<sup>1</sup>. Toutefois la commune étant une polarité dotée d'une gare, il convient de fixer un objectif de production de logement plus ambitieux que celui de 33 logements/an.

***Les objectifs de logements fixés par le SCoT en cours de révision s'inscriront également en déclinaison du SRHH. Ainsi, au regard de la temporalité de votre PLU, il convient de prendre en compte l'ensemble de ces orientations.***

Cet enjeu est d'autant plus prégnant qu'entre 2014 et 2023, la commune du Perray-en-Yvelines a autorisé en moyenne 13 logements par an, ce qui est bien en deçà des objectifs fixés par le SRHH (figure 1).

Nombre de logements autorisés

| Périodes |    |
|----------|----|
| 2014     | 4  |
| 2015     | 2  |
| 2016     | 6  |
| 2017     | 23 |
| 2018     | 43 |
| 2019     | 28 |
| 2020     | 10 |
| 2021     | 13 |
| 2022     | 2  |
| 2023     | 0  |

Source : Sdes Sit@del2, données brutes en date réelle

Figure 1: Nombres de logements autorisés sur le Perray-en-Yvelines entre 2014 et 2023

1 Population de la CART : 79 180 habitants, population du Perray-en-Yvelines : 6 543 habitants (INSEE, 2021)

De plus, la commune possède un parc de logements principalement composé de logements de 4 pièces ou plus (69,9% du parc), et près de la moitié du parc constitué par des logements de 5 pièces ou plus. Il y a donc un enjeu de constructions de logements de petite et moyenne tailles au regard en particulier du vieillissement de la population et du desserrement des ménages.

***La commune du Perray-en-Yvelines étant identifiée comme une polarité dans les documents supra-communaux, il est attendu qu'elle accentue sa production de logements sur les prochaines années et en diversifie la typologie.***

### **1.3 Une réponse opérationnelle apportée par le PLU**

Au vu des enjeux précités, il est attendu que le rapport de présentation clarifie les objectifs de productions de logements permettant de répondre à la demande locale et d'atteindre les objectifs des documents cadre.

Par ailleurs, au vu des secteurs stratégiques identifiés dans le PADD pour le développement de secteurs d'habitat, les orientations sont à renforcer pour garantir la réalisation de logements. En effet, à l'exception de l'OAP n°3, aucune des OAP ne fixe de nombres de logements à construire.

Au rythme de 33 logements par an, d'ici 2040, il faudrait construire environ 500 logements. Or, il apparaît que les dispositions réglementaires du PLU arrêté permettraient de réaliser environ 220 logements en OAP<sup>2</sup>. Ces secteurs dits stratégiques portant l'effort de production de logements, il est attendu que les objectifs de production de logements soient renforcés afin de respecter les orientations du SRHH.

***Modification attendue:*** Le PLU doit clarifier ses efforts en termes de production de logements en renforçant notamment les orientations d'aménagement sur ce point pour les secteurs stratégiques, afin de répondre aux attentes liées à son statut de polarité.

## **2 Garantir la production de logements sociaux**

### **2.1 Éléments de contexte**

Les dispositions de la **loi SRU** prévoient, notamment pour les communes de plus de 3 500 habitants, que le parc de logements soit constitué de 25 % de logements sociaux. La commune du Perray-en-Yvelines comptant 6 543 habitants en 2021, **les dispositions de la loi SRU s'y appliquent.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le taux de logements locatifs sociaux était de 7,99 %. Pour la triennale 2023-2025, la commune avait pour objectif de produire 126 LLS dont 30 % minimum de PLAI et 20 % maximum de PLS. 106 LLS ont été effectivement réalisés soit 84,13 % de son objectif triennal.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, il manquait 493 logements sociaux à la commune du Perray-en-Yvelines pour atteindre les 25 % requis. ***Il est à noter que depuis 2019 le bailleur Seqens bénéficie d'un agrément pour la construction de 127 LLS et 30 Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) pour un projet à la Perche aux Mares qui a été annulé au vu de son impact environnemental. Le bilan de LLS est donc à ce titre artificiellement surestimé, la commune doit au total construire 620 logements locatifs sociaux pour respecter les obligations SRU.***

---

<sup>2</sup> Calcul estimatif basé sur les dispositions réglementaires du PLU arrêté (hauteur, emprise au sol, règles d'implantation...)

C'est pourquoi, afin de respecter les objectifs de la loi SRU, il est indispensable d'inverser cette tendance, en engageant une dynamique de rattrapage.

Dans ce cadre, le PADD du PLU, via son axe 3, fixe comme objectif de « *respecter les obligations contraignantes fixées par la Loi SRU* ».

Conformément aux dispositions de l'article **L.151-8 du Code de l'urbanisme** le règlement doit fixer des règles générales et des servitudes d'utilisation des sols **en cohérence** avec le PADD. Le rapport de cohérence doit être apprécié de façon plus stricte que le rapport de compatibilité<sup>3</sup>.

Il est donc attendu que le PLU révisé exploite l'ensemble des outils opérationnels (emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation, secteurs de mixité sociale, règlement) à sa disposition pour atteindre les objectifs du PADD concernant la production de logements sociaux.

## **2.2 Renforcer les outils opérationnels pour répondre aux objectifs de la Loi SRU traduite dans votre PADD**

Afin de répondre aux enjeux précités, il est attendu que **le rapport de présentation fasse mention d'un objectif formellement chiffré** de production de logement social à l'horizon du PLU afin d'évaluer les efforts nécessaires pour répondre aux obligations SRU.

De plus, **il est requis que le PLU décline une stratégie planificatrice pour la construction de logements sociaux**. En effet, la stratégie actuelle est explicitée dans le rapport de présentation dans sa partie justification des choix. La commune souhaite ainsi opérer une veille sur les ventes de propriétés sur son territoire afin de préempter et de créer du logement locatif 100 % social. Cela représente un peu moins de 100 LLS depuis 2020. Au vu du retard en la matière, cette stratégie au fil de l'eau ne peut être suffisante.

Les outils opérationnels permettant la réalisation de logements sociaux, que sont les OAP, les secteurs de mixité sociale (SMS), et les emplacements réservés (ER) pour la mixité sociale, sont à exploiter pleinement. En effet, on constate que la commune se prive de ces outils en ne délimitant qu'un seul SMS d'une superficie de seulement 1 600 m<sup>2</sup>. Si la mise en place de ce SMS constitue un point positif, sa surface limitée ne permet pas de répondre aux besoins en logements sociaux.

De la même façon, la détermination d'un emplacement réservé (ER n°9) de mixité sociale d'une superficie de seulement 579,9 m<sup>2</sup> ne saurait répondre aux objectifs fixés par le PADD de respect des obligations SRU.

Par ailleurs, le PLU identifie 5 OAP sectorielles qualifiées de « *secteurs stratégiques pour accueillir de nouveaux programmes à dominante résidentielle* », sans pour autant fixer de minima de LLS. Aucune disposition spécifique n'est prévue sur ces secteurs pour renforcer l'offre en LLS ; seules les règles générales du PLU s'appliquent, imposant 30 % de LLS pour les opérations comportant trois logements ou plus. Il est ainsi attendu que ces OAP fixent des objectifs ambitieux en matière de production de LLS, avec une mention explicite du nombre de LLS attendus pour chacune d'elle.

Par ailleurs, si la disposition selon laquelle tout projet de trois logements ou plus doit inclure 30 % de LLS **traduit la volonté d'atteindre les obligations de mixité sociale fixées par l'article L.302-5 du**

---

<sup>3</sup> Conseil d'État, 2 octobre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole, req. n°3983322

**Code de la Construction de l'Habitat, sa mise en œuvre à un seuil aussi bas soulève de fortes interrogations (faisabilité sur des projets de moins de 10 logements).**

En effet, l'intégration de logements locatifs sociaux dans des opérations de faible ampleur peut avoir un **impact significatif sur l'équilibre économique du projet**, en raison notamment des conditions de cession spécifiques à ces produits. Dans le cas de telles opérations, la capacité de mutualisation des coûts étant limitée, la faisabilité de l'opération peut s'en trouver affectée, en particulier en l'absence de dispositif de compensation, de maîtrise foncière publique ou d'intervention d'un opérateur spécialisé. Une telle règle, si elle s'applique dès les plus petites opérations, peut ainsi **réduire les opportunités de production effective de logements** sociaux, sur ces secteurs. C'est pourquoi même pour les communes carencées<sup>4</sup>, ce que n'est pas le Perray-en-Yvelines, il n'est imposé un minima de 30 % de LLS qu'à partir d'un seuil de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ainsi, cette règle pourrait avoir pour effet principal de freiner la construction de LLS au lieu de la promouvoir.

**En l'absence d'étude de faisabilité ou de justification économique apportée par la commune, il est recommandé de ré-interroger le calibrage de cette obligation, en relevant le seuil d'application ou en l'ajustant en fonction des OAP.**

**De plus, il est attendu que dans le PLU modifié soient renforcés les efforts en ce qui concerne la production de LLS, en exploitant pleinement tous les outils disponibles.**

**Modification attendue :** Les efforts de production de LLS sont à clarifier et renforcer, en s'appuyant sur les outils opérationnels du PLU (ER, OAP, SMS, règlement) afin d'assurer la cohérence du PLU avec les objectifs du PADD.

### **3 Accentuer les efforts attendus en densification**

La commune du Perray bénéficie d'une desserte ferroviaire favorable. Sa gare, située sur la ligne N du Transilien, est reliée à celle de Paris-Montparnasse en moins d'une heure et à celle de Rambouillet en moins de 10 minutes. Elle dessert de plus, le plus important bassin d'emploi des Yvelines, la CASQY (Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines) et VGP (Versailles Grand Parc). À ce titre, la commune étant dotée de cette gare et étant considérée comme une polarité par le SDRIF-E, une augmentation minimale de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat existants est attendue. De plus, le SDRIF-E vise la production de 90 % des logements en renouvellement urbain à l'échelle régionale (OR57).

**Les objectifs de densification fixés par le SDRIF-E seront déclinés par le ScoT Sud Yvelines. Ainsi, au regard de la temporalité de votre PLU, il convient de prendre en compte par anticipation l'ensemble de ces orientations.**

Le PADD indique la nécessité de « respecter et maîtriser les densités, l'équilibre bâti et les formes urbaines caractéristiques de chaque quartier », ce qui revient à stabiliser les densités existantes plutôt qu'à les faire évoluer dans les secteurs à fort potentiel.

---

<sup>4</sup> Une commune déficitaire est dite carencée lorsqu'elle ne remplit pas ses objectifs triennaux de production de logements sociaux.

Il convient dès lors de rappeler que, conformément à l'OR57, il est attendu que la commune construise à l'horizon 2040, 472 logements au sein de l'espace urbanisé<sup>5</sup>. C'est pourquoi, le PLU doit proposer des dispositions favorisant la densification notamment à proximité de la gare, dans le but d'atteindre les objectifs fixés par le SDRIF-E. De plus, une attention particulière est à porter sur les OAP afin que ces secteurs dits stratégiques, appuient les efforts de densification à l'échelle de la commune.

Il est constaté que si le PLU arrêté a bien identifié un potentiel de 42 sites mutables, avec 20,3 hectares pour la création de logements et 4,9 hectares destinés aux activités ou équipements, il ne permet pas d'exploiter pleinement ce potentiel. **L'atteinte des objectifs fixés par le SDRIF-E est dès lors remise en question.** En effet, les dispositions du PLU, notamment au sein des OAP, favorisent essentiellement la production de logements individuels peu denses.

À titre d'exemple, l'OAP n°4 d'une superficie de près de 2 hectares tend vers un projet de continuité pavillonnaire. Ce modèle d'habitat n'est pas nécessairement incompatible avec la volonté de densifier un secteur, mais en l'espèce les éléments réglementaires mis en place conduisent à une urbanisation très consommatrice d'espaces avec un nombre de logements limité. En effet, certaines dispositions réglementaires constituent un frein à la densification, telle que la hauteur maximale autorisée des constructions, limitée à 7,5 mètres, ce qui exclut la possibilité de bâtir des petits immeubles. De plus, la règle d'implantation des bâtiments en zone Uc et Ud, définie par la formule  $H = L + 2,50$ <sup>6</sup> induit une implantation en fond de parcelle lorsque la hauteur augmente. Cette disposition ne favorise pas une urbanisation efficiente et la densification de ces secteurs.



Figure 2: Exemple OAP n°3



Figure 3: Exemple OAP n°2

**Les OAP sectorielles sont globalement trop peu développées et ne permettent pas de cadrer et de qualifier les projets à venir. Dans un contexte de raréfaction du foncier, il est attendu que les OAP soient plus descriptives et engageantes en précisant le nombre de logements, les typologies, les volumétries...**

Concernant l'emprise au sol, elle apparaît en zone Ua, Ub et Uc, bien trop faible pour permettre la densification de ces secteurs. En effet, alors que le règlement précise que le secteur Ua vise à « conforter et renforcer les fonctions de centralité urbaine », l'emprise au sol n'est que de 45 % (ou 65

<sup>5</sup> Sur la base de 3 148 logements en 2021 et 15 % de densification.

<sup>6</sup> où H représente la hauteur de la construction et L la distance par rapport à la limite séparative

en cas de commerce en rez-de-chaussée). Il en va de même pour la zone Ub qui malgré la volonté de densifier le secteur n'affiche qu'une emprise au sol maximale de 30 %. Enfin, une zone Uc, le règlement fixant une emprise au sol de 20 % qui sanctuarise les zones pavillonnaires et ne permet pas de densifier.

De plus, ainsi qu'il a été énoncé précédemment, une disposition du PLU vise à imposer 30 % de logements sociaux à partir de 3 logements ou plus sur l'ensemble des zones urbaines. Alors que cette mesure est indiquée comme visant à favoriser la réalisation de LLS sur le territoire communal, **cette règle pourrait avoir pour principal impact de restreindre les capacités de densification via des petites opérations.** En effet, comme il a été vu précédemment, cette disposition va rendre économiquement très difficile, voire impossible, la réalisation de petites opérations.

***Il est donc attendu que ces dispositions soient ré-évaluées afin de permettre l'atteinte des objectifs de densification.***

Par ailleurs, alors que le PADD affiche l'intention de « respecter et maîtriser les densités », aucune des OAP n'intègre cette programmation ni ne fixe de densité en conséquence. La seule OAP quantifiant une production de logement est l'OAP n°3 qui prévoit la construction de 6 logements sur 0,49 hectare, soit une densité relativement faible.

***Il est nécessaire de rappeler que le PLU constitue l'unique document de référence pour l'instruction des autorisations du droit des sols, il est donc impératif que les OAP intègrent explicitement les densités imposées par les documents supra-communaux.***

*Modification attendue : Il convient de modifier et compléter les OAP et les règles du PLU afin de favoriser la densification des secteurs stratégiques et notamment ceux proches de la gare.*

#### **4 Limiter la consommation d'ENAF et les extensions urbaines**

Le SDRIF-E vise à accompagner le développement territorial de la région Île-de-France afin de garantir le développement urbain et la préservation des ENAF.

Ces objectifs de préservation des ENAF seront déclinés par le ScoT Sud Yvelines. Ainsi, au regard de la temporalité de votre PLU, il convient de prendre en compte par anticipation l'ensemble de ces orientations.

Le PLU modifié devra être compatible avec le potentiel alloué par le SDRIF-E qui attribue au Perray-en-Yvelines un potentiel d'extension urbaine de 25,7 ha, réparti de la façon suivante :

- une pastille de 10 ha correspondant à un secteur d'urbanisation préférentielle,
- un potentiel d'extension non cartographié de 15,7 ha.

Or, la commune prévoit un projet d'extension totalisant 30,2 hectares, ce qui dépasse le potentiel fixé et rend le projet incompatible avec les orientations du SDRIF-E.

Par ailleurs, de ce potentiel devra être déduit l'ensemble de la consommation d'ENAF depuis 2021. Les données relatives à la consommation d'ENAF sont bien analysées à partir des données du portail de l'artificialisation, comme le mentionne l'annexe du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Toutefois, une contradiction apparaît : à la page 36, il est indiqué que ces données

ont été « *rejetées par le conseil municipal* » au motif qu'elles comporteraient des erreurs, affirmant qu'aucune artificialisation n'a eu lieu depuis 2020, à l'exception d'un projet tertiaire de très faible ampleur.

Or, cette affirmation paraît très surprenante. En effet, une précédente délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2024, qui a approuvé le rapport triennal sur l'artificialisation, précise que « *la période 2017-2021 correspond à une période où des permis de construire ont été accordés en nombre* ». Il y a donc une incohérence entre les éléments contenus dans le diagnostic et les actes délibératifs.

***Il conviendra de clarifier le bilan de consommation d'ENAF sur la décennie précédente et depuis 2021.***

De plus, le rapport de présentation (partie justification des choix retenus) fait état de la consommation d'ENAF projetée à l'horizon du PLU, où l'on constate plusieurs incoréhences. En effet, les superficies des périmètres en extension diffèrent entre la carte p. 35 et le tableau présenté sur les pages suivantes (p.36 à 41). Il en va de même pour le tableau présenté à la page 57 faisant mention de 11,5 hectares de zone 2AU qui diffère avec les chiffres précédemment énoncés dans le rapport de présentation.

***Il conviendra de clarifier la consommation d'ENAF projetée à l'horizon du PLU dans le rapport de présentation.***

Par ailleurs, le PADD affirme dans son axe 3 la volonté de « *contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols* ». Pourtant, 30,2 hectares de consommations d'ENAF sont projetés ce qui ne peut pas être qualifié de consommation contenue. Les objectifs affichés dans le PADD et les éléments réglementaires mis en place sont incohérents. De plus, le PLU arrêté identifie quatre zones 2AU qui en l'absence de justification claire ou de projet identifié, semblent davantage constituer des réserves foncières que des espaces d'urbanisation planifiée.

Il convient de rappeler que ***les efforts de densification sont un préalable à toute extension urbaine***. Si une étude des potentiels mutables a bien été réalisée dans le rapport de présentation, les dispositions du PLU arrêté ne permettent pas d'exploiter pleinement ce potentiel. De plus, aucune orientation d'aménagement ne permet de garantir un développement maîtrisé. C'est pourquoi, ***l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU identifiées dans le PLU ne peut être considérée, à ce stade, comme compatible avec les objectifs de planification régionale.***

Enfin, le potentiel d'urbanisation alloué par le SDRIF-E est à considérer au regard des contraintes environnementales communales. La carte du SDRIF-E intitulée « *Placer la nature au cœur du développement régional* » identifie ***deux fronts verts d'intérêt régional*** sur la commune du Perray-en-Yvelines.

Conformément à l'OR 7 du SDRIF-E, ***aucune urbanisation ne peut franchir ces fronts*** (Figure 4). Or, le PLU révisé identifie, des zones 2AU et Ue se situant au-delà de ces fronts verts, rendant ces extensions ***incompatibles avec les orientations réglementaires du SDRIF-E***. De plus l'OR 8 vient préciser que le traitement des fronts verts doit permettre une transition entre les ENAF d'une part, et les espaces urbanisés d'autre part. ***Le projet de PLU devra donc prendre en compte ces fronts verts afin qu'ils soient pleinement préservés et mettre en place ces espaces de transition.***



Figure 4: Extrait de la carte du SDRIF-E

*Modification attendue : Le projet de PLU doit être compatible aux orientations du SDRIF-E en limitant les extensions urbaines, en respectant l'intégrité des fronts verts et en opérant un traitement des espaces de transition.*

## **5 Considérer les enjeux environnementaux**

### **5.1 Les enjeux zones humides**

Le PLU de la commune du Perray-en-Yvelines doit être compatible avec les orientations du Schéma d'Aménagement de Gestion de l'Eau (SAGE) Orge-Yvette, en particulier sur la préservation des zones humides. Il doit en conséquence mettre en œuvre les dispositions permettant leur bonne préservation.

Le rapport de présentation fait état de plusieurs zones humides, identifiables selon le critère de la végétation hydrophile, sur le territoire communal. Conformément à **l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en applications des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'environnement**, la présence de végétation hydrophile suffit à caractériser une zone humide.

Les dispositions réglementaires du PLU arrêté ne permettent pas de protéger ces milieux. En effet, le plan de zonage n'identifie pas toutes les zones humides avérées. D'après les dernières données disponibles (cartographie départementale), des zones humides avérées n'ont pas été identifiées sur le plan de zonage (voir figures ci-dessous).



Figure 5: Cartographie départementale des zones humides



Figure 6: Plan de zonage du projet de PLU : absence de représentation



Figure 7: Cartographie départementale des zones humides



Figure 8: Plan de zonage du projet PLU : absence de représentation

De plus, l'évaluation environnementale démontre que 5,6 hectares de zones humides sont ouverts à l'urbanisation par le projet de PLU.

*Afin de protéger au mieux ces milieux, il est attendu que les zones humides avérées soient représentées sur le plan de zonage, et qu'elles soient préservées de l'urbanisation.*

## 5.2 La prise en compte des enjeux environnementaux dans les OAP

Certains enjeux environnementaux n'ont pas été pris en compte dans l'élaboration des OAP du PLU. Il conviendra de les intégrer aux orientations d'aménagement afin de mieux préserver les enjeux environnementaux.

### 5.2.1 Les enjeux zones humides

- Pour l'OAP 4 : La Barantonnerie

L'OAP est une dent creuse dans laquelle il est prévu la création d'une voirie et la construction de logements alors que la moitié de la surface de l'opération est une zone humide avérée. Pour être compatible avec le SAGE Orge et Yvette, cette parcelle devrait être préservée de toute urbanisation. En dernier ressort, l'urbanisation de cette parcelle devrait rigoureusement être justifiée par l'absence de solution alternative. Le service police de l'eau de la DDT78 devra être

contacté pour la présentation d'une étude faune-flore avec déclinaison de la séquence ERC, car un projet d'aménagement sur ce secteur conduirait à un assèchement de la zone humide.

### **5.2.2 Les enjeux avifaunes**

#### **• Pour l'OAP n°1 : Centre-Bourg**

Sur le périmètre de l'OAP n°1 a été relevée la présence d'hirondelles de fenêtre. Il est ainsi rappelé que les bâtiments tout comme les arbres peuvent être des habitats d'avifaune nicheuse ou de chiroptères (espèces protégées). C'est pourquoi, il est recommandé de réaliser un état initial de la faune sur les bâtiments et les arbres en période de reproduction pour l'avifaune et les chiroptères, et en période d'hibernation pour les chiroptères, puis d'envoyer ces diagnostics accompagnés d'une séquence ERC au département faune et flore sauvages du SNP de la DRIEAT le cas échéant.

Il conviendrait que les orientations de l'OAP n°1 soient complétées afin d'imposer des aménagements favorisant ces espèces anthropophiles et nicheuses comme la pose de gîtes, de nichoirs, et des surfaces non lisses avec des éléments permettant l'installation comme anfractuosités et rebords.

De plus, en ce qui concerne l'éclairage, ces orientations pourraient recommander une longueur d'ondes de 600 nm et une couleur chaude (2000 Kelvins), en prenant garde à limiter leur nombre et leur orientation.

### **5.2.3 Les enjeux d'assainissement**

L'ensemble des OAP est à préciser en indiquant les modalités d'assainissement (charges organiques et hydrauliques prévues).

*Modification conseillée : Les orientations des OAP sont à renforcer pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux sur ces secteurs.*

## **6 Accompagner la transition écologique**

### **6.1 Les mobilités**

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de Rambouillet Territoires, adopté par délibération du conseil communautaire le 21 mars 2022, souligne la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre, d'adapter le territoire aux effets du changement climatique, de diminuer les polluants atmosphériques et de promouvoir la sobriété énergétique.

Dans la même dynamique, l'OR143 du SDRIF-E, prévoit le développement d'itinéraires pour les modes actifs (marche, vélo, trottinette...) afin d'assurer des liaisons efficaces entre les zones d'habitat, les centres urbains, les pôles d'échanges multimodaux, les services et les établissements scolaires.

Par ailleurs, le Plan Local de Mobilité de Rambouillet Territoires, approuvé le 30 mai 2023, confirme cette volonté à travers son action 2, qui vise à encourager les mobilités douces, qu'elles soient piétonnes ou cyclables.

L'ambition affichée sur cette thématique par le PADD est à saluer. En effet, il prévoit de « *mailler le territoire en pistes cyclables sécurisées, et développer les bandes cyclables à travers un schéma directeur de pistes cyclables* », de « *développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, à l'image des trottinettes et vélos en libre service* », et d'« *Améliorer le plan de circulation dans le centre-ville pour plus d'attractivité et d'apaisement* ».

Cependant, ces ambitions peinent à se traduire dans les pièces opérationnelles du PLU. En effet, la place encore largement prépondérante de l'automobile dans l'espace public limite les possibilités de rééquilibrage en faveur des modes actifs. Cette prédominance va à l'encontre des enjeux actuels de réduction de la dépendance à la voiture.

Le développement des mobilités actives, et en particulier du vélo, est pourtant essentiel pour limiter les nuisances environnementales, améliorer la qualité de vie et préserver la santé des habitants. Pour que ces modes deviennent véritablement compétitifs face à la voiture, ils doivent être rendus plus efficaces, confortables et accessibles. Cela suppose :

- un réseau cyclable sécurisé et connecté aux transports en commun (notamment en direction des gares et équipements centraux),
- des stationnements vélos en nombre suffisant, sécurisés, dimensionnés, accessibles et situés à proximité des logements, commerces et services.

Dans une logique d'atténuation du changement climatique, il est également nécessaire de réduire de manière significative la part des trajets de moins de cinq kilomètres effectués en voiture, en rendant leur usage moins attractif (stationnement restreint, voirie réduite), tout en facilitant les déplacements alternatifs.

Comme le souligne le PLM de Rambouillet Territoires, il existe un réel besoin de renforcer les cheminements doux et de combler les discontinuités dans le réseau cyclable, notamment au Perray-en-Yvelines.

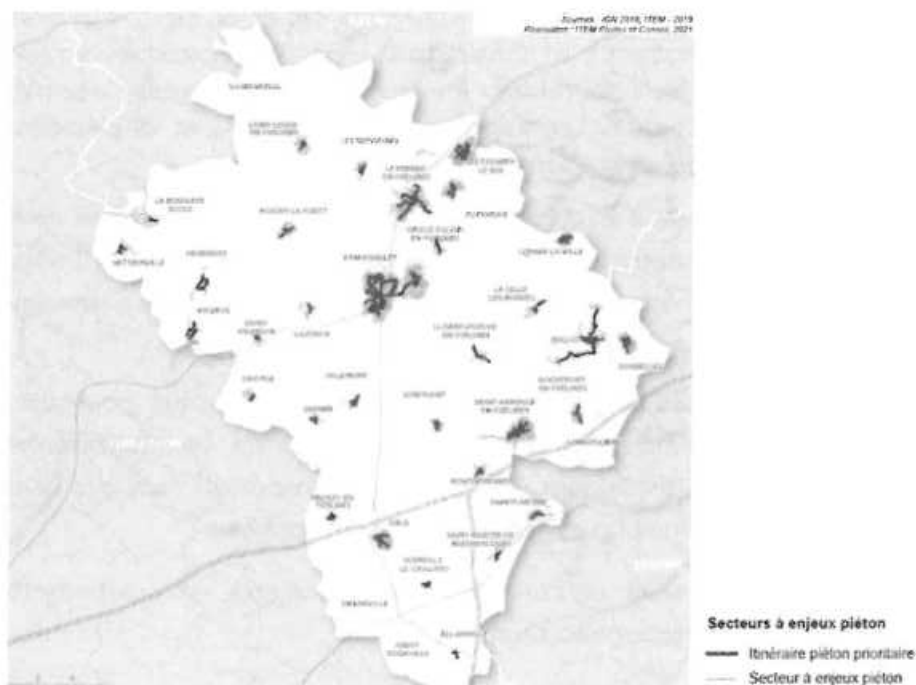


Figure 9: Extrait carte du PLM de Rambouillet Territoire



Figure 10: Extrait Carte PLM de Rambouillet Territoire

Ainsi, l'aménagement du territoire doit clairement favoriser la marche, le vélo et les transports collectifs.

Il convient de rappeler que, si le règlement du PLU n'est pas tenu à une obligation de résultats vis-à-vis des objectifs fixés par les documents supra-communaux ou le PADD, il doit néanmoins respecter une obligation de moyens visant à assurer la compatibilité du document communal avec les documents de rang supérieur.

*Il est donc attendu que les OAP et le règlement du PLU intègrent des prescriptions concrètes permettant de promouvoir les mobilités alternatives et de tendre vers les objectifs fixés par les documents de planification existants.*

- **Aménagements pour les mobilités douces**

Pour répondre aux enjeux identifiés dans le PADD, les OAP pourraient tracer des cheminements et liaisons douces à créer et/ou à valoriser, surtout celle de l'Avenue de la Gare, et le règlement pourrait identifier des emplacements réservés aux voies vélos.

- **Stationnement vélo**

Le PADD prévoit de « *préserver une capacité de stationnement automobile dans le centre-ville tout en développant l'offre en stationnement vélo sur l'espace public mais aussi au sein des programmes de construction (habitat, activités, équipements publics...)* ». Le règlement précise les dispositions générales relatives au stationnement vélo. Toutefois, les OAP et le règlement pourraient rappeler les obligations réglementaires tout en inscrivant une politique volontariste pour des stationnements sécurisés sur la voie publique et privée à proximité des équipements ou des commerces.

- **Stationnements automobiles**

Le règlement fixe pour les logements sociaux un minimum de 0,5 places de stationnement au sein d'un périmètre de 500m autour de la gare et de 1 place en dehors de ce périmètre.

Or, conformément aux dispositions cumulées des articles **L.151-34 et 35 du Code de l'Urbanisme**, **il ne peut être demandé pour les logements sociaux qu'un maximum de 0,5 places de stationnement au sein d'un périmètre de 500 m autour de la gare et de 1 place en dehors de ce périmètre.**

Par ailleurs, il est constaté que le règlement du PLU ne fixe pas de maximum de placements.

Il conviendra de fixer un maximum de places de stationnement pour les différentes destinations afin de limiter l'autosolisme.

- **Mobilité décarbonée**

Le règlement pourrait rappeler les règles applicables aux bâtiments en matière de stationnement des véhicules électriques, précisées dans les articles **L. 113-11 à L. 113-17 et R. 113-6 à R. 113-10 du Code de la construction et de l'habitation**.

- **Lutte contre l'autosolisme**

L'enjeu de déplacements en transports en commun n'est pas traité. Le PLU pourrait intégrer les tracés et les voies et espaces réservés au transport public. Il pourrait également imposer une densification dans des secteurs U ou AU à proximité des transports collectifs (L. 151-26 du Code de l'urbanisme). L'enjeu de covoiturage gagnerait également à être traité compte tenu de la prééminence très importante de l'autosolisme. Les OAP pourrait localiser et préciser des zones pour parkings de covoiturage ainsi que le type de voie permettant leur accès. Le règlement pourrait cibler des emplacements réservés pour des parkings.

**En conclusion :** le traitement des mobilités durables est à développer dans ce PLU, et ce dans l'ensemble de ses dimensions.

## **6.2 Le paysage et le cadre de vie**

- **Paysages naturels**

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement reprennent bien les deux unités de paysage de l'atlas des paysages ainsi que le Plan de Paysage et Biodiversité du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui aborde notamment la « *Plaine du Perray, des Bréviaires au Perray* » avec une synthèse des enjeux paysagers.

Le PADD revient sur l'objectif de « *protéger les paysages diversifiés* ». Il est décliné dans l'OAP thématique « *trame, biodiversité et paysage* », qui est de bonne qualité.

***Le règlement graphique n'indique pas les cônes de vue. Il convient de les ajouter compte tenu des enjeux sur ce territoire.***

De même, la question des transitions entre front urbain et grand paysage, qui représente un véritable enjeu sur la commune du Perray et qui est rappelée dans l'OAP « *trame, biodiversité et paysage* », n'est pas vraiment déclinée dans les pièces opérationnelles du PLU.

Enfin, le sujet des coupures des infrastructures (comme celle de la RN10), également notée dans l'OAP « *trame, biodiversité et paysage* » est à développer pour les limiter, notamment dans les pièces réglementaires du PLU.

Les OAP de la Barantonnerie et de la Grande Haie pourraient à ce titre, définir des zones de transition paysagère ou des aménagements paysagers spécifiques afin d'assurer une meilleure insertion des constructions.

- **Patrimoine naturel et architectural**

Le PADD se fixe pour objectif de « *protéger l'héritage historique* » et de « *monter en qualité architecturale en adéquation avec la charte architecturale et paysagère du PNR* ». Le règlement graphique cartographie les murs remarquables et le règlement écrit prévoit des dispositifs pour le bâti au titre du parti architectural.

Le patrimoine architectural est donc traité dans le PLU. Toutefois le règlement graphique ne retient que peu d'arbres remarquables et ne cartographie pas les arbres d'alignement : il apparaît judicieux de compléter le PLU sur ce point.

- **Sites protégés**

Les sites inscrits au titre des Monuments Historiques sont repris : la croix St Jacques et la Borne Armorié. Le site classé au titre du Code de l'environnement « *des cinq étangs et leurs abords* » par arrêté du 06/01/1978 est bien repris. De même la réserve naturelle nationale des Étangs et rigoles d'Yvelines, classée le 08/04/2021 est citée.

***Il conviendrait de préciser les implications réglementaires et administratives de ces différents classements au sein du PLU, notamment au sein du règlement écrit. De même, préciser le zonage exact du site classé sur le règlement graphique permettrait de mieux l'identifier et de mieux le respecter.***

### 6.3 La réduction de la vulnérabilité au changement climatique

***D'une façon générale, le volet adaptation au changement climatique est peu développé. Il convient de le développer dans le PLU.*** Il conviendrait de mieux prendre en compte ce volet et notamment l'adaptation de la forêt au changement climatique ou le risque lié aux incendies de forêts, qui s'avère être un réel enjeu sur la commune du Perray-en-Yvelines, compte tenu de la richesse de son milieu naturel forestier.

On peut toutefois retrouver des dispositions en faveur de la végétalisation dans le règlement écrit, par exemple dans la mention « *les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage* » ou « *pour toute unité foncière présentant des espaces libres, il doit être planté, ou préservé, au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres* ».

***Le PLU pourrait renforcer ces ambitions en s'emparant du coefficient de pleine terre pour préserver les fonctions écologiques des sols, ce qui n'est pas le cas. De plus, les enjeux de désimperméabilisation mériteraient d'être mieux pris en compte.***

**En conclusion :** la thématique de l'adaptation au changement climatique est à renforcer dans le PLU.

### 6.4 L'économie circulaire

- **Usage des matériaux bio-sourcés**

Cet enjeu est abordé au sein du **règlement**, qui dispose que les constructions devront, dans la mesure du possible, favoriser « *l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables* ».

Le règlement doit être compatible avec un usage à grande échelle des matériaux bio-sourcés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. L'usage de ces matériaux bio-sourcés est d'ailleurs abordé par la RE2020 et s'impose donc aux entreprises au travers de l'atteinte des indicateurs d'impact sur le changement climatique définis par la réglementation (dont l'ICconstruction qui prendra en compte les impacts des chantiers et les capacités de stockage carbone des bâtiments).

Pour aller encore plus loin, le PLU pourrait intégrer les dispositions de la **loi Climat et résilience** du 22 août 2021 et plus particulièrement :

- L'article 39 qui dispose qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030, « *l'usage des matériaux biosourcés ou bas-carbone intervient dans au moins 25 % des rénovations lourdes et des constructions relevant de la commande publique* » (L. 228-4 du Code de l'environnement). Le règlement du PLU devra donc faciliter et encourager l'usage de ces matériaux (L. 111-16 et 17, et R. 111-23 du Code de l'urbanisme) ;
- L'article 210 qui offre la possibilité de « *déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur* » pour « *les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale* » (L. 152-5-2 du Code de l'urbanisme).

- **Valorisation des déchets du BTP**

Cet enjeu n'est pas abordé. Or, l'Union européenne a fixé dans la directive-cadre déchet l'objectif de 70 % de valorisation des déchets du BTP à l'horizon 2020. Cet objectif figure également dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015.

La commune aurait ainsi pu tirer parti de la révision de son PLU pour identifier, si besoin, le foncier nécessaire à la mise en place d'un réseau de déchetteries et de plateformes de récupération des déchets du BTP. Ces actions sont de nature à lutter contre les dépôts sauvages et à contribuer au respect de la réglementation environnementale RE2020 (respect de la valeur maximale lconstruction qui prend en compte les impacts des chantiers).

Le PLU pourrait également mentionner le fait que lors de travaux de démolition ou de réhabilitation significative de bâtiments, le maître d'ouvrage est tenu de réaliser un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de ces travaux (L. 111-04 du Code de la construction et de l'habitat) et que tout producteur de déchets de construction et de démolition doit mettre en place un tri des déchets à la source (L. 541-21-2 du Code de l'environnement).

- **Tri et collecte des biodéchets**

Cet enjeu n'est pas abordé. Le règlement pourrait par exemple encourager la réalisation d'installations nécessaires à l'implantation de composteurs, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

### **6.5 L'efficacité énergétique**

Les enjeux de réduction des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) du bâti et d'amélioration du confort d'été sont évoqués dans le **rapport de présentation** mais pourraient être davantage mis en évidence .

Le document mentionne les grandes orientations du SDRIF-E, les objectifs des lois Grenelle et de la loi LTECV et les orientations du PCAET de la CART, notamment concernant la rénovation des logements. Néanmoins, il serait utile de compléter et d'actualiser le cadre réglementaire en rappelant l'objectif national de réduction de 49 % des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2030 par rapport à 2015, liés à l'exploitation des bâtiments (Stratégie Nationale Bas Carbone), la réglementation RE 2020 applicable aux constructions neuves, les objectifs du dispositif Eco-Energie-Tertiaire résultant de la loi Elan pour les bâtiments communaux notamment, ainsi que les exigences liées au développement des Énergies Renouvelables et Récupérations (EnR&R) fixées par la loi énergie-climat de 2019, la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023. De même, le rapport de présentation pourrait préciser les objectifs chiffrés que se donne la commune en termes de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de GES, et de production d'EnR&R.

Le document comporte une analyse des consommations énergétiques du parc bâti de la commune par secteur d'activité. Il souligne ainsi la part significative du bâti résidentiel (34,3 %), majoritairement des maisons individuelles, et dans une moindre mesure du bâti tertiaire (15,5 %). L'analyse des périodes de construction souligne un parc résidentiel plus récent qu'au niveau intercommunal avec 42,5 % de logements construits après la première réglementation de 1974. Il aurait été néanmoins pertinent de mettre en évidence le niveau de performance insuffisant d'une moitié du parc résidentiel, 49 % des logements ayant été construits entre 1946 et 1990. Par ailleurs, cette analyse pourrait être affinée en précisant les étiquettes DPE des logements et en indiquant la répartition des consommations du parc bâti du territoire par type d'énergie et par usage. Ces éléments ne sont en effet donnés que tous secteurs confondus ou à l'échelle intercommunale. Une analyse de la précarité énergétique sur le territoire serait également utile.

Le rapport de présentation comporte par ailleurs une analyse cartographiée de la vulnérabilité du territoire aux vagues de chaleur et conclut à une vulnérabilité moyenne en journée et faible en période nocturne sur l'ensemble du territoire, à l'exception de quelques secteurs pour lesquels en journée la vulnérabilité est jugée moyenne.

De l'ensemble de ces constats, le rapport de présentation dégage des enjeux globaux sur le bâti :

- Promouvoir la réhabilitation des logements anciens ;
- Favoriser le développement et l'utilisation des EnR ;
- Préserver et densifier la maille des espaces verts présents dans l'enveloppe urbaine.

Le document pourrait aller plus loin en visant la lutte contre les passoires thermiques, la rénovation énergétique du parc tertiaire (dont le poids dans les consommations énergétiques n'est pas négligeable), la sobriété énergétique des constructions neuves et le recours aux matériaux biosourcés / bas carbone.

- Ces orientations pourraient être complétées en visant des ambitions telles que :

- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants en favorisant l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Promouvoir la conception bioclimatique des constructions et le recours aux matériaux biosourcés ;
- Améliorer le confort d'été dans le bâti.

**En conclusion :**

*le règlement du PLU de Le Perray-en-Yvelines est peu développé sur la performance énergétique des bâtiments de même que sur le confort d'été dans le bâti.*

Les améliorations suivantes pourraient être apportées en faveur de la performance énergétique et environnementale des constructions :

- *Le règlement pourrait aller plus loin en étendant les dérogations aux règles d'emprise, de gabarit et de hauteur maximale à toutes les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, au-delà de la seule isolation par l'extérieur. Par ailleurs, il pourrait adopter une interprétation plus souple de la notion d'exemplarité énergétique ou environnementale pour les constructions existantes pour lesquelles l'atteinte des normes de la RE 2020 est difficile.*
- *Le règlement pourrait à minima rappeler le champ d'application de la RE2020 pour les constructions neuves et encourager les rénovations de constructions existantes à viser un niveau BBC. Et les OAP pourraient imposer dans certains secteurs, comme l'autorise l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, des niveaux de performances énergétiques renforcées plus ambitieuses que la réglementation en vigueur.*
- *Concernant les pentes de toiture, il serait souhaitable de permettre des pentes inférieures à 30° car cela permettrait d'implanter des panneaux solaires avec un meilleur rendement.*
- *Le règlement pourrait rappeler les principes de la conception bioclimatique, qui ne se limite pas à l'orientation des façades.*

Les améliorations suivantes pourraient être apportées en faveur du confort d'été :

- Le règlement pourrait prévoir des dérogations aux règles de gabarit en cas d'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- Il pourrait autoriser les toitures végétalisées sur l'ensemble des zones pour les constructions visant un niveau de performance énergétique élevé, et préconiser spécifiquement la végétalisation des pieds de façades afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.
- Il pourrait encourager l'utilisation de couleurs claires pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain : les toitures terrasses non végétalisées et non couvertes de panneaux solaires pourraient être de couleur claire afin de ne pas stocker la chaleur. De même, pour les façades, il pourrait être recommandé de privilégier les couleurs claires et d'éviter les couleurs sombres au sud ou d'imposer un seuil minimum d'albedo.

## 6.6 Les énergies renouvelables

Au sein du rapport de présentation, l'état initial de l'environnement rappelle bien les documents stratégiques nationaux et infra-nationaux. De plus, il fournit des chiffres sur la production d'énergie renouvelable en 2028 et il caractérise le potentiel communal en matière d'énergies renouvelables, filière par filière, sur lequel il convient de s'attarder :

- Géothermie : Concernant la géothermie de surface (moins de 200 m de profondeur), seul le potentiel pour la géothermie sur nappe est indiqué. Il pourrait être rappelé que la géothermie sur sonde est par définition faisable partout. Le potentiel de géothermie profonde (plus de 200 m de profondeur) n'est pas non plus précisé.
- Solaire : Le potentiel global est caractérisé, notamment grâce à la carte relative au potentiel des toitures, mais il pourrait être ajoutée celle relative aux parkings ([https://cartoviz2.institutparisregion.fr/?id\\_appli=parkingsol&map=@2.3289958369253543,48.91586992963463,14z](https://cartoviz2.institutparisregion.fr/?id_appli=parkingsol&map=@2.3289958369253543,48.91586992963463,14z)).
- Éolien : il pourrait être mentionné la cartographie régionale des zones de développement favorable à l'éolien réalisée par la DRIEAT, qui aurait pour intérêt de faire ressortir les zones favorables en fonction à la fois du potentiel et des contraintes réglementaires (<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-regionale-des-zones-de-developpement-a12787.html>).

Un manque est à souligner : le potentiel relatif au bois énergie.

Le PADD fixe comme action de « *réduire la consommation en énergie, et développer les énergies renouvelables* », cependant, les OAP ne traitent pas le sujet des énergies renouvelables. De plus, le règlement prévoit que les constructions devront, dans la mesure du possible, favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables « *sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti* » ; toutefois, ces dispositions sont de nature à contraindre le déploiement des énergies renouvelables.

- Solaire

Le règlement dispose la chose suivante : « *Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager et respectent des prescriptions figurant en annexe du présent règlement. Ils devront s'inscrire dans le rythme des ouvertures*

*existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Mis à part sur les équipements publics ou d'intérêt collectifs où des dispositions différentes peuvent être envisagées, les panneaux doivent être placés au plus près de la ligne d'égout du toit sur le premier tiers de la toiture et dans la limite d'une seule rangée. Les panneaux seront obligatoirement encastrés. Leur teinte doit être mate et unique pour les panneaux et le cadre, et les cellules non visibles. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaire ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public.» Cette liste de dispositions contraignantes, en particulier l'imposition d'un encastrement des panneaux, sont de nature à freiner le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire communal.*

Il pourrait être mentionné les dispositions légales suivantes :

- Les bâtiments :

- L'article 101 de la loi Climat et résilience a introduit un article L.171-4 au Code de la construction et de l'habitation, que l'article 41 de la loi APER a modifié. Il s'agit d'une obligation pour les bâtiments non résidentiels neufs, ou lourdement rénovés, d'être dotés de toitures soit végétalisées soit productrices d'énergies renouvelables sur au moins 30 % de leur surface. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2023, sont concernés : les bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels, entrepôts, hangars non ouverts au public et exploités à titre commercial, parcs de stationnement couvert ouverts au public ayant une emprise de plus de 500 m<sup>2</sup>, ainsi que les bâtiments à usage de bureaux de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, seront également concernés : les bâtiments à usage de bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> ainsi que les bâtiments administratifs, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires ayant une emprise de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Le taux de couverture de 30 % sera progressivement relevé à 40 % de la surface à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2026, puis 50 % à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2027.

- L'article 43 de la loi APER a également introduit un article L. 171-5 au Code de la construction et de l'habitation qui oblige, indépendamment d'une rénovation lourde, les bâtiments existants de plus de 500 m<sup>2</sup> d'être équipés d'une toiture végétalisée ou productrice d'énergie renouvelable sur une surface qui reste à définir par décret. Sont concernés : les bâtiments de même nature que ceux cités plus haut (notamment les bâtiments administratifs, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires), ainsi que les bâtiments existants au 1<sup>er</sup> juillet 2023 ou ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation entre le 12 mars et le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

- Les parcs de stationnement extérieurs :

- L'article 101 de la loi Climat et résilience a introduit un article L. 111-19-1 au Code de l'urbanisme qui dispose que : « Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiments auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent [...] intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à

*l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface* ». Ces obligations s'appliquent aux demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement d'urbanisme déposées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023. Toutefois, elles « *ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques* ».

- De plus, concernant les parcs de stationnements existants, l'article 40 de la loi APER dispose que : « *Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage* ». Sont concernés les parcs de stationnement des habitations, ceux liés aux infrastructures de transport (gares, aéroports, etc.) et ceux des équipements publics, existants au 1<sup>er</sup> juillet 2023 ou ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 12 mars 2023. Deux cas sont prévus :
  - Lorsque le parc de stationnement extérieur est géré en concession ou délégation de service public, à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession ou de délégation ou de son renouvellement : les obligations entrent en vigueur avant le 1<sup>er</sup> juillet 2026 lorsque la conclusion a eu lieu avant cette date et elles entrent en vigueur après le 1<sup>er</sup> juillet 2028 lorsque la conclusion a eu lieu après.
  - Lorsque le parc de stationnement extérieur n'est pas géré en concession ou délégation de service public : les obligations entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2026 pour les parcs dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et le 1<sup>er</sup> juillet 2028 pour ceux dont la superficie est située entre 1 500 et 10 000 m<sup>2</sup>.
- Toutefois, ces obligations ne s'appliquent pas en cas de « *contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales* » et lorsqu'elles « *ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiques acceptables* ».

**En conclusion :** les énergies renouvelables sont une thématique qui nécessite d'être plus fortement développée dans ce PLU, que ce soit dans les objectifs/orientation du PADD, dans les OAP ou dans le règlement (de prescriptions favorables à leur déploiement). De plus, le déploiement du solaire est extrêmement contraint dans ce projet de PLU, ce qui empêchera vraisemblablement le déploiement de cette énergie renouvelable sur la commune.

## OBSERVATIONS

Le projet de PLU arrêté appelle plusieurs observations sur les pièces constitutives de la part des services de l'État, qu'il conviendra de prendre compte pour compléter le PLU.

### 1 Le rapport de présentation

#### 1.1 La prise en compte du bruit

Concernant le bruit, **le chapitre relatif aux nuisances sonores – Cartes stratégiques du bruit (page 189 de l'EIE) doit être mis à jour**. L'arrêté préfectoral n°SE 18-000318 du 28 décembre 2018 (3<sup>e</sup> échéance de la directive européenne) a été abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral n° SE-78-2023-03-23-00001 du 23 mars 2023 (4<sup>e</sup> échéance).

Le texte (en particulier les chiffres) et les cartes de la page 189 sont à mettre à jour en se basant sur les données disponibles sur le site Internet des services de l'État dans les Yvelines (données présentes dans les résumés non techniques, cartographies) à la page suivante :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Cartographie-strategique-du-bruit/Les-cartes-de-bruit-strategiques>

Concernant le classement sonore des infrastructures (réglementation nationale), les arrêtés préfectoraux n°00.341/DUEL du 10 octobre 2000 (bruit routier) et n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 (modifiant le précédent sur le bruit ferré) sont bien cités page 188 de l'EIE. Si l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 est bien annexé dans les annexes informatives, celui du 15 juin 2021 doit être rajouté. Il peut être téléchargé depuis ce lien :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Lutte-contre-les-nuisances-sonores/Classement-des-voies-bruyantes/Classements-sonores-des-voies-ferrees-2021>

#### 1.2 Les erreurs identifiées

- À la page 11 du diagnostic est évoquée la commune de Bailly ;
- À la page 203 du diagnostic, il est mentionné que les PCAET sont obligatoires pour les collectivités supérieures à 50 000 habitants or ils le sont pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants.

### 2 Le plan de zonage

#### 2.1 Le classement en forêt de protection

La commune du Perray-en-Yvelines est concernée par ce classement en forêt de protection, il y a une continuité des massifs de Rambouillet sur son territoire. La cartographie de la forêt de protection est bien reprise et a été traduite en EBC sur le plan de zonage du PLU, **exceptée une bande le long des étangs de Saint-Hubert**, qui a été oubliée :



Figure 11: Plan de zonage : Bande (en pointillé rouge) non identifiée en EBC sur le plan de zonage

De plus, il n'est pas rappelé dans le règlement écrit les dispositions concernant la forêt de protection. Pour rappel, cette protection stricte du foncier forestier, dont les dispositions réglementaires figurent aux art. R.141-12 à R.141-29 du Code forestier interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Il est important de rappeler que le classement en forêt de protection est plus fort que la servitude EBC : toutes les demandes de coupes ou d'abattages dans ces forêts doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de coupe qui est instruite et délivrée (via un arrêté) par la DDT. De plus, le défrichement est interdit dans ces zones, et toute demande en ce sens sera rejetée de plein droit (EBC : L. 113-1 et 2 Code de l'Urbanisme / Forêt de Protection : L. 141-2 Code Forestier).

## 2.2 Les lisières de massifs de plus de 100 hectares

Le règlement écrit rappelle les dispositions concernant les lisières de massifs de plus de 100 ha en interdisant toute construction dans la bande de 50 mètres de protection identifiée sur le document

graphique. Il rappelle également la réglementation concernant les Sites Urbains Constitués (SUC) qui sont identifiés sur le plan de zonage.

Cependant, sur ce plan de zonage, **une zone au sud-est de la commune est identifiée en SUC alors qu'elle est non bâtie** :



Figure 12: Extrait plan de zonage

Pour rappel, pour être considéré comme un SUC, la zone doit être « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées ».

De plus, toujours sur le plan de zonage, on constate que le massif de plus de 100 ha est interrompu au niveau de la N10, sur la partie sud de la commune :



Figure 13: Extrait plan de zonage

Pour rappel, un massif de plus de 100 ha se conçoit comme un ensemble de bois de plus de 20 ans constitués d'éléments boisés, publics ou privés, qui se trouvent à une distance de moins de 30 mètres les uns des autres. **Il n'est pas tenu compte du compartimentage résultant des infrastructures** (voies ferrées, routes et autoroutes). La délimitation du « front boisé » d'un espace forestier, retenue par le code forestier, est celle déterminée par l'Inventaire Forestier National (y compris des secteurs de coupes rases ou en régénération).

### 2.3 Les erreurs de zonages

Il est constaté une erreur de classement concernant la parcelle agricole (0A 0617) cultivée et déclarée à la PAC, située au nord-est de la commune, près de l'auberge de l'Artoire. Elle a été classée en zone N au lieu d'un classement agricole. Il est recommandé que toutes les surfaces exploitées, parfois zonées N, soient reclassés en zone A, ce classement étant compatible avec la préservation de la biodiversité.

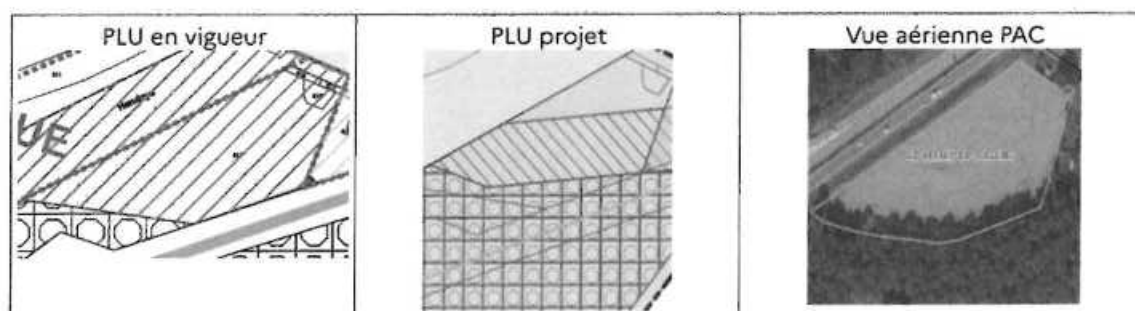


Figure 14: Erreur de zonage

### **3 Le règlement**

#### **3.1 Les dispositions relatives au patrimoine bâti**

##### **3.1.1 Les conditions de démolitions du patrimoine bâti**

Le règlement établit les principes de protection des bâtis visés par l'article **L151-19 du Code de l'urbanisme**, tout en autorisant, dans certains cas, leur démolition partielle ou totale. Cette possibilité peut toutefois compromettre les objectifs de sauvegarde du patrimoine. Il serait donc pertinent d'intégrer des mesures dérogatoires ou compensatoires, permettant d'adapter certaines normes, notamment en matière d'accessibilité, afin de privilégier la conservation des éléments remarquables.

##### **3.1.2 L'isolation du patrimoine bâti**

Bien que l'isolation par l'intérieur soit recommandée, le règlement autorise l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sur les bâtis remarquables, ce qui compromet leur intégrité architecturale. Une telle pratique devrait être exclue pour préserver l'authenticité des façades. De manière générale, l'ITE sur des structures anciennes peut entraîner des désordres et effacer les caractéristiques d'origine. La rénovation thermique des bâtiments antérieurs à 1948 devrait respecter les matériaux traditionnels et utiliser des techniques compatibles. Il serait utile d'ajouter au règlement un encadrement spécifique pour les rénovations énergétiques et l'intégration des énergies renouvelables, en tenant compte du paysage et du bâti existant.

Un courrier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines joint en annexe explicite ces points.

#### **3.2 Les règles en zone A**

Le règlement écrit de la zone agricole doit être conforme au Code de l'urbanisme, en veillant à la préservation des terres agricoles et des activités agricoles, afin d'éviter leur urbanisation et de garantir un usage agricole approprié du sol. Il est recommandé de revoir la rédaction du règlement de la zone agricole A afin qu'il soit conforme à l'article **L.151-11 du Code de l'urbanisme**, qui autorise uniquement les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production [...]. La zone A ne peut pas autoriser la construction à usage d'habitation, qui est une dérogation possible uniquement si l'usage d'habitation est nécessaire à l'activité agricole et à la présence permanente de l'exploitant. À titre illustratif, cela peut correspondre aux activités d'élevage, avec des mises bas régulières nécessitant une présence nocturne, comme le vêlage des vaches laitières ou allaitantes.

En outre, la RN10 étant une route express, l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme impose « *qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations...* ». Le règlement des zones A et N fait bien mention de la loi Barnier en instaurant une

bande d'inconstructibilité de 75 mètres. **À ce titre, il est demandé que l'application d'une bande de 100 mètres soit respectée<sup>7</sup>.**

### 3.3 La réglementation en SUC

Le règlement du PLU arrêté autorise, en SUC, l'implantation des annexes au-delà du front d'urbanisation (figure 15).

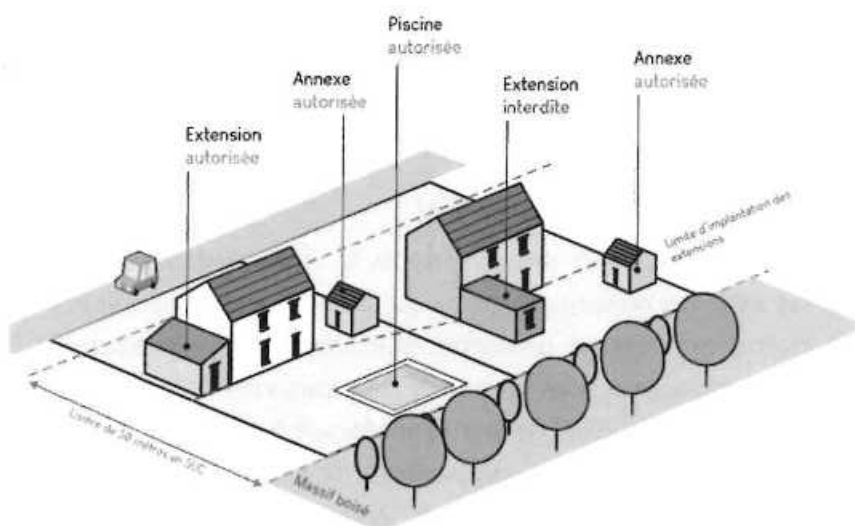


Figure 15: Extrait du règlement concernant les SUC

Il conviendra de modifier le règlement afin d'interdire l'implantation des annexes au-delà des fronts d'urbanisation.

### 3.4 La réglementation des coupes et des défrichements

La réglementation concernant les coupes, abattages et défrichement est absente du règlement, excepté pour les EBC. La quasi-totalité des bois de la commune sont concernés par le classement en forêt de protection. Ce classement est prioritaire sur la servitude EBC. Toutes les coupes et abattages dans ces massifs nécessitent une demande d'autorisation spéciale instruite par la DDT (sauf pour les parcelles soumises à un plan de gestion). Le défrichement est lui aussi interdit dans ces massifs. Tout défrichement, hors forêt de protection et EBC, nécessite une demande d'autorisation qui doit être adressée à la DDT qui se charge ensuite de l'instruire et de la délivrer. Toute autorisation donnera lieu à des compensations (replantation, entretien de plantations ou versement financier).

Enfin, toutes les coupes prévues dans les massifs hors forêt de protection et EBC nécessitent une demande de coupe au titre de l'article **L.124-5 du Code Forestier**. La demande doit être faite si la coupe est supérieure à 1 ha et prélève plus de la moitié des arbres de futaie. L'instruction et la délivrance dépend du Préfet.

**Il convient de rappeler ces dispositions dans le règlement écrit du PLU.**

<sup>7</sup> Sauf à présenter une étude d'insertion paysagère permettant d'y déroger conformément aux dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme

## 4 Les annexes

### 4.1 Les Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du Code de l'urbanisme).

Mises en œuvre par les Services de l'État, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

Le nombre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal ayant évolué depuis la transmission du porter-à-connaissance réglementaire, la liste et le plan des SUP du PLU sont à actualiser.

#### 4.1.1 Le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :

Sont à remplacer dans l'annexe consacrée aux SUP :

La liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire ;

les fiches décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP.

Sont à rajouter dans l'annexe les SUP et leurs fiches descriptives suivantes :

(A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non navigables ni flottables des Yvelines ;

(A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et au captage des sources ;

(A4) Ordonnance royale du 21/07/1843 portant règlement général des rivières de Vesgre et d'Obton, bras, sources et affluents ;

(A4) Ordonnance royale du 29/06/1847 et Décret du 12/11/1868 pour la police de l'eau des rivières de Guéville, de Guesle (ou ru de Porgny) et de Drouette et leurs affluents ;

(A4) Ordonnance royale du 18/09/1832 relatif à la police des cours d'eau et du règlement de l'Yvette et de ses affluents, ainsi que son décret modificatif du 10/02/1933 ;

(A7) Décret du 11/09/2009 relatif à la forêt de protection du massif de Rambouillet (notice explicative, tableau parcellaire, carte) ;

(I1-Gaz) Arrêté du 5 mars 2014 (...) portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

(AC1) Les fiches descriptives relatives à la borne armoriée (IMH 26/03/1936) et à la Croix de Saint-Jacques (IMH 15/05/1952) ;

(AC1) Décret n° 2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R. 621-98 du code du patrimoine et délimitant le périmètre de domaines nationaux

(PM1) Arrêté préfectoral du 02/11/1992 n°92-458 sur les zones à risques inondation pour les cours d'eau non domaniaux R.111-3 – PPRI - 144 communes concernées.

Sont à supprimer dans l'annexe les SUPs :

La mention à une servitude de protection radioélectrique PT2 : Le décret du 25/03/1970 a été abrogé par décret du 04/10/2000.

Sont à remplacer dans l'annexe les SUP :

(T1) Fiche sur les modalités d'application de la servitude d'utilité publique T1 ;

(T7) fiche sur la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ;

(T7) Fiche sur les modalités d'application de la servitude d'utilité publique T7.

Sont à déplacer dans l'annexe les SUP :

(I1-Gaz-erp) La fiche sur AMARIS est à déplacer dans la rubrique fiches I1-ERP-GAZ.

Sont à rajouter à titre d'information dans l'annexe consacrée aux SUP :

fiche sur la nomenclature des servitudes d'utilité publique (SUP) ;

(A4) fiche descriptive des servitudes d'utilité publique A4 sur les cours d'eau non domaniaux ;

(PM1) note sur les risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées prise en compte dans les PLU des Yvelines 2023 DDT-78 V4.

Pour information, les fiches SUP décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP, ainsi que le processus de leur numérisation, sont téléchargeables à l'adresse suivante :

<https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html>

#### **4.1.2 Le contenu du plan des servitudes d'utilité publique :**

Sont à rajouter sur le plan des servitudes d'utilité publique :

(A4) le périmètre de protection entourant les cours d'eau non domaniaux ;

(A7) l'intégralité du périmètre de la forêt de protection ;

(PM1) les périmètres des risques liés aux anciennes carrières souterraines ;

(AC1) le périmètre de protection du domaine national de Rambouillet.

#### **4.1.3 La prise en compte des demandes du RTE**

Au titre de la servitude d'utilité publique I4, il est attendu que soient déclassées certaines parcelles d'EBC afin de permettre l'exploitation et l'entretien des ouvrages électriques dont RTE à la maîtrise d'ouvrage. Un courrier en annexe reprend ces enjeux.

### **4.2 Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un PLU**

Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les éléments énumérés par les articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, il convient de compléter votre projet de PLU avec les éléments suivants :

- la nouvelle délibération du conseil municipal instaurant un nouveau droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire communal ;

- (le cas échéant) la nouvelle carte des périmètres où s'appliquent les DPU ;
- Décret du 25/04/2006 474 1 lutte contre le saturnisme.

***Outre que ces éléments d'information sont à annexer au PLU communal, leur existence pourrait être rappelée dans les « dispositions générales » du règlement et prise en considération pour tout projet d'urbanisme.***

Concernant les annexes sanitaires, sont à ajouter les documents suivants :

- Un rapport d'activité du SIRYAE actualisé (le document actuellement annexé datant de 2011) ;
- Une notice d'assainissement actualisée (le document actuellement annexé datant de 2013) ;
- ***le plan de zonage d'assainissement distinguant les zones d'assainissement collectif et non collectif, afin de le rendre opposable au tiers.***

