



Remarques saillantes de la Contribution du **Perray Vert** sur le PLU du Perray en Yvelines arrêté en février 2025

Sommaire

1 Objet du document.....	1
2 Présentation de l'association environnementale Le Perray Vert.....	1
3 Contribution sur le PLU.....	2
3.1 But.....	2
3.2 Remarques saillantes sur le PLU.....	2
3.2.1 Volonté de préservation du cadre de vie et de l'environnement.....	2
3.2.2 Absence de cible et estimations chiffrées.....	2
3.2.3 Consommation excessive d'espaces naturels et agricoles.....	3
3.2.4 Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021.....	6
4 Contribution sur la concertation du PLU.....	7
4.1 But.....	7
4.2 Remarques saillantes sur la concertation du PLU.....	7
4.2.1 Information et concertation limitées et perfectibles.....	7
4.2.2 Propositions.....	8
5 Annexe : Sommaire de notre document complet de contribution sur le PLU.....	8

1 Objet du document

Ce document est un court extrait des propositions saillantes de la contribution de l'association environnementale **Le Perray Vert** à la concertation du PLU du Perray-en-Yvelines arrêté le **11 février 2025**, sous forme de remarques, questions et demandes, résultat d'un travail se voulant approfondi et constructif.

Notre document complet de contribution est [téléchargeable ici](#).

Son sommaire figure en Annexe : Sommaire de notre document complet de contribution sur le PLU

Ce document a été envoyé en version 1 le 6/2/25 à la Mairie du Perray service urbanisme, suite à la réunion de présentation du PLU aux associations environnementales du 23/1/25.

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

2 Présentation de l'association environnementale Le Perray Vert

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

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

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

Ses actions sont :

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

3 Contribution sur le PLU

3.1 But

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

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

3.2 Remarques saillantes sur le PLU

3.2.1 Volonté de préservation du cadre de vie et de l'environnement

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

3.2.2 Absence de cible et estimations chiffrées

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

- **les citoyens du Perray et les PPA d'avoir une vision ou un aperçu de ce que pourrait être Le Perray dans 10-15 ans** tel que visé ou permis par ce PLU, et donc de se prononcer en toute connaissance de cause.

- **Le PLU de fixer une limite du nombre de logements, notamment inférieure à l'objectif SRU insoutenable et irresponsable.**
- **le PLU d'estimer et justifier le dimensionnement des capacités disponibles ou nécessaires**, comme par exemple les surfaces nécessaires et suffisantes pour les constructions, les réseaux d'eau et d'assainissement, les besoins d'équipements.
- **le PLU de définir des indicateurs de suivi et d'évaluation de son application dans le temps**, pour mesurer ses progrès et effets positifs, et ses difficultés ou faiblesses.

3.2.3 Consommation excessive d'espaces naturels et agricoles

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

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

- accrue de 5 ha par rapport à celle de 25 ha du PADD initial de 2022, que nous estimions déjà excessive
- **12,6 fois supérieure à l'objectif maximum d'artificialisation nette de l'Etat** (loi Climat et Résilience ZAN)
- **5,7 fois supérieure à l'objectif maximum d'artificialisation nette du SDRIF-e de la Région** (dérogatoire à la loi ZAN)
- **80 % supérieure (pour la part habitat et équipement) aux capacités d'urbanisation non cartographiées du SDRIF-e.** Capacités pléthoriques très dérogatoires ZAN, non prioritaires car le SDRIF-e vise une urbanisation à 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et potentielles car à justifier par des projets concrets.

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

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

Remarques saillantes de la Contribution du Perray Vert sur le PLU du Perray en Yvelines arrêté en février 2025

PLU du Perray-en-Yvelines

Consommation ENAF maximum dépassant les objectifs des lois et directives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Soit si approbation un danger menaçant Le Perray. Car une telle surface, repoussant trop loin les remparts de protection et limites urbaines, est une porte dangereusement ouverte (ou entrouverte) à une possible urbanisation

Remarques saillantes de la Contribution du Perray Vert sur le PLU du Perray en Yvelines arrêté en février 2025

débridée et massive par une future municipalité, de gré ou de force (sous menace ou réalité de tutelle préfectorale pour carence SRU à craindre). Et est aussi un gros appât pour les promoteurs voraces.

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

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

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

Soit une révision du PLU est nécessaire, et alors :

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

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

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

Et qui permettrait au passage :

- **la suppression des zones 2AU** « à long terme hypothétiques » inutiles dans cette révision
- **la préservation des 5,6 ha (37%) de zones humides** repérées en zone U et 2AU, si essentielles à la préservation de la biodiversité en déclin rapide et la prévention du risque croissant des inondations. Contribution sur la concertation du PLU.

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

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

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

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

Portail de données gouvernementales :

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

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

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

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

4 Contribution sur la concertation du PLU

4.1 But

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

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

4.2 Remarques saillantes sur la concertation du PLU

4.2.1 Information et concertation limitées et perfectibles

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

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



Remarques saillantes de la Contribution du Perray Vert sur le PLU du Perray en Yvelines arrêté en février 2025

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

4.2.2 Propositions

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

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

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

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

soit de début juin à mi juillet, en décalant de 2 semaines le rapport d'enquête publique de juillet

5 Annexe : Sommaire de notre document complet de contribution sur le PLU

Sommaire

1 Historique des versions du document.....	2
2 Objet du document.....	2
3 Guide de lecture.....	2
4 Présentation de l'association environnementale Le Perray Vert.....	3
5 Avis sur le PLU.....	3
5.1 But.....	3
5.2 Remarques saillantes sur le PLU.....	3
5.2.1 Volonté de préservation du cadre de vie et de l'environnement.....	3
5.2.2 Absence de cible et estimations chiffrées.....	4
5.2.3 Consommation très excessive d'espaces naturels et agricoles.....	4
5.3 Remarques détaillées sur le PLU.....	6
5.3.1 Cohérence des documents PLU.....	7
5.3.2 Compatibilité du PLU avec les documents supra communaux.....	8
5.3.3 PADD.....	15
5.3.4 Logements et logements sociaux.....	16
5.3.5 Consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF).....	19
5.3.6 Protection des milieux naturels et de la biodiversité.....	29
5.3.7 Assainissement.....	33
5.3.8 Eaux pluviales et inondations.....	34
5.3.9 Voies de circulation.....	36
5.3.10 Règlements et recommandations architecturales urbaines et paysagères.....	39
6 Avis sur la concertation du PLU.....	40
6.1 But.....	40
6.2 Remarques saillantes sur la concertation du PLU.....	40
6.2.1 Information et concertation limitées et perfectibles.....	40
6.2.2 Propositions.....	41
6.3 Remarques détaillées sur la concertation.....	41
7 Annexe Compte rendu de réunion du 23/1/25 Présentation du PLU.....	46
8 Annexe Projection des logements et populations imposés par la loi SRU.....	49
9 Annexe Artificialisation des espaces naturels agricoles forestiers Le Perray 2011-2021.....	51
10 Annexe Demandes du Perray Vert au SDRIF-e de protection naturelle au Perray.....	52
11 Annexe Faible attractivité et capacité d'accueil du Perray (CART 2023).....	53