

LE PERRAY-EN-YVELINES (78)

Plan Local d'Urbanisme

---

1. Rapport de présentation

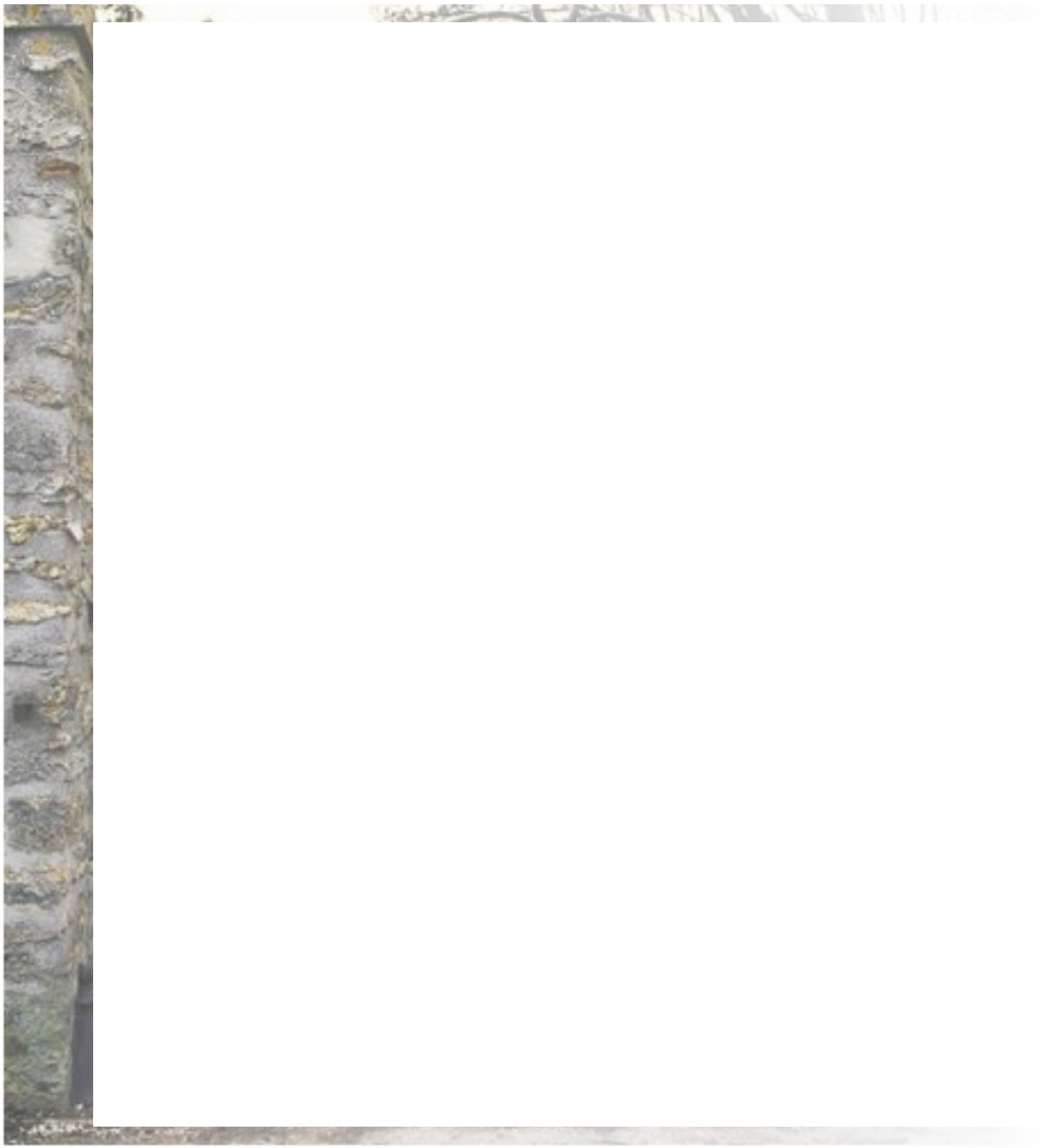


Contenu du rapport de présentation

Conformément à l'article R. 123-2-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123.1-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation.
   Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;
4. Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

S'agissant d'une révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.



Sommaire

TOME 1 ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE 8

DIAGNOSTIC URBAIN 9

1 – PRÉSENTATION DU TERRITOIRE 10
2 – LA DESSERTE 20
3 – LA MORPHOLOGIE URBAINE 36
4 – LE MAILLAGE « VERT » ET « BLEU » 54
5 – LES HABITANTS ET 68
6 – LES ÉQUIPEMENTS 84
7 – L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE 102
8 – ZONAGE ET SERVITUDES 112

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 126

ÉTAT DES LIEUX DE L'ENVIRONNEMENT 127
1. LE MILIEU PHYSIQUE 127
1.1. La topographie 127
1.2. La géologie et les sols 128
1.3. Le climat 130
1.4. Hydrographique et hydrogéologie 132
Enjeux liés au milieu physique 134
2. LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER 135
2.1. Le contexte naturel et paysager 135
2.1.1. Les sites Natura 2000 135
2.1.2. Les ZNIEFF 145
2.2. Le patrimoine naturel communal (données PNR-HVC) 148
2.3. La biodiversité ordinaire 152
2.3.1. L'occupation du sol 152
2.3.2. Les étangs, les rigoles et les mares 153
2.3.3 Les espaces boisés classés 155
2.3.4. L'agriculture 156
2.3.4. Les parcs et jardins publics 158
2.3.6. Les friches 159
2.4. Le territoire dans la trame verte et bleue 160
2.4.1. Noyaux de biodiversité 161
2.4.2. Axes de déplacement 161
2.4.3. Trame verte 163
2.4.4. Trame bleue 163
2.5. Synthèse : la nature au Perray-en-Yvelines 165
Enjeux liés au patrimoine naturel et paysager 166
3. EAU, ÉNERGIE, DÉCHETS 167
3.1. Le système d'adduction d'eau potable 167
3.2. Le système d'assainissement 170
3.2.1. L'assainissement des eaux usées 170
3.2.2. L'assainissement pluvial 173
3.3. Le mode de déplacement des habitants 175
3.3.1. La motorisation des ménages 175
3.3.2. Les déplacements domicile – travail 176
3.3.3. Les modes alternatifs et l'accès à la gare du Perray 176
3.4. Le parc de logements de la commune 178
3.5. La gestion des déchets 179
3.5.1. La collecte 179
3.5.2. Le traitement 180
3.5.2. Une zone de décharge à ciel ouvert 181
Enjeux liés à l'eau, à l'énergie et aux déchets 182
4. POLLUTIONS, NUISANCES, RISQUES 183
4.1. Les pollutions 183
4.1.1. Nuisances industrielles 183

4.1.2. Pollution de l'air 184
4.1.3. Pollutions électromagnétiques 186
4.2. Les nuisances sonores 187
4.2.1. Le classement sonore des infrastructures 187
4.2.2. Carte stratégique de bruit 188
4.3. Le risque lié au transport de matières dangereuses 189
4.4 Les risques naturels 192
Enjeux liés aux pollutions, aux nuisances et aux risques 193
DYNAMIQUE DE L'ENVIRONNEMENT AU PERRAY-EN-YVELINES 194
5. Perspectives d'évolution de l'environnement 194
6. Enjeux du territoire Perrotin 196
6.1. Préserver la biodiversité au Perray-en-Yvelines 196
6.2. Réduire les émissions de GES du territoire communal 196
6.3. Préserver et améliorer le fonctionnement urbain 197
6.4. Protéger la population 197
7. Caractéristiques des espaces susceptibles d'être touchés de façon notable par la mise en œuvre du plan 198
7.1. Centre-ville et abords de la gare 198
7.2. Forêt Verte 199
7.3. Cœurs d'îlots 202
7.4. Secteur du Pont Forget 203
7.5. La Grande Haie / Les Haphleries 205
7.6. Perche aux Mares et le Planit 208

TOME 2 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 212

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES 214
1.1. Cadre général 214
1.2 Documents avec un rapport de compatibilité 215
1.2.1. La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse 215
1.2.2. Le Schéma Directeur de la région Île-de-France 219
1.2.3. Le projet de SCOT Sud-Yvelines 220
1.2.3. Le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France 222
1.1.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie 225
1.1.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette 227
1.3. Documents avec un rapport de prise en compte 229
1.3.1. Le Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France 229
1.3.2. Le SRCAE d'Île-de-France 231
2. LES INTENTIONS DU PADD 233
2.1. Les 2 axes principaux du PADD 235
2.2. Le souci de la prise en compte de l'environnement 238
2.2.1. Contexte international et national 238
2.2.2. Un projet urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie 239
2.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE 242
3. LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DU PLU 246
3.1. Les objectifs 246
3.2. Le nombre de logements à produire pour répondre au scénario retenu par la commune : PÉRIODE 2013 - 2025 248
3.3. La programmation 249
3.4. Répartition géographique 250
3.5. Justificatifs de Zonage et Règlement 251
3.6. ZOOM sur les secteurs stratégiques 256
3.6.1. Le centre-ville 256
3.6.2 la Perche aux Mares 259

3.6.3. La Grande Haie 261
3.6.4. La Forêt Verte (en cours de réalisation) 262
3.7. Dispositions des différentes zones 264

TOME 3 INCIDENCES, MESURES ET SUIVI DU PLU 282

CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 284

1. Fondement juridique de l'évaluation 284
2. La démarche d'évaluation environnementale 286
   2.1 Approche générale de l'évaluation 286
   2.2 Développement méthodologique 287
3. Enjeux environnementaux considérés pour l'évaluation 293
   3.1. Enjeux mondiaux 293
   3.2. Synthèse des enjeux 296

INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 297

1. Évaluation des incidences du PLU sur l' environnement 297
   1.1. Évaluation des incidences du PADD 297
   1.1.1. Analyse des orientations du PADD 298
   1.1.2. Réponse globale du PADD aux enjeux environnementaux 303
   1.2. Évaluation des incidences des OAP 304
   1.2.1. Éléments communs aux OAP n°1 à n°9 304
   1.2.2. OAP particulière 306
   1.2.3. Réponse globale des OAP aux enjeux environnementaux 308
   1.3. Évaluation des incidences du règlement et du plan de zonage 309
   1.3.1. Effet de la division du territoire en zones et secteurs – effet des EBC et EPP 309
   1.3.2. Règles d'implantation 314
   1.3.3. Effet des autres dispositions réglementaires 315
   1.3.4. Réponse globale de la partie réglementaire aux enjeux environnementaux 319
2. Évaluation des incidences prévisibles du PLU sur les sites Natura 2000 320
   2.1. État des lieux 320
   2.2. Enjeux environnementaux des sites Natura 2000 322
   2.2.1. La ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches » 322
   2.2.2. Les ZSC FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines » et FR1100796 « Forêt de Rambouillet » 325
   2.2.3. Bilan des enjeux 326
   2.3. Analyse des incidences directes et indirectes 327
   2.3.1. PADD 327
   2.3.2. OAP 327
   2.3.3. Partie réglementaire du PLU 328
   2.4. Conclusion sur les incidences Natura 2000 329

MESURES D'ÉVITEMENT, INCIDENCES & SUIVI 330

1. Incidences du PLU sur l'environnement 330
   1.1. Bilan des effets du PLU sur l'environnement 330
   1.2. Incidences résiduelles 333
2. Mesures d'évitements des incidences intégrées au PLU 333
3. Suivi de la mise en oeuvre du plan 335

3.1. Procédure de suivi et de mise à jour 335

TOME 4 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE 340

1. Synthèse de l'état des lieux du territoire communal 342
1.1. Diagnostic urbain 342
1.2. État initial de l'environnement 343
1.2.1. Présentation des données 343
1.2.2. Analyse des données, dynamique et enjeux environnementaux 343
2. Présentation de la révision du PLU 344
2.1. PADD 345
2.1.1. Les grandes lignes du PADD 345
2.1.2.Choix retenus pour établir le PADD au regard de l'environnement 347
2.2. Dispositions réglementaires 348
2.2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation 348
2.2.2. Zonage et Règlement 348
3. Synthèse de l'évaluation environnementale 350
3.1. Méthode d'évaluation 350
3.2. Évaluation du Plan Local d'Urbanisme 351
3.2.1. Évaluation du PADD 351
3.2.2. Évaluation des OAP 351
3.2.3. Évaluation de la partie réglementaire 352
3.2.4. Évaluation au regard des sites Natura 2000 352
3.2.5. Mesures compensatoires et procédure de suivi 353



TOME 1
ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE



DIAGNOSTIC URBAIN

(Document réalisé en 2009 partiellement réactualisé)

---

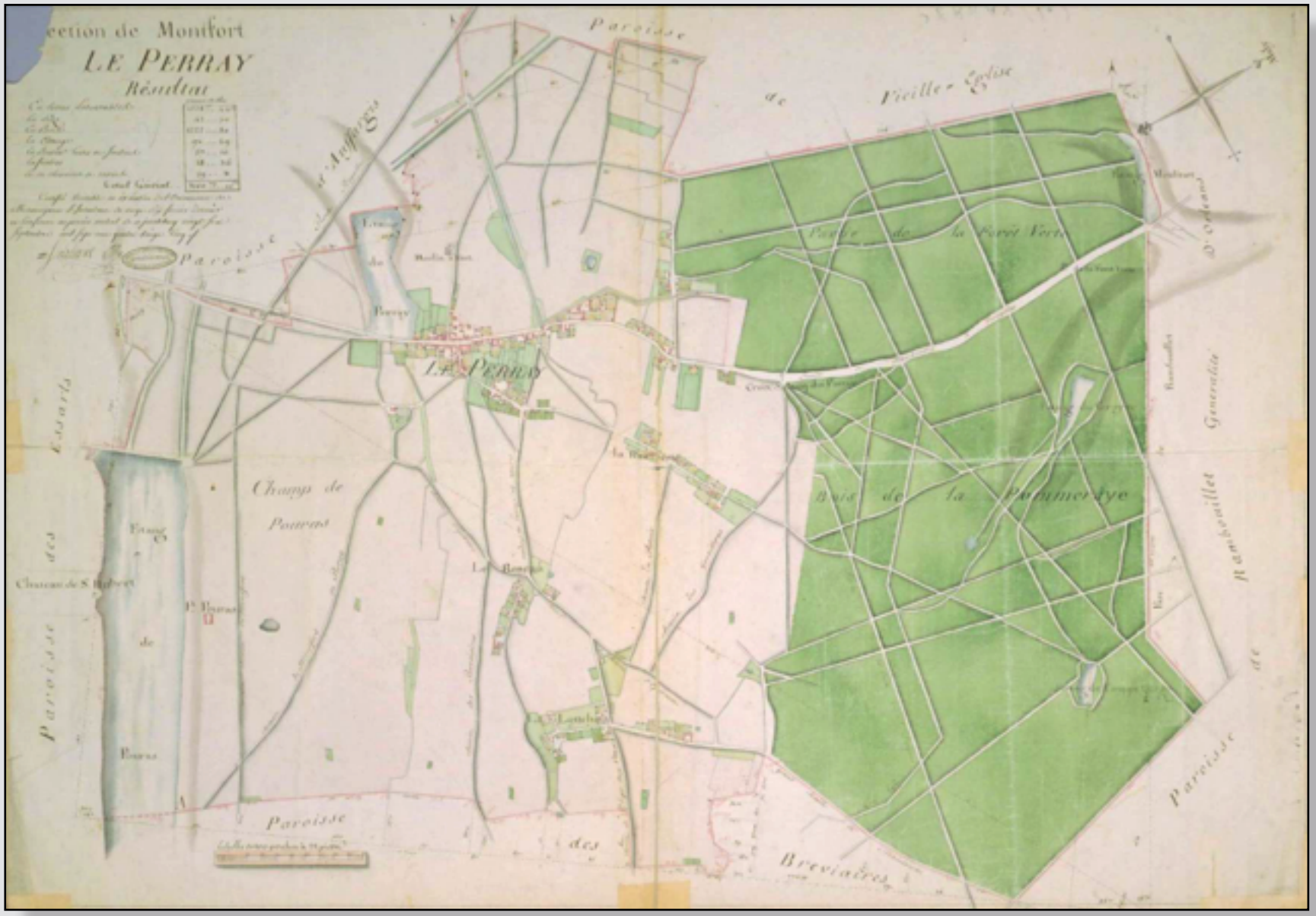
1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE
2. LA DESSERTE LES DÉPLACEMENTS
3. LA MORPHOLOGIE URBAINE
4. LE MAILLAGE « VERT » ET « BLEU »
5. LES HABITANTS ET LEURS LOGEMENTS
6. LES ÉQUIPEMENTS
7. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
8. ZONAGE ET SERVITUDES

1 – PRÉSENTATION DU TERRITOIRE








ection de Montfort
LE PERRAY
Réunion
Paroisse
de Vieille Eglise
Parc de la Forêt Verte
Le Perray
Champ de Pouvres
Bois de la Pommeraye
Rambouillet
Generalité
Paroisse des Essarts
Paroisse des Breviaires
Paroisse

LA SITUATION ET L'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE

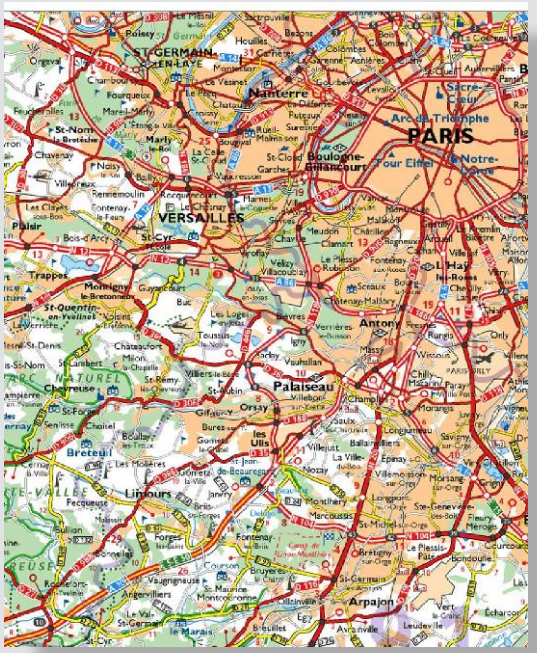
Le Perray-en-Yvelines, commune de la Communauté de Communes des Etangs (CCE), est située à proximité de la sous préfecture de Rambouillet sur la route Nationale 10 qui relie Chartres, Versailles et Paris. Elle profite d'une bonne desserte tant par la route (RN.10) que par les transports en commun (gare SNCF du Perray en Yvelines sur la ligne Paris Rambouillet). Elle bénéficie d'un environnement de qualité et est située en « Porte » de la forêt Yvelines, massif forestier parmi les plus remarquables de France, et maillon terminal de la chaîne des étangs. Au cœur du plateau Yvelinois, la commune est sans relief naturel particulier.

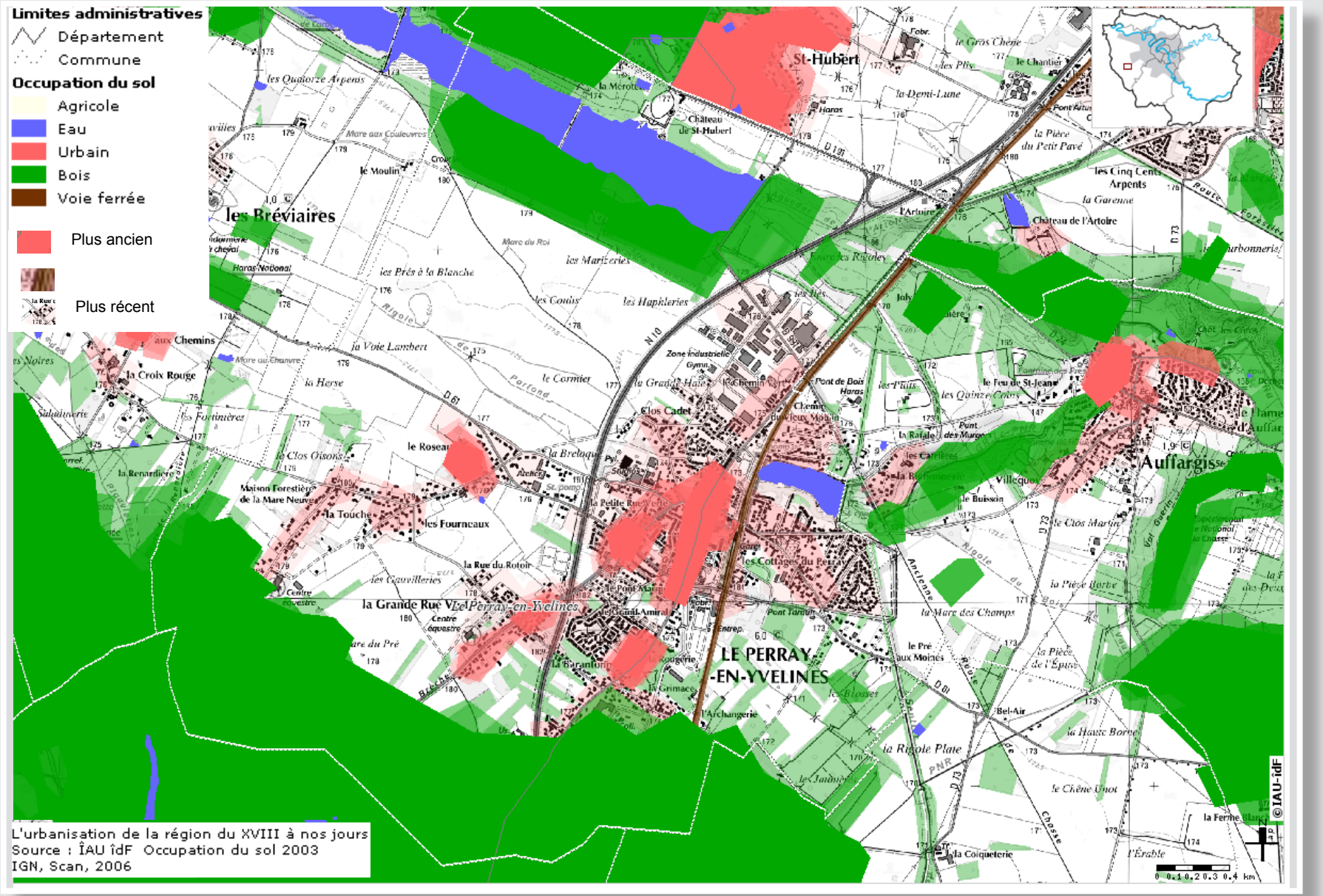


La Région ïle de France

Sur son territoire, elle dispose du superbe plan d'eau de Saint-Hubert, miroir serti de verdure. Louis XV en tomba amoureux et fit construire en 1755 un château sur l'une de ses berges. Il fut démoli en 1855 et il n'en subsiste aujourd'hui que les soubassements de la terrasse.


Vue du château de St hubert





Urbanisation de la région du XVIII à nos jours (Source IAURIF)

QUELQUES DATES IMPORTANTES:

En 1685 : **creusement de l'Etang du Perray** (Vauban), complément de la chaîne des étangs et rigoles décidé par Louis XIV pour alimenter en eau les bassins du château de Versailles. Cette exigence royale profite incidemment au Perray. La collecte des eaux stagnantes du plateau Yvelinois assainit des terres marécageuses et les rend cultivables.

En 1849 : la **ligne de chemin de fer Paris-Chartres** inaugurée le 5 juillet, sonne le glas de la route et ruine son commerce. Avisés et réalistes, les Perrotins saisissent l'opportunité de la construction d'une gare de marchandises pour en faire un centre d'acheminement par rail du bois débardé dans la forêt, de la pierre extraite des carrières de la région, de la paille et du grain produits par les exploitations.

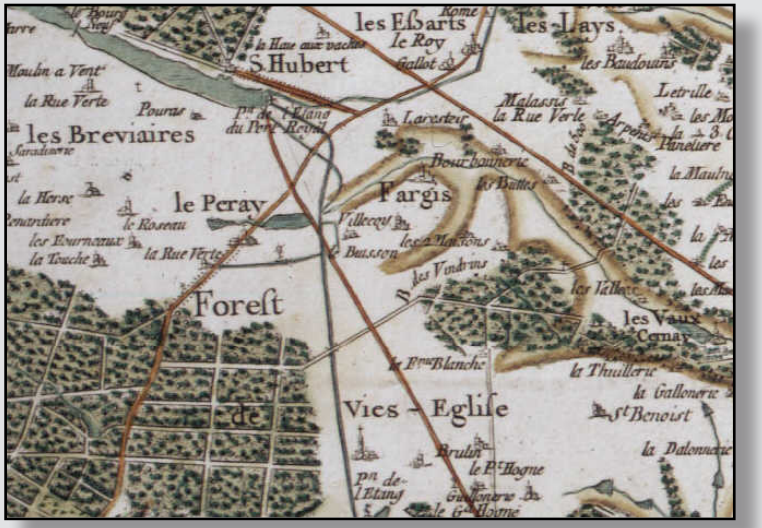


La gare du Perray-en-Yvelines

En 1976 : déviation de la RN10 dans la traversée du Perray-en-Yvelines. Le déclin de la route n'aura été que temporaire. Dès le début du XXème siècle, l'essor de l'automobile lui fournit un regain d'activité, cependant non sans nuisances. L'accroissement étonnant du nombre de véhicules les rend intolérables. A son grand dam, le Perray doit écarter sa génitrice, sa nourricière. Le 25 mai 1976, la déviation est mise en service. La venue de nouveaux habitants, l'équipement progressif d'une zone d'activité sauveront l'économie locale.

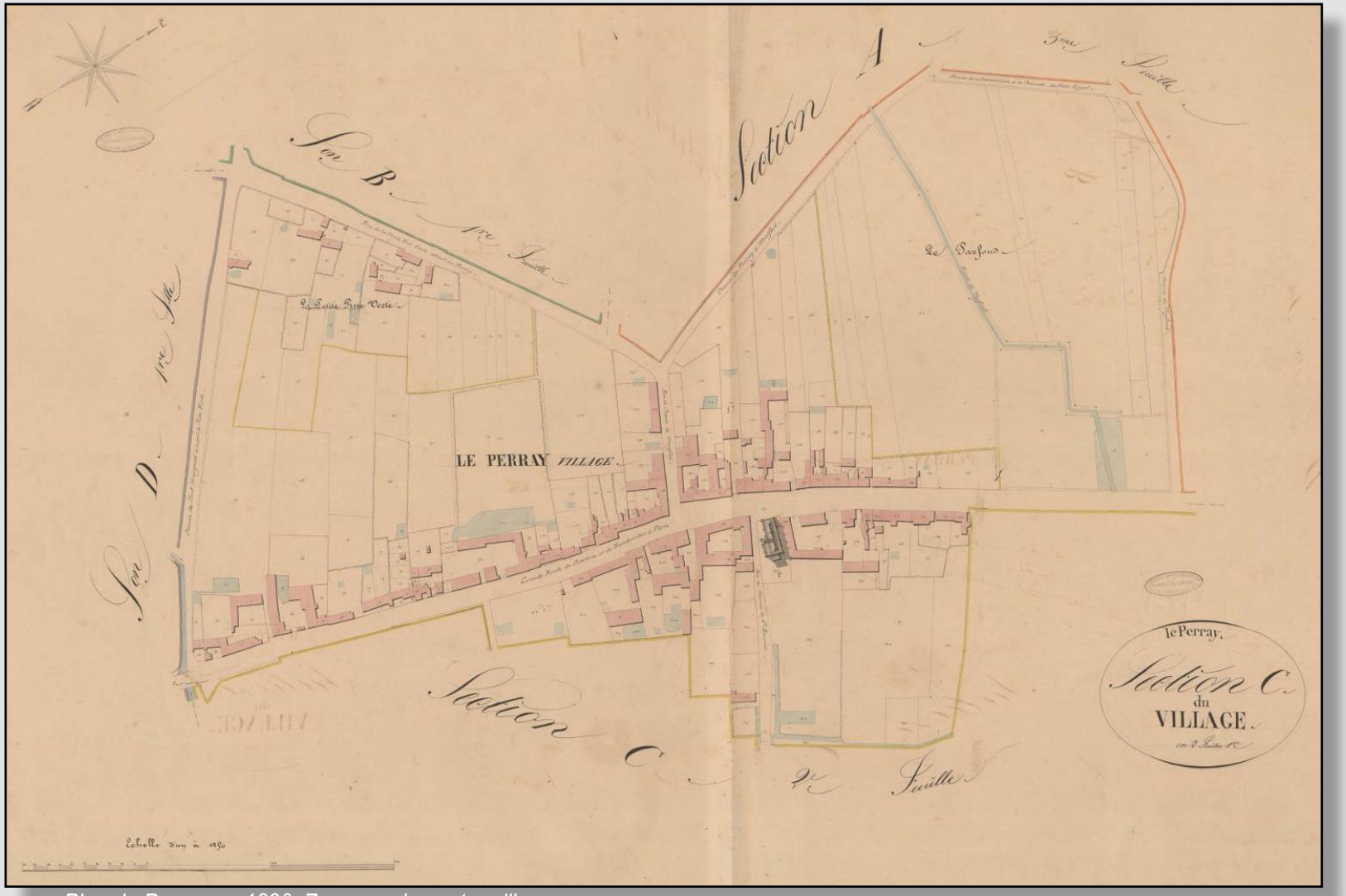


Carte de Cassini 1815



Carte de Cassini 1815

On constate sur ce document que la place de la Mairie était inexistante en 1830. En effet, un bâtiment assurait la continuité du front urbain le long de la « Grande rue ».



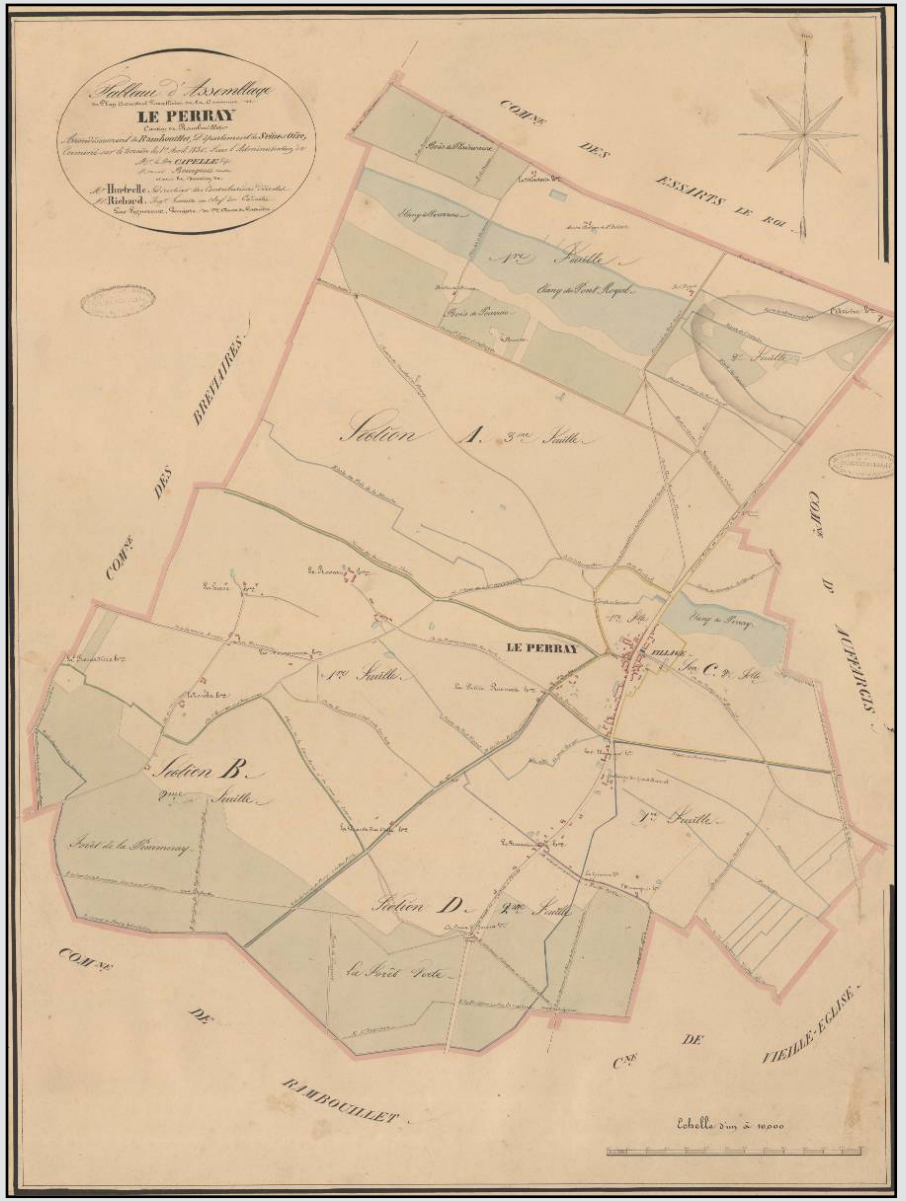
Plan du Perray en 1830. Zoom sur le centre ville

Comme le montre l'ensemble des cartographies historiques la commune du **Perray-en-Yvelines s'est, dans un premier temps, développée le long de l'ancienne RN10** appelée à cette époque : «la grande route de Chartres et de Rambouillet à Paris ».
Les plans de la commune en 1830 révèlent qu'**une densité de construction plus importante s'est implantée à l'angle de la « grande route de Chartres de Rambouillet à Paris » et du « Chemin de Montfort »** (actuelles rue de la Breloque et rue de la Grenouillère).
D'autres constructions se sont implantées de façon plus diffuse le long de la rue de Chartres à Paris et notamment à l'angle formé avec la route qui deviendra la Route Départementale n°61 appelée à cette époque le « chemin du Pont Marguant ». On observe également que la Petite Rue Verte est un axe le long duquel on trouve déjà quelques constructions dès 1785.

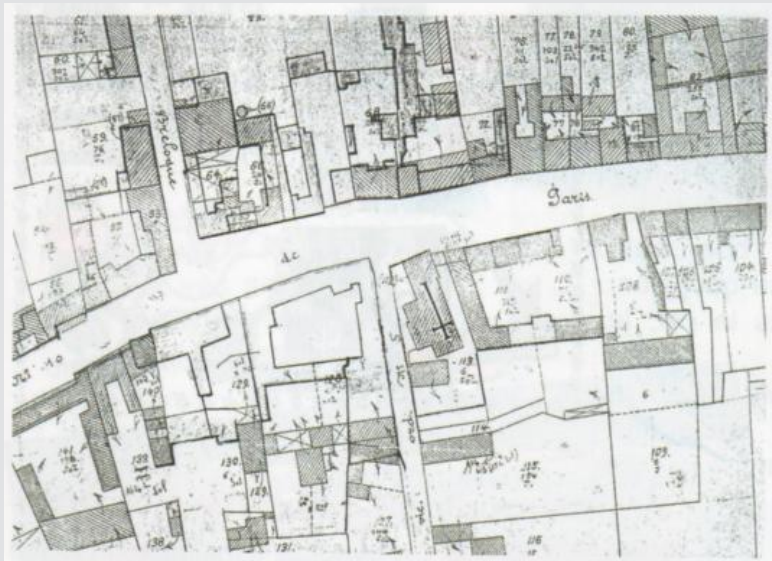
Il est à noter que:

- la trace de la RD 61, axe de desserte Est-Ouest de la commune et au-delà des communes limitrophes existe déjà à son emplacement actuel en reliant le Roseau (quartier qui existe toujours sous le même nom) au chemin de St Benoist (le long de la rigole du Pont Marguant).
- le réseau des rigoles qui draine les eaux de la commune est également déjà en place. Notamment celles du chemin de la Rougerie, de la petite Rue Verte, ou encore de Parfond… .

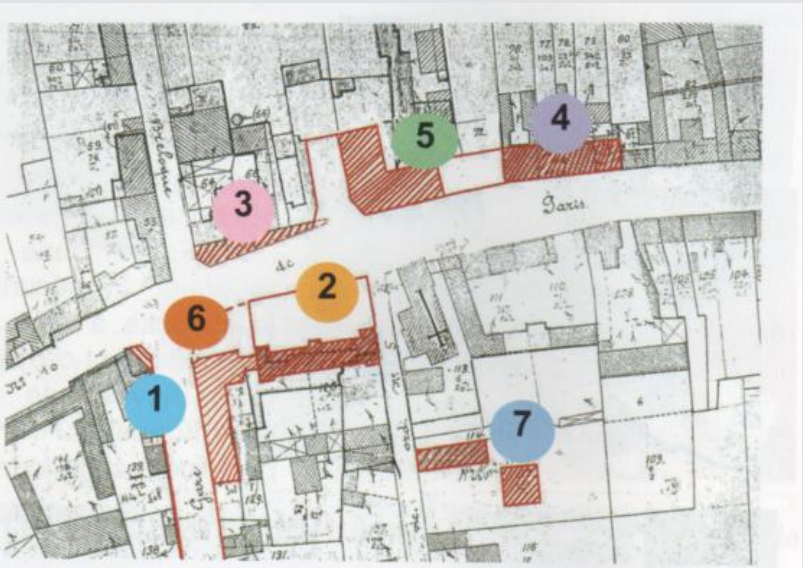
- Sur le zoom du centre ville dans le plan ci après, on observe que seule la rue de l'église existait à cette époque en direction de l'Est de la Commune. Vers l'Ouest la « rue de la Breloque » s'appelait la « rue du chemin de Montfort », la «rue de la Grenouillère » s'appelait le « chemin du Perray à Montfort » et la rue de « la petite rue verte » portait déjà son nom.



Carte du Perray en 1830



Extrait du cadastre Napoléonien (1830)



Extrait du même cadastre modifié (1960)

Extrait du Perray info
Octobre 2008



Les modifications essentielles du centre ville intervenues pendant le siècle et demi qui sépare les deux cartes sont au nombre de sept. Chronologiquement :

1 - A l'automne 1865, percement du boulevard (qui deviendra avenue) de la Gare pour desservir la nouvelle station du chemin de fer sise au cœur du village depuis janvier 1862.

2 - Entre septembre 1883 et octobre 1884, démolition de la ferme de la Belle Image achetée au Baron du Mesnil et construction de l'école-mairie, accueillant d'un côté les filles et de l'autre les garçons, de locaux pour la pompe à incendie et des actes de police et de la place de la Mairie.

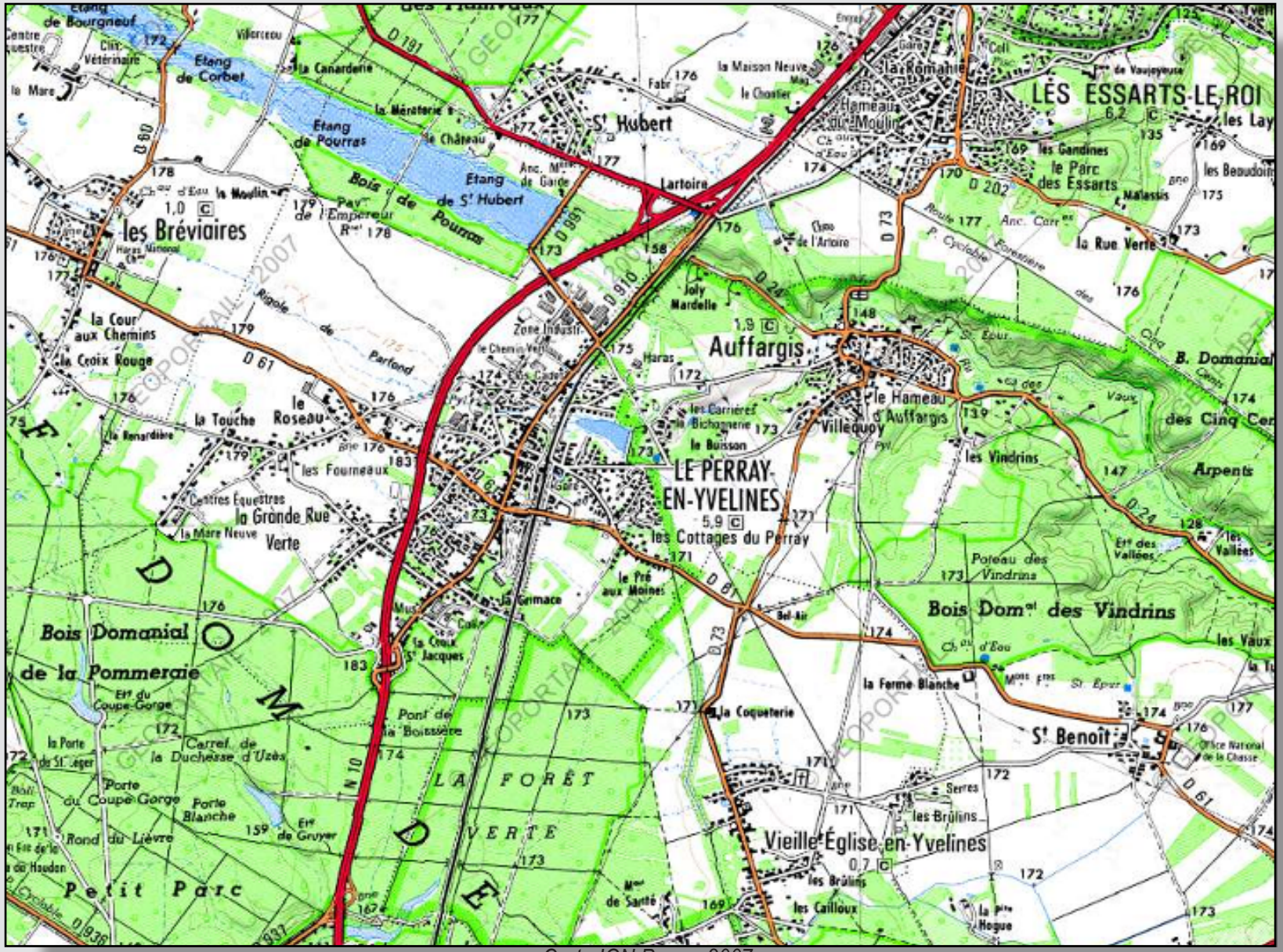
3 - De 1907 à 1909, construction de l'immeuble Leconte au 86 rue de Paris dont le Rez-de-chaussée accueillera les Grands Economats parisiens, le Primistère, puis le Familistère (aujourd'hui, la Société Générale) et le Bureau des P.T. T jusqu'en 1971 (local accueillant aujourd'hui une pharmacie).

4 - Entre 1900 et 1920, modification de l'ensemble des 94-96 rue de Paris dont les façades sont avancées pour respecter le tracé de la Route Nationale et l'alignement des trottoirs (ainsi, un nouveau bâtiment prolonge l'ancienne école-mairie de 1844 et devient la boutique de la graineterie Carro (puis Popot, et maintenant Banque Populaire).

5 - Dans les années 20, démolition du Café de l'Union, de la fumisterie Porcile de l'hôtel des voyageurs et de la boucherie Tardiveau, aménagement de la voie d'accès au Parc de la propriété Leconte (l'actuel Parc Municipal) entre le 88 et le 90 rue de Paris et construction à gauche d'un immeuble style Art Déco qui accueille la boucherie en son rez-de-chaussée (rénovée en 2006-2007) et en face de l'hôtel-restaurant des Tilleuls Argentés (actuel Office notarial).

6 - En 1953, après vingt ans de tractations, construction de l'aile de l'école-mairie donnant sur l'avenue de la Gare.

7 - En 1970-1971, construction, rue du Moulin (sur la portion devenue rue de l'Eglise), sur les terrains Drouin, d'un Hôtel des Postes, puis d'un immeuble communal.



Carte IGN Perray 2007

2 – LA DESSERTE – LES DÉPLACEMENTS





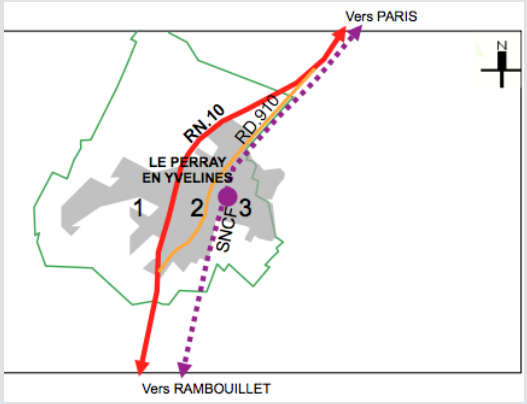


LA COMMUNE T**RAVERSEE PAR LA RN10 ET LES VOIES FERREES**



2.1 LA ROUTE NATIONALE 10

La commune est traversée du Nord au Sud par la route nationale 10. Le fait que la route nationale 10 soit dénivelée par rapport à l'altimétrie générale de la ville constitue un atout important.
Toutefois, l'emprise non constructible le long de la nationale 10 n'est actuellement pas ou peu traitée (talus en friche, espace vert peu entretenu et peu qualifiant...). Ceci accentue l'effet de coupure et l'impact de cette voie sur la ville. La Nationale n'a aucun contact avec la ville, ces derniers se font au Nord et au Sud par la RD.910. La connexion de la ville au niveau de la croix St Jacques ne permet pas aux usagers de reprendre vers Paris.



Carte IGN du Perray

2.2 LES VOIES DE CHEMIN DE FER

Tout comme la Nationale 10 les voies SNCF traversent le territoire communal du Nord au sud. Au niveau de la gare les lignes SCNF deviennent un élément urbain très fort, par l'impact visuel des rails, portiques métalliques et caténaires, ainsi que par la coupure créée. En effet les voies sont bordées de part et d'autre d'une voirie de desserte communale et de façades urbaines.

La route nationale 10 et les lignes SCNF forment un **faisceau de coupures** urbaines qui sépare la commune en trois entités :
1 - **L'Ouest de la RN10** : composé de quartiers résidentiels juxtaposés. Ce secteur est en cours de développement sans pour autant avoir de structure forte d'aménagement.
2 - **L'entre Deux :** secteur déjà très aménagé qui accueille le centre ville, une grande partie de l'habitat, la gare, les équipements…
3 - **L'est** des voies SNCF : quartier résidentiel isolé du reste de la ville par les lignes SNCF.

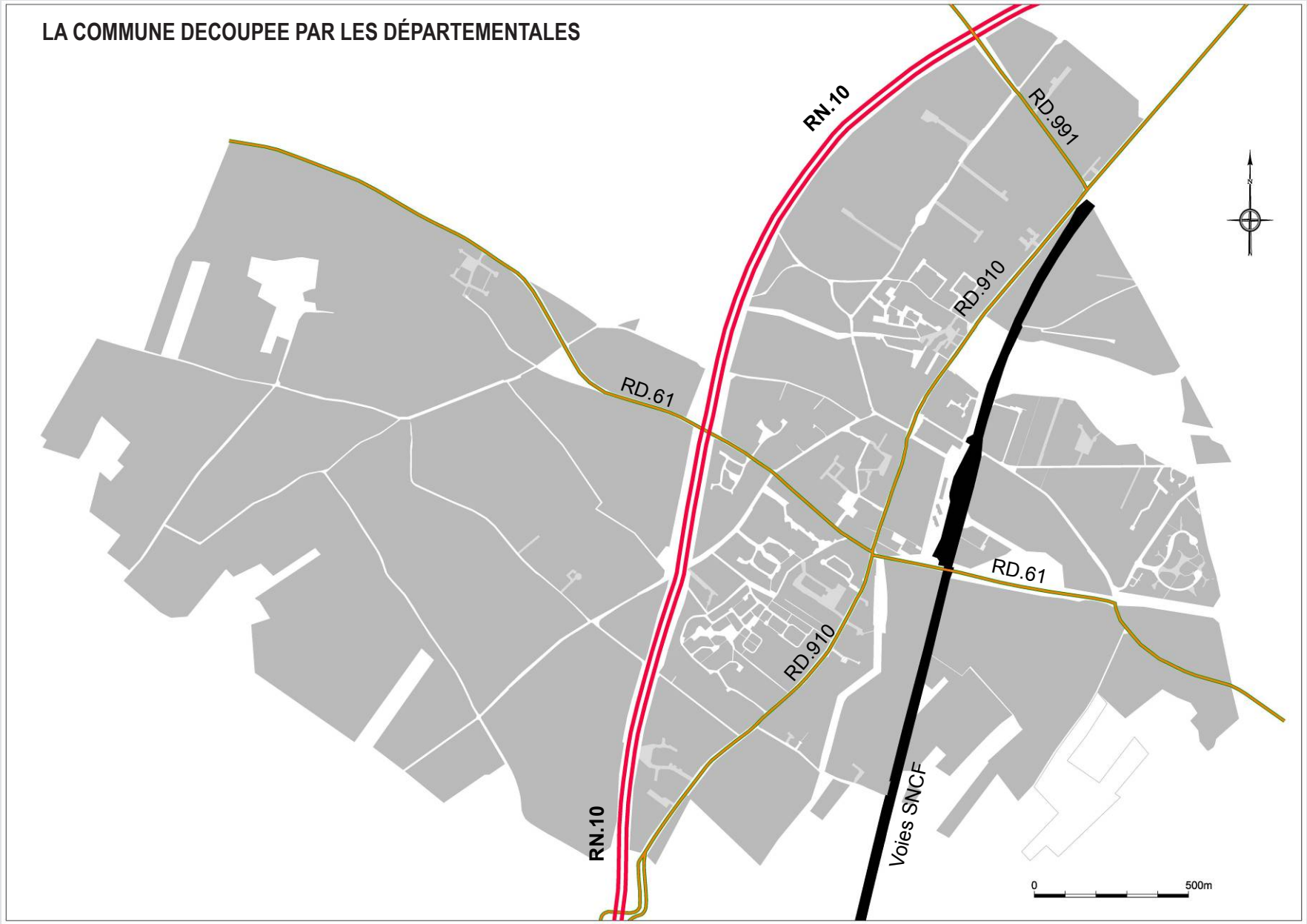


Les voies ferrées au centre du Perray



La route RN 10

LA COMMUNE DECOUPEE PAR LES DÉPARTEMENTALES



2.3 LES DÉPARTEMENTALES STRUCTURANTES

La commune s'est donc développée le long de deux axes Nord/Sud (RD.910) et **Est/Ouest** (RD.61) formés par deux routes départementales, Cardo et Decumanus[1] de la ville.

Les voies ferrées opèrent une césure urbaine en formant un obstacle important avec seuls deux franchissements accessibles à tous, l'un à proximité de la gare, par la rue de la Perche aux Mares (RD.61), l'autre via le chemin des Deux Pavillons.

Pour se déplacer dans la ville du Perray, il est quasiment impossible de ne pas utiliser l'une de ces voies structurantes. Aux heures d'affluence, la commune subit de fortes pressions de trafic Nord Sud en direction de Rambouillet, St Quentin en Yvelines, Versailles. Même si les comptages réalisés par le Département des Yvelines (Cf. page 20 ci après) montrent une diminution globale du trafic routier, la ville du Perray souffre toujours de flux de transit (notamment poids lourds) trop importants.

Les RD 191 et 991 au nord de la commune permettent de relier ce secteur aux villes des Mesnuls, du Tremblay sur Mauldre et au-delà à Mantes la Jolie par la vallée de la Mauldre. Ce sont deux axes structurants de la ville qui voient leurs trafics augmenter entre 2002 et 2007, comme le montre le tableau ci-contre.

L'axe Est/Ouest RD.61 est le support d'un trafic local permettant les échanges entre la RN.10 et :

- les communes St Benoit, d'Auffargis et de Vieille Eglise à l'Est par la rue de la Perche aux Mares,
- les communes des Bréviaires et de St Léger en Yvelines à l'Ouest, par la rue de la Mare au Loup .

LOCALISATION	V/j en 2002	V/j en 2007	Evolution
N10 Nord Perray	47 602	45 315	- 5%
N10 au niveau du Perray	41 480	40 020	- 3.6%
N10 sud Perray	45 351	41 323	- 9.7%
RD 910 Rue de Paris	8 103	7 594	- 6.7%
RD 61 Ouest Perray	4 314	3 514	- 22.7%
RD 61 Est Perray	4 449	4 196	- 6%
RD 991	1 116	1 296	+ 16.1%
RD 191 niveau St Hubert	6 608	6 768	+2.4%

[1] Ce sont les axes majeurs orientés nord-sud (cardo) et est-ouest (decumanus) dans une ville romaine. Leur intersection marque le centre de la cité.

EVOLUTION DU TRAFIC ROUTIER SUR LES VOIES STRUCTURANTES DE 2002 A 2007

LEGENDE

14589 Trafic Moyen Journalier Annuel (véhicules/jour) - Comptage permanent SIREDO 2001

26534 Trafic Moyen Journalier Annuel (véhicules/jour) - Comptage secondaire 2001

2609 / 09/01 Trafic Moyen Journalier Hebdomadaire (véhicules/jour) / Mois et année du comptage

ou Emplacement du poste de comptage

Section de comptage

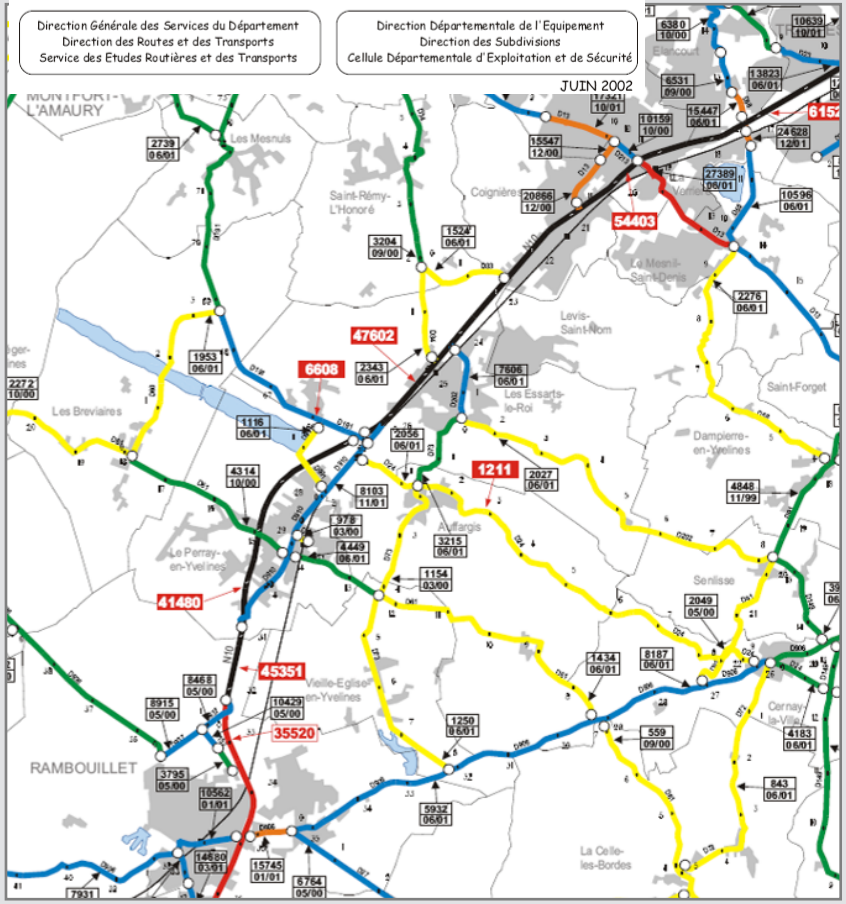
Classes de trafic

- 0 à 2499 véhicules/jour
- 2500 à 4999 véhicules/jour
- 5000 à 14999 véhicules/jour
- 15000 à 24999 véhicules/jour
- 25000 à 39999 véhicules/jour
- 40000 et plus véhicules/jour

Direction Générale des Services du Département
Direction des Routes et des Transports
Service des Etudes Routières et des Transports

Direction Départementale de l'Equipement
Direction des Subdivisions
Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité

JUIN 2002



LEGENDE

38510 Trafic Moyen Journalier Annuel (véhicules/jour) - Comptage permanent SIREDO 2006.

14231 Trafic Moyen Journalier Annuel (véhicules/jour) - Comptage permanent SIREDO 2005.

8438 Trafic Moyen Journalier Annuel 2005 (véhicules/jour) - Comptage secondaire.

8457 / 01/03 Trafic Moyen Journalier Hebdomadaire (véhicules/jour) - Comptage ponctuel / Mois et année du comptage

Emplacement du poste de comptage

Section de comptage

Classes de trafic

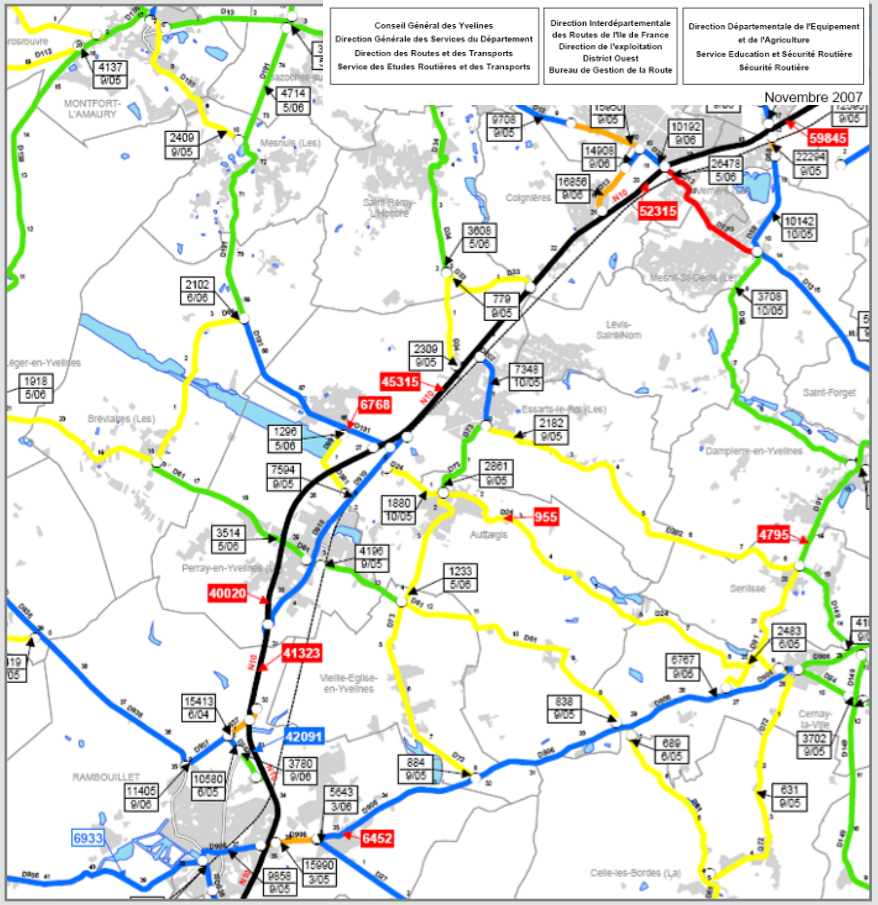
- 0 à 2499 véhicules/jour
- 2500 à 4999 véhicules/jour
- 5000 à 14999 véhicules/jour
- 15000 à 24999 véhicules/jour
- 25000 à 39999 véhicules/jour
- 40000 et plus véhicules/jour

Conseil Général des Yvelines
Direction Générale des Services du Département
Direction des Routes et des Transports
Service des Etudes Routières et des Transports

Direction Interdépartementale des Routes de l'Ile de France
Direction de l'exploitation
District Ouest
Bureau de Gestion de la Route

Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture
Service Education et Sécurité Routière
Sécurité Routière

Novembre 2007



L'axe Nord Sud RD 910 le traitement de la chaussée et de ses abords n'a pas évolué depuis le déplacement du tracé de la RN10. Les trottoirs servent de façon anarchique aux piétons et aux stationnements, les chaussées trop larges ont été réduites par le tracé au sol de pistes cyclables latérales et de terre-pleins centraux.

L'espace public y est très important mais sans aménagement particulier : absence d'arbres d'alignements, peu de mobilier urbain, non aménagement des accotements.

Ce manque d'aménagement et ces espaces surdimensionnés donnent un aspect « désertique » aux rues en entrée de ville.

La largeur de l'emprise publique de la RD 910 varie de 11 mètres au plus étroit en centre ville, à 24 mètres dans les parties moins urbaines en sortie de ville.

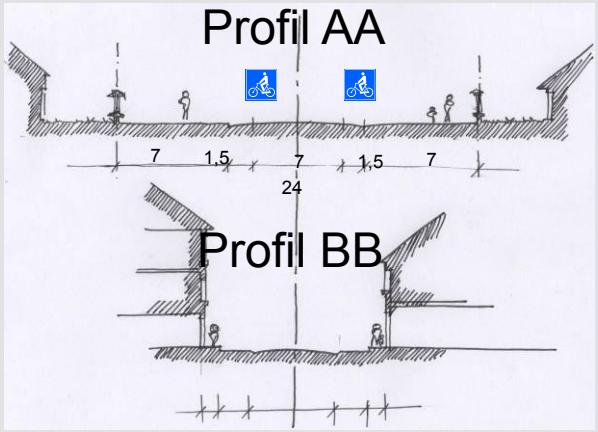




Profil AA rue de Chartres (RD 910) en centre-ville



Profil BB rue de Chartres (RD 910) à l'approche ducentre-ville



LES FRANCHISSEMENTS















RD.991

RD.910

RD.910

RD.61

Voies SNCF

RN.10

0 500m

Passage tous gabarits
Passage gabarits réduits
Passage piéton

2.4 LE RÉSEAU TERTIAIRE

Il est composé de voies de desserte locale. Ce réseau s'est mis en place en **convergeant vers les points de franchissement de la RN.10 et des voies ferrées, ou encore les points historiques** de la commune (vieux bourg).

Actuellement, il existe deux types de voie de desserte sans logique évidente :

- Des voies publiques gérées et entretenues par la ville.
- Des voies privées gérées et entretenues par des propriétaires privés.

Sur les schémas ci-contre sont représentés :

- En Blanc les voies publiques
- En gris clair les voies privées
- En gris sombre les îlots

En parcourant la ville il est très **difficile d'identifier les différentes types de voies.** Les impasses de desserte de lotissements apparaissent comme des rues communales et compliquent les déplacements de l'usager dans la ville. Le mobilier urbain de la commune n'étant pas uniforme, il ne permet pas d'identifier les différents gestionnaires. **L'ensemble du réseau tertiaire ne propose que très peu de stationnement public**, ce qui engendre la présence de nombreux véhicules gênants sur les trottoirs.




LES VOIES PUBLIQUES EN IMPASSE
RN.10
RD.991
RD.910
Voies SNCF
RD.61
RD.61
RD.910
RN.10
Voies SNCF
Sens unique
Voie publique en impasse

Un manque de hiérarchisation et d'identification de la voirie, facteur qui, avec les sens uniques, perturbe la lecture et la compréhension du territoire. En effet, à l'exception des grands axes de la commune, les voies ont des dimensions similaires qu'elles desservent un lotissement, un équipement communal structurant, une commune voisine. Toutes les accroches des voies tertiaires sur la voirie principale communale sont identiques, sans traitement particulier.
Par exemple depuis la rue de Chartres (RD 910) la rue du chemin neuf qui permet l'accès à l'ouest de la RN 10 est identique à l'allée de la Venerie qui ne dessert en impasse que quelques maisons.

L'ensemble du réseau tertiaire bute sur l'espace boisé classé, créant ainsi un grand nombre d'impasse. La grande rue verte, la petite rue verte, la rue de la grenouillère et la rue du chemin vert offrent une parallèle à la RD 910 au cœur du tissu communal.

La nuit, la RN 10 n'est pas éclairée, et les voies principales ont un niveau d'éclairage correct, notamment aux points stratégiques.
L'éclairement de la voirie tertiaire est très variable suivant les secteurs.

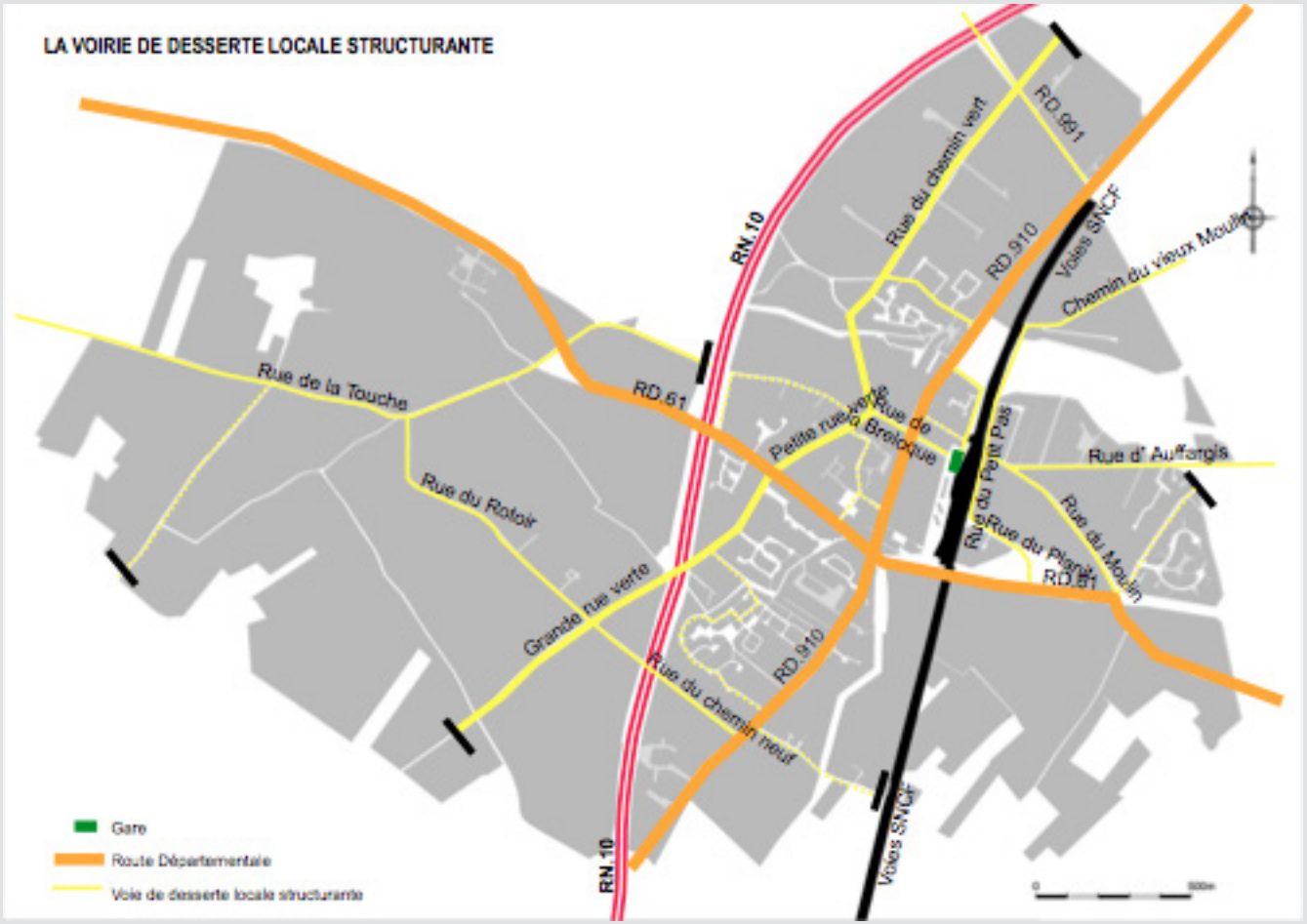




Accès Allée de la Venerie depuis la Rue de Chartres (RD 910)



Accès rue du Chemin neuf depuis la Rue de Chartres RD 910)


LA VOIRIE DE DESSERTE LOCALE STRUCTURANTE
RN.10
RD.91
Rue du chemin vert
RD.910
Voies SNCF
Chemin du vieux Moulin
Rue de la Touche
RD.61
Petite rue verte
Rue de la Breloque
Rue du Petit Pas
Rue d' Auffargis
Rue du Rotoir
Rue du Moulin
Rue du Plagis
RD.61
Grande rue verte
RD.910
Rue du chemin neuf
RN.10
Voies SNCF
Gare
Route Départementale
Voie de desserte locale structurante

D'autre part, **les trottoirs sont parfois impraticables ou inexistants**.
A l'exception de quelques rues, l'ensemble des voies propose des trottoirs très étroits et difficilement praticables : revêtements de sol non stables, mobilier urbain gênant, stationnement de véhicules. Par exemple, la **rue de la Breloque** qui dessert la place de la Mairie, est composée **de deux voies de circulation en sens unique,** d'un stationnement longitudinal unilatéral (qui empiète sur la circulation piétonne), et bordée de deux trottoirs étroits de part et d'autre. **A nouveau une grande place est laissée à la circulation automobile au détriment des circulations douces.**
De façon générale, les **modes de déplacement doux** ne sont pour le moment que peu traités, alors même que les rigoles qui irriguent la commune, constitueraient une formidable armature pour de déplacement .

Le chemin de **Grande Randonnée** passe sous les voies ferrées dans un couloir étroit et peu accueillant à proximité de la gare. Ce passage est un des trois franchissements des lignes SNCF, il n'est praticable qu'à pied et éventuellement avec un vélo à la main. Pour donner une idée de la coupure formée par les lignes SNCF, la rue du petit pas est à 50m à vol d'oiseau de la gare, mais à 1.5km par la route.



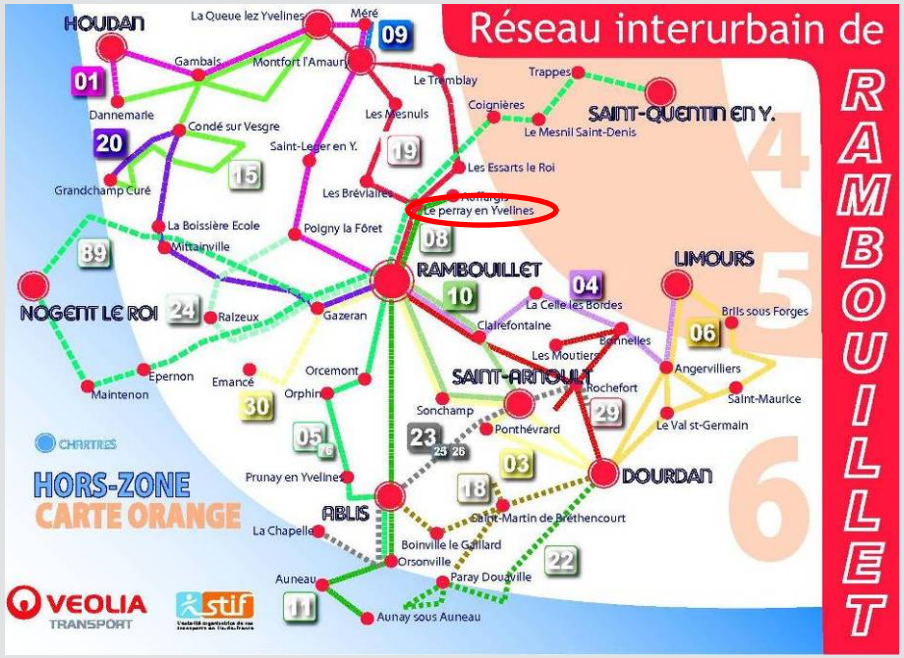
Les pistes cyclables et le GR

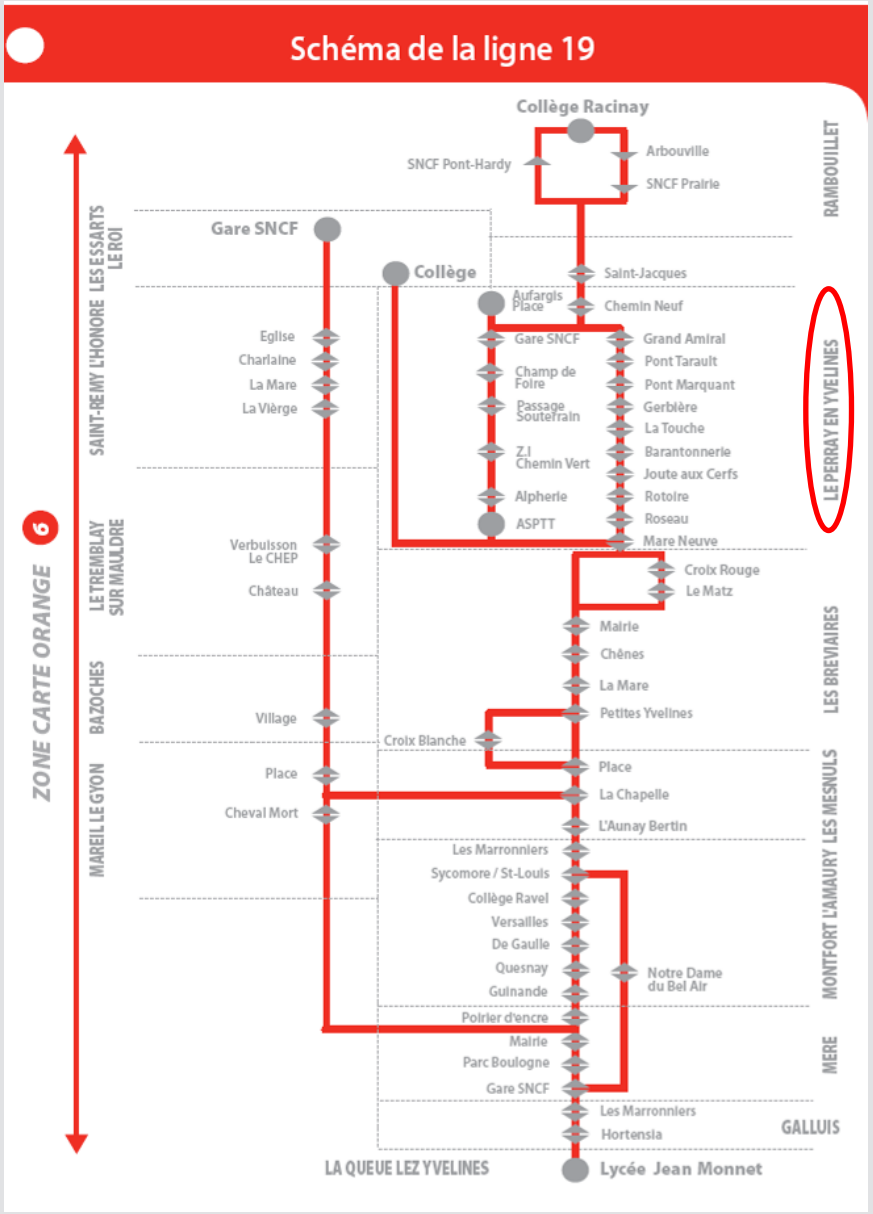

Profil rue de la Breloquue


Trottoir rue de Parfond


Passage sousterrain sous les voies ferrées

LES LIGNES DE TRANSPORTS EN COMMUN





2.5 LES TRANSPORTS EN COMMUN

La ville est desservie par un réseau transport en commun qui la relie :

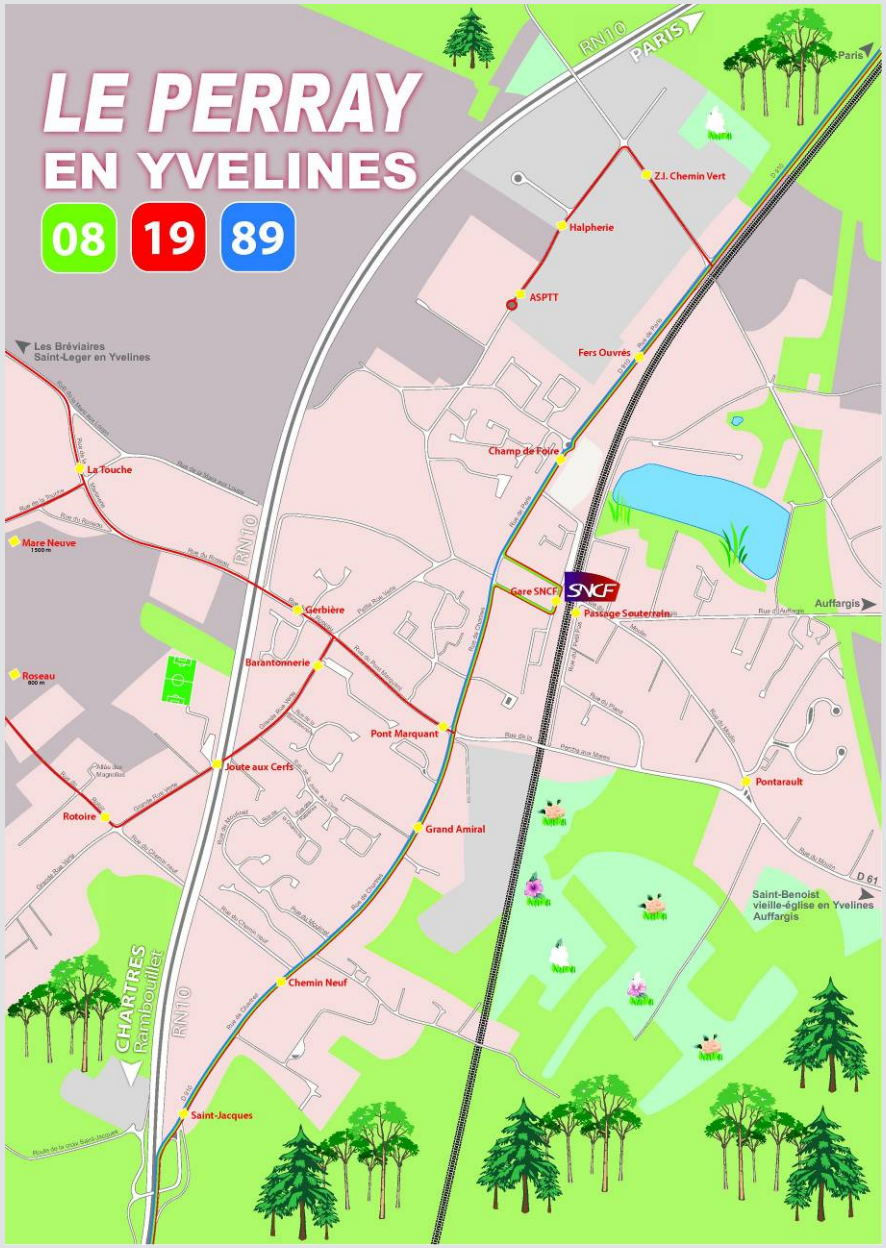
Par le rail à:
- Rambouillet au Sud
- St Quentin en Yvelines, Versailles et Paris au Nord est.

Par le bus, par le biais des 4 Lignes régulières qui traversent ou desservent la commune, exploitées par deux sociétés (CGEA Connex Rambouillet et les cars Perrier), et ce sous l'autorité du Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF). La plupart des lignes ont une vocation de desserte des établissements scolaires. Elles relient toutefois la commune :
- au sud : à Rambouillet et vers les communes du Sud des Yvelines.
- au nord et Nord-Ouest: aux communes des Bréviaires, des Mesnuls, de Montfort l'Amaury, de Meré, de Galluis, des Essarts le Roi, de St Remy l'honoré, du Tremblay sur Mauldre, de Bazoches, de Mareil le Guyon et de La Queue les Yvelines.

À l'est : une quatrième ligne permet une liaison à Auffargis, Saint Benoist, Vieille église.. avec la gare du Perray en Yvelines.

La commune dispose de 19 arrêts de bus situés essentiellement le long de la RD 910 et à l'Ouest de la commune. Le passage sous-terrain à gabarit réduit de la rue du chemin neuf empêche le passage du TC sur cette rue.
On peut remarquer l'absence d'arrêt de bus à proximité du CLSH et de la Résidence pour personnes âgées, ainsi qu'à proximité de l'espace de la Mare au loup.

Deux demi-tours sont réalisés quotidiennement par les chauffeurs :
- A la Mare Neuve (en milieu de parcours),
- Au niveau de l'ASPTT (en fin de ligne).




LES ARRETS DE BUS
300m de rayon = 5 mn à pied
Les arrêts de bus

3 – LA MORPHOLOGIE URBAINE

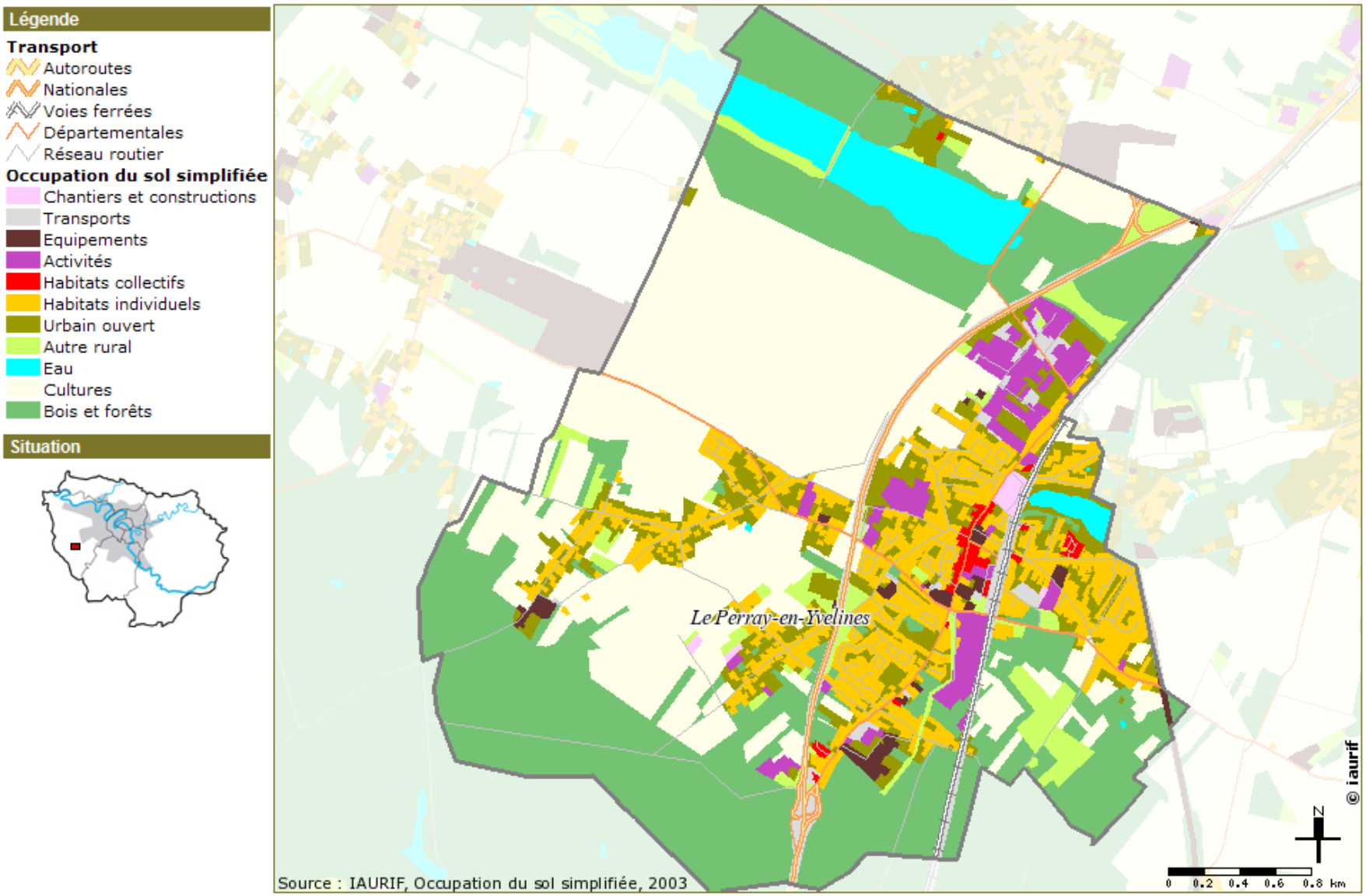






OCCUPATION DU SOL 2003 SIMPLIFIEE A LA COMMUNE

Perray-en-Yvelines (le) 78486

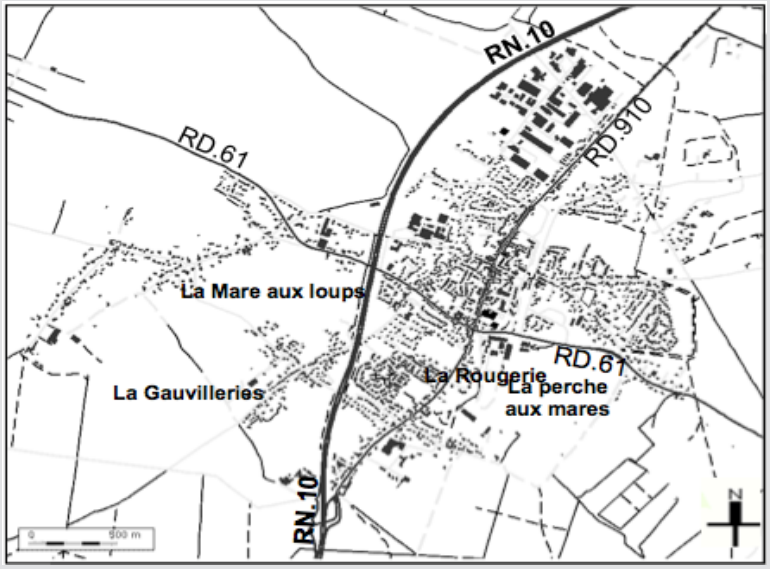


3.1 UNE URBANISATION ÉTENDUE LE LONG DES AXES

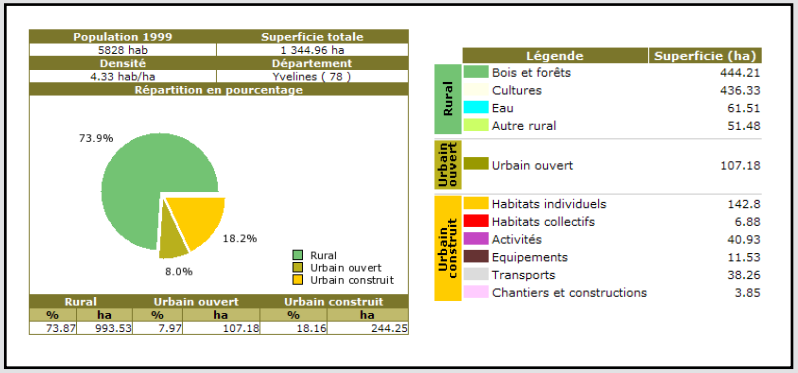
Au-delà du centre, sur près de 3km, le long des routes départementales, des formes urbaines rurales et contemporaines se mêlent de façon assez harmonieuse. Elles sont constituées d'**une alternance de maisons individuelles anciennes et récentes**, implantées à l'alignement ou en retrait, dont la continuité sur l'espace public est souvent assurée par des murs en meulières de grande qualité.
Les différents quartiers anciens de la ville, auparavant dissociés les uns des autres, se sont rejoints au fil du temps par l'implantation de lotissements sur les terrains interstitiels disponibles. Un réseau public et privé s'est donc mis en place entre ces éléments structurants pour desservir et parfois relier les différents îlots qui composent la commune.

A l'Ouest des voies ferrées, des zones pavillonnaires mêlant harmonieusement des formes urbaines anciennes et récentes se sont développées le long de petites voies. Ces voies limitent la vitesse des véhicules par leur faible largeur, une circulation à double sens et parfois, un stationnement alterné en chicane sur la chaussée.
Le secteur de la Rougerie, à deux pas de la gare et du centre-ville est un secteur à très fort potentiel. Il est aujourd'hui sous-occupé par du stockage à l'air libre de machines de construction.
L'Ouest de la nationale 10 est un secteur à fort potentiel en pleine évolution. Il est composé du quartier de La Mare au Loup et des Gauvilleries, mais n'est pas pour le moment pas structuré pour recevoir une urbanisation importante.

A l'Est des voies ferrées, se trouve **un quartier d'habitat** du début du XXème siècle bloqué au Nord par l'Etang du Perray, et au Sud par la RD.61. Le quartier de la Perche aux Mares (en lien avec celui de la Rougerie) représente également un secteur à fort potentiel pour l'extension de la ville.



Implantation du bâtit par rapport à la voire



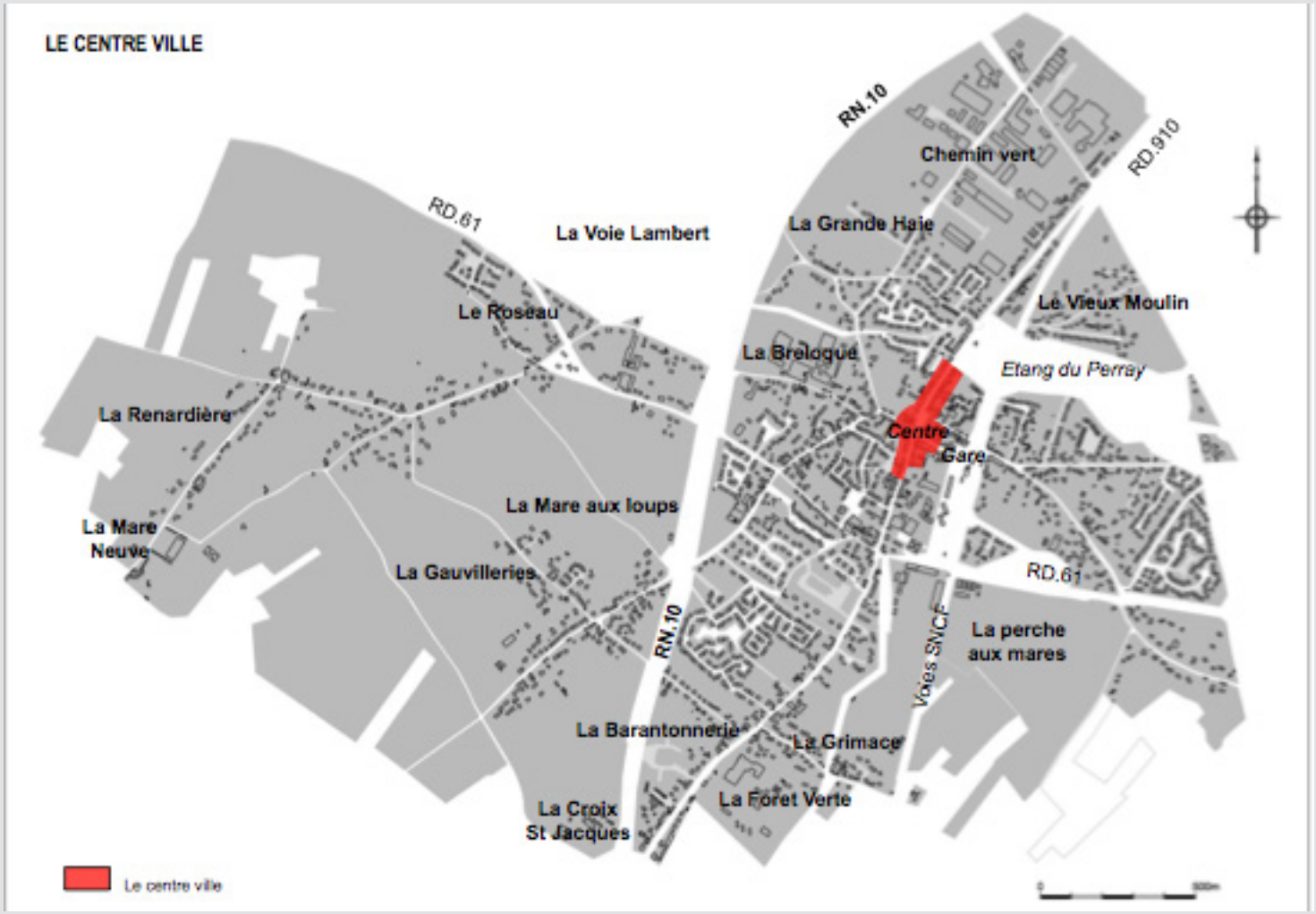
Population 1999	Superficie totale
5828 hab	1 344.96 ha
Densité	**Département**
4.33 hab/ha	Yvelines (78)

Répartition en pourcentage

Rural		Urbain ouvert		Urbain construit	
%	ha	%	ha	%	ha
73.87	993.53	7.97	107.18	18.16	244.25

	Légende	Superficie (ha)
Rural	Bois et forêts	444.21
	Cultures	436.33
	Eau	61.51
	Autre rural	51.48
Urbain ouvert	Urbain ouvert	107.18
Urbain construit	Habitats individuels	142.8
	Habitats collectifs	6.88
	Activités	40.93
	Equipements	11.53
	Transports	38.26
	Chantiers et constructions	3.85

Source IAURIF 2003


LE CENTRE VILLE
RN.10
RD.910
Chemin vert
RD.61
La Voie Lambert
La Grande Haie
Le Vieux Moulin
Le Roseau
La Brelogue
Etang du Perray
La Renardière
Centre
Gare
La Mare aux loups
La Mare
Neuve
La Gauvilleries
RD.61
RN.10
Voies SNCF
La perche
aux mares
La Barantonnerie
La Grimace
La Croix
St Jacques
La Foret Verte
Le centre ville

3.2 LE CENTRE-VILLE

La ville s'est étendue depuis le centre historique, lieu de convergence de l'ensemble des départementales structurantes, et support de la principale zone commerciale de la commune. Ce secteur est « le centre de vie de ville » : les Perrotins y font leurs courses, leurs démarches administratives, se rencontrent ; c'est le **pôle de vie, d'échange et de lien social.**
Cette zone est très clairement identifiée sur les rues de Chartres et de Paris, entre la rue de la Perche aux Mares et la rue de l'Abreuvoir. Elle est localisée au centre du territoire communal.
C'est ce secteur de la ville qui présente la plus grande densité de population, du fait notamment de la présence d'habitats collectifs.

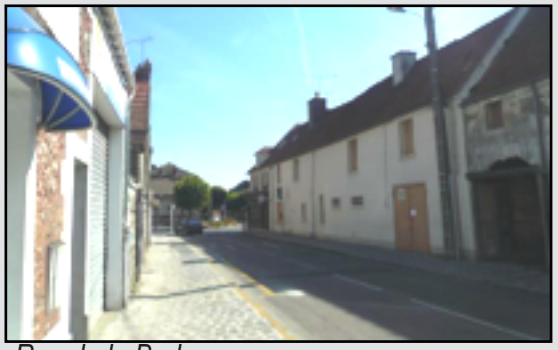
Le centre-ville offre des espaces de grande qualité, notamment une très belle place, bordée de façades remarquables (photos ci contre).
Ces espaces souffrent aujourd'hui de leur aménagement qui privilégie trop souvent l'espace au stationnement automobile :

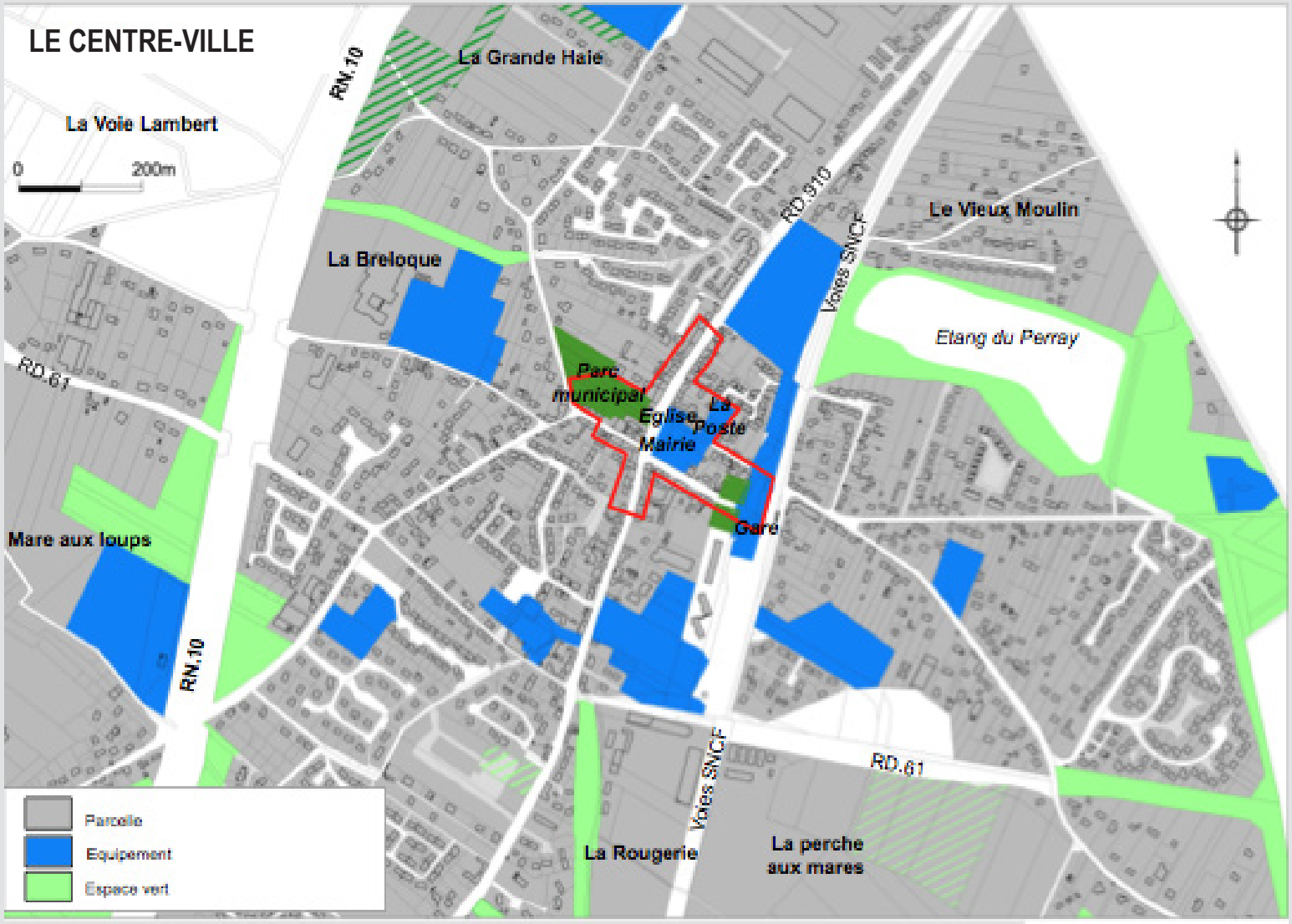
- les pistes cyclables s'interrompent au centre-ville,
- les largeurs de voirie sont parfois très importantes.

Par exemple la rue de la Breloque en sens unique dispose de deux voies de circulation avec des trottoirs réduits, sans proposer de stationnement à proximité du centre.
D'autre part, le fait que la Route Départementale 910 traverse la ville et la place de la Mairie de façon longiligne n'incite pas les poids lourds à utiliser les autres itinéraires disponibles (en respectant ainsi l'interdiction du centre ville au plus de 7,5 tonnes).
Les trottoirs devant les commerces sont souvent très étroits du fait des stationnements. Les commerçants ne peuvent donc pas créer d'animation commerciale sur la rue (étal, terrasse de café, de restaurant...).
Le mobilier urbain est très hétéroclite. Chaque aménageur ou aménagement a mis en place un nouveau mobilier. Ainsi les candélabres, les bornes ou encore les bancs sont différents suivant les secteurs.


Place du centre-ville devant l'hôtel de ville


La place de la Mairie depuis la rue de Paris


Rue de la Breloque


LE CENTRE-VILLE
La Grande Haie
RN.10
La Voie Lambert
0
200m
La Breloque
RD.910
Voies SNCF
Le Vieux Moulin
Etang du Perray
RD.61
Parc municipal
Eglise
Mairie
La Poste
Gare
Mare aux loups
RN.10
Voies SNCF
RD.61
La Rougerie
La perche aux mares
Parcelle
Equipement
Espace vert

Le centre-ville accueille :

- **La Mairie.**

Le bâtiment de l'hôtel de ville construit en 1884 (initialement école-Mairie), fait aujourd'hui partie du patrimoine communal pour son histoire et ses qualités esthétiques. Il est le point de centralité géographique de la commune.



L'hôtel de ville et l'Eglise depuis la place de la Mairie

- **L'église paroissiale Saint Eloi (XIIIe siècle) et le Presbytère (1874).**

L'église fait également partie du patrimoine communal.
Elle a une situation remarquable sur la place de la Mairie. Le clocher est un des repères urbains importants de la commune, car la toiture du clocher culmine par rapport aux constructions du centre-ville et les différents axes des routes de dessertes communales convergent vers elle et la Mairie.



Parc municipal en face de l'hôtel de ville

- **Le parc municipal.**

En face de la Mairie, il offre un paysage remarquable de 3 hectares. C'est un lieu agréable, tranquille et apaisant. Il est composé de beaux et vieux arbres, qui participent à cette ambiance de quiétude.
Le Parc est également un lieu de transit, de promenade et de desserte.
Il propose aux petits Perrotins une aire de jeux publiques.



La Poste

- **Le bureau de Poste.**

Dans des locaux ne présentant que peu d'intérêt patrimonial, la Poste est en cœur d'ilot, peu visible depuis l'espace public, derrière un parking peu commode car trop étroit. L'accès à cet équipement n'est donc ni pratique, ni accueillant.



Logements du centre-ville



Logements collectifs au centre-ville



Logements au centre-ville



Logements collectifs sociaux

- **La gare.**

C'est une construction des année 80, plate, sans relief ou repère particulier. Bâtiment sans grande qualité architecturale elle n'a pas de présence particulière dans la ville. Les emmarchements contraignent les personnes en fauteuil roulant à un cheminement complexe et sinueux.
L'arrêt de bus y est difficilement identifiable, des alcôves de propriété RFF compliquent la lecture de la place de la gare et donc la compréhension de l'espace qui l'entoure.



La gare

- **Des commerces de proximité.**

Les rez-de-chaussée du centre-ville sont essentiellement occupés par des commerces. On y trouve un boulanger, un boucher,.... quelques autres commerces de bouche et un grand nombre de banques et d'agences immobilières.
La discontinuité du linéaire des espaces commerciaux leurs fait perdre de la dynamique et de l'attractivité commerciale. Une réflexion à ce sujet est en cours avec la ville et la CCE.



Des commerces de proximité

- **Des logements.**

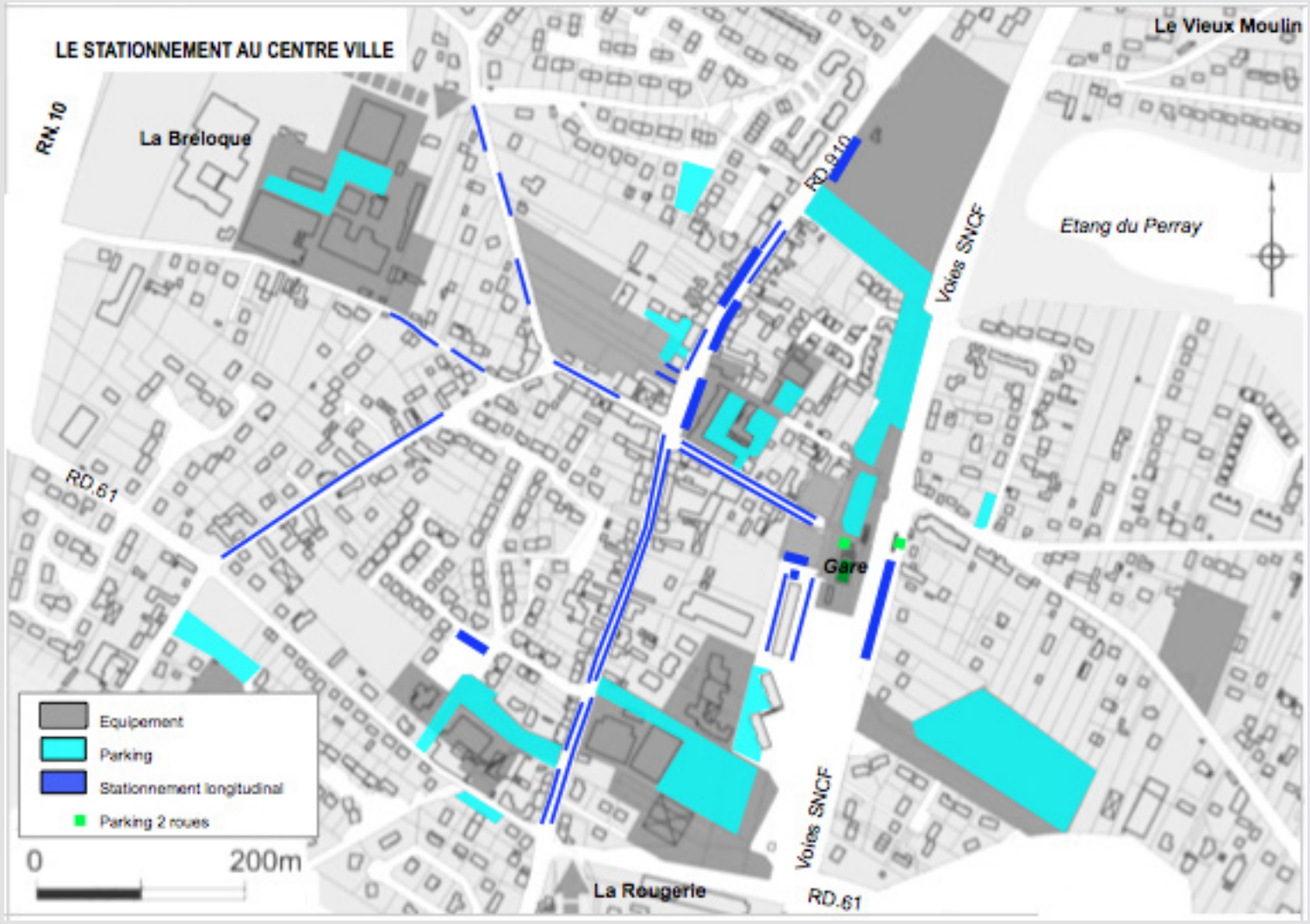
Le centre-ville est l'un des rares secteurs de la ville à accueillir du logement collectif. Quelques logements sociaux sont implantés le long des lignes SNCF, à proximité de la gare. Derrière une épaisseur de bâtiment aux façades en meulière typiquement Perrotines, quelques opérations récentes de logements collectifs en cœur d'îlot sont non visibles depuis l'espace public.



Commerces au RDC avec façades sur rue en meulière



Logements collectifs coeur d'îlot de centre-ville


LE STATIONNEMENT AU CENTRE VILLE
RN 10
La Breloque
Le Vieux Moulin
RD.910
Etang du Perray
Voies SNCF
RD.61
Gare
Equipement
Parking
Stationnement longitudinal
Parking 2 roues
0
200m
La Rougerie
Voies SNCF
RD.61

Le centre-ville se développe dans un « couloir » entre deux façades, qui se dilate au niveau de l'Hôtel de Ville, comme le montre la superposition du cadastre et de la photo aérienne ci-contre.

Quelques dysfonctionnements au centre-ville sont facilement repérables:

- **Le stationnement :** La zone bleue du centre-ville révèle des **difficultés de gestion du stationnement.**

En effet plusieurs facteurs convergent en ce sens :

- ➤ la proximité de la gare (les personnes des communes voisines occupent durant toute la journée une place de stationnement pour aller travailler en transports en commun),
- ➤ la zone commerciale du centre-ville,
- ➤ la présence de l'Hôtel de Ville et de la Poste,
- ➤ le marché et l'église qui entraînent des pics occasionnels et temporaires de besoins en stationnement.

- **Le passage de nombreux camions dans et à proximité du centre ville**. Malgré l'interdiction du centre aux véhicules de plus de 7.5 tonnes, beaucoup de camions circulent.
- **L'absence d'espace cyclable avec sécurisation** (« zone 30 » ou autre), en dépit d' un trafic assez important en centre-ville.
- **Des trottoirs et des espaces publics peu adaptés aux déplacements piétons et cycles.**
- **Des sens uniques qui complexifient les déplacements motorisés.**





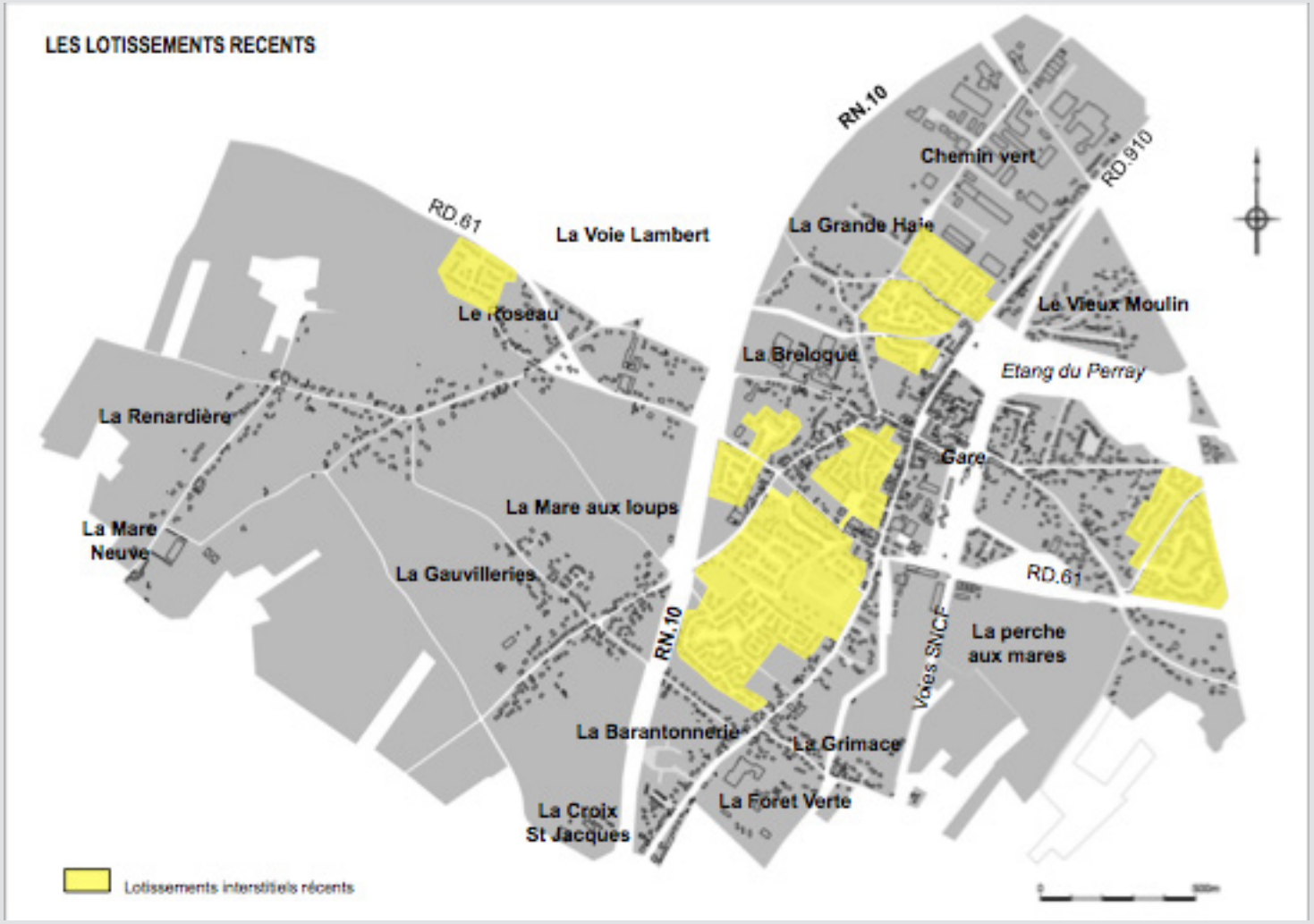
Trottoir rue de Chartres (RD 910)



Les sens uniques-Les trottoirs



De nombreux camions dans et à proximité du centre


LES LOTISSEMENTS RECENTS
RN.10
RD.910
Chemin vert
RD.61
La Voie Lambert
La Grande Haie
Le Vieux Moulin
Le Roseau
La Brelogue
Etang du Perray
La Renardière
Gare
La Mare aux loups
La Mare Neuve
La Gauvilleries
RD.61
RN.10
Voies SNCF
La perche aux mares
La Barantonnerie
La Grimace
La Foret Verte
La Croix St Jacques
Lotissements interstitiels récents

3.3 UN GRAND NOMBRE DE LOTISSEMENTS RÉCENTS

Ils sont essentiellement situés dans la partie centrale de la ville, entre la RN 10 et les voies ferrées. Pour une majeure partie d'entre eux, les lotissements ne sont pas visibles depuis les rues principales de la ville. Ceci permet à la commune de préserver en perception son aspect rural ancien depuis les voies principales.

En effet, les lotissements, aux formes urbaines rentables financièrement mais urbanistiquement pauvres, se dissimulent en cœur d'îlot, derrière une faible épaisseur de vieilles constructions (souvent bien réhabilitées), en sorte que le paysage rural d'antan règne encore dans la commune. Les voies de lotissement ne prévoient aucun stationnement public.
A l'Est et à l'Ouest de la commune, commence à se développer ce type de lotissement qui ne sont pas intégrés à la ville, mais comme soustraits par leur urbanisation introvertie ne desservant qu'eux mêmes.

Chaque lotissement dispose d'un certain nombre de venelles, indépendantes les unes des autres, sans logique d'ensemble à l'échelle de la ville. En effet, les venelles ou sentes ne s'enchaînent pas automatiquement. Si un besoin en liaison douce est indiscutable, le fait de pouvoir réutiliser ces venelles n'est pas une évidence.



Vieille forme urbaine, composée de bâtiment hétéroclite que l'histoire de la ville a positionné en fonction des vents



Lotissement : forme urbaine récente composée de bâtiments identiques



Aspect rural d'antan avec des formes urbaines anciennes



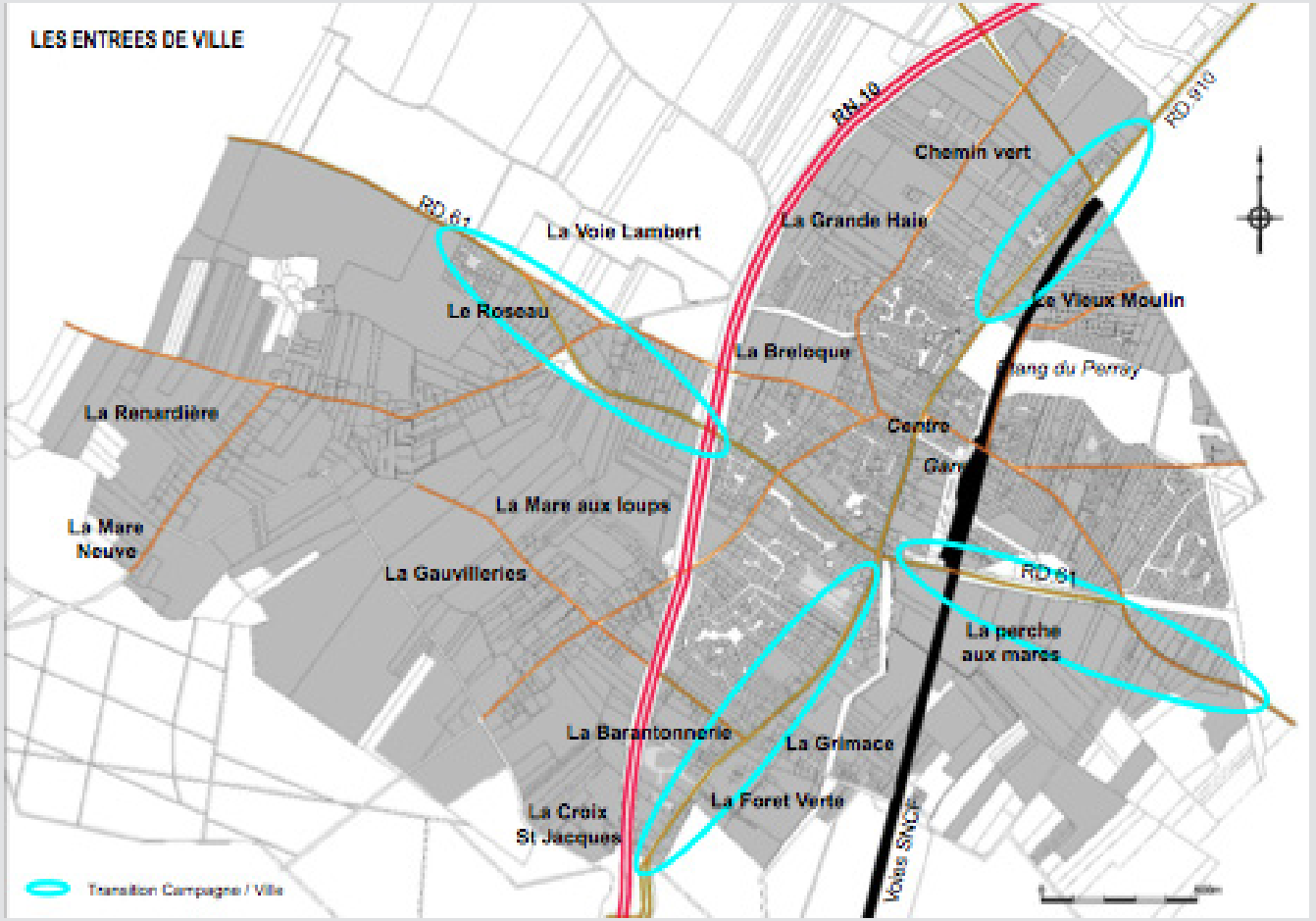
Lotissement : Allée de l'abreuvoir



Lotissement : Allée des Yves



Lotissement forme urbaine récente


LES ENTREES DE VILLE
RN 10
RD 910
RD 61
La Voie Lambert
Le Roseau
La Renardière
La Mare Nouve
La Mare aux loups
La Gauvilleries
La Barantonnerie
La Croix St Jacques
La Foret Verte
La Grimace
La Breloque
Chemin vert
La Grande Haie
Le Vieux Moulin
Etang du Perray
Centre
Gare
RD 61
La perche aux mares
Voies SNCF
Transition Campagne / Ville

3.4 LES ENTRÉES DE VILLE

Les entrées de ville ne sont jamais très lisibles. Hormis le fait de passer le panneau annonçant l'entrée dans la commune, rien dans le paysage n'indique à l'usager qu'il est maintenant en agglomération.
La perception de transition campagne/ville le long des axes principaux persiste longtemps.
L'automobiliste entre en effet en zone habitée, mais reste dans un paysage très peu urbain, lié à l'ancien tracé de la nationale 10 et au non réaménagement consécutif à la déviation de cette dernière.

En venant de Vieille Eglise, l'automobiliste à la sensation d'entrer deux fois dans la ville :

- une première fois au niveau du panneau communal à l'Est de la ville,
- une deuxième fois en entrant dans la partie urbanisée au pied du pont de la rue de la Perche aux Mares ou en entrant dans le quartier du Planit par les rues du Moulin ou du Planit.

Le secteur de la Perche aux Mares forme une vaste coupure urbaine au cœur de la ville.



Accès par le Sud rue de Chartres



Accès par l' Ouest chemin départemental N.991 ZI du chemin vert



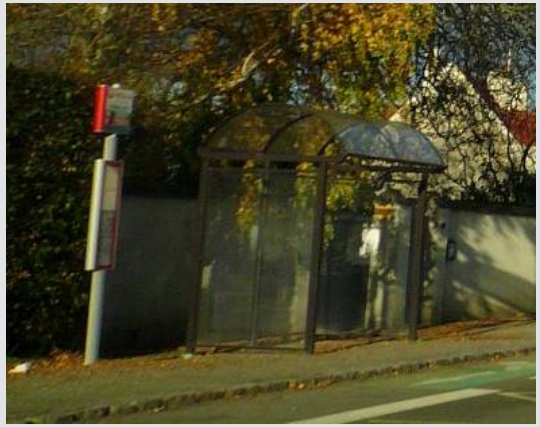
Accès par le Nord rue de Paris RD 910



Accès par l'Ouest rue de la Mare au Loup





Les Invariants







Les bancs













Les plots

3.5 LE MOBILIER URBAIN SUR LA COMMUNE

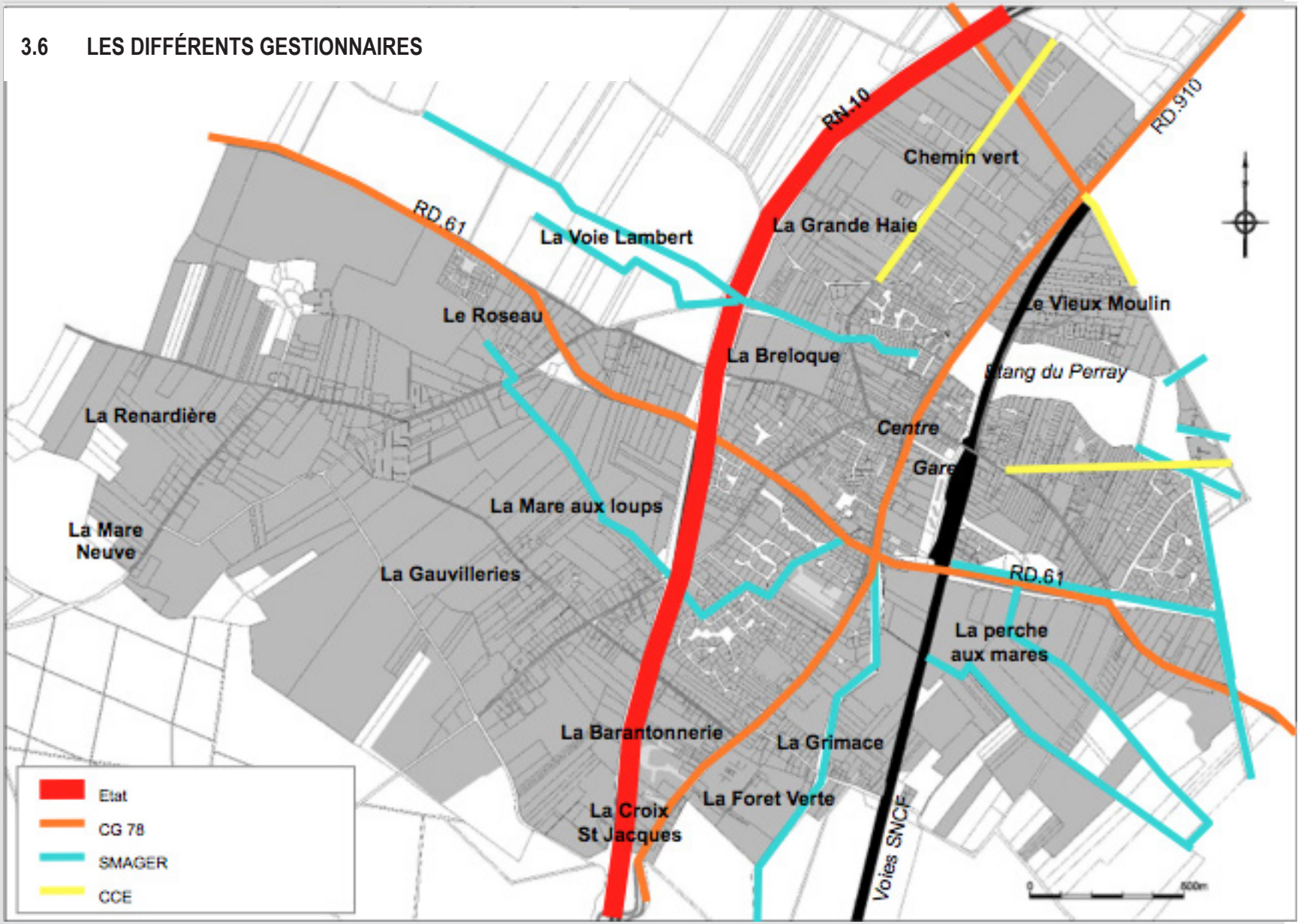


Les candélabres



Les bacs et les barrières

3.6 LES DIFFÉRENTS GESTIONNAIRES

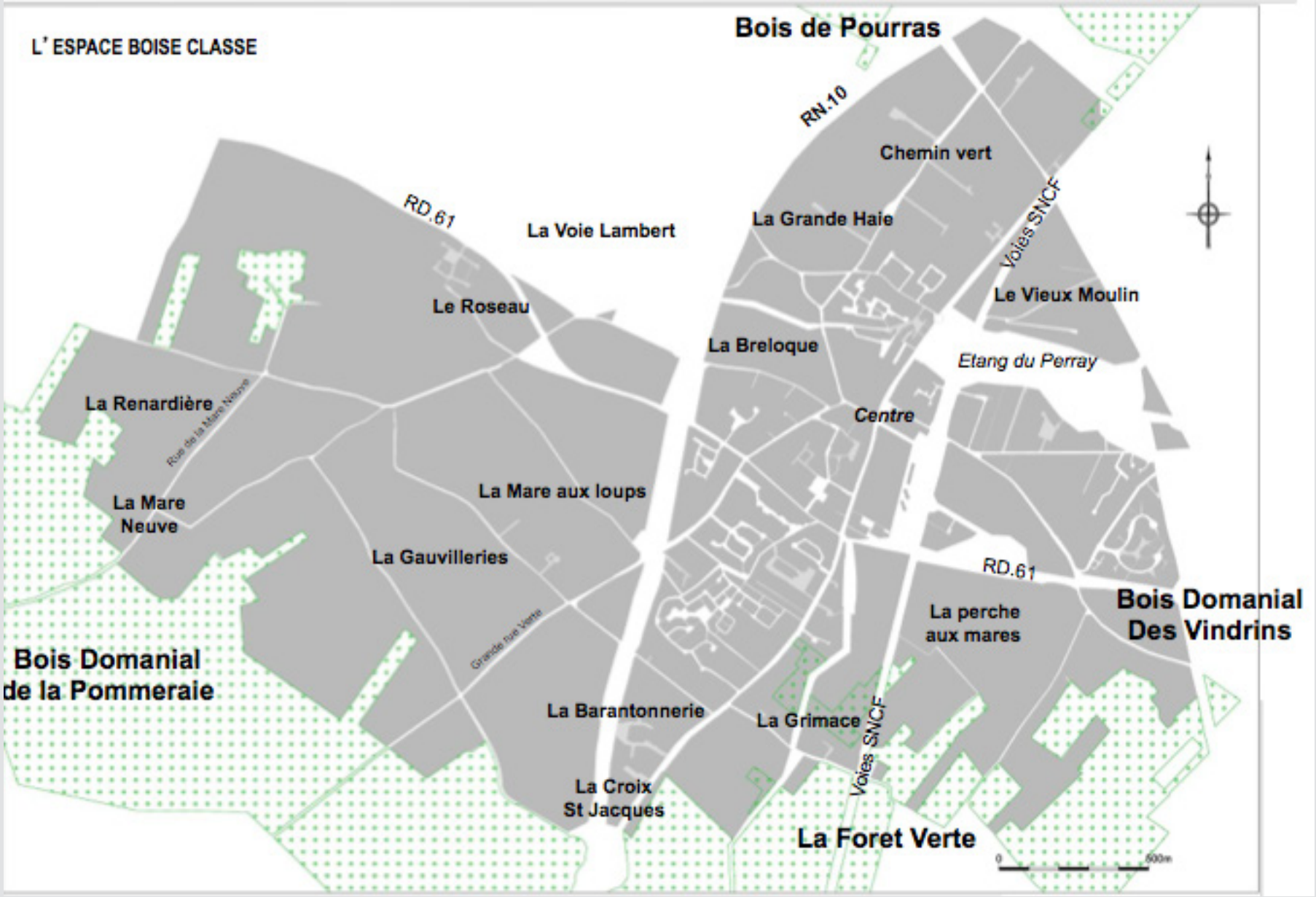


4 – LE MAILLAGE « VERT » ET « BLEU »








L' ESPACE BOISE CLASSE
Bois de Pourras
RN.10
Chemin vert
RD.61
La Voie Lambert
La Grande Haie
Voies SNCF
Le Vieux Moulin
Le Roseau
La Breloque
Etang du Perray
La Renardière
Centre
La Mare aux loups
La Mare Neuve
La Gauvilleries
RD.61
Bois Domanial Des Vindrins
La perche aux mares
Bois Domanial de la Pommeraie
La Barantonnerie
La Grimace
Voies SNCF
La Croix St Jacques
La Foret Verte

4.1 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'horizon boisé constitue les véritables limites naturelles du territoire communal. Cette limite paysagère est une chance pour l'identité du Perray en Yvelines. Le territoire est cerné par cette frange boisée qui permet de marquer fortement l'appartenance du territoire à l'intérieur de ce périmètre.
Les communes plus proches de Paris, même si elles bénéficient pour la plupart de zones vertes sont souvent en continuité urbaine avec leurs voisines.
Le Perray s'inscrit dans un territoire défini bien délimité avec sa propre identité paysagère.

Ainsi le territoire communal peut se définir en nommant les massifs forestiers qui l'entourent : le Bois domanial de la Pommeraie, la Forêt Verte, le Chêne à la Femme, les Jaunières, le Bois de Pourras … mais aussi l'étang du Perray ou l'étang de Saint Hubert. Et lorsqu'il n'y a pas de bois, c'est le paysage rural des Bréviaires ou encore la vallée d'Auffargis ou de Vieille-Eglise qui délimitent le périmètre communal sans qu'il y ait continuité d'urbanisation entre ces petites agglomérations.

Ces forêts et étangs constituent par ailleurs des obstacles pour les continuités viaires. Nombre de voies aboutissent en impasse sur ces espaces boisés. Dans le cadre d'un schéma de circulations douces, de parcours de promenades ou de randonnées, il est nécessaire de mettre en valeur, en évidence et en continuité ces accès. Ces espaces boisés, souvent classés pourraient être mieux accessibles pour les habitants du Perray, comme pour les randonneurs.



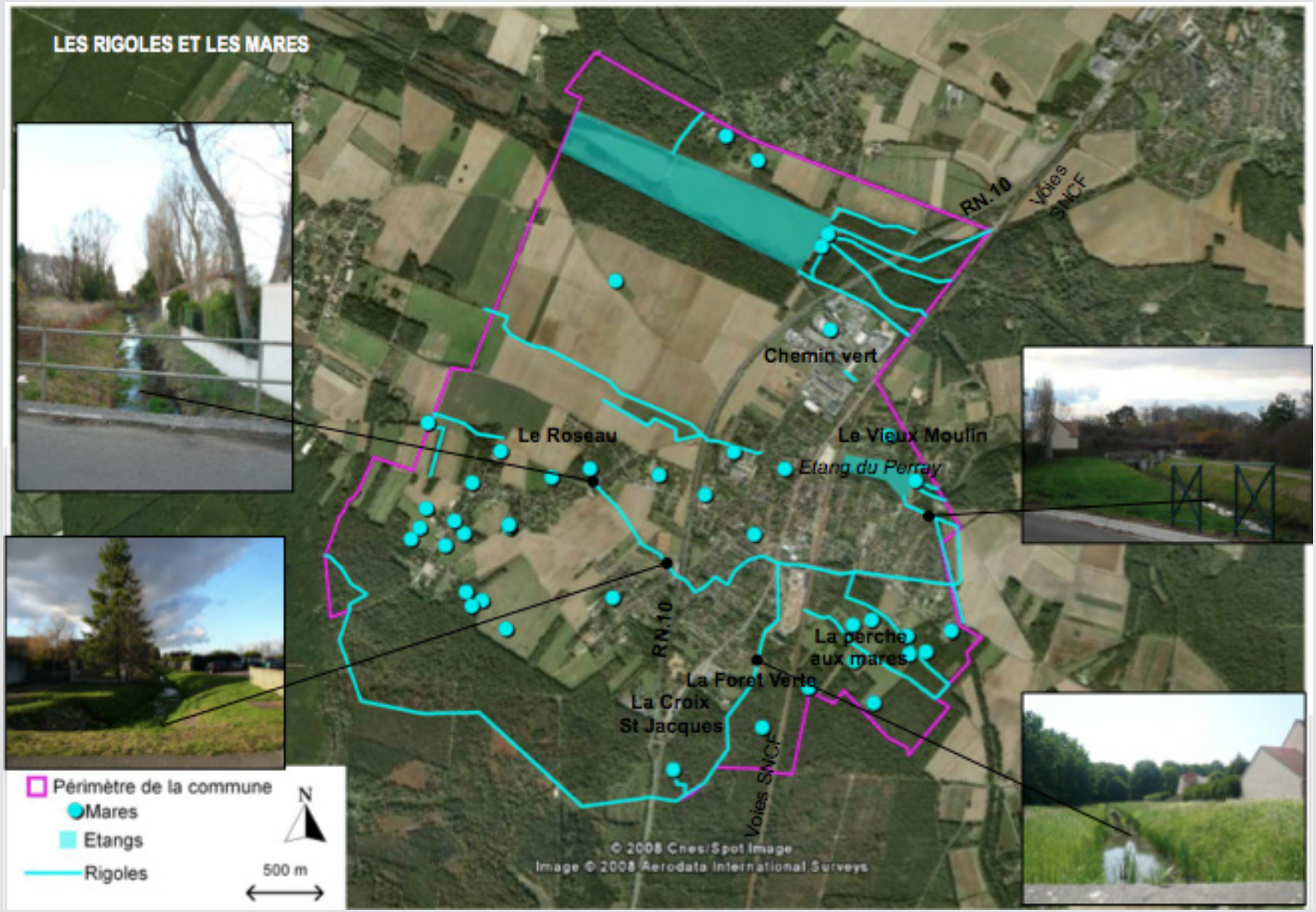
Impasse ZI du Chemin Vert



Impasse grande rue Verte



Impasse rue de la Mare Neuve


LES RIGOLES ET LES MARES
RN.10
Voies SNCF
Chemin vert
Le Roseau
Le Vieux Moulin
Etang du Perray
RN.10
La perche aux mares
La Foret Verte
La Croix St Jacques
Voies SNCF
© 2008 Cnes/Spot Image
Image © 2008 Aerodata International Surveys
Périmètre de la commune
Mares
Etangs
Rigoles
N
500 m

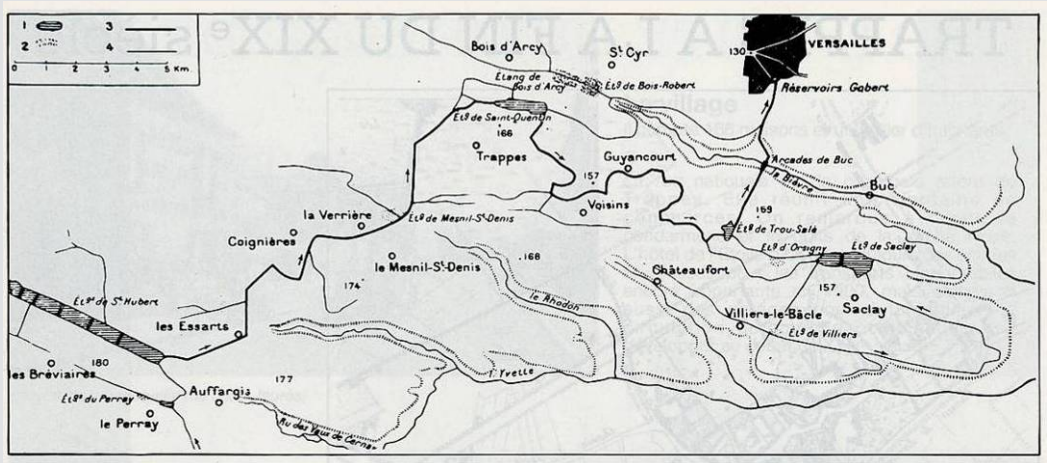
4.2 LES ETANGS, LES RIGOLES ET LES MARES

La commune du Perray est largement redécoupée par un système d'irrigation très complet qui a permis à Louis XV d'approvisionner naturellement en eau par gravitation le parc du château de Versailles et de rendre les terrains constructibles.

L'espace communal est **encadré par un écrin vert** constitué principalement de forêts, de friches et de cultures. Un ensemble de rigoles, d'étangs et de mares, auquel est souvent associé une végétation d'arbres et arbrisseaux, dessine des repères et des liens dans le grand paysage au cœur duquel s'inscrit l'agglomération.
Cette trame verte et bleue, actuellement trop confidentielle mérite non seulement une mise en valeur mais surtout d'**être utilisée comme structure paysagère support des circulations douces**.
Les rigoles ont par nature une continuité structurelle, il convient d'en utiliser au mieux la trace pour irriguer les parcours dans la commune et relier les pôles d'intérêt. Ces parcours, principalement piétonniers et cyclables, devront bénéficier d'aménagements simples et repérables.
Ces circulations, bien fléchées, offriraient une véritable alternative aux déplacements motorisés. De telles liaisons directes, sécurisées et bien identifiées peuvent aussi réduire les besoins d'accès et de stationnements aux abords du centre et des équipements.



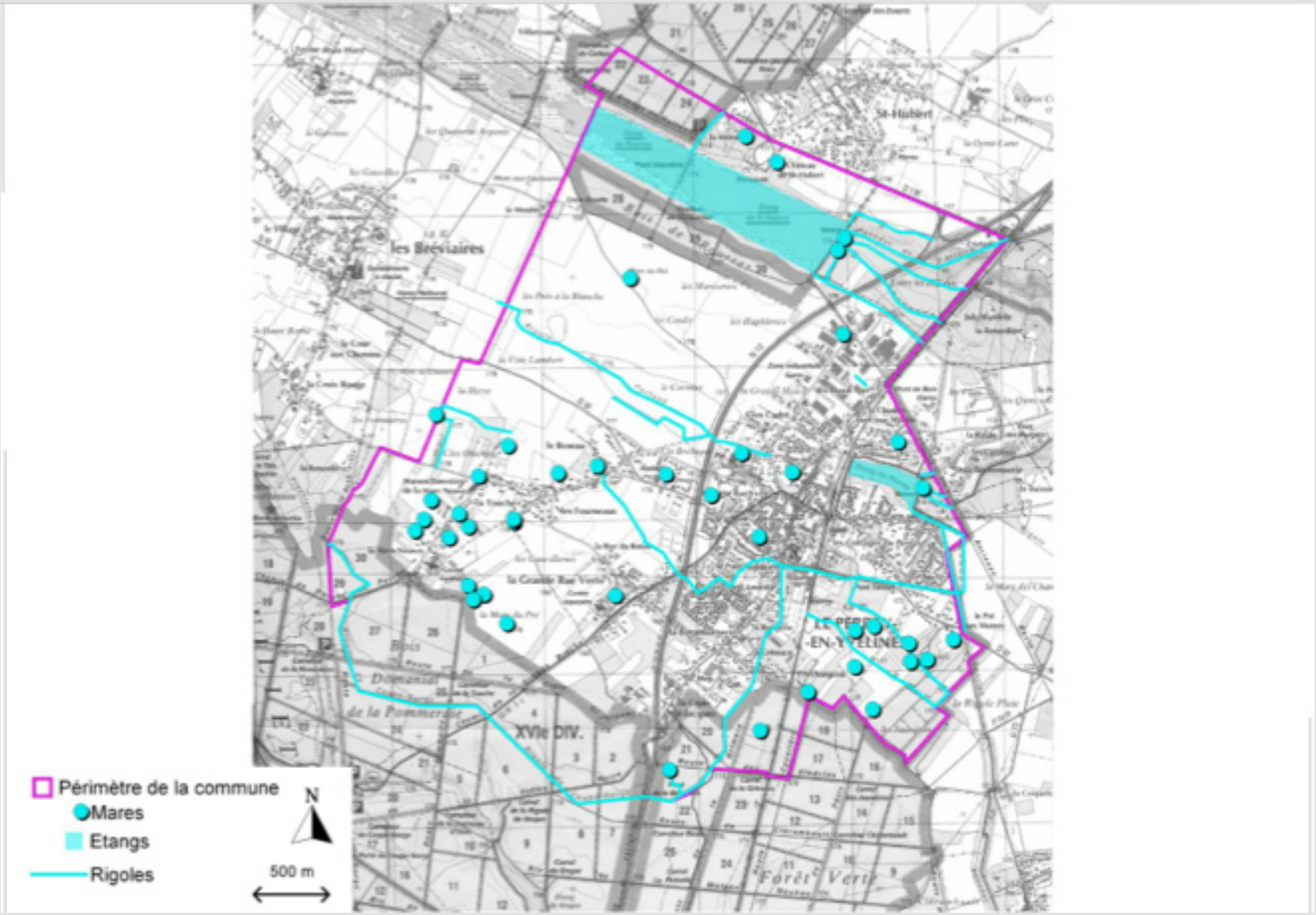
Rigole perpendiculaire à la rue de la Touche



Alimentation d'eau du parc du château de Versailles creusée en 1675



Étang St Hubert


Périmètre de la commune
Mares
Etangs
Rigoles
N
500 m
St-Hubert
les Bréviaires
XVIe DIV.
Forêt Verte

LES ÉTANGS

Des six étangs que comptent la chaîne des étangs de Hollande, deux sont localisés sur la commune du Perray-en-Yvelines : les étangs de **Pourras** et de **Saint Hubert**, matérialisant la limite Nord de la commune. Ces deux étangs appartiennent au site classé dit des « Cinq étangs et leurs abords ». L'étang du **Perray**, situé à l'Est en limite communale d'Auffargis, participe à cette chaîne en alimentant l'étang de Saint Hubert.

Ils ont construit l'histoire du site. Les rigoles qui les lient structurent l'espace dans lequel l'agglomération s'est construite. Ces éléments de base du paysage sont cependant trop discrets dans l'image de la commune.
L'étang du Pourras n'est perceptible qu'en entrée de commune, au delà de la RN10, et surtout au-delà du secteur d'activités du Chemin Vert.
L'étang du Perray ne fait partie du paysage communal que dans un secteur très limité, presque confidentiel à l'est de la voie ferrée ou depuis le cordon de terre du champ de foire.

Les étangs de Hollande (Pourras) et leurs boisements d'accompagnement ont une véritable valeur paysagère et historique. Ces ouvrages constituent également des témoignages sur les techniques hydrauliques du XVIIIème siècle. **De nos jours, ces étangs ont une véritable fonction récréative, de promenade, pèche, ou parcours sportif…**
L'accès n'est possible qu'en voiture, voire en vélo, mais ceux qui veulent atteindre ces espaces naturels doivent franchir la zone d'activités du Chemin Vert et le pont sur la RN10, sans accotements sécurisés pour les piétons et cycles.

Quant à l'étang du Perray, pour les résidents situés côté centre ville, le parcours d'accès se réduit au pont de la rue de la Perche aux Mares, au souterrain de la gare ou, plus au Nord, au pont très étroit du chemin des Deux Pavillons.
L'accès à ces lieux de grand intérêt est actuellement très dissuasif.
L'étang du Perray pourrait mieux participer au paysage de la commune. Un aménagement spécifique en bordure du champ de foire pour recréer la relation visuelle entre le Perray et son étang telle qu'elle existait avant la mise en place de ce cordon de terre serait souhaitable.



Les Étangs



Les Étangs

LES RIGOLES

Pour l'aspect paysager, les **rigoles représentent des éléments intéressants** même lorsque l'eau qu'elles contiennent n'est pas directement visible. Ces traces dans le paysage suivaient à l'origine des parcours logiques, parcours quelquefois modifiés par les contraintes de l'urbanisation et des grandes infrastructures. Les éléments qui demeurent en l'état offrent des continuités paysagères et pour certaines, des continuités de parcours d'un grand intérêt. Ces rigoles s'inscrivent naturellement dans le terrain, les cheminements qui les accompagnent sont pratiquement horizontaux, elles ont toujours un débouché amont et aval, sauf quand leur continuité a été déviée sous forme de canalisations ou que leur emprise a été privatisée.
La rigole du chemin de la Rougerie offre une large promenade entre la Forêt Verte et la rue de la Perche aux Mares. Malheureusement son parcours se perd sous la voirie au niveau de la rue de la Perche aux Mares. Cette rigole peut offrir un véritable parcours entre la gare, le centre ville et le quartier de la Forêt Verte. Elle longe des terrains urbanisés ou à forte capacité d'urbanisation ce qui en fait un élément structurant majeur dans un réseau de circulations douces.

Une autre rigole issue des plaines du nord ouest (Les Bréviaires, la Mare aux Loups), traverse la RN 10 et réapparaît en coulée verte au niveau de la zone d'activités de l'Antenne, longe les équipements communaux de la Mare aux loups et se prolonge jusqu'au champ de foire. Cette rigole alimente l'étang du Perray. L'emprise publique de cette rigole permet de proposer une continuité de parcours depuis le champ de foire jusqu'aux équipements de la Mare aux Loups et au-delà, par la mise en place d'un réseau continu le long de la RN10, vers le secteur ouest, le stade, etc.

Du côté de la Perche aux Mares, le long de la route départementale 61, l'emprise d'une autre rigole permet également d'irriguer les cheminements de ce secteur en proposant en plus des parcours en direction d'Auffargis ou de Vieille Eglise.

D'autres rigoles ou sections de rigoles sont présents dans le tissu général de la commune. Ce sont souvent de simples fossés bordés de haies ou de clôtures dont l'emprise est insuffisante pour être support d'un cheminement. **En revanche, leur qualité paysagère est souvent positive sans négliger leur fonction de recueil des eaux de surface, d'épuration, d'infiltration …**



Rigole le long du chemin de la Rougerie



Rigole perpendiculaire à la rue de la Touche vers le centre-ville



Rigole rue de la Touche

LES MARES

Les mares viennent en ponctuation du paysage, elles sont accompagnées de végétation qui l' inscrive dans les ensembles bâtis ou boisés. Cette présence d'eau par taches est une des spécificités de ce site, c'est l'expression du terrain, de ses drainages et du recueil des eaux de surface. Anciens abreuvoirs sans doute, ces mares ont aujourd'hui toute leur place dans l'organisation des quartiers. En outre, elles correspondent aux exigences de la loi sur l'eau et aux évolutions en cours vers des « Eco-quartiers » gérant intelligemment leurs eaux de surface.

Il est important de contrôler l'approvisionnement de ces mares existantes ainsi que leurs exutoires car la qualité des eaux est un facteur essentiel pour leur pérennité. Si les mares ne souffrent pas d'eutrophisation leur aspect restera acceptable pour le voisinage car il permet l'équilibre des composants faune-flore. Les risques redoutés ne sont pas tant les odeurs que la présence de moustiques. Ces risques sont réduits si la chaîne naturelle est maintenue ou rétablie. Les mares peuvent alors jouer leur rôle dans le paysage en ayant une bonne gestion des eaux.

Dans les extensions ou quartiers nouveaux, il serait important de réintroduire ce principe des mares en les intégrant aux espaces communs. Ces mares pourraient être les lieux de convergence des cheminements, coulées vertes ou espaces récréatifs des nouvelles opérations combinant l'intérêt paysager des rigoles et des mares à l'obligation de limiter voir supprimer les rejets.

L'ensemble de ce réseau de rigoles et de mares, alimenté par les eaux de surface et le drainage des terres est l'identité même de ces territoires de plateaux étanches. Ces eaux participent à l'alimentation du réseau des étangs et rigoles vers Saint Quentin et Versailles, elles alimentent également le talweg des Veaux-de-Cernay et la vallée de l'Yvette. La présence et la création de mares sont en cohérence avec la loi sur l'eau, c'est aussi un atout pour la qualité et la diversité des aménagements à venir.



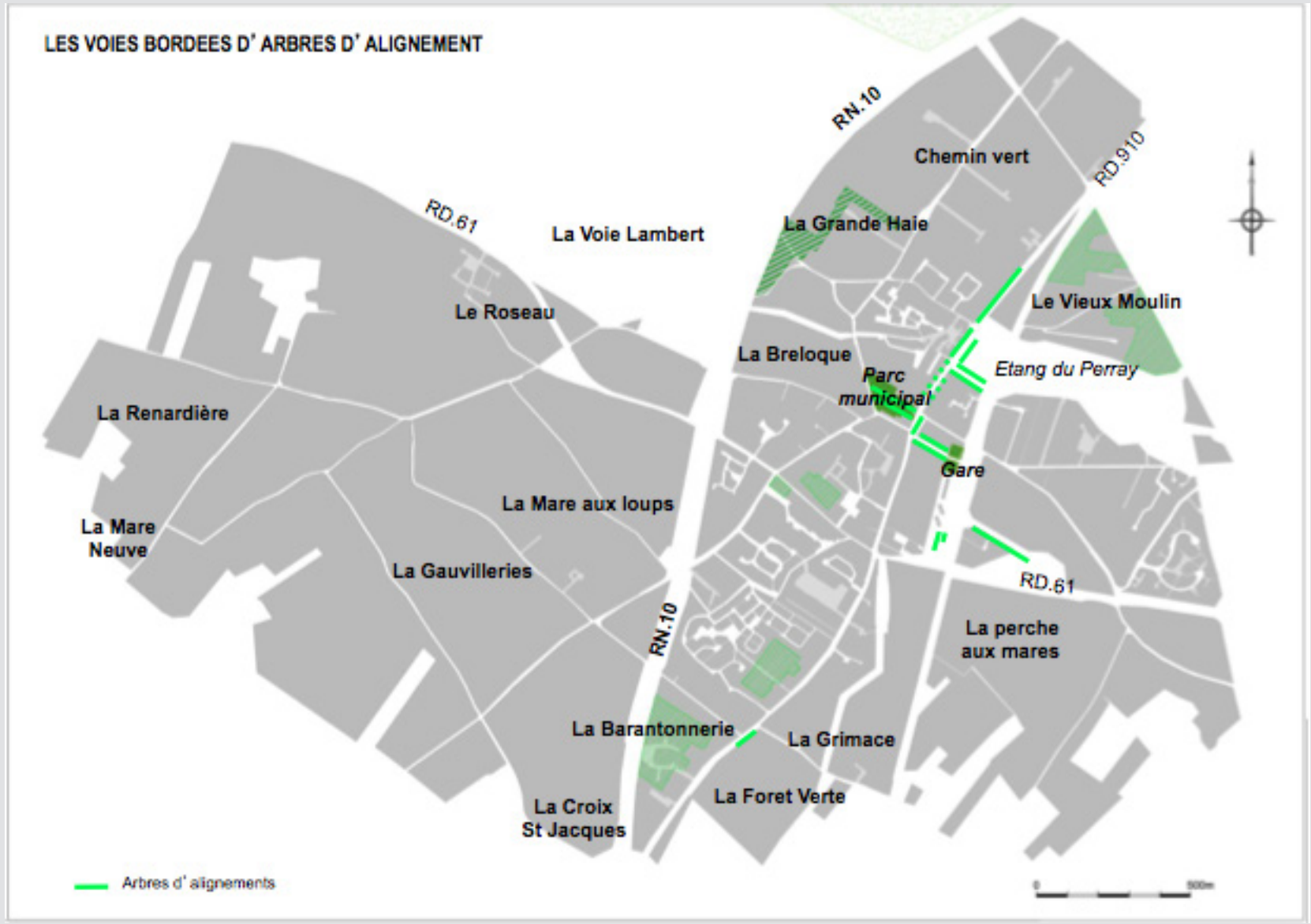
Mare rue du Roseau



Mare du ALSH



Mare


LES VOIES BORDEES D' ARBRES D' ALIGNEMENT
RN.10
RD.910
Chemin vert
RD.61
La Voie Lambert
La Grande Haie
Le Vieux Moulin
Le Roseau
La Breloque
Parc municipal
Etang du Perray
La Renardière
Gare
La Mare aux loups
La Mare Neuve
La Gauvilleries
RD.61
RN.10
La perche aux mares
La Barantonnerie
La Grimace
La Foret Verte
La Croix St Jacques
Arbres d' alignements

4.3 LES ESPACES VERTS DE LA COMMUNE

Le caractère ou l'identité des voies est le plus souvent l'espace privé qui les encadre. Telle voie est plutôt marquée par le minéral lorsque les murs de clôtures dominent, par le végétal lorsque ce sont les jardins. L'espace public très rarement porteur d'une identité avec une signalisation quelquefois insuffisante, rend le réseau viaire illisible pour un non résident du quartier.
A part quelques ponctuations, les rues de la ville ne sont jamais bordées d'arbres d'alignement. Seules la rue de la Gare et la place de la Mairie offrent des alignements repérables. Presque partout ailleurs le végétal n'est présent qu'en second plan, dans les propriétés privées.

Notons que le double alignement de la place de la Mairie est intéressant par l'organisation des espaces qu'il génère de part et d'autre.

Le Parc communal.

Situé en face de la Mairie, il est un des rares espaces publics aménagé en jardin. Situé au centre de l'agglomération sa présence est très importante, d'autant plus que cette localisation le met sur le parcours logique entre la gare et les équipements de la Mare au Loup.
Ce jardin public est principalement structuré comme une grande allée plantée accompagnée d'espaces qui lui donnent de « l'épaisseur » mais qui n'en font pas pour autant un vrai parc traditionnel. Cependant, les lieux de promenade, de repos et de jeu pour les enfants y trouvent leur place et cela est sans doute suffisant pour des résidents du Perray qui ont majoritairement leur propre jardin.
La fonction de liaison est essentielle, elle peut être complétée par des cheminements nouveaux qui conduisent plus directement vers les équipements de la Mare au Loup ou vers les autres cheminements existants ou à développer dans le cadre du réseau de circulations douces. La proximité de la Mairie, de l'église et du centre fait de ce parc public un lieu important dans l'organisation de la trame urbaine, **un lieu sur lequel le réseau de circulations douces peut s'appuyer et se développer.**



Les étangs au milieu des espaces boisés



Alignement d'arbres le long de la rue de la Gare



Alignement d'arbres dans le parc communal


LES ESPACES VERTS ET LES FRICHES
RN.10
RD.910
RD.61
Rue de Paris
Parcours sportif
Parc municipal
Jardins de la gare
Rue du Pont Marquant
Petite rue vers
RD.61
Rue de Chartres
RD.910
RN.10
Voies SNCF

Ce jardin public mériterait d'être recomposé, moins cloisonné, plus ouvert et plus accueillant. Il a un réel potentiel et une situation idéale dans le prolongement de la place de la Mairie et sur le parcours des principaux équipements.

- **Les jardins de la gare.**

La gare du Perray est un simple objet fonctionnel qui, de par sa neutralité architecturale, ne peut se percevoir comme repère urbain. Les deux petits jardins qui lui font face ont été conçus à l'époque où la gare avait une identité affirmée et qui, avec sa place et ses jardins, avait un positionnement important dans la ville. Il faut reconsidérer globalement l'espace situé devant la gare, et recomposer les volumes bâtis et végétaux pour permettre de greffer une activité de services, de commerces et surtout d'accueil. Cela implique d' intégrer les bus et de créer un pôle d'échange qui apporte un véritable service aux voyageurs et au voisinage.
Les deux carrés ne sont réellement ni des jardins ni des squares. Ils ont une présence formelle mais ont perdu leur signification comme éléments récréatifs ou d'accueil, à part quelques bancs à l'ombre des arbres.



Les jardins de la gare

- **Le parcours sportif le long de l'étang du Perray.**

Le parcours sportif offre d'abord un espace entretenu et accessible en bordure de l'étang qui conserve un caractère sauvage. Une réflexion doit être approfondie sur la place de l'étang du Perray dans la ville. Soit la situation actuelle est considérée comme satisfaisante pour les riverains et pour ceux qui aiment fréquenter les berges de l'étang, tant pour la promenade, le parcours sportif ou la pèche à la ligne, soit cet élément sauvage, presque inaccessible en rive Sud, au milieu des lotissements est ressentie comme un paradoxe difficile à accepter en l'état. Est-ce une réserve naturelle ou un lieu public accessible et sécurisé ?

La commune ne bénéficie que de peu d'espaces verts publics, les abords de l'étang sont ils des enjeux pour les habitants ? Quelle que soit l'option retenue, cet étang n'est pas mis en valeur et ses abords sont dissuasifs. La rive Nord et son parcours sportif sont accessibles et entretenus mais cela reste confidentiel par rapport à l'ensemble. Un compromis est sans doute possible pour améliorer l'accès à cet étang sans en détruire l'aspect sauvage, mais en organisant les possibilités de découverte, d'observation, de promenade en sécurisant des parcours – éventuellement sur des platelages ou pontons – et mettre en valeur son caractère d'origine tout en incitant à découvrir ses ouvrages annexes, digues, vannes, etc.…



Le pacours sportif

4.4 LES FRICHES

En parcourant la ville, la bande de retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 10, apparaît à plusieurs reprises, comme une friche. La N.10 est régulièrement plantée sur son parcours, l'effet paysager est d'ailleurs intéressant depuis cette voie.
Pour une grande partie de son linéaire, la route est en remblai ce qui génère des talus tombant vers le Perray. Ces talus sont publics, ils sont de gestion « Etat » mais leur versant est tourné vers la ville. Malgré des plantations assez intéressantes, ces talus ont, de près, un aspect de friche, faute d'entretien régulier. Ces pieds de talus, avec le recul de 75 m prévu en protection, offrent pourtant des couloirs utiles aux cheminements de liaisons, ne serait-ce que pour rejoindre les ouvrages de franchissement. Si ces parcours sont mieux utilisés, développés et mis en valeur, les friches des talus devront être traitées de façon plus urbaine ou soignée. Cette frange presque continue est une double coulée verte qui parcours toute la ville et qui permet de capter tous les cheminements qui buttent en impasse sur la nationale. Ces parcours permettraient de rabattre les cheminements vers les équipements comme le stade, la mare aux loups ou encore rejoindre les étangs de Hollande de façon plus agréable et plus sûre que par la rue du Chemin Vert.



Friche le long de la RN 10

D'autres terrains apparaissent en friche en différents lieux de l'agglomération. Ces terrains sont-ils des réserves en attente d'urbanisation ? Dans le cadre de besoins futurs liés au développement naturel de la commune, ne serait-il pas souhaitable de considérer ces terrains libres, en friches ou boisés, comme des réserves pour des aménagements de quartiers, petits squares ou jardins publics ? Le tissu urbain se densifie continuellement, les espaces publics sont rares en dehors du parc central, du champ de foire et des rigoles, ces terrains disponibles peuvent apporter des solutions dans le maillage général pour quelques points d'accueil, de rencontre, de jeux... Le Perray est dans une situation paradoxale qui oppose des grands espaces libres périphériques et un espace urbain très contraint, se résumant aux voies étroites avec quelques rares espaces collectifs de rencontre et de détente.
Les friches repérées sur le plan sont
1 – Aux abords de la ZI du Chemin vert, les terrains du Centre Omnisport Intercommunal des Etangs (ex ASPTT)…
2 – A l'angle des rues du Pont Marquant et de la Petite rue verte.
3 – Les deux friches au sud de la commune le long de la RD 910 qui sont actuellement en chantier, car elles font l'objet d'opérations immobilières.



Friche *à l'angle des rues du Pont Marquant et de la Petite rue Verte*

5 – LES HABITANTS ET LEURS LOGEMENTS







ÉVOLUTION DE LA POPULATION ET DE SA STRUCTURE
(Source : RGP INSEE)

	1982		1990		1999		2008		Δ 82 / 90		Δ 90 / 99		Δ 99 / 2008	
		%		%		%		%		%		%		%
Population totale	4 016		4 645		5 839		6 460		+ 629	+15,7	+ 1 194	+ 25,7	+ 621	+ 10,6
Moins de 20 ans	1 318	32,7	1 285	27,7	1 450	24,8	1 669	25,8	- 33	- 2,5	+ 165	+ 12,8	+ 219	+ 15,1
20 à 39 ans	1 183	29,4	1 210	26,0	1 679	28,8	3 636	56,3	+ 27	+ 2,3	+ 469	+ 38,8	+ 180	+ 5,2
40 à 59 ans	1 086	27,0	1 541	33,2	1 777	30,4			+ 455	+ 41,9	+ 236	+ 15,3		
60 ans et plus	435	10,8	609	13,1	933	16,0	1 155	17,9	+ 174	+ 40,0	+ 324	+ 53,2	+ 162	+ 17,4
Actifs	1 896	49,2	2 212	47,7	3 032	52,0	3 353	51,9	+ 316	+ 16,7	+ 820	+ 37,1	+ 321	+ 10,6
Retraités	280	7,3	628	13,5	868	14,9	1 034	16,0	- 348	+ 124,3	+ 240	+ 38,2	+ 166	+ 19,1
Autres inactifs	1 680	43,5	1 796	38,7	1 936	33,2	2 073	32,1	+ 116	+ 6,9	+ 140	+ 7,7	+ 137	+ 7,1

5.1 La population

L'examen des données démographiques sur une longue période met en évidence, de façon nette, le très fort développement de population qu'a connu la commune du Perray-en-Yvelines. En effet, entre 1968 et 2008 – près de quarante ans –, la population communale est passée de 2 341 habitants à 6 460 (6531 en 2009), soit un quasi triplement.

Conséquence directe, la densité par habitant au km2, qui n'était que de 174 en 1968, s'élève à présent à 480 (484, 9 en 2009) – (616 pour le département des Yvelines). Cet important essor démographique s'est traduit pour les vingt dernières années (1990-2008) par la présence de
près d'un millier de ménages supplémentaires, une cinquantaine de plus en moyenne par an. En 2008, le Perray-en-Yvelines compte 2 577 (2 627 en 2009) ménages sur son territoire communal.

Selon les périodes intercensitaires, la croissance démographique a été d'inégale ampleur. Le Perray-en-Yvelines a d'abord connu un premier pic de développement entre 1968 et 1982, avec des taux annuels de croissance de l'ordre de 4 % (3,6 %, puis 4,2 %). Puis, après une baisse importante du taux entre 1982 et 1990, pendant la décennie 1990-1999, un deuxième pic de croissance démographique a été atteint, avec 2,6 % par an, certes inférieur au précédent, mais demeurant significatif. Enfin pendant la période plus récente (1999-2008) un net essoufflement de la vitalité démographique est manifeste, le taux annuel de croissance totale chute à 1,1 %, niveau le plus bas atteint depuis une cinquantaine d'années. Au cours de cette dernière période, la commune a accueilli par an de l'ordre de 70 habitants supplémentaires, soit deux fois moins qu'au cours de la décennie précédente.

Cependant, on peut aisément constater dans les tableaux joints que le dynamisme démographique du Perray-en-Yvelines, dès 1975, a toujours été très supérieur à celui des Yvelines, avec des taux annuels de croissance, selon les périodes, de 2 à 6 fois plus importants.
Entre 1990 et 1999, le taux départemental de croissance totale s'élevait à 0,4 %, alors que celui de la commune atteignait 2,6 %.

Ce sont bien évidemment les fortes tensions sur le marché du logement en région parisienne et les atouts dont dispose la commune (disponibilités foncières, présence de la gare, qualité de vie…) qui ont été les moteurs de la démographie communale, en générant des flux migratoires largement positifs.

En effet, au Perray-en-Yvelines, jusqu'en 1999, la part de la croissance due au flux migratoire a toujours été très supérieure à celle relative à la variation naturelle (naissances – décès) qui ne constituait seulement que 20 % de l'évolution démographique totale. **Le Perray-en-Yvelines est l'une des communes du Sud Yvelines à très fort taux migratoire.**

	1968-1975		1975-1982		1982-1990		1990-1999		1999-2008	
	Commune %	Dépt.	Commune %	Dépt. %	Commune %	Dépt. %	Commune %	Dépt. %	Commune %	Dépt. %
Taux annuel de variation naturelle	**+ 0,6**	**+ 1,1**	**+ 0,5**	**+ 1,0**	**0,4**	**+ 1,0**	**0,6**	**+ 0,9**	**+ 0,7**	**+ 0,8**
Taux annuel de variation migratoire	**+ 3,0**	**+ 2,3**	**+ 3,7**	**+ 0,5**	**1,4**	**+ 0,2**	**2,0**	**- 0,5**	**+ 0,5**	**- 0,4**
Taux annuel de croissance totale	**+ 3,6**	**+ 3,4**	**+ 4,2**	**+ 1,4**	**1,8**	**+ 1,1**	**2,6**	**+ 0,4**	**1,1**	**+ 0,4**

Sur ce plan, la commune se distingue très fortement de son département : dans les Yvelines, la croissance démographique a toujours été très inférieure à la croissance communale, et elle y est portée, à l'inverse, depuis 1975, essentiellement par le mouvement naturel, les flux migratoires départementaux étant même négatifs depuis deux décennies (- 0,5 et – 0,4 entre 1990-1999 et 1999-2008).

La période 1999-2008 est marquée – comme déjà indiqué plus haut – par un net ralentissement de la croissance démographique au Perray-en-Yvelines (1,1 % par an contre 2,6 entre 1990 et 1999) ; dorénavant, elle est plus portée par le mouvement naturel que par le flux migratoire : respectivement 0,7 % et 0,5 %.

Ce ralentissement du dynamisme démographique, dès qu'il est situé dans son contexte géographique, demeure relatif puisque le taux annuel de croissance totale est encore trois fois supérieur à celui des Yvelines.

Ce sont probablement les difficultés apparues sur le marché du logement communal au cours de la dernière période qui expliquent pour partie le ralentissement récent et significatif de l'évolution démographique du Perray-en-Yvelines.

Mais parallèlement, il faut aussi noter l**a lente et régulière progression du taux de variation naturelle**, qui a pris le relai récemment des mouvements migratoires, et qui traduit l'impact de l'arrivée sur la commune de jeunes couples : **entre 1982 et 1999, le taux de natalité est passé de 9,6 ‰ à 11,9 ‰ (**11,7‰ en 2009).

Par ailleurs, l'analyse de la structure par âge de la population perrotine révèle un **certain vieillissement,** phénomène parallèle à celui de l'ensemble du département (les plus de 65 ans regroupent 14,6 % de la population yvelinoise, 12,8 % de celle du Perray-en-Yvelines).

Le vieillissement demeure malgré tout relatif : le nombre de jeunes de moins de 20 ans est croissant dans la commune, mais celui des plus de 60 ans s'est développé bien plus rapidement (surtout au cours des années 80 et 90). Ainsi, entre 1999 et 2008, la part des plus jeunes dans la population s'est stabilisée autour de 25 % (32,7 en 1982 et 27,7 en 1990), celle des plus âgés a gagné encore 2 points, s'établissant à 18 % (seulement 11 et 13 % en 1982 et 1990).

En conséquence, alors qu'en 1990, la commune comptait 2,11 jeunes de moins de 20 ans pour une personne âgée de plus de 60 ans, en 2008, on n'en dénombre plus que 1,44. Il convient cependant de signaler que **la tendance au vieillissement s'est ralentie au cours des années 2000** : les moins de 20 ans ont regagné proportionnellement un point, même si la part des élèves et étudiants dans la population des 15-64 ans a chuté, passant de 400 à 393, entre 1999 et 2008, la part des retraités dans la population communale progresse à rythme ralenti.

Par ailleurs, le nombre moyen de personnes par ménage, qui constitue également un bon indice du vieillissement, a nettement moins chuté au cours de la dernière décennie par rapport à la précédente : il s'établit à 2,51 personnes en 2008 (légèrement inférieur à 2,5 en 2009) pour 2,59 en 1999 (mais 2,93 en 1990).

Cette tendance atténuée au vieillissement correspond à une normalisation du peuplement et de la structure démographique de la commune, après une période de très forte croissance où se sont installés de nombreux jeunes adultes, groupe représentant un important potentiel de natalité[1] , natalité qui, comme il a été signalé plus haut, croît très régulièrement dans la commune.

Enfin la moindre importance du groupe constitué des 15-29 ans (20 % en 1999, 17 % en 2008) s'explique par un éloignement – qui pourrait n'être que temporaire – lié aux études des jeunes Perrotins.

1 *40 % des résidents âgés de 25 à 54 ans en 2008 résidaient dans une autre commune 5 ans auparavant. Ou encore 30 % des résidents de 2008 n'habitaient pas le Perray-en-Yvelines 5 ans auparavant, cette proportion tombe à 25 % dans le département.*

Structures familiales (source RGP INSEE)

	1999			2008			Δ 99/2008 Commune	
	Commune		Dépt.	Commune		Dépt.		
		%	%		%	%		%
Personnes seules	488	21,7	25,1	635	24,6	27,8	+ 147	+ 30,1
Couples sans enfant	696	31,0	24,6	758	29,4	25,3	+ 62	+ 8,9
Couple avec enfants	928	41,4	40,5	1 024	39,7	35,6	+ 96	+ 10,3
Familles monoparentales	112	5,0	8,2	126	4,9	9,1	+ 14	+ 12,5
Autres ménages	20	0,9	1,6	37	1,4	2,2	+ 17	+ 85,0

Concernant la composition des ménages selon les structures familiales, l'évolution au cours de la dernière période intercensitaire marque une quasi stabilisation de la part de l'ensemble des types de ménages, avec toutefois **une croissance plus prononcée de la population des ménages d'une seule personne,** passant de 22 % à 25 % (2009 : 25,3 %), avec notamment une croissance du nombre de femmes seules, 15 % en 2008 (en légère baisse en 2009 avec 13,1%), phénomène probablement lié au vieillissement : 200 femmes de plus de 75 ans. Sinon, la structuration communale par types de ménage se distingue à présent assez nettement de celle du département par une proportion de couples sans enfant nettement supérieure (en 2009, 29,3 % pour 25 % en Yvelines), et inversement, une monoparentalité légèrement moins représentée (en 2009, 7 % pour 9 %).

Comme au plan national, les familles avec trois enfants ou plus tendent à se raréfier : elles sont passées sur la commune de 14,6 % en 1999 (126) à 13 % en 2008 (138 familles).

Au plan sociologique, quelques caractéristiques communales méritent d'être évoquées. Il s'agit tout d'abord du **très fort taux d'activité de la population des 15-64 ans :** il est passé de 73,4 % en 1999 à 76,2 % en 2008 (76 % en 2009), soit 4,5 points de plus qu'au niveau départemental (71,7 %). Cet indicateur dénote l'existence sur la commune d'un fort taux d'activité féminine : 71,4 % (74 % en 2009) et en conséquence, la présence de nombreux ménages biactifs.

D'ailleurs, la part des inactifs (parmi les 15-64 ans) autres que scolaires, étudiants et préretraités, qui regroupe donc précisément très essentiellement des femmes au foyer, a encore chuté entre 1999 et 2008, pour passer de 7,8 à 6,3 % (5,2 % en 2009), taux excessivement bas.

Cette caractéristique communale s'explique essentiellement par l'installation de nouveaux ménages accédant à la propriété, accession exigeant des ressources suffisantes (mais seuls 15 % des actifs de 2008 avaient leur emploi sur la commune, facteur qui induit la présence sur la commune d'un taux de ménages ayant 2 voitures ou plus, en constante évolution et au niveau élevé de 44 % en 2008).

Par ailleurs, au plan sociologique, les données disponibles révèlent une profonde modification de la composition socioprofessionnelle de la population perrotine induite, comme partout, par l'importante tertiarisation de l'économie.

Elle se traduit par une forte chute de la part de la population ouvrière entre 1990 et 2008 (malgré une croissance de l'effectif), qui passe de 22 % à 13 % de la population active, alors que celle des professions intermédiaires et surtout celle des cadres augmentent, elles, fortement : respectivement 26,9 %, 32,7 % et 29,3 %, pour les premières, 17,9 %, puis 19,5 %, puis 23,1 % pour les seconds).

La composition sociologique de la population perrotine induit une **position socio-économique moyenne des ménages plutôt privilégiée** par rapport à celle des Yvelines : 74,2 % de ménages fiscaux imposables en 2008 (77,8 % en 2009) pour 54,2 % dans le département, avec un revenu net déclaré moyen fiscal de 34 311 € (32 312 € en 2009), près de 50 % supérieur à celui du département (23 450 €).

Population active de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle (source RGP INSEE)

	1999		2008		Δ 1999-2008	
		%		%		%
Agriculteurs exploitants	4	0,1	8	0,2	+ 4	+ 100,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	192	6,3	198	5,8	+ 6	+ 3,1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	592	19,5	788	23,1	+ 196	+ 33,1
Professions intermédiaires	992	32,7	1 000	29,2	+ 8	+ 0,8
Employés	872	28,8	968	28,3	+ 96	+ 11,0
Ouvriers	380	12,5	455	13,3	+ 75	+ 19,7

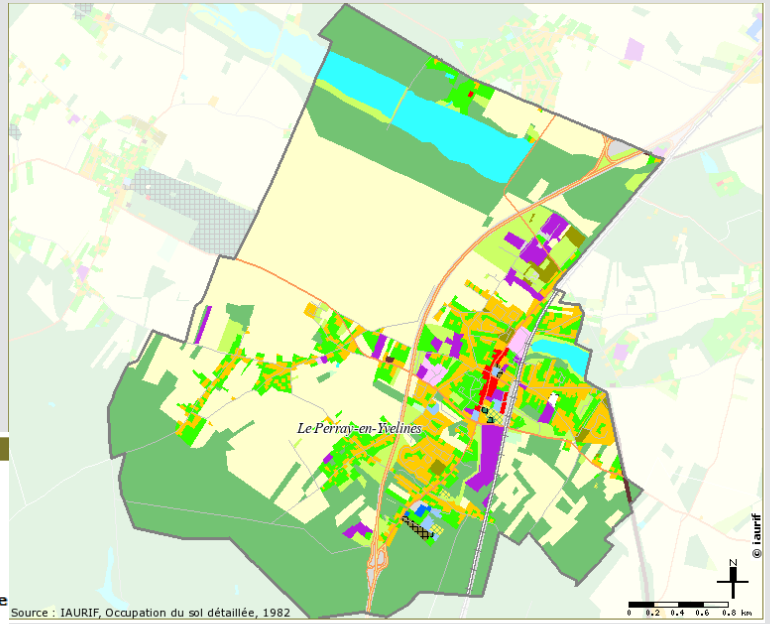
5.2 Le parc de logements

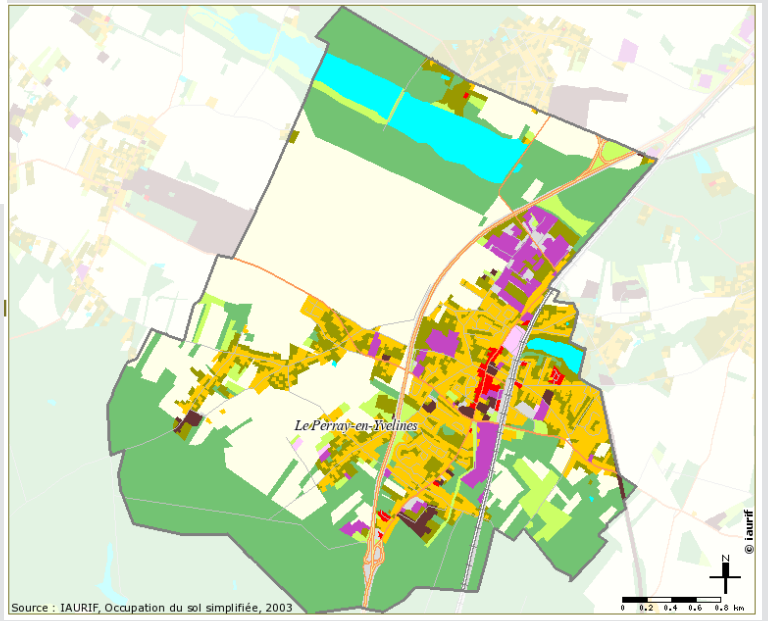
En 2009, on dénombrait 2 790 logements sur la commune du Perray-en-Yvelines, soit un millier de plus que vingt ans auparavant. C'est bien évidemment cette **formidable explosion** de l'offre de logements, avec près d'une soixantaine de logements supplémentaires par an, qui a permis l'important essor démographique décrit plus haut.

La part majeure du développement de l'offre de logements est corrélative du boom démographique des années 90 : au cours de cette décennie, tous les ans, la commune comptait 76 logements supplémentaires ; depuis 2000, ce sont 35 logements supplémentaires qui sont comptabilisés annuellement, soit une proportion deux fois moindre. En 2008, 95 % des logements communaux sont affectés à la résidence principale des Perrotins (94,2 % en 2009) et le parc de résidences secondaires, déjà très faible en 1990 (3,6 % avec 62 logements) ne cesse de décroître, s'établissant à présent à 34 logements (23 en 2009), soit à peine un peu plus d'1 % du parc global.

Quant à la vacance, elle demeure stable : 4,8 % en 1990 pour 5 % en 2009, soit un niveau très proche du taux départemental de 4,9 %.

Un tel taux est révélateur d'une forte tension sur le marché local du logement, dans la mesure où il ne permet qu'une faible mobilité des ménages dans le parc existant. Autant une vacance forte supérieure à deux chiffres révèle une désaffection inquiétante, autant une vacance inférieure ou égale à 5 % signifie au contraire une faible marge de manœuvre pour les parcours résidentiels. C'est apparemment le cas pour l'ensemble du département.





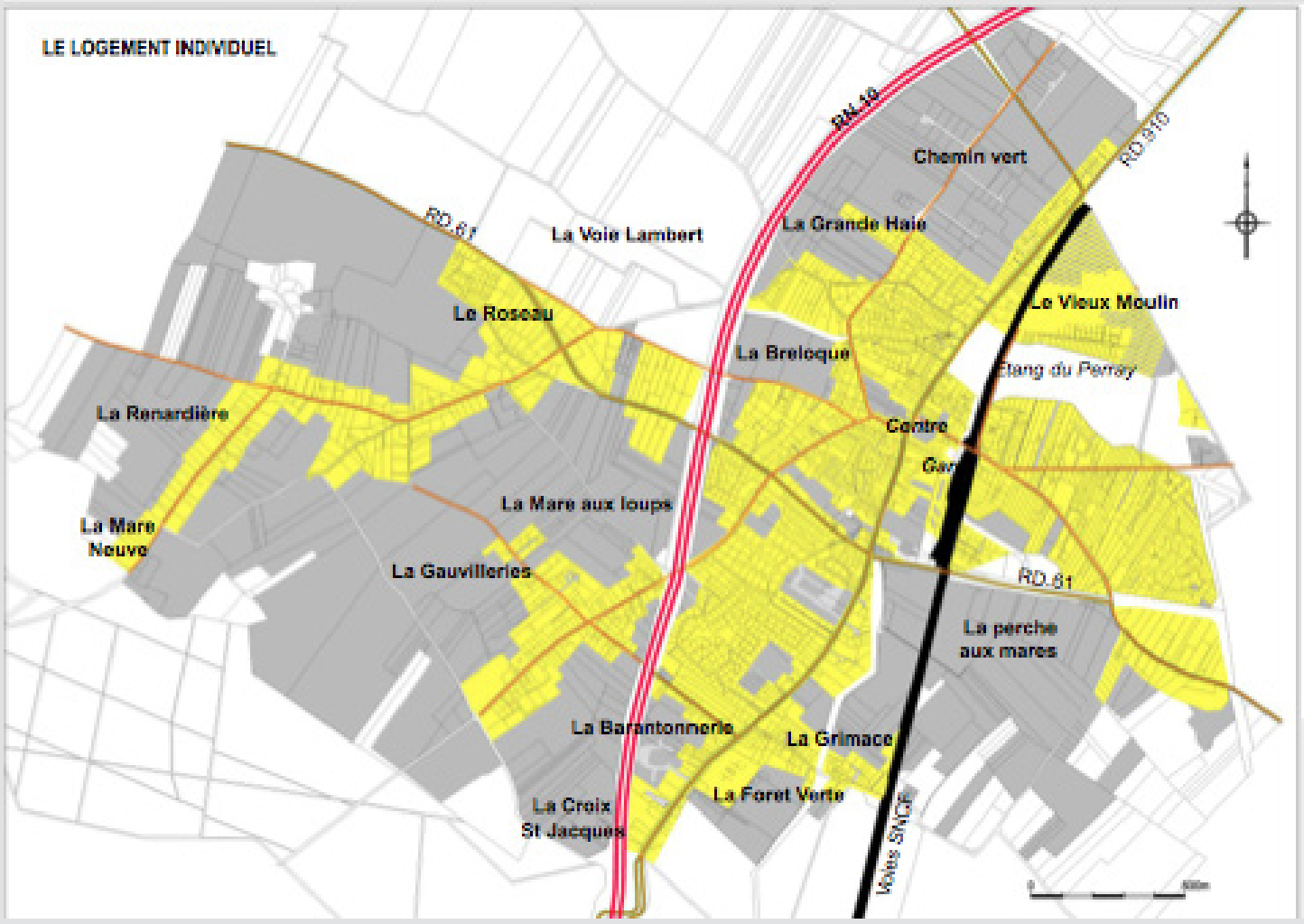
Évolution de la composition du parc de logements
(Source RGP INSEE)

	1990		1999		2008		Dépt.	▲ 90 / 99		▲ 99 / 2008	
		%		%		%	%		%		%
Ensemble des logements	1 729		2 410		2 724			+ 681	+ 39,4	+ 314	+ 13,0
Résidences principales	1 584	**91,6**	2 249	**93,3**	2 577	**94,6**		+ 665	+ 42,0	+ 328	+ 14,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	62	**3,6**	58	**2,4**	34	**1,2**	2,0	- 4	- 6,5	- 24	- 41,3
Logements vacants	83	**4,8**	103	**4,3**	113	**4,1**	4,9	- 20	- 24,1	+ 10	+ 9,7
Répartition des résidences principales	1990[1]		1999		2008		1999 -Dépt.			▲ 99 / 2008	
		%		%		%					
Maisons individuelles	1 382	**87,2**	1 811	**75,1**	1959	**71,9**	43,7			+ 148	+ 8,2
Appartements	111	**7,0**	501	**20,7**	697	**25,6**	55,1			+ 196	+ 39,1
Autres	91	**5,7**	98	**4,0**	68	**2,5**	1,2			- 30	- 30,6

L'analyse des données descriptives du parc de logement signale très nettement **des tendances à une forte spécialisation de l'offre et du marché communal du logement**, avec notamment une **surreprésentation des maisons individuelles,** dont la part, malgré une correction nette opérée au cours des vingt dernières années, constitue près de trois quarts de l'offre communale : **72 % en 2008** (chiffre quasi identique en 2009).

A titre de comparaison, cette proportion est stable et s'établit à un niveau inférieur de près de 30 points dans le département, avec 44 % de maisons individuelles.

Cette très nette prépondérance du parc de maisons individuelles induit une **hypertrophie de la part des grands logement**s ; plus des deux tiers de l'offre sont constitués de 4 et 5 pièces ou plus (68,4 %, 70,2 % en 2009) et les très grands logements à eux seuls regroupent un logement communal sur deux. Ce sont d'ailleurs les plus grands logements qui sont les seuls à avoir accru leur proportion dans l'offre communale au cours de la dernière décennie : + 314 résidences principales de 5 pièces et plus entre 1999 et 2009.

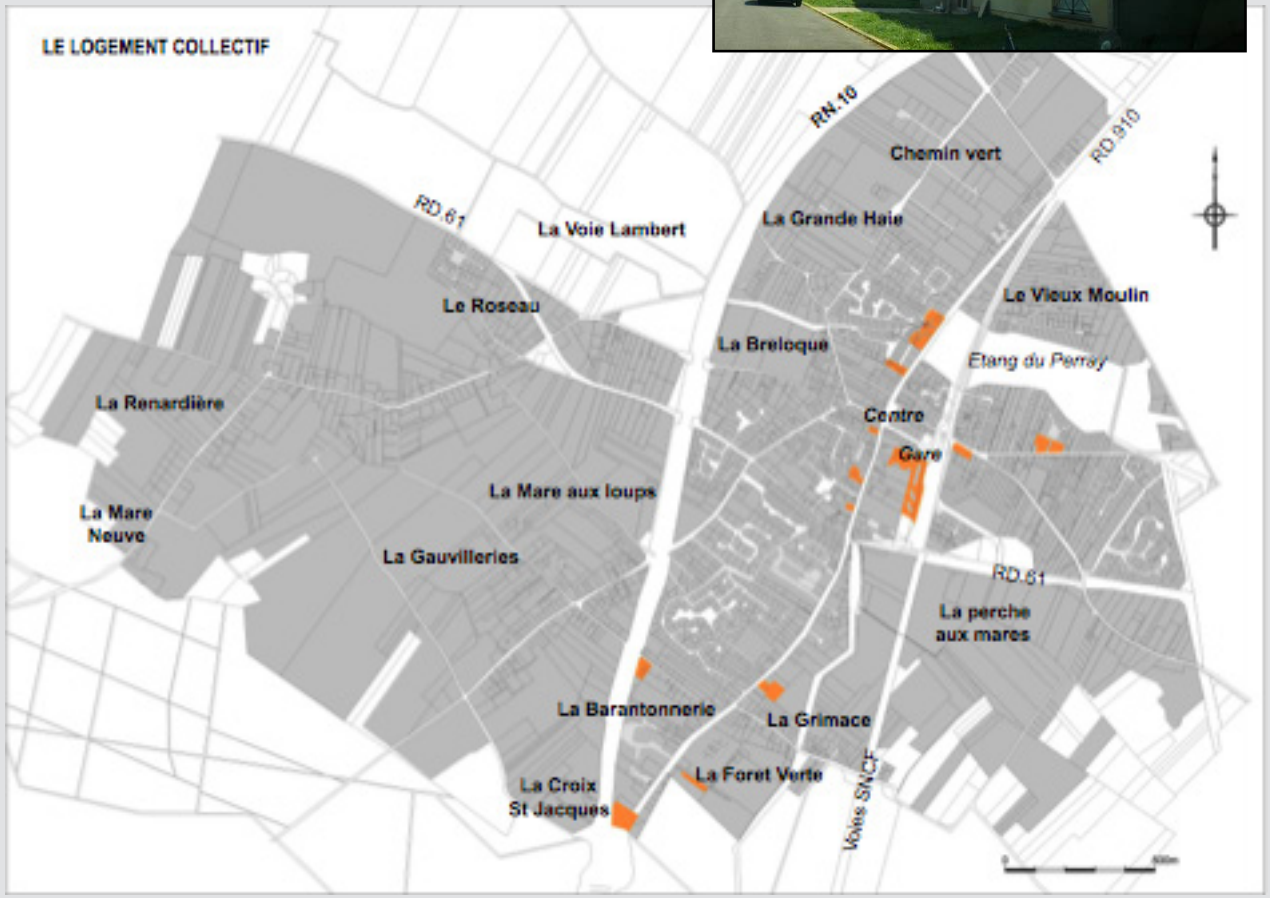

LE LOGEMENT INDIVIDUEL
RN 10
RD 910
RD 61
Chemin vert
La Grande Haie
La Voie Lambert
Le Vieux Moulin
Le Roseau
La Breloque
Etang du Perray
La Renardière
Centre
La Mare aux loups
La Mare Neuve
La Gauvilleries
RD 61
La perche aux mares
La Barantonnerie
La Grimace
La Foret Verte
La Croix St Jacques
Voies SNCF







Les quelques logements sociaux existants n'ont pas de positionnement très clair dans le paysage communal. En effet, une partie de ces derniers est implantée « sur le parking de la gare » sans bénéficier d'espace extérieur propre.
Deux autres ensembles sociaux se trouvent isolés dans les secteurs de la Rougerie et de la « Forêt Verte » au Sud de la commune.
Ils sont en effet situés sur des espaces de transition, sans statut clairement identifiable.
Les bâtiments et leurs espaces extérieurs sont biens entretenus et propres. Il faut juste les réintégrer dans un contexte plus urbain.



Évolution des statuts d'occupation des résidences principales (Source RGP INSEE)

	1990		1999		2008		▲ 90 / 99		▲ 99 / 2008	
		%		%		%		%		%
Ensemble des résidences principales	1 584	**91,6**	2 249	**93,3**	2 577	**94,6**	+ 665	**+ 42,0**	+ 328	**+ 14,6**
Propriétaires	1 221	**77,1**	1 596	**71,0**	1 863	**72,3**	+ 375	**+ 30,7**	+ 328	**+ 16,7**
Locataires	284	**17,9**	582	**25,9**	672	**26,0**	+ 298	**+ 104,9**	+ 90	**+ 15,5**
Logés gratuitement	79	**5,0**	71	**3,1**	42	**1,6**	**- 8**	**- 10,1**	- 29	**- 40,8**
Nombre moyen de Personnes	2,93		2,59		2,51		**- 0,34**	**-**	- 0,08	**-**

Parallèlement, la proposition de petits logements, d'une et deux pièces, est restée très stable entre 1995 et 2008, un logement sur cinq, et celle de trois pièces a elle par contre chuté (12,4 % puis 10,7 %), avec une stabilité en nombre de ce type d'offre. Ces tendances de l'offre de logements soulignent bien les difficultés pour se loger sur la commune, que doivent rencontrer les jeunes couples aux revenus bas et moyens, avec un ou deux enfants.

La part du secteur locatif est également particulièrement réduite : un logement sur quatre – et elle ne croît plus depuis 1999. Quant au parc social, avec ses **57 logements HLM**, il n'héberge qu'à peine 2 % des habitants du Perray-en-Yvelines.

Ainsi, le Perray-en-Yvelines n'offre que de faibles possibilités de parcours résidentiels à certaines catégories de résidents. La décohabitation des jeunes Perrotins, en restant sur la commune, est rendue difficile, voire impossible, faute d'offre adaptée à leurs besoins et capacités financières. Il en va peut-être de même pour les personnes âgées seules.

Les tensions sur le marché du logement communal se manifestent d'ailleurs au moins de deux manières : d'une part, la tendance régulière à la baisse du taux de vacance, toujours situé sous le seuil des 5 % (4,1 en 2008), avec seulement une centaine de logements, d'autre part, un volant régulier de demandeurs de logements inscrits au fichier de la mairie oscillant bon an mal an depuis 2005, autour de 70 demandeurs. Ce chiffre peut paraître faible, mais l'on sait que la demande tend à ne pas s'exprimer lorsque l'offre est particulièrement basse.

Par contre, en raison du caractère récent accentué du parc (deux tiers des logements ont été construits postérieurement à 1975, et parmi ces derniers, 56 % datent même des deux dernières décennies), le niveau de confort atteint par ce dernier (outre l'espace des logements) est très élevé : la quasi totalité des logements comprend une salle de bains et soit un chauffage central individuel, soit un chauffage individuel tout électrique (respectivement 48 et 44 %).

Résidences principales selon le nombre de pièces (source RGP INSEE)

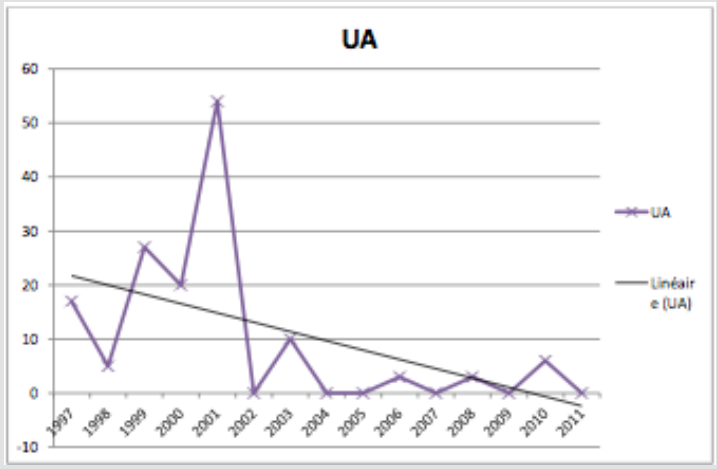
	1999			2008			Δ 99/2008 Commune
	Commune		Dépt.	Commune		Dépt.	
		%	%		%	%	
1 pièce	196	8,7	6,2	226	8,8	5,8	+ 30
2 pièces	269	12,0	12,4	313	12,2	12,3	+ 41
3 pièces	279	12,4	24,0	276	10,7	22,8	- 3
4 pièces	509	22,6	25,9	507	19,7	24,2	- 2
5 pièces et plus	996	44,3	31,5	1 255	48,7	34,8	+ 259

5.3 La répartition des constructions par zonage

La présente note a été établie par les services de la Mairie sur la base des dépôts de permis enregistrés entre 1997 et 2011. A été comptabilisée pour chaque permis la totalité des logements prévus par les pétitionnaires (un permis pouvant comporter plusieurs logements) et ayant effectivement donné lieu à construction. Chiffres donnés à titre indicatif.

I. Zone UA

Cette zone correspond peu ou prou au centre-ville du Perray-en-Yvelines. Il existe encore quelques parcelles en fond de terrain qui pourraient faire l'objet de constructions de logement. Ce secteur se caractérise surtout par des hauteurs et une densité relativement importantes de l'habitat, même si le caractère ancien rappelle le côté rural de la commune.
Sur la période de 2000 à 2011, peu de permis de construire ont été déposés dans cette zone :



Nombre de permis correspondant à des créations de logements.

Cette relative stagnation en zone UA est très probablement due à une saturation du foncier disponible, même s'il existe encore quelques rares parcelles constructibles.

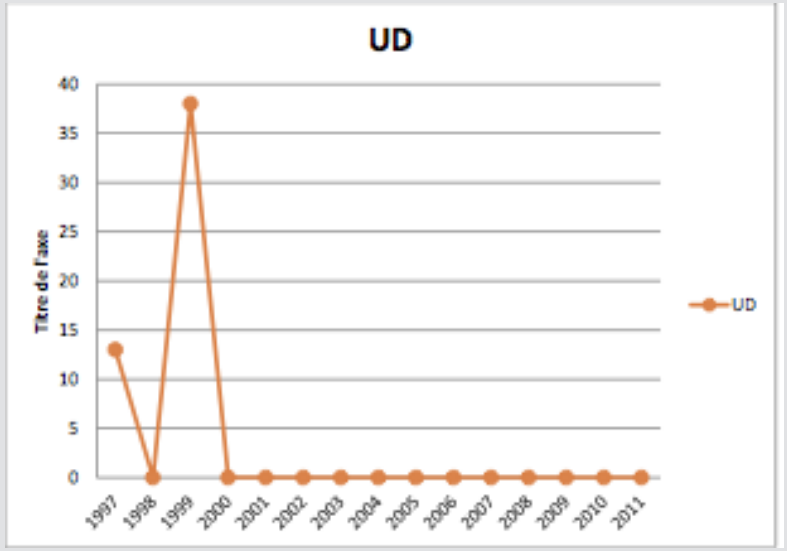
Le potentiel de construction de logements reste donc plutôt limité si aucune démolition n'est dans le même temps envisagée, et est cloisonné pour l'essentiel à des opérations ponctuelles quantitativement peu importantes.

II. Zone UD

La zone UD se découpe en deux parties correspondant chacune à des opérations de densification importantes :

- le quartier des Séquoias, près du centre-ville
- le lotissement dit « la Porte Moutonnière » le long du CD 61 en direction des Bréviaires.

Ces deux quartiers se caractérisent par un maillage relativement serré des constructions, maillage qui ne permettra pas a priori la construction de nouveaux logements, hormis quelques cas particuliers.
Devraient néanmoins être possibles les extensions modérées des constructions existantes.

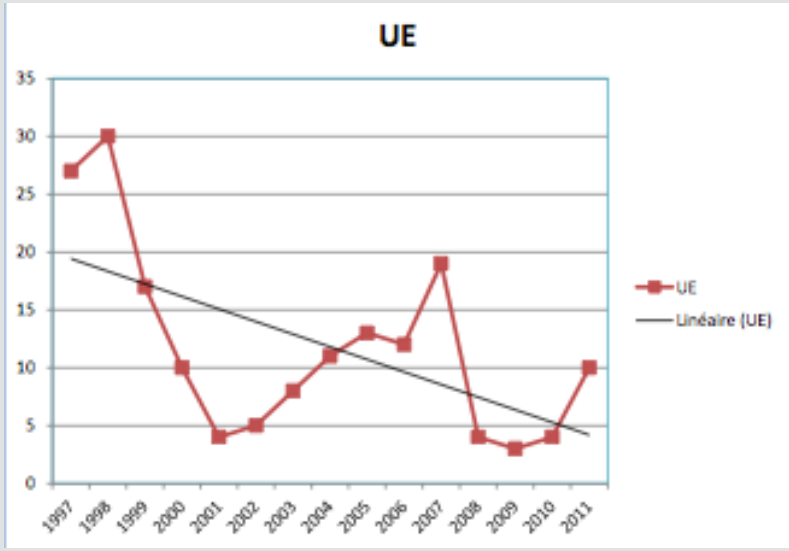


Nombre de permis correspondant à des créations de logements

III. Zone UE

La zone UE est la plus importante zone de la commune en termes de surface. Elle est également un secteur de transition entre le centre-ville et les zones plus rurales.

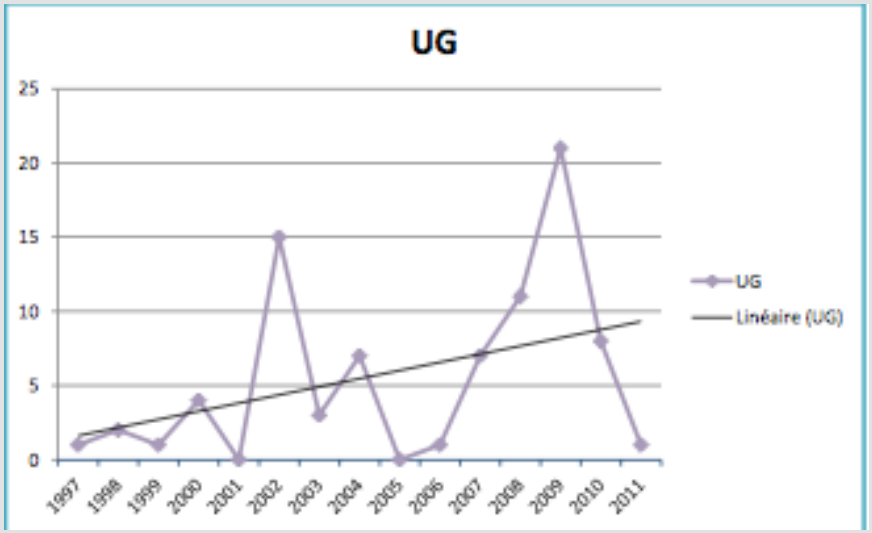
L'essentiel des constructions réalisées se concentre donc naturellement dans cette zone, du fait de terrains relativement grands à l'origine et sujets à des divisions successives.
Les fonds de parcelles permettent en effet d'envisager de nouvelles constructions, ce qui contribuerait à densifier cette zone.
La tendance reste toutefois à la baisse, le foncier disponible étant progressivement occupé.



Nombre de permis correspondant à des créations de logements

II. Zone UG

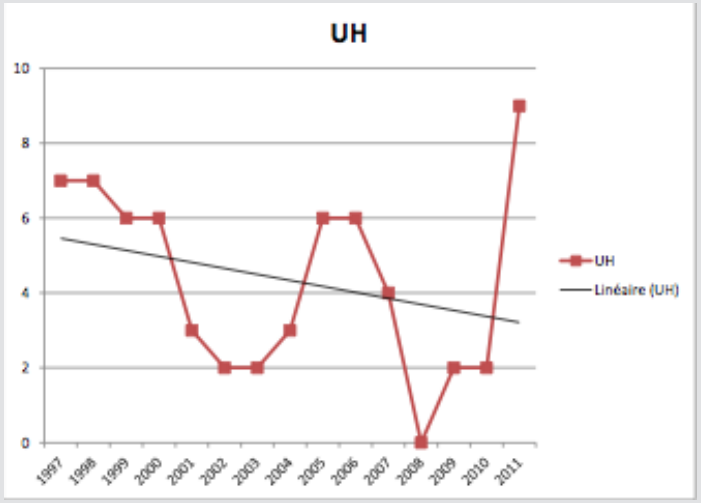
La zone UG, avec la zone UH, est la plus importante zone (en termes de superficie) de la commune. L'essentiel des constructions est de nature pavillonnaire.
Comme dans le cas de la zone UE, les terrains relativement grands sont sujets à des divisions potentielles.
Les fonds de parcelles permettent en effet d'envisager de nouvelles constructions, ce qui contribuerait à densifier cette zone.
La tendance (linéaire) est dans ce secteur plutôt à la hausse mais reste globalement très faible (moins d'une dizaine de permis de construire) si l'on excepte le pic de 2009 correspondant au lotissement de l'Allée du Fer à Cheval.



Nombre de permis correspondant à des créations de logements

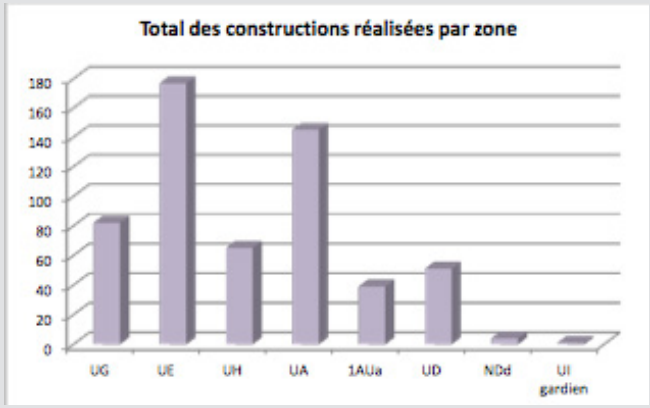
III. Zone UH

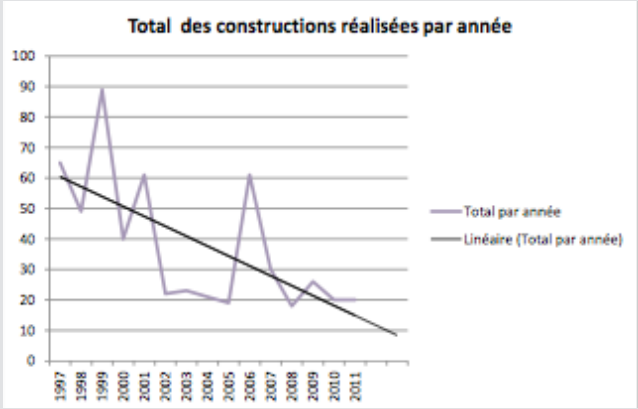
En dehors du sous-secteur UHe, cette zone correspond au secteur le plus rural de la commune, car située principalement sur la périphérie du centre urbain.
Le rythme de constructions y est relativement faible, avec, au plus fort, moins d'une dizaine de permis de construire accordés par an.
La tendance (linéaire) générale est d'ailleurs plutôt à la baisse, malgré quelques pics ponctuels.



Nombre de permis correspondant à des créations de logements

VI. Bilan général





Nombre de permis correspondant à des créations de logements

La commune du Perray-en-Yvelines a connu un très net ralentissement du nombre de constructions depuis le début des années 2000.
Quelques opérations groupées ont toutefois été menées sur la période 2000-2011, ce qui explique les pics relevés sur cette durée.
Ainsi, en moyenne, le rythme de construction annuel est relativement bas, de l'ordre de 29/30 logements par an.
Autre constat, sur la période 1997-2011, les zones les plus concernées par des demandes de permis de construire sont les zones UE (essentiellement par division de parcelles) et UA.
Le ralentissement du rythme des constructions n'a pas fondamentalement changé cette tendance.

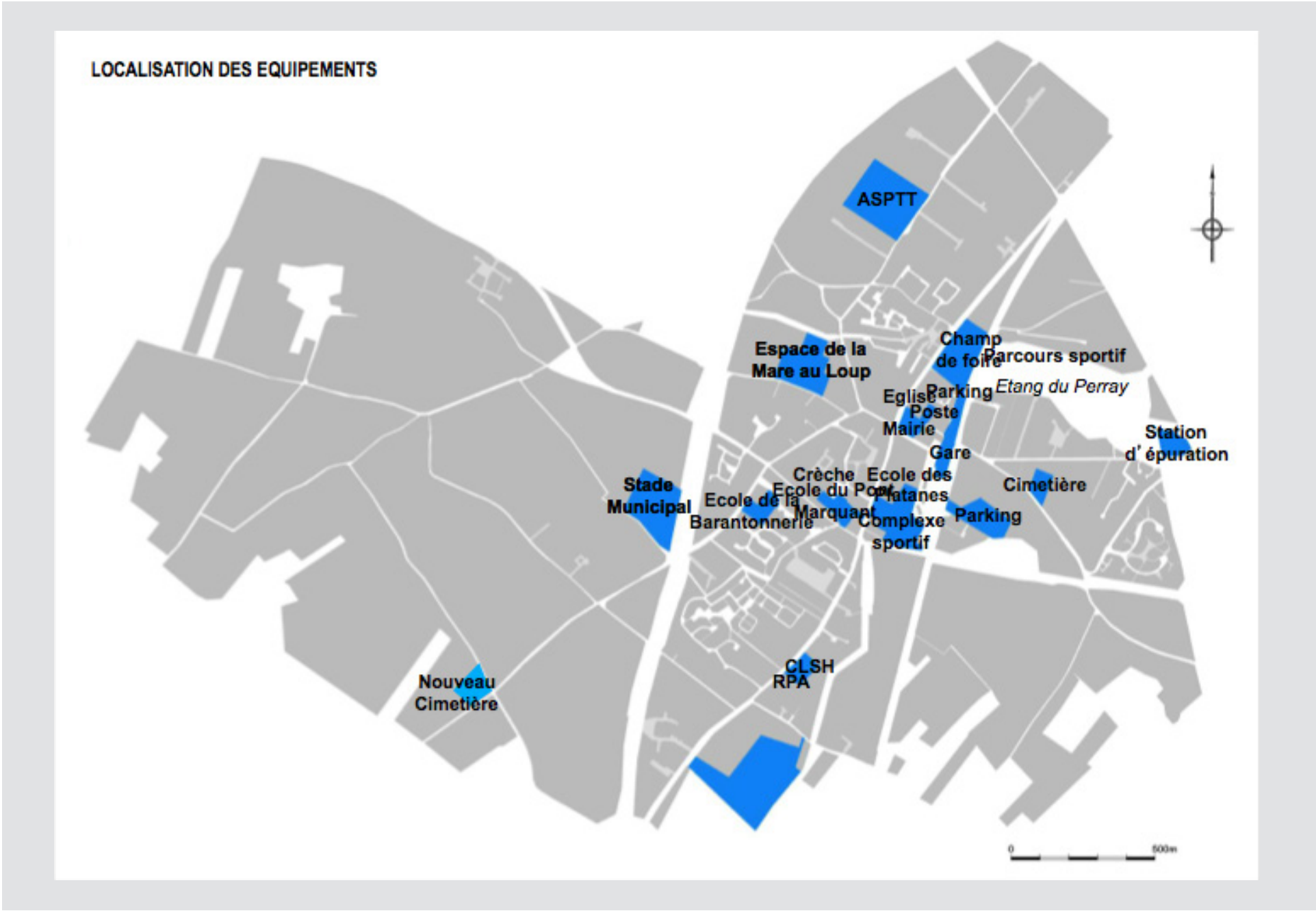
ZONES	Moyenne annuelle des constructions 2000/ 2011
UG	6,7
UE	8,5
UH	3,5
UA	6,9
1AUa	3,5
UD	0,0
NDd	0,0
UI	0,0
Total par année	29,2

6 – LES ÉQUIPEMENTS








LOCALISATION DES EQUIPEMENTS
ASPTT
Espace de la Mare au Loup
Champ de foire
Parcours sportif
Etang du Perray
Parking
Eglise
Poste
Mairie
Gare
Station d' épuration
Crèche
Ecole du Port
Ecole des Platanes
Cimetière
Stade Municipal
Ecole de la Barantonnerie
Marquant
Complexe sportif
Parking
CLSH
RPA
Nouveau Cimetière
0
500m

Le niveau d'équipement de la ville semble satisfaisant pour une commune de 6500 habitants. Ils sont disposés à proximité du centre ville le long de la RD.61 en restant toutefois difficilement directement identifiables et repérables dans la ville. Il faut également noter des problèmes de stationnement à proximité de l'ensemble des équipements tant pour les usagers que pour le personnel.

6.1 LA GARE :

La gare de la commune du Perray-en-Yvelines permet l'accès au cœur de Paris en moins d'une heure.

L'accès à la gare du Perray par la route, se fait de façon confidentielle par de petites voies en sens unique qui ne génèrent que peu d'animation. Il serait souhaitable de relier plus fortement la gare au centre-ville.

Actuellement « l'esplanade » de la gare est un espace très confus, sans limite visuelle. Elle est composée d'espaces verts, de vastes étendues de stationnement, de logements et de deux commerces isolés du reste de la ville. Cet espace n'est pas traité en entrée de ville (par les transports en commun) mais en frange de ville.

Le bâtiment « gare » de la SNCF, par son positionnement, son esthétique et ses dimensions ne participe pas à la structuration de l'espace devant la gare. Il en est de même pour les bâtiments de part et d'autre des espaces verts. Les logements sociaux au Sud (allée des Platanes) et les stationnements au Nord (rue de l'Abreuvoir), créent une linéarité parallèle au regard qui ne le bloque pas, mais au contraire qui renforce la profondeur de l'espace. Les façades à l'angle des rues de l'Abreuvoir et de l'Eglise mériteraient d'être retraitées, afin d'assurer une continuité bâtie dense le long de l'espace de la gare.

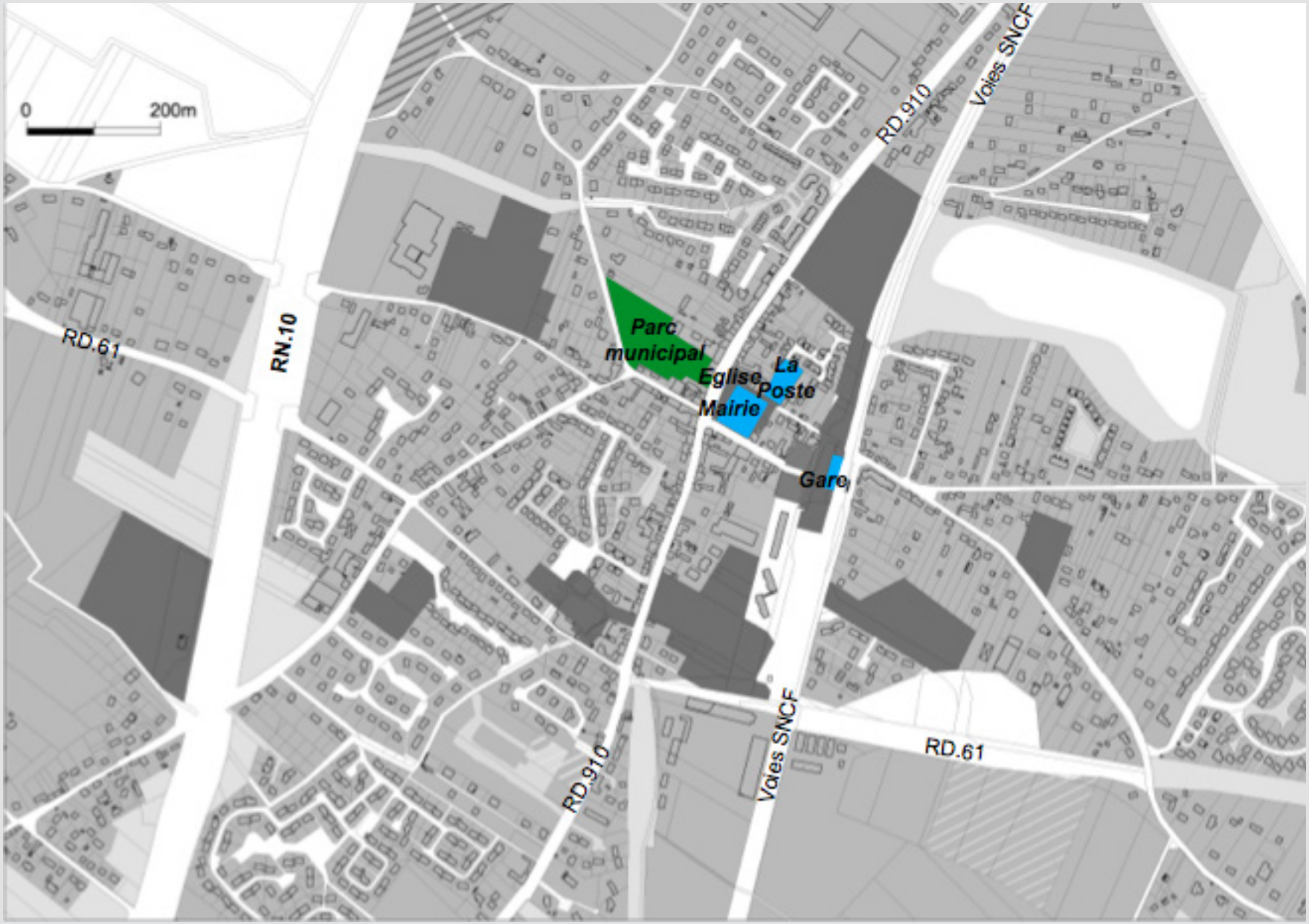
Le retraitement de la rue de l'Eglise est l'occasion de réaliser une première accroche forte entre l'espace de la gare et le centre-ville.



Accès à la gare



Superposition du cadastre et de la photo aérienne du centre ville


0
200m
RD.61
RN.10
Parc
municipal
Eglise
La
Poste
Mairie
Gare
RD.910
Voies SNCF
RD.910
Voies SNCF
RD.61

6.2 LA MAIRIE, LA POSTE ET LE PARC MUNICIPAL:

La Mairie accueille l'ensemble des services administratifs ainsi que le syndicat d'initiative. Ce dernier, situé dans l'aile Sud, avenue de la Gare, a vu son activité culturelle fortement évoluer, étant particulièrement bien situé au regard des axes de circulation (l'avenue de la Gare est d'ailleurs un passage obligé pour se rendre à la gare). Les bâtiments municipaux ont été réorganisés afin de mieux répondre aux besoins de l'ensemble des services et des habitants du Perray.

Ce corps de bâtiment, initialement utilisé à la fois comme école et mairie au début du XXème siècle est surélevé par rapport à la rue. Ce dénivelé ne permettait pas l'accueil des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Le bâtiment a toutefois été mis en conformité avec les nouvelles normes d'accueil du public, notamment du fait de la création d'une rampe d'accès.

S'agissant du devenir de la salle polyvalente, celle-ci va être reconfigurée pour pouvoir à terme accueillir un pôle médicosocial comportant une douzaine de cabinets médicaux et paramédicaux.

La place de Mairie accueille également le Marché hebdomadaire.

Le parc municipal est l'un des espaces verts remarquables de la commune. On y trouve quelques bâtiments anciens, quelques logements, une aire de jeux …

La Mairie a engagé des travaux de mise en valeur des bâtiments du parc, ce qui a permis de créer dans ce « jardin » une nouvelle salle polyvalente pouvant accueillir des spectacles, des expositions, ou des conférences. Cet équipement renforce ainsi d'avantage l'attractivité du centre-ville.

La Poste n'est pas très visible et d'une accessibilité relative. Situé en retrait d'un parking, le bâtiment ne présente que peu d'intérêt architectural. Une partie de son activité postale a par ailleurs été transférée dans la zone d'activité Nord du Perray.



Salle polyvalente surélevée à l'arrière de la Mairie



Le marché sur la place de la Mairie



La poste

À cela s'ajoute :

Le Centre Technique Municipal (CTM) : celui-ci est localisé dans le complexe de la Mare au Loup. Le CTM le partage avec plusieurs locaux associatifs, ce qui suscite quelques difficultés de « lecture » du site, le CTM étant en réalité réparti sur plusieurs bâtiments. Il correspond toutefois aux besoins des services mais nécessitera à terme une réorganisation complète avant de pouvoir envisager une restructuration des locaux associatifs.

La Résidence pour Personnes Agées (RPA) « Saint Jacques ». Cette résidence non médicalisée dispose de 52 logements destinés aux personnes âgées valides.



1 – Mairie	7 - RPA
2 – Mare au Loup	8 – Ecole de la Barantonnerie
3 –Rue de Houdan	9 – Ecole des Platanes
4 –Stade municipal	10 – Complexe sportif
5 – Nouveau cimetière	11 – Ecole du Pont Marquant - Crèche
6 – ALSH	12 - STEP


LOCALISATION DES EQUIPEMENTS
Les équipements scolaires
Etang du Perray
Ecole de la Barantonnerie
Maternelle des Platanes
Ecole du Pont Marquant
0
500m

6.3 LES ÉQUIPEMENTS ENFANCE ET PETITE ENFANCE

La Crèche Municipale des « Perrolutins »:
Elle est emarquablement située rue des Enfants, à proximité du centre-ville, en articulation entre plusieurs secteurs pavillonnaires plus ou moins récents.
Elle est ouverte du lundi au jeudi de 7h30 à 19h et le vendredi de 7h30 à 18h30.
La crèche peut accueillir une vingtaine d'enfants âgés de 3 mois à 3 ans. Elle en accueille aujourd'hui 22, avec une liste d'attente d'une quinzaine d'enfants. Le bâtiment, bien que récent et en très bon état, n'est cependant pas adapté à l'accueil de trois sections d'enfants (petits, moyens et grands). Tout comme l'école du Pont Marquant, située en face, elle souffre d'un déficit important de stationnement durant 40 minutes par jour (20 minutes matin et soir).


Crèche des Perrolutins

Equipements scolaires.

Il existe trois écoles au Perray-en-Yvelines : deux écoles primaires et une école maternelle.

Les écoles primaires :
L'école élémentaire de la Barantonnerie se situe 27 petite rue verte. La plus ancienne des deux écoles primaires a fait l'objet d'une rénovation et d'une extension entre 2008 et 2011. Elle accueille actuellement 196 enfants mais l'établissement peut en recevoir jusqu'à 220.
Elle possède 8 classes.


École des Platanes

L'école élémentaire des Platanes se situe 3 rue des Lauriers. Plus récente, elle bénéficie tous les ans en période estivale, comme d'autres équipements publics de la commune, de petits travaux de rénovations permettant un accueil agréable des enfants.
Elle compte 10 classes.

Ces deux écoles intègrent chacune une restauration scolaire organisée en self-service. Ce système permet aux enfants une meilleure intégration au collège des Essarts-Le-Roi qui possède ce même mode de fonctionnement.


École de la Barantonnerie

Afin d'optimiser les déplacements doux sur la commune et de faciliter le trajet des enfants, une première ligne de pédibus (le « Trot'école ») a été mise en place sur l'école de la Barantonnerie depuis 2009. Il fonctionne particulièrement bien.

L'école maternelle :

L'école maternelle du Pont marquant se situe rue des Enfants. Proche des deux écoles primaires et voisine de la crèche, elle permet aux parents un accès aisé à ces différentes structures en fonction de la constitution des fratries. Elle accueille actuellement 239 enfants mais l'établissement peut en recevoir jusqu'à 292.

Cette école est plus récente mais possède la contrainte forte d'un site accueillant un nombre important d'enfants en bas âge. Cependant, du fait de la disposition des lieux, le corps enseignant peut plus aisément fonctionner en sous-parties à l'intérieur du bâtiment.

Cet équipement situé le long d'une voie à sens unique la rue des Enfants, est également connecté à la rue de Chartres par un carrefour à feu très proche de celui de l'école des Platanes. En ajoutant les voitures se rendant à la crèche, il est facile d'imaginer le trafic très important que subit quotidiennement ce secteur de la ville.

L'accès à l'équipement se fait par la rue des Enfants, petite voie de desserte tertiaire, qui garantie une certaine sécurité aux petits Perrotins. On pourra noter la clôture périphérique peu valorisante de l'équipement ainsi que l'absence de traitement (visuel, phonique…) des limites de la cour de l'établissement le long de la route départementale 61 (dit de la rue du pont Marquant).

Les écoles élémentaires sont proches de leurs effectifs maximum. Le nombre de places restantes est de :

- 12 places à l'école de la Barantonnerie
- 12 places à l'école des Platanes
- 53 places à l'école du Pont Marquant

ECOLES	Classes	Nombre de classes	Effectifs 2012-2013	Effectifs maximum par école
ECOLE DE LA BARANTONNERIE	CP	9	23	
	CP		23	
	CE1		30	
	CE2		27	
	CM1		26	
	CM1		25	
	CM2		30	
	CE1 - CM2		24	
TOTAL			208	220
ECOLE DES PLATANES	CP	10	23	
	CP		23	
	CE1		25	
	CE1		25	
	CE2		30	
	CE2		29	
	CM1		28	
	CM1		28	
	CM2		26	
	CM2		26	
TOTAL			263	275
ECOLE MATERNELLE DU PONT MARQUANT	PS	8	28	
	PS / MS		30	
	PS		30	
	MS		30	
	MS / GS		30	
	MS / GS		30	
	GS		31	
	GS		30	
TOTAL			239	292

Les nombreuses fluctuations des effectifs au cours de ces dernières années, attestent que l'augmentation ou la diminution de ces mêmes effectifs qui peuvent être importantes d'une année à l'autre varient en fonction des migrations géographiques de la population du Perray.



Par ailleurs, le projet de ville a d'ores et déjà anticipé l'apport d'une nouvelle population et prévu le projet de construction d'un quatrième groupe scolaire.

Un cabinet d'études travaille actuellement déjà sur ce projet (jury de concours). Cet équipement sera financé pour partie dans le cadre de la ZAC multisite. Il est prédisposé à être situé sur le secteur dit de la Perche aux Mares de la commune.
Ce projet prévoit l'installation sur le même site :
De trois classes pour les maternels.
De cinq classes pour les élémentaires.
Le foncier et la conception du bâtiment offrent une possibilité d'agrandissement future si besoin.
Le site doit pouvoir accueillir les enfants en garderie le soir.
L'école a déjà été prévue pour recevoir des prises informatiques et des relais wifi permettant une installation et une utilisation informatique sur tout le site.

L'ALSH « Les p'tis Loups »

Situé actuellement rue de Chartres, au Sud de la commune, il se trouve sur un terrain dont la commune a contracté un bail emphytéotique. L'ALSH fait l'objet de travaux en remplaçant les modulaires par des bâtiments viables et à économie d'énergie. Le premier bâtiment a été proposé par une structure en bois labélisée HQE. Les bâtiments modulaires restants doivent être remplacés par un nouveau bâtiment plus classique dans sa conception mais respectant les nouvelles normes BBC prévues par la RT 2012.

Le nombre d'enfants profitant de ce service ne cesse de croître depuis plusieurs années. Avec la construction de nouvelles zones de logements la demande ne pourra que s'accroïtre. La commune envisage donc dans les années à venir la création d'un second équipement, une localisation dans le secteur de la Perche aux Mares étant privilégiée par les élus.

Il est ouvert de 7h30 à 19h le mercredi et en période de vacances scolaires, et de 7h30 à 8h20 (accueil périscolaire le matin sur le lieu de chaque école), et de 16h30 à 19h (accueil périscolaire le soir au Centre de loisirs) durant les périodes travaillées.
Dans un cadre de verdure remarquable, il est destiné aux enfants âgés de 3 à 10 ans.
L'équipement est peu visible et difficilement identifiable depuis la rue de Chartres.
Le bâtiment administratif existant est remarquable par sa situation, son architecture et son orientation. En synergie avec le mur d'enceinte en meulière et les arbres séculaires, ils témoignent de l'histoire du site.
Par contre les enfants y sont accueillis dans des algecos peu adaptés, un projet ambitieux est en cours afin d'améliorer le fonctionnement de cet équipement.

- Pour le secondaire: les enfants résidant au Perray dépendent du Collège Les Molières aux Essarts-le-Roi - 24 rue des Molières



École du Pont Marquant



L'ALSH bâtiment administratif



Le parcours sportif



Le stade municipal





City stade des Platanes

6.4 LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

- **Un stade** dédié à l'heure actuelle à la pratique du football et l'éducation physique et sportive des scolaires. Implanté entre le collège et le gymnase, il a été inauguré en 1977, rénové en 1989 et 2001 avec la réalisation d'un terrain stabilisé et complété de vestiaires en 1988 et 2002. Son état et ses équipements en font une installation de très grande qualité appréciée des pratiquants.

- **Trois salles de sports** (DOJO, tennis de table,) implantées en continuité du gymnase et de l'école des Platanes.

- **Quatre courts de tennis** dont deux couverts. A ceux-ci s'ajoutent les 2 terrains rénovés de la Communauté de Communes des Etangs rue du Chemin Vert.

- **Une aire multisports** créée par la Communauté de communes des Etangs rue du Chemin Vert. Destinée aux jeunes, cette aire permet notamment la pratique du foot et du basket.

- En complément, on peut signaler **les liaisons douces et chemins de grande randonnée** qui permettent aux Perrotins de rejoindre le massif forestier de Rambouillet.

De nombreuses opportunités sont proposées aux Perrotins. Si la commune intervient peu en terme d'activités, elle met toutefois à disposition des associations qui le souhaitent de nombreux équipements sportifs, associatifs et culturels leur permettant de développer une offre de services très importante.

Cette multitude de disciplines rend la commune particulièrement attractive avec 1889 adhérents (en 2009/2010) pour environ 6750 habitants.

Les activités socioculturelles ne sont pas en reste puisqu'elles regroupent plus de 500 adhérents.
Au total, on dénombre sur Le Perray-en-Yvelines, 45 associations socio-culturelles ou sportives dont le club omnisports ESP regroupe 16 sections.

Toutefois, si cette attractivité démontre le dynamisme et la vitalité de la commune, elle a ses revers : l'usure et/ou la saturation de certains équipements et un effet « boule de neige » d'accroissement de la demande.
L'usure des équipements oblige la municipalité à prévoir chaque année un programme conséquent d'entretien et de rénovation.
Dans ce domaine (scolaire/éducatif), on peut signaler notamment les groupes scolaires qui nécessitent un entretien annuel et particulièrement le groupe scolaire de La Barantonnerie qui a nécessité une réhabilitation complète.

Enfin, on constate que les équipements administratifs ne correspondent plus à une ville de plus de 6000 habitants et qu'il est nécessaire d'améliorer les capacités d'accueil et de services de la mairie.

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS
Les autres équipements

Les différents locaux de la Mare aux Loups



6.5 LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX

La commune dispose :
- d'un service municipal d'aides ménagères,
- d'un service infirmier de soins à domicile,
- d'une antenne d'ESERPY (Association d'aide au retour à l'emploi sur le département des Yvelines) ,

Elle propose également :
- une résidence pour personnes âgées (53 studios),
- un foyer des anciens (Présence) situé 5 rue de l'église,
- une centaine de logements sociaux.



Salle polyvalente surélevée à l'arrière de la Mairie

Le champ de foire



6.6 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS :

Ils sont regroupés pour l'essentiel sur l'espace de la Mare au Loup. On trouve :
- une bibliothèque informatisée comprenant 15 000 ouvrages, deux postes de consultation Internet et proposant des expositions.
- des ateliers d'art et de loisirs : théâtre, dessin, peinture, sculpture, poterie, maquettisme, encadrement, club photo, diaporamas, scrabble, jeux de cartes, billard, jeu d'échecs, travaux de dames, patchwork, tricot…
- Musique : orchestres, musiques amplifiées, chant choral, danse de salon, chants mimés et danse avec "Mosaïque"…

- des salles municipales :
  - salle des Fêtes (700 places, Espace de la Mare au Loup),
  - salle des Granges (100 places, Parc Municipal).

- un syndicat d'initiative implanté la rue de la gare.
- un champ de foire servant tour à tour de carrière pour les concours équestres, de lieu de brocante mensuelle (le dernier dimanche de chaque mois).

Les manifestations annuelles : *(liste non exhaustive)*

Commémoration du 11 novembre, du 8 mai 1945, de la Journée de la Déportation (commune et Anciens Combattants),
la Fête Patronale de la Saint-Eloi, le 3ème dimanche de juin (organisée par le Comité des Fêtes),
deux concerts annuels offerts par la Société Musicale (salle des fêtes),
un concours annuel de la Société de Tir,
le Salon d'Art au mois de mars à la Salle des Fêtes : sculpture, peinture,
l'expo Tiercé (concours, exposition de photos) à la salle des Genévriers par le Club Photo,
le forum des associations, le premier samedi de septembre à la salle des fêtes, le repas des anciens, journée nationale des personnes âgées,
Salle des Fêtes, le marché de Noël, Salle des Fêtes, la journée de jeu d'échecs interscolaires, la Fête du Cheval en septembre incluant la foire aux chevaux et poneys, le troisième vendredi de septembre par la Société Hippique,
le concours de pêche aux étangs du Perray, un dimanche de juin par la Société de Pêche.

Manifestations bisannuelles :

gala de l'école de danse de l'Elan,
jumelage : Depuis 1994, la commune du Perray est jumelée avec la ville allemande de Bellheim.

6.7 LES ÉQUIPEMENTS ASSOCIATIFS

La vie associative locale est très active.

La Mare au Loup propose de multiples activités dans de bonnes conditions d'accueil. Cet équipement mérite toutefois d'être « repositionné dans », et « ouvert sur » la ville.

La ville compte 19 associations subventionnées qui regroupent quelques 2500 participants. On remarquera des associations culturelles, sportives, d'aide à la personne, de parents d'élèves, ou encore une amicale des anciens combattants (cf. guide pratique du Perray en Yvelines 2008-2009).



La Mare au Loup depuis la rue de Houdan

6.8 CONTEXTE BUDGÉTAIRE

Depuis le début des années 80, la municipalité a fourni un effort important en matière d'équipement public que ce soit dans le domaine culturel, sportif ou scolaire et périscolaire.

Structure de la fiscalité (part du produit des quatre taxes en %)

TAXES	2011	2012	2013	Taux de base 2013
Taxe d'habitation	48,27	47,87	47,73	11,60
Foncier bâti	50,78	51,21	51,41	15,11
Foncier non bâti	0,95	0,92	0,86	48,54

La part entre la taxe d'habitation et la taxe sur le foncier bâti est relativement équilibrée au Perray-en-Yvelines, avec une part très légèrement supérieure pour la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le potentiel fiscal (sources Dexia et DGCL)

ANNEE	EUROS PAR HABITANT	MOYENNE STRATE
2010	1076,30	962,42
2011	1105,97	994,51
2012	1190,12	879

Les indicateurs locaux (sources Dexia et DGCL)

	Le Perray-en-Yvelines (base CA 2011)	Moyenne de la strate (compte de gestion 2011 – DGCL)
Dépenses de fonctionnement/habitant	931,75 euros	967 euros
Produit des impositions directes/ habitant	467,19 euros	473 euros
Recettes courantes de fonctionnement/ habitant	1205,15 euros	1216 euros
Dépenses réelles d'équipement/ habitant	401,22 euros	344 euros
En cours de la dette/habitant	346,62 euros	932 euros
Dotation de fonctionnement/habitant	118,15 euros	217 euros

7 – L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE








LOCALISATION DES COMMERCES
0
500m

7.1 LE COMMERCE

La commune compte 6 restaurants, 3 cafés, 4 agences immobilières, 2 points presse, 4 garages automobile, et 5 banques… En parcourant la commune, on observe deux pôles commerciaux et quelques petits commerces diffus :

Le premier pôle est :

- **Le centre ville:**

Le commerce y est principalement implanté sur la rive Ouest de la route départementale 910. Il souffre aujourd'hui du passage de nombreux camions, malgré l'interdiction de traversée du centre-ville aux plus de 7,5 tonnes. A leur décharge, aucune autre alternative n'est proposée pour éviter ce phénomène.

Le commerce souffre et profite également de la sur-présence de la voiture. En effet, le stationnement occupe les trottoirs et les espaces devant les boutiques mais est vital et indispensable pour le bon fonctionnement commercial.

Quelques commerces discontinus sont implantés sur la rive Est, le long de la rue de la Gare ainsi que sur la place en face de la gare le long de la rue de l'Abreuvoir.

Le centre-ville propose un grand nombre de banque et d'agences immobilières. On trouve également quelques restaurants, cafés, boulangers, une pharmacie,…



Commerces de centre-ville avec de petits trottoirs



Commerces près de la gare.


LOCALISATION DES COMMERCES : ZOOM CENTRE VILLE
N
RESTAURANT ITALIEN
AUTO ECOLE
FLEURISTE
EGLISE
MAIRIE
COIFFEUR
HOTEL BAR RESTAURANT PMU
BANQUE
OPTICIEN
INFORMATIQUE
PHARMACIE
QUINCAILLERIE
AGENCE IMMOBILIERE
GARE
GROUPE SCOLAIRE
EQUIPEMENT SPORTIF
AGENCE IMMOBILIERE
PHOTOGRAPHE
QUINCAILLERIE
PRESSING
SUPERETTE
PHOTOGRAPHE
SALLE MUNICIPALE
PHARMACIE
BANQUE
NOTAIRES
TRAITEUR
BANQUE
COIFFEUR
BANQUE
BOULANGERIE PATISSERIE
ASSUREUR
AGENCE IMMOBILIERE
BAR BRASSERIE
BANQUE
RESTAURATION RAPIDE
MAISON DE LA PRESSE
BOULANGERIE
BAR TABAC

Un dispositif d'aide à la relance du commerce local a été mis en place. Devant la situation particulière que rencontre la ville du Perray-en-Yvelines, la commune et la CCE ont réalisé un plan spécial de financement pour la réimplantation de commerces de proximité. Avec cette aide un point de presse et une boucherie ont pu ouvrir au centre-ville.

- **Au sud de la commune** un autre secteur commercial se trouve sur le **secteur « Forêt Verte »:**

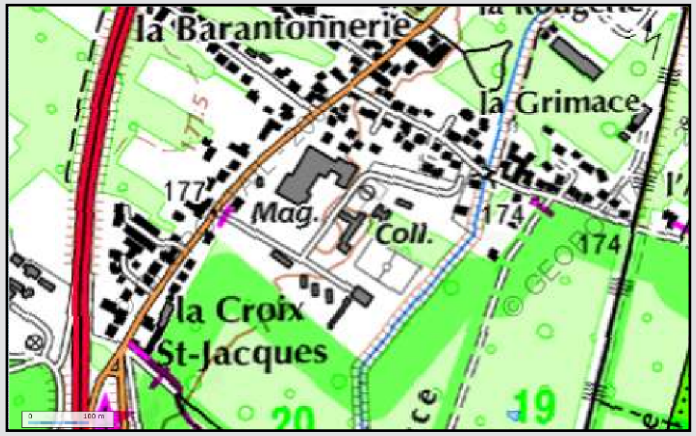
Situé en entrée de ville, disposant d'un grand nombre de stationnement, ce petit centre commercial génère une activité économique importante. Dans le cadre des aménagements devant être réalisés par la commune et différents acteurs publics et privés sur ce secteur de la ville, la desserte, l'aspect extérieur et les grandes nappes de stationnement sont réinterrogés.
Dans le cadre de ce réaménagement il est indispensable de repenser l'accroche de la rue du chemin neuf sur la départementale 910. Il faut en effet donner un autre statut à ce carrefour aujourd'hui traité comme un accès d'impasse.

- Enfin le long des départementales structurantes, on rencontre **quelques commerces diffus** comme une station service, un atelier de mécanique pour la rue de Paris, ou encore un magasin de vente de matériaux de construction le long de la rue du Roseau.

On notera également quelques petites activités implantées au domicile des Perrotins.

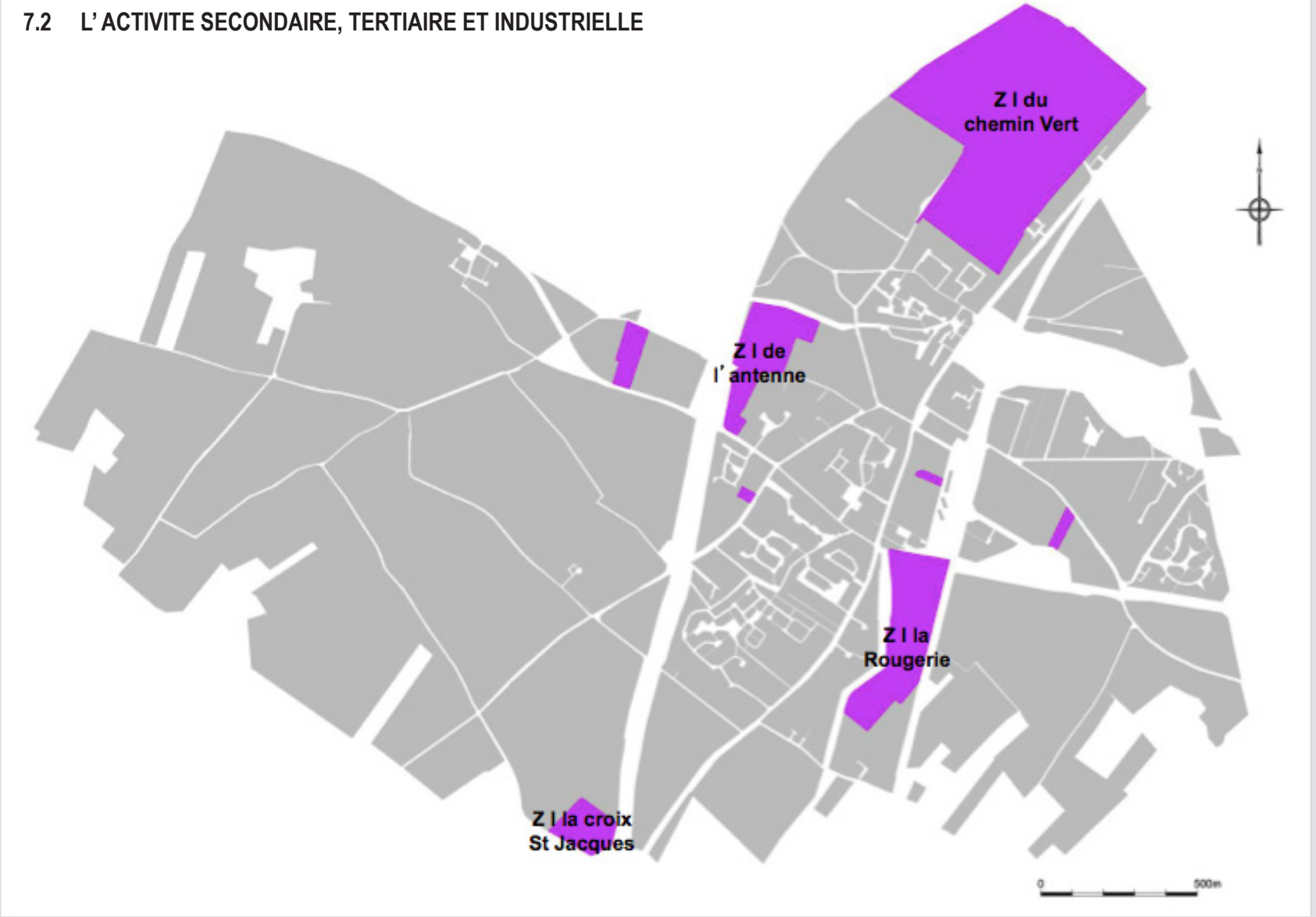


Centre commercial de la «Forêt Verte»



Extrait carte IGN secteur «Forêt Verte»

7.2 L' ACTIVITE SECONDAIRE, TERTIAIRE ET INDUSTRIELLE



Les zones d'activités se sont logiquement implantées le long des voies de communication que sont la RN.10 et les voies ferrées.
D'après le recensement de 2009, le nombre d'emplois salariés du secteur public et privé est de 3049, soit quasiment un emploi par actif de la commune, taux particulièrement favorable pour une commune de cette taille. Du Nord au Sud de la commune on rencontre :

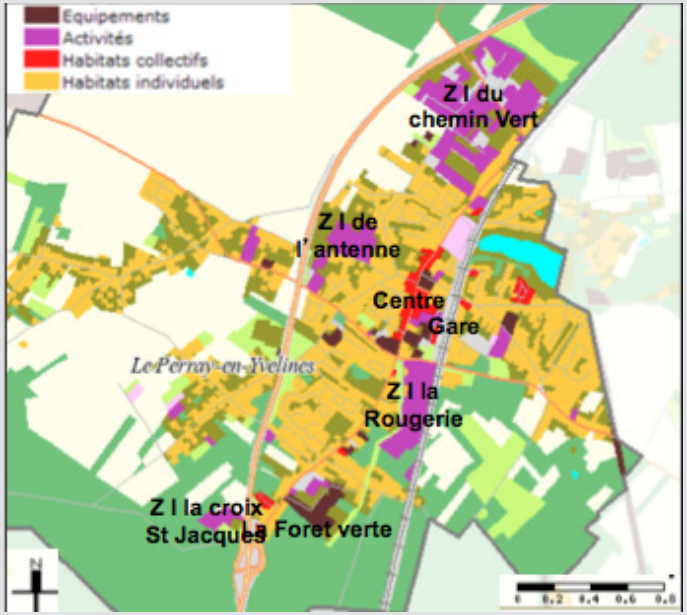
ZI du Chemin Vert:

Dans le prolongement d'une des rues de desserte communale la zone Industrielle du Chemin Vert, est remarquablement positionnée en entrée de ville, en lien direct avec les grandes infrastructures routières, qui lui assure une bonne desserte, sans pour autant causer de nuisances au reste de la commune. Cette zone accueille de grandes entreprises de renom, comme la société « Schüco » qui occupe une bonne partie de la Zone Industrielle. La CCE soigne ses zones d'activités.
La zone du Chemin Vert au Perray-en-Yvelines fait partie de ces zones que la communauté de communes entreprend d'accompagner pour lui donner une nouvelle attractivité.

ZI de l'Antenne

Elle souffre essentiellement d'un problème d'accessibilité. L'accès par le Nord se fait en traversant le centre-ville, l'accès par le Sud impose le passage par le carrefour des routes départementales 61 et 910 accès étroit et peu adapté aux poids lourds.
L'espace communal et associatif de la Mare au loup occupe une partie de ce territoire.

	1982	1990	1999	2009
Population totale	4 022	4 645	5 839	6 531
Population active totale	1 971	2 313	3 022	3 257
Part de la population active totale (en %)	49 %	48 %	52 %	49,8 %



Extrait du plan d'occupation du sol 2003 simplifiée à la commune IAURIF

ZI La Rougerie:

Cette zone d'activité à deux pas du centre-ville, accueille une entreprise de travaux publics « Eiffage » qui entrepose son matériel de façon peu esthétique et peu valorisante pour le quartier. Ce territoire est largement sous-occupé.

La Forêt verte

Un travail partenarial est engagé dans le cadre du réaménagement de la « Forêt Verte » au Sud de la commune pour restructurer en profondeur ce secteur. Une dynamique s'est mise en place.
Dans le cadre de ce réaménagement il est indispensable de repenser l'accroche de la rue du Chemin Neuf sur la départementale 910. Il faut en effet donner un autre statut à ce carrefour aujourd'hui traité comme un accès d'impasse.

ZI la croix St Jacques

Elle accueille des activités peu qualifiantes comme la société METALUFER qui collecte et entrepose en extérieur des déchets métalliques. Cette société gère un grand nombre de poids lourds, qui bénéficient de la proximité de la RN 10. Il faut toutefois noter que les véhicules devant prendre la nationale en direction de Paris doivent traverser la commune du Perray (y compris le centre ville) car ce mouvement est impossible en partie Sud de la ville. Le seul raccordement de la ville à la RN10 se situe au Nord de la commune.



Extrait Photo aérienne IGN seceteur «Forêt Verte»



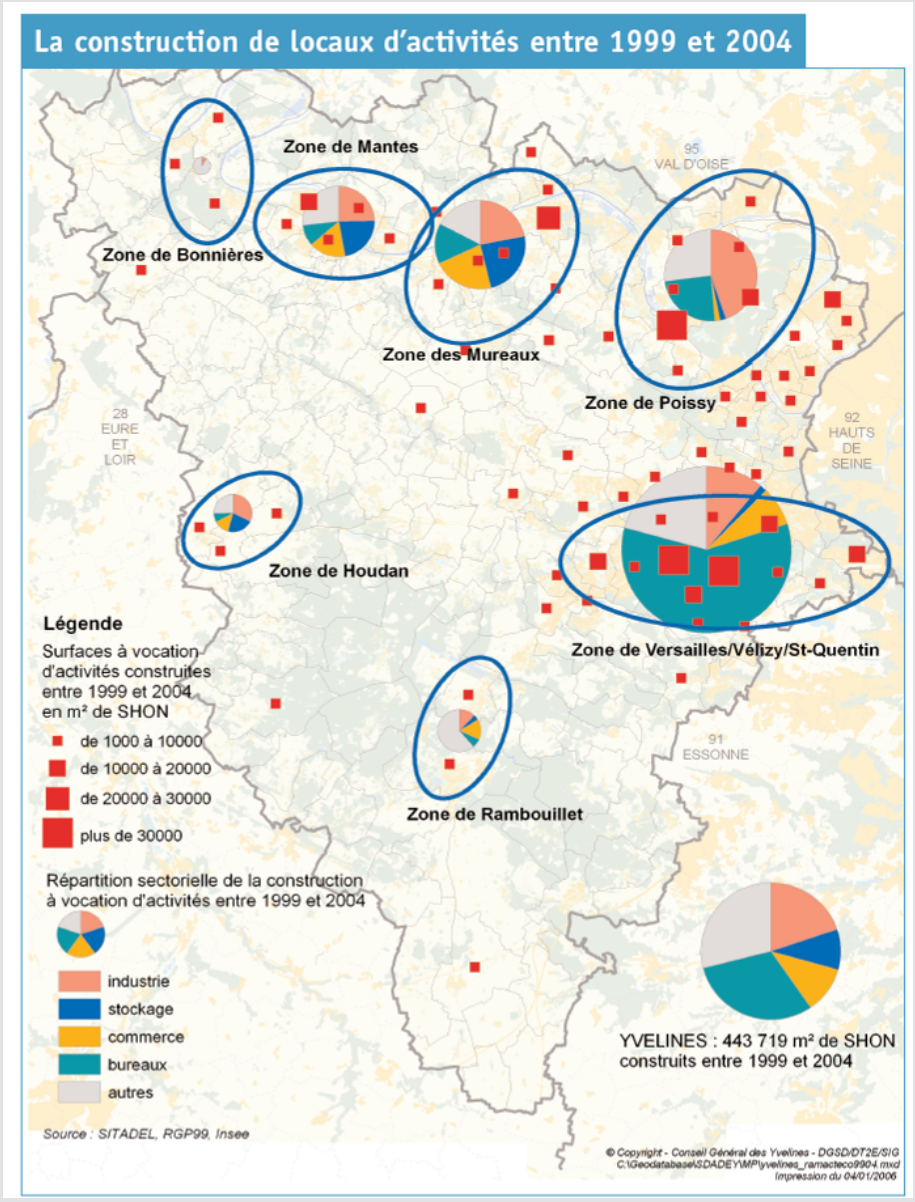
Le centre commercial «Forêt verte»



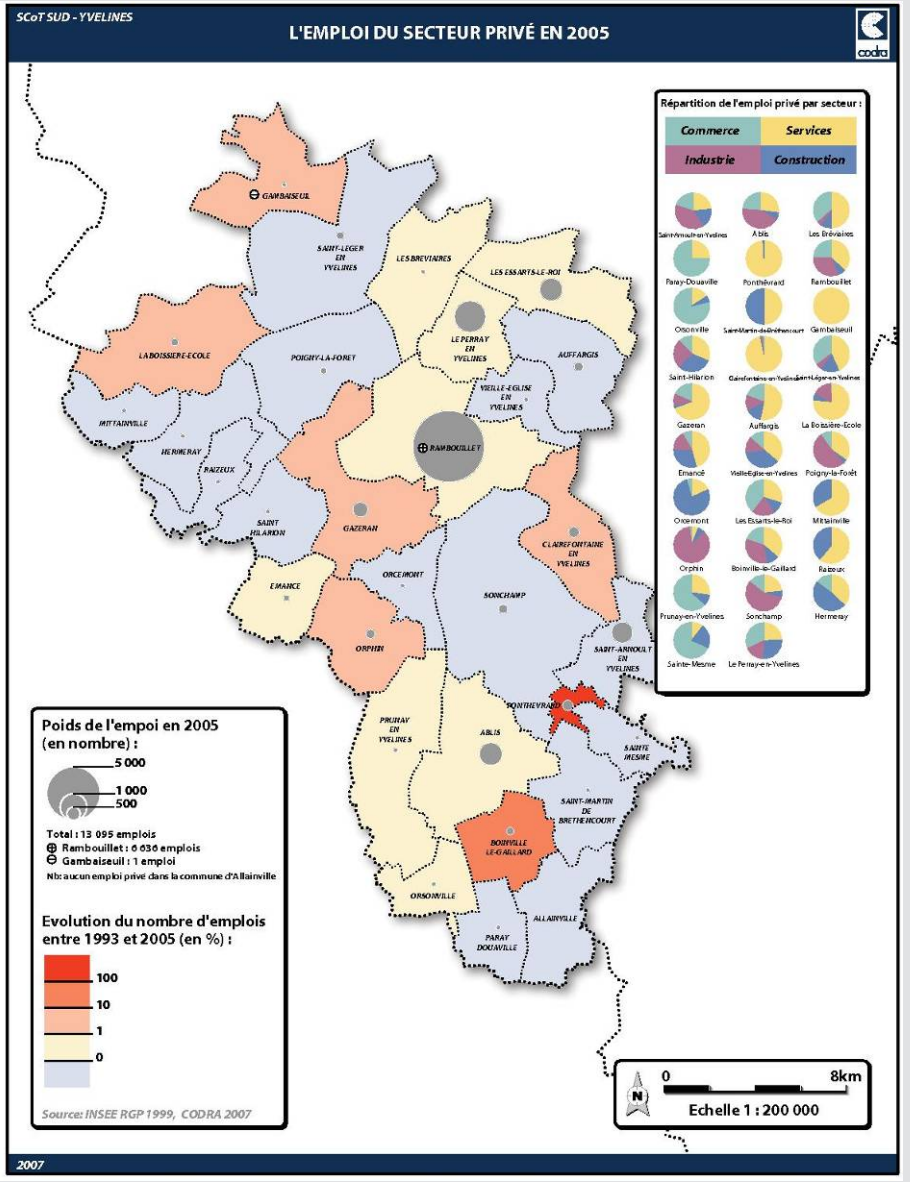
ZI La Croix St Jacques



ZI La Croix St Jacques



Extrait du SDADEY du 4 Janvier 2006



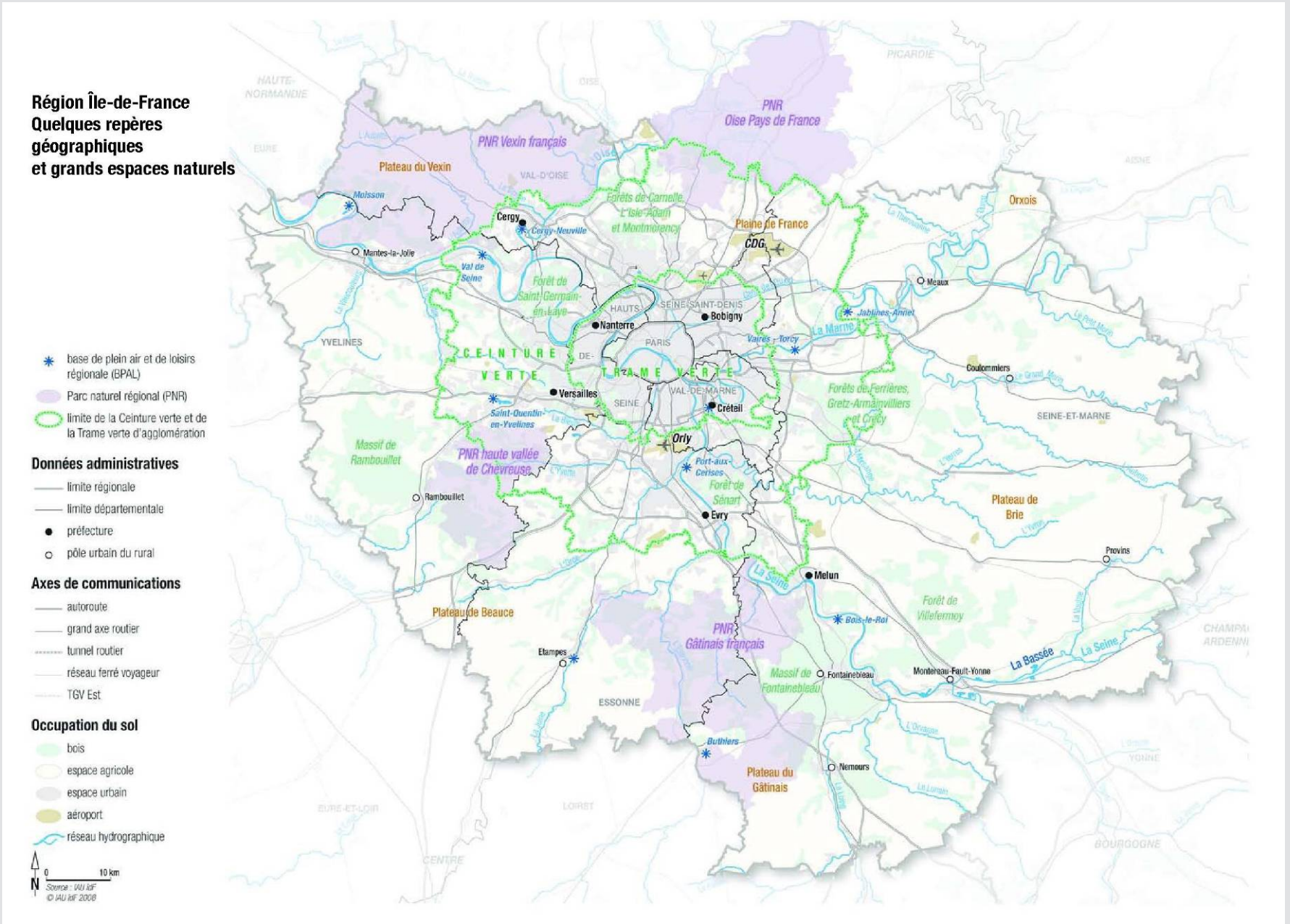
Extrait du SCOT Sud Yvelines

8 – ZONAGE ET SERVITUDES







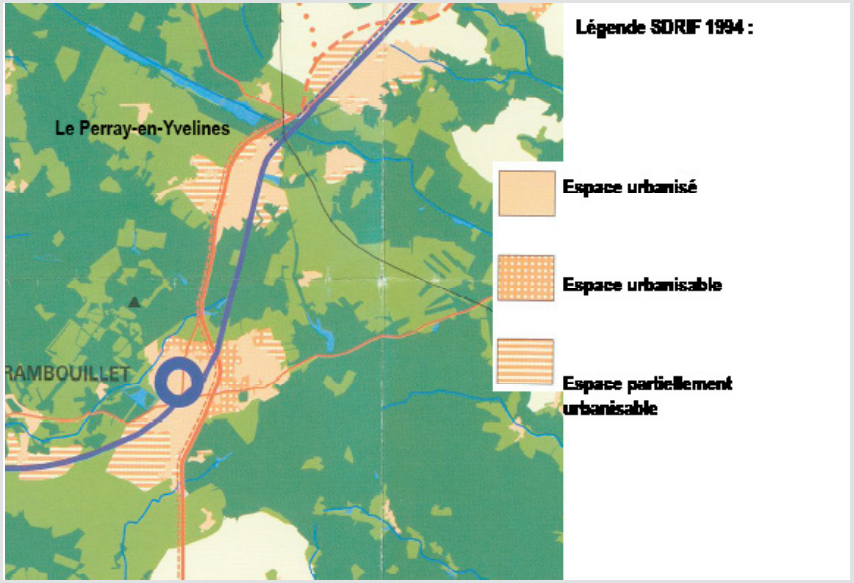

Région Île-de-France
Quelques repères
géographiques
et grands espaces naturels
base de plein air et de loisirs régionale (BPAL)
Parc naturel régional (PNR)
limite de la Ceinture verte et de la Trame verte d'agglomération
Données administratives
limite régionale
limite départementale
préfecture
pôle urbain du rural
Axes de communications
autoroute
grand axe routier
tunnel routier
réseau ferré voyageur
TGV Est
Occupation du sol
bois
espace agricole
espace urbain
aéroport
réseau hydrographique
0
10 km
N
Source : IAU îdF
© IAU îdF 2008
PNR Oise Pays de France
PNR Vexin français
Plateau du Vexin
Forêts de Carnelle, L'Isle-Adam et Montmorency
Plaine de France
CDG
Orxois
Meaux
Jablines-Annet
Mantes-la-Jolie
Val de Seine
Forêt de Saint-Germain-en-Laye
Cergy
Cergy-Neuville
Bobigny
Nanterre
Vaires-Torcy
La Marne
CEINTURE VERTE
TRAME VERTE
Coulommiers
Versailles
Saint-Quentin-en-Yvelines
Créteil
Forêts de Ferrières, Gretz-Armainvilliers et Crécy
SEINE-ET-MARNE
Massif de Rambouillet
PNR haute vallée de Chevreuse
Orly
Port-aux-Cerises
Forêt de Sénart
Rambouillet
Evry
Plateau de Brie
Provins
Melun
Forêt de Villefermoy
Plateau de Beauce
PNR Gâtinais français
Bois-le-Roi
Etampes
Massif de Fontainebleau
Fontainebleau
Montereau-Fault-Yonne
La Bassée
La Seine
ESSONNE
Buthiers
Nemours
Plateau du Gâtinais
YVELINES
SEINE-SAINT-DENIS
VAL-D'OISE
VAL-DE-MARNE
PARIS
HAUTS-DE-SEINE
PICARDIE
HAUTE-NORMANDIE
EURE
OISE
AISNE
EURE-ET-LOIR
LOIRET
CENTRE
YONNE
BOURGOGNE
CHAMPAGNE-ARDENNE

8.1 LE SDRIF

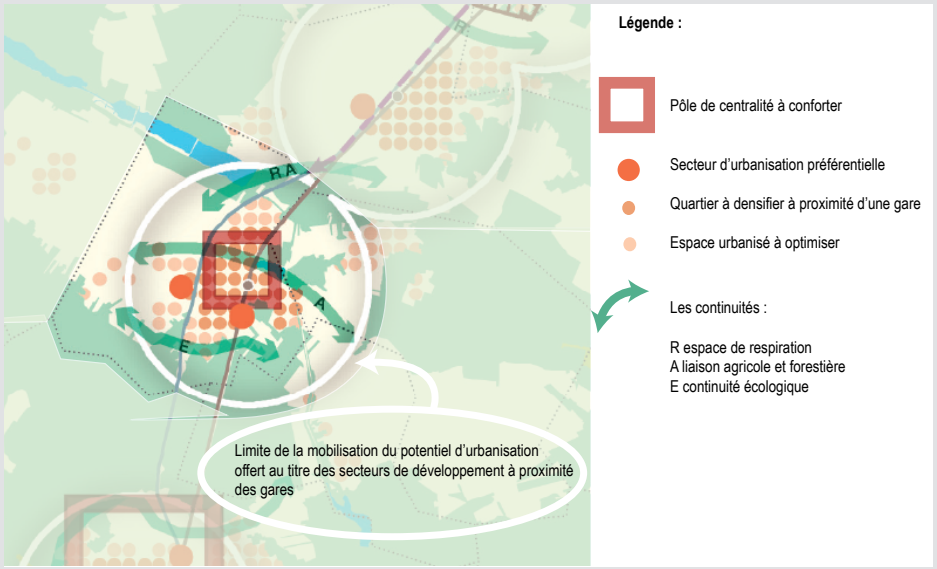
Le PLU se trouve en conformité avec le SDRIF actuellement en vigueur. Il se trouve par ailleurs en accord avec la volonté du Conseil Régional exprimée dans le nouveau SDRIF (dont la fin de l'enquête publique implique sa prochaine mise en approbation) qui souhaite voir développer le secteur du Perray-en-Yvelines en le classant en « secteur de densification et d'urbanisation préférentielle ».
La Région souhaite donc construire de nouveaux logements tout en atténuant le déficit communal en nombre de logements sociaux.

Le développement communal présentera l'avantage de renforcer les transports en commun (fréquence plus importante), d'améliorer d'avantage l'offre et le niveau de prestation des équipements, d'améliorer, de rationaliser et de compléter le maillage communal….

Le SDRIF prévoit également au Nord et au Sud de la commune, perpendiculairement à la nationale 10, des continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir qui garantissent à la commune de rester dans son écrin de verdure.



Extrait de la carte du SDRIF 1994

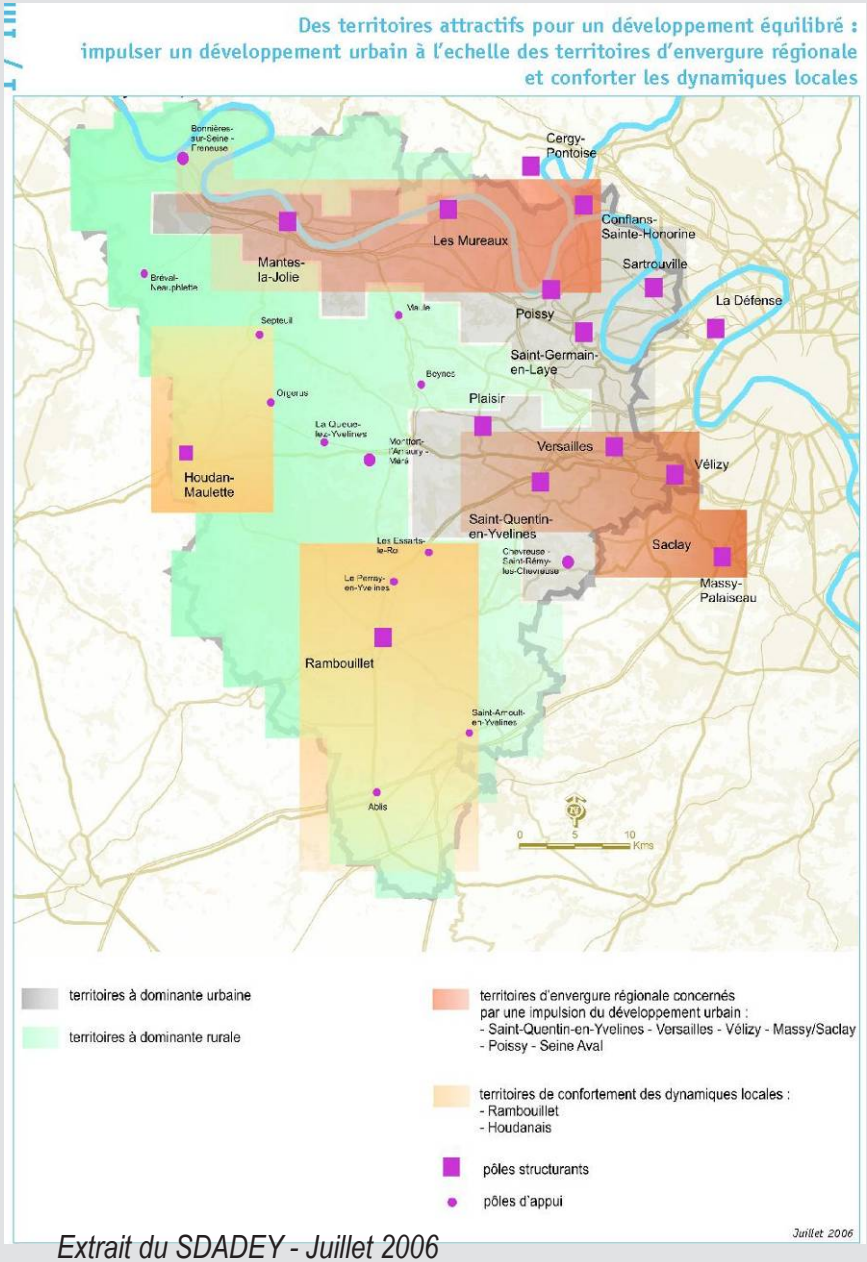


Extrait de la carte du SDRIF 2013

8.2 LE SDADEY

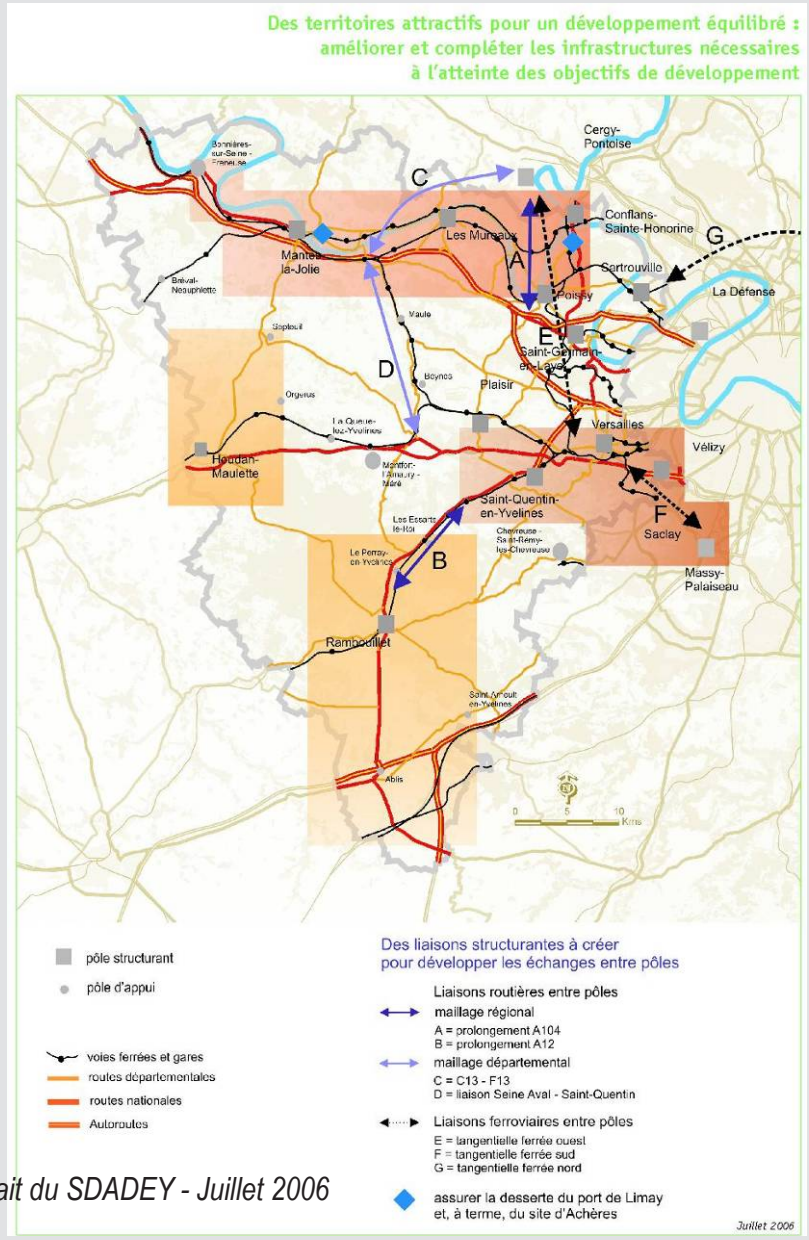
Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) du conseil général 78, rejoint pour une majeure partie les grands enjeux du SDRIF. Il classe le territoire du Perray en Yvelines en « Pôle d'appui ».

Le Conseil Général des Yvelines, par son Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR), subventionne même les communes souhaitant réaliser de nouveaux logements.

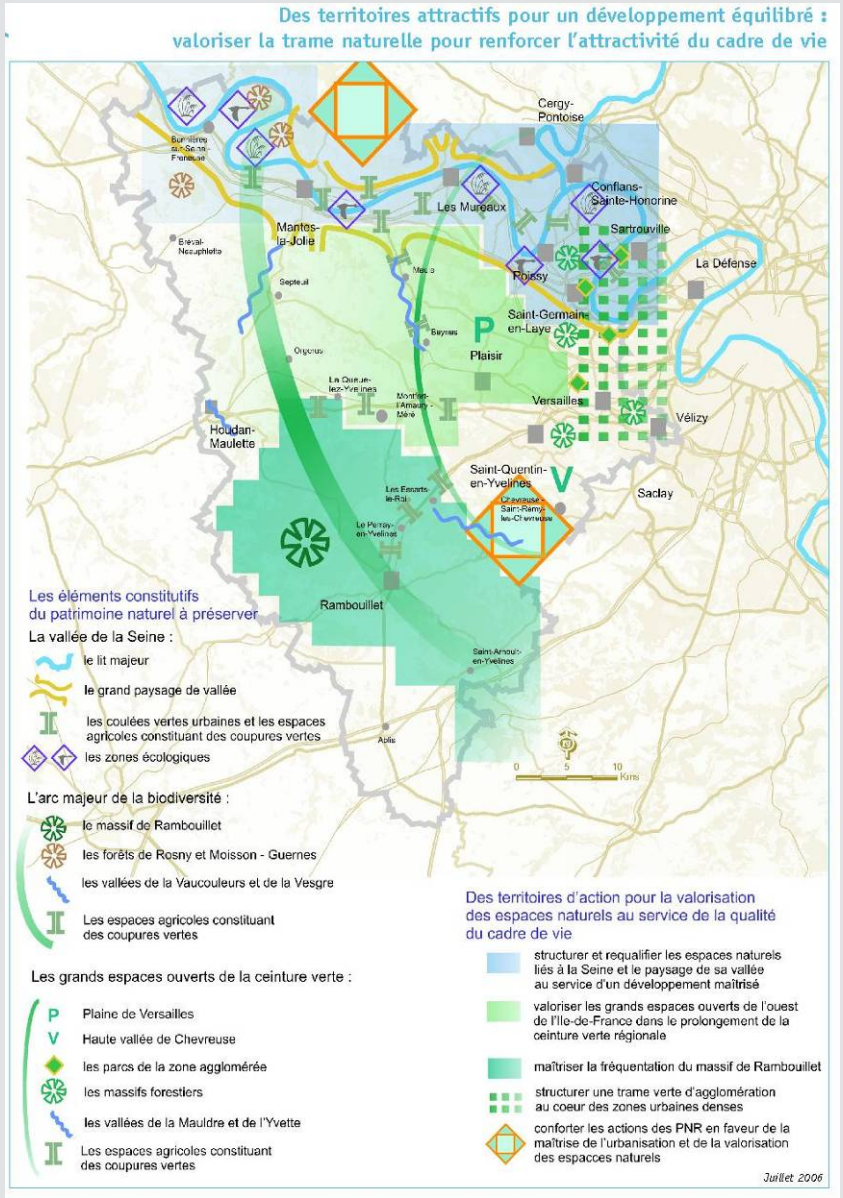


Extrait du SDADEY - Juillet 2006

EXTRAIT DU SDADEY



Extrait du SDADEY - Juillet 2006





Des liaisons structurantes à créer pour développer les échanges entre pôles

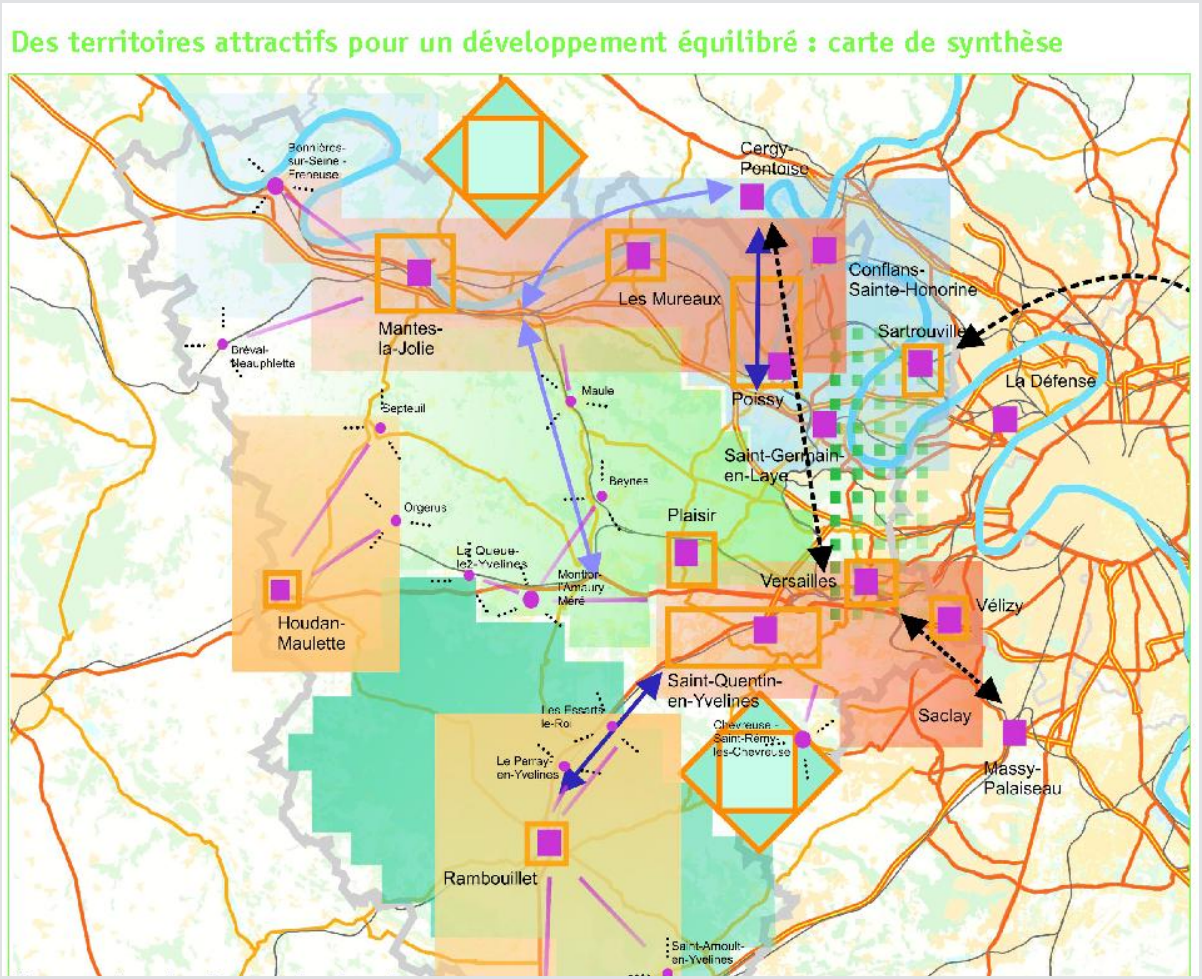
- maillage routier régional
- maillage routier départemental
- liaisons ferroviaires entre pôles

Un développement hiérarchisé des territoires pour renforcer les équilibres habitat / emploi

- intensifier le développement à l'échelle des agglomérations
- coordonner le développement territorial pour permettre le renforcement des pôles
- impulser un développement urbain à l'échelle d'un territoire d'envergure régionale

Des territoires d'actions pour la valorisation des espaces naturels au service du cadre de vie et de l'accessibilité des populations urbaines

- structurer et requalifier les espaces naturels liés à la Seine et le paysage de sa vallée
- maîtriser la fréquentation du massif de Rambouillet
- valoriser les grands espaces ouverts de l'ouest de l'Ile-de-France dans le prolongement de la ceinture verte régionale
- conforter les actions des PNR en faveur de la maîtrise de l'urbanisation et de la valorisation des espaces naturels
- structurer une trame verte d'agglomération au coeur des zones urbaines denses



Carte de synthèse extraite du SDADEY - Juillet 2006

8.3 LE SMESSY – LE SCOT (en cours d'élaboration)

Le défi du développement urbain et rural

Malgré la tendance nationale du vieillissement de la population, le territoire attire de jeunes actifs avec enfants. Mais, la croissance démographique se poursuit sur le territoire avec un rythme ralenti depuis 1999.

Comment rester dynamique, accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins en équipements et services de toute la population (jeunes actifs, personnes âgées, ménages aux revenus modestes,…) ?

Le défi du logement

La taille des ménages dans les logements continue de baisser, du fait de vieillissement, de la décohabitation (séparation, départ des jeunes du foyer familial,…) et de l'évolution des modes de vie : ce phénomène démographique accélère fortement les besoins en logements, même à population égale.

Comment répondre à des besoins diversifiés, y compris en logement social ?

De 500 à 600 logements par an à l'échelle du SCOT sont indispensables demain pour répondre à tous les besoins (population en place et nouveaux habitants).

Comment favoriser la reconquête des tissus urbains existants ?

Comment inscrire une gestion économe des extensions urbaines ?

Quelles politiques d'accompagnement pour les années à venir (services, commerces, transports, …) ?

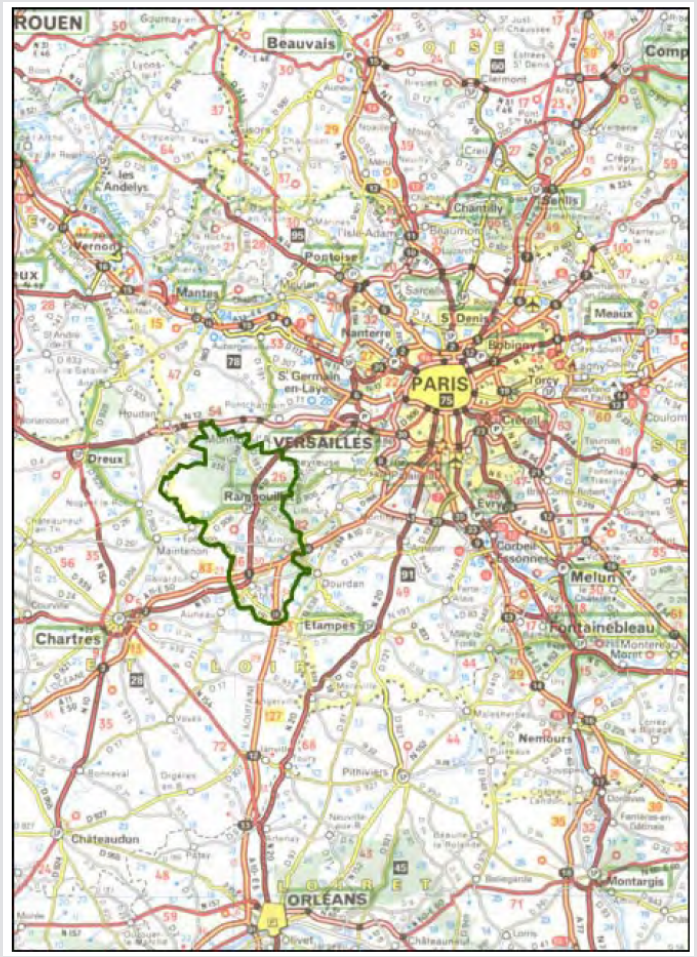
Le défi de l'économie et de l'emploi

La croissance équilibrée du Sud-Yvelines dépend pour beaucoup de sa dynamique économique, pour ne pas en faire un « territoire dortoir ». Aujourd'hui, le taux d'emploi est déficitaire (moins d'emplois que d'actifs occupés résidents) et le territoire est confronté à la concurrence économique croissante des franges franciliennes de l'Eure-et-Loir. Néanmoins, par son appartenance à des pôles de compétitivité (« Sciences de la beauté et du bien être » et « MOV'EO ») ou encore par la présence d'une agriculture forte au sud, le territoire peut se prévaloir d'atouts non négligeables pour créer de nouveaux emplois.

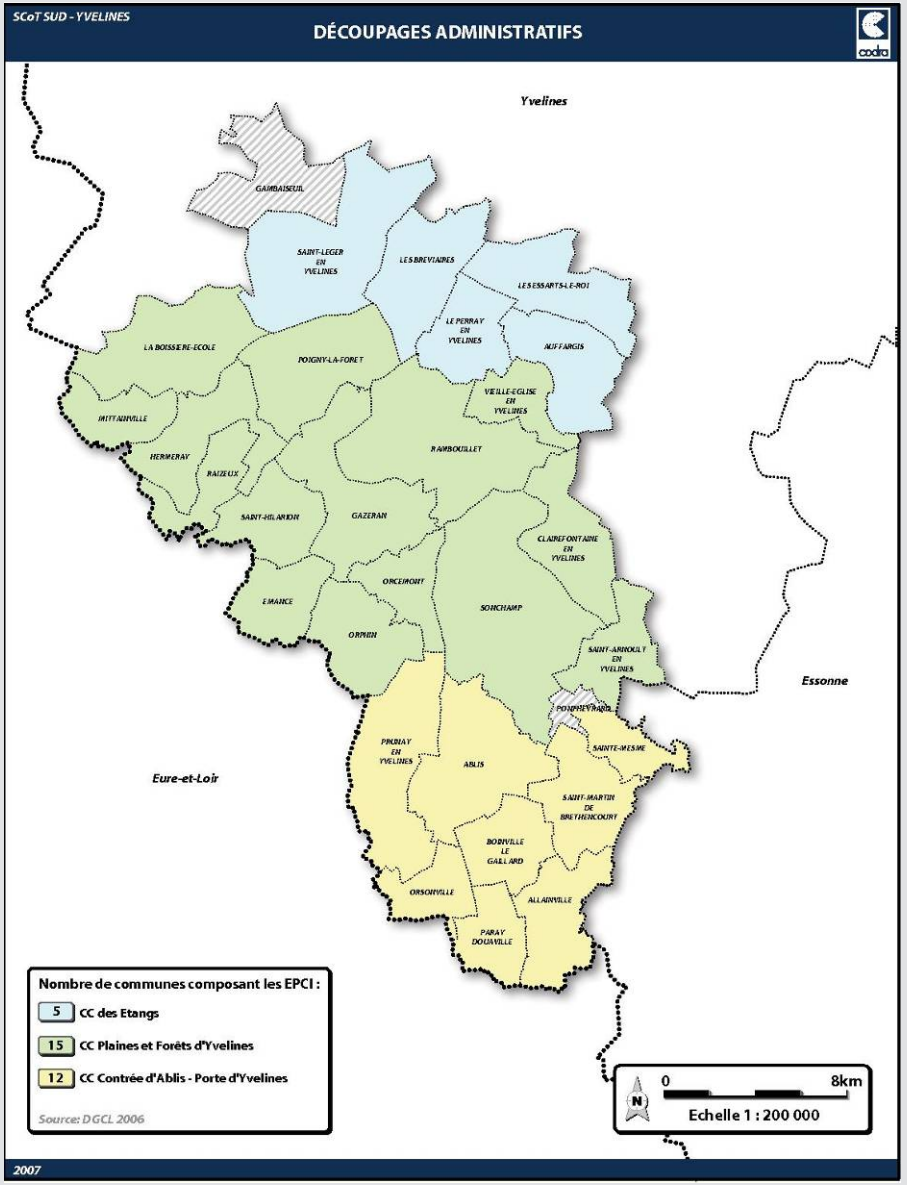


La carte du territoire concerné par le Smessy

EXTRAIT DU SCOT SUD YVELINES



Carte de situation du SCOT Sud Yvelines



Carte du découpage Administratif du SCOT Sud Yvelines

LE SMESSY – LE SCOT (en cours d'élaboration)

Le défi des transports et de la mobilité

L'un des enjeux majeurs sur le territoire du projet du SCOT est celui des déplacements. Dans ce domaine le territoire peut s'appuyer sur de grandes infrastructures routières et ferroviaires qui le desservent. Néanmoins, le développement du « tout automobile », corollaire du phénomène de périurbanisation, génère des trajets de plus en plus nombreux et de plus en plus longs (accès aux gares, aux emplois, aux équipements et services,…). L'augmentation des déplacements en voiture génère une certaine dégradation de la qualité de vie : saturation des axes, pollutions sonores, visuelles et atmosphériques.

Comment améliorer la desserte du territoire sans accentuer le phénomène de périurbanisation ?

Comment améliorer l'accessibilité « tous modes » à la gare de Rambouillet ?

Comment encourager l'usage des transports en commun (ferrés et routiers) ?

Comment favoriser le recours aux modes doux de déplacement pour les trajets de proximité (marche,vélo) ?

Le défi patrimonial et environnemental

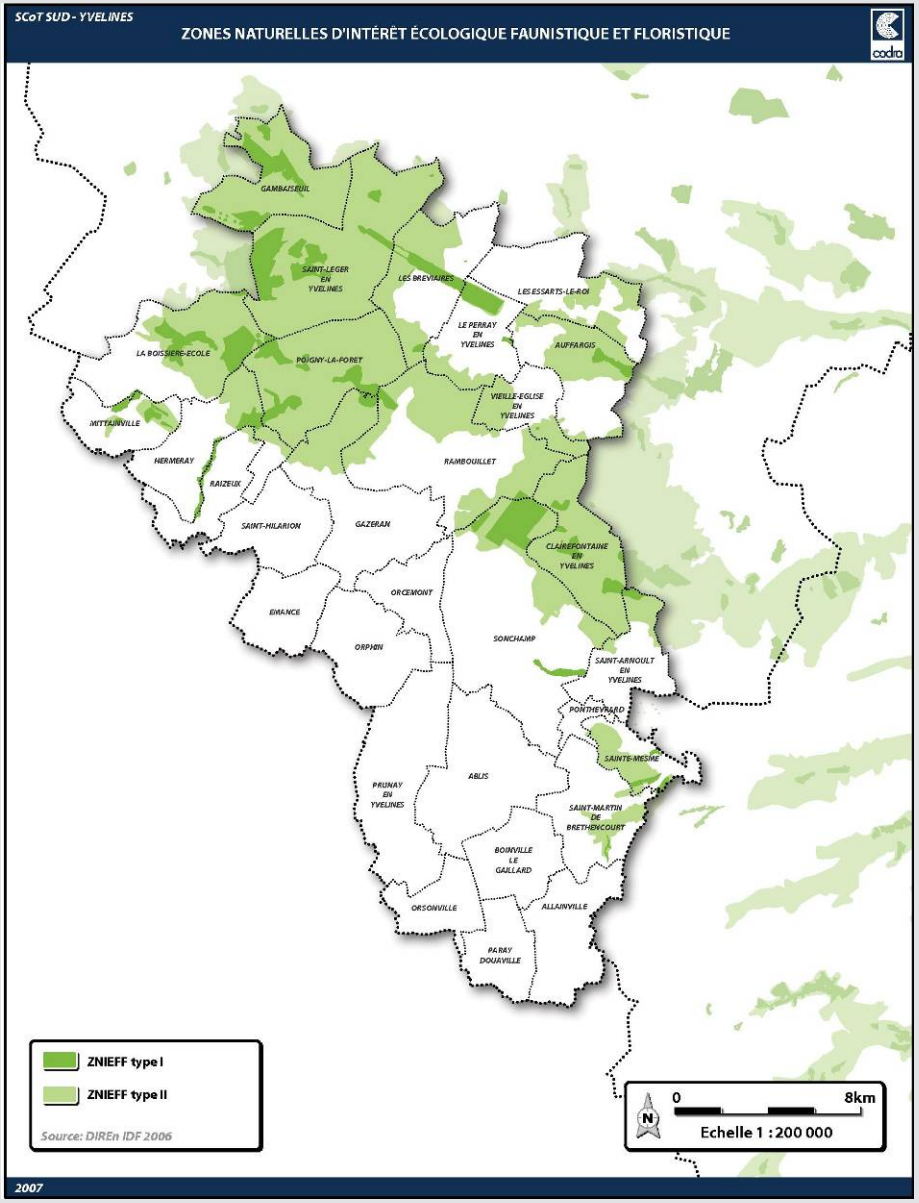
Le territoire du SCOT Sud-Yvelines dispose d'un patrimoine naturel et urbain de grande qualité. Son caractère rural et forestier est encore préservé, mais les développements urbains, économiques et touristiques sont autant de pressions potentielles sur l'environnement.

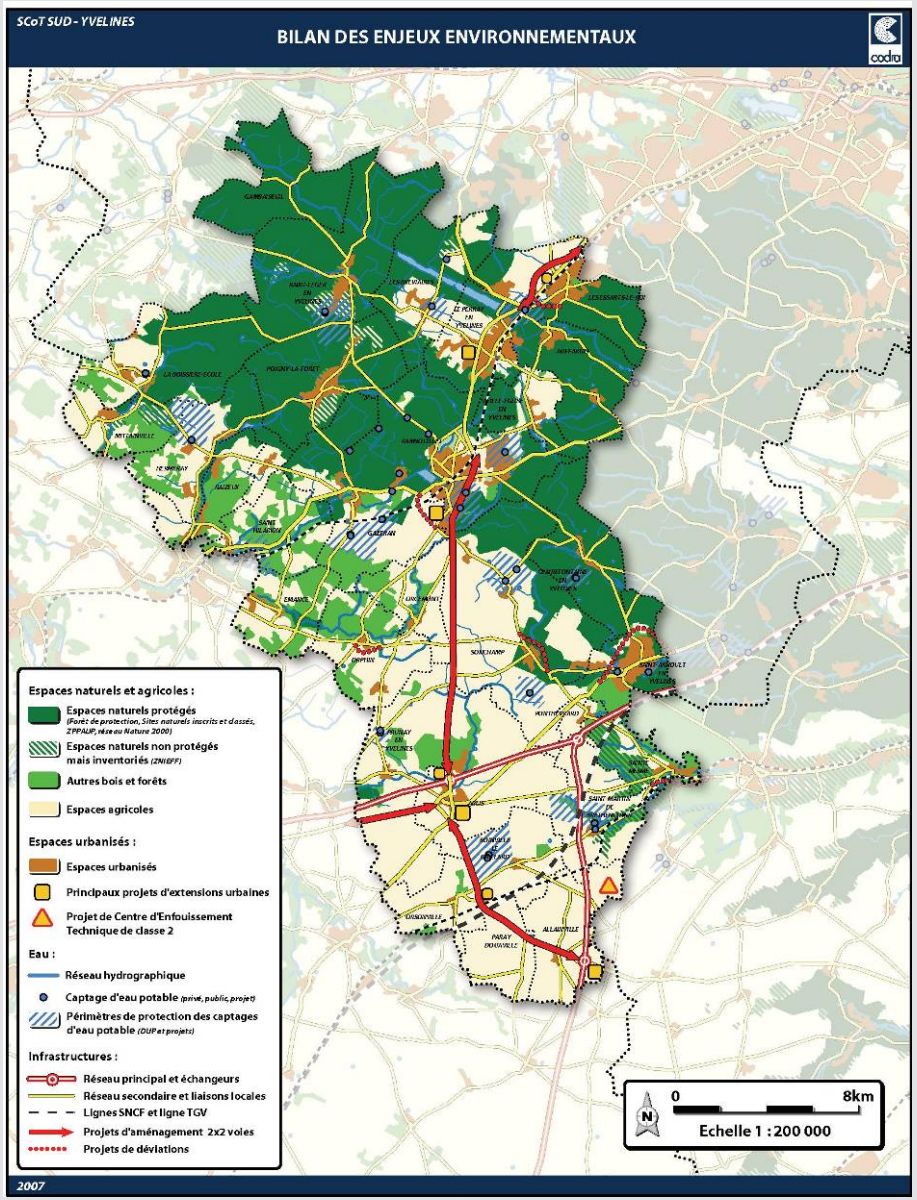
En effet, un développement non maîtrisé peut entrainer de nombreux dysfonctionnements pesant sur la qualité patrimoniale et environnementale du territoire : fragilisation des espaces agricoles et forestiers, problèmes environnementaux (ressource en eau, pollutions diverses, coupure des corridors écologiques, gestion des déchets,

risques naturels et technologiques), altérations des paysages par des zones pavillonnaires, des zones d'activités périphériques ou de grandes infrastructures de communication, perte d'identité architecturale des villages, augmentation des déplacements automobiles …

De façon plus générale, le Sud-Yvelines doit aujourd'hui penser son développement de manière durable, afin qu'il soit « économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable »

Comment allier développement économique et social, et protection de l'environnement et des paysages ?





Extrait du SCOT Sud Yvelines

8.4 Les ZNIEFF

Au même titre que la forêt domaniale de Rambouillet, les étangs du Perray, de Saint Hubert et de Pourras figurent également à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) réalisé par le Conservatoire des Sites.

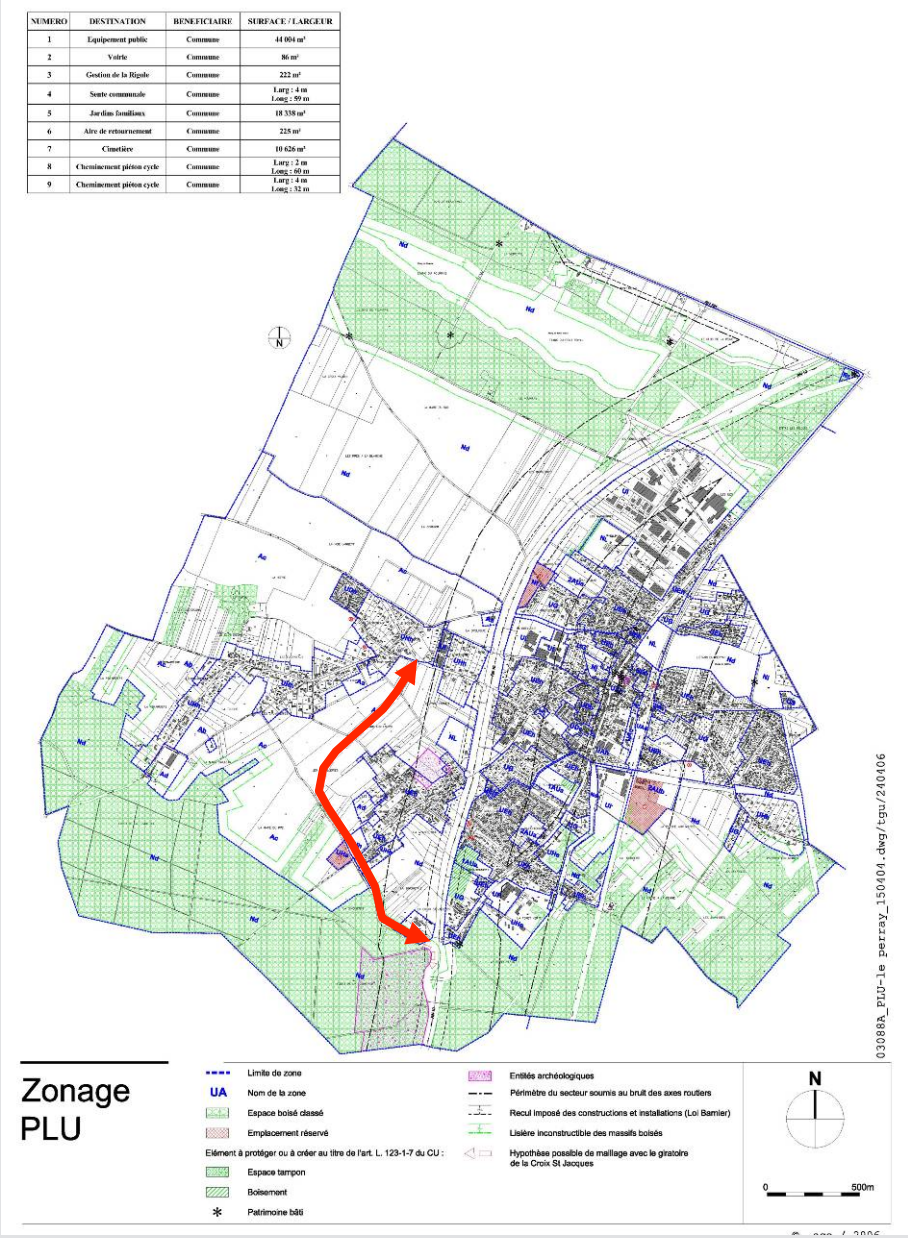
8.5 Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)

Le Conseil Général des Yvelines s'est doté, le 24 Juin 1994, d'un Schéma Départemental des Espaces Naturels mis à jour le 16 Avril 1999, qui fixe les grandes orientations stratégiques, ainsi que le cadre de son action en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels, au travers de moyens diversifiés dont le dispositif juridique et financier des espaces naturels sensibles.

8.6 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La commune du Perray-en-Yvelines a décidé de réviser sur l'ensemble de son territoire communal, son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), sous le régime juridique du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi S.R.U.) et de la loi Urbanisme et Habitat du 03 Juillet 2003.
Le P.O.S. a été approuvé le 27 Janvier 1995, révisé une première fois le 10 Février 1998, puis modifié à deux reprises : le 29 Juillet 1999 et 04 Septembre 2000.
La révision du P.O.S. validé en P.L.U. a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 24 Juin 2002.

Le plan local d'urbanisme prévoit entre autre:
des réserves pour équipements,
la constructibilité suivant les différents secteurs de la ville.
Un tracé Nord Sud (flèche rouge sur le plan ci contre) pour relier la Croix Saint Jacques à la Voie Lambert par l'Ouest de la commune…



Coulée verte et monuments historiques



8.7 LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU TERRITOIRE:

Tout d'abord, on ne peut penser au Perray-en-Yvelines, sans se représenter ses vastes espaces boisés, ses étangs ou encore son système d'irrigation qui offrent à la commune un paysage de grande qualité, tout en lui assurant un caractère rural et campagnard. La commune est au milieu d'un écrin de verdure.
Une partie du travail consistera à prolonger cette enveloppe verte au cœur de la ville par le biais des différents maillages existants ou à venir, par l'implantation, la typologie et la qualité des nouvelles constructions, …



Dans le cadre de l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France (base de données Mérimée – Ministère de la culture et de la communication – Direction de l'architecture et du patrimoine), les édifices suivants ont fait l'objet d'un repérage :
Eglise paroissiale Saint Eloi (XIIIe siècle), le Presbytère (1874) et de nombreuses façades du centre ville, notamment celles présentent sur la place de la Mairie, qui donnent à la commune son cachet « Rural ». Ces éléments du patrimoine sont naturellement à conserver, à conforter et à mettre en valeur comme :



- Saint Frédéric, place de la Mairie (1884) ;
- Immeuble 86, rue de Paris (1909) ;
- Rendez-vous de chasse de la Croix Saint Jacques, rue de Chartres (1870-1884) ;
- Croix de chemin dite Croix Vaudin, au lieu dit «le Bois de Pourras» (croix ancienne refaite après 1793 et rétablie en 1895) ;
- Digue dite «Chaussée de Saint-Hubert», sur la RN 191 (fin du XVIIe siècle) ;
- Digue de l'étang du Perray (fin du XVIIe siècle) ;
- Maison de Garde dite «Maison des étangs de Saint Hubert» (XVIIe et XIXe siècle) ;
- Pont Napoléon ou Pont Royal ou Chaussée de Pourras (fin XVIIIe siècle) ;
- Poste (auberge) au lieu-dit «L'Artoire» (1762) ;
- Rendez-vous de chasse de l'Empereur Napoléon 1er ou Pavillon Pourras (1808);
- Maison d'artisan dite «Maison A. Ollivry», 51 bis, rue de Paris (1913).



Les éléments patrimoniaux recensés ci-dessus font l'objet d'une protection au titre des dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE
2. LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER
3. EAU, ÉNERGIE, DÉCHETS
4. POLLUTIONS, NUISANCES, RISQUES

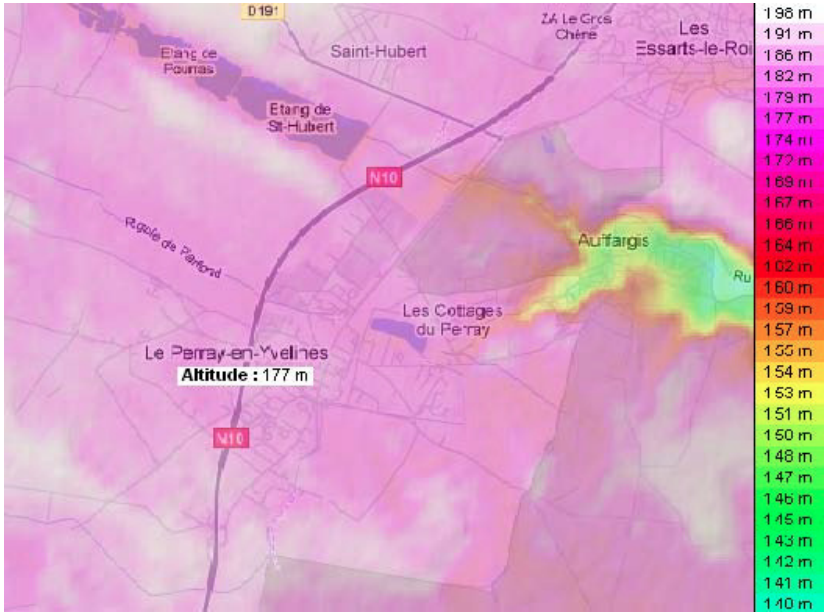
ÉTAT DES LIEUX DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. La topographie

La commune du Perray-en-Yvelines se situe en limite Nord du vaste plateau de la Beauce, et présente une surface particulièrement plane oscillant entre 158 et 183 mètres dont l'altitude moyenne est de 177 mètres. Le territoire est bordé au nord-est par le bois domanial des Vindrins situé dans une vallée qui présente un dénivelé de 30 mètres. De même, les berges de la rigole du Coupe-Gorge, délimitant le site au Sud-est, sont abruptes et forment un talus d'environ 1 m de hauteur.
La très faible inclinaison du plateau de 1% du nord-ouest vers le sud-est permet l'écoulement des eaux de plusieurs talwegs non urbanisés qui parcourent le plateau dans cet axe :

- au nord, le principal talweg est formé par la chaîne des étangs de Hollande (étang de Pourras et étang de Saint-Hubert) ;
- au centre, en provenance de la commune des Bréviaires, la rigole du Parfond vient se jeter dans l'étang du Perray ;



- plus au sud, un cours d'eau temporaire en direction de la commune des Bréviaires occupe le fond d'un talweg.

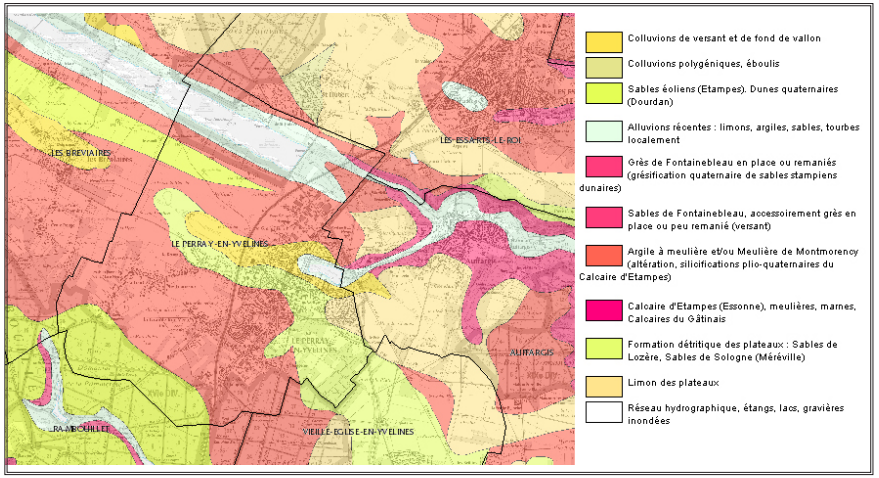
Des lignes de crêtes longent ces principaux talwegs à des altitudes comprises entre 178 et 180 m.
Le point le plus bas est localisé dans l'ouest de la commune, en bordure de la rigole du Parfond, dans un secteur agricole.

Le territoire du Perray-en-Yvelines est caractérisé par une topographie plane qui ne pose donc aucune contrainte à l'implantation des bâtiments sur le plateau, aussi bien dans les secteurs déjà urbanisés ou encore libres d'urbanisation. Cette absence de relief prononcé représente un atout pour valoriser les qualités bioclimatiques de la région en permettant l'orientation des constructions de façon à optimiser les apports solaires.

1.2. La géologie et les sols

La couche géologique à l'affleurement sur l'essentiel du territoire communal du Perray est la couche des argiles à meulière, épaisse au Perray de 2 à 4 m. Ces argiles résultent de l'altération des Calcaires de Beauce puis des Sables de Lozère.
Ces argiles sont partiellement recouvertes :

- Par des sables éoliens au sud de la commune et le long de l'étang du Perray ;
- Le long de la rigole de Parfond, par des colluvions de pente et les sables de Lozère.



Les argiles à meulière reposent sur la couche des sables de Fontainebleau dont l'épaisseur varie de 65 à 70 m, et apparait à l'affleurement sur les coteaux dans la commune voisine d'Auffargis.

Une étude de sol a été réalisée dans le Sud du Perray-en-Yvelines, dans le cadre du projet de création d'un centre de loisir. La succession des horizons pédologiques dans ce secteur est la suivante :

- terre végétale sur 0,10 à 0,20 m de profondeur.
- sable limoneux et limon sableux jusqu'à 1 m de profondeur (Limons des plateaux plus ou moins remaniés). Cet horizon est toujours insuffisamment drainé.
- argile plus ou moins sableuse jusqu'à 2,60 à 4,10 m (Argiles à meulière de Montmorency).
- sable fin jusqu'à la fin de la reconnaissance soit 8 m de profondeur (Sables de Fontainebleau. Épaisseur de cet horizon : de 65 à 70 m en général).

Du fait de la présence des argiles à meulières à partir de 1 m, la capacité d'infiltration des sols au Perray est donc très faible voire nulle. La gestion des eaux pluviales est fortement contrainte et le risque de ruissellement important, avec ses conséquences :

- lessivages des limons dans la zone agricole
- engorgements des rigoles
- coulées de boues sur les versants.

Il convient de favoriser la percolation des eaux pluviales dans les horizons superficiels des sols, en préservant leur fonctionnement naturel (limitation de l'imperméabilisation) et en interceptant les ruissellement (haies et fossés).

Le projet de schéma départemental des carrières des Yvelines fait l'inventaire des ressources connues en matériaux de carrières. Il identifié sur le territoire du Perray-en-Yvelines une disponibilité pour 2 types de matériaux :



Gisement brut de matériaux de carrière

Granulat alluvonaire (alluvions récentes)

Sablons sous recouvrement de moins de 10 m

Cependant, les protections environnementales existantes au Perray-en-Yvelines : forêt de protection, site classé, PNR, ZPS (site Natura 2000), ZNIEFF de type I… contraignent très fortement une éventuelle exploitation du gisement en matériaux de carrière

Source : projet de schéma départemental des carrières des Yvelines

1.3. Le climat

Le Perray-en-Yvelines, comme toute l'Île-de-France, est soumis à un climat océanique avec une faible dégradation continentale. Le climat local est mesuré à la station météorologique de Trappes.

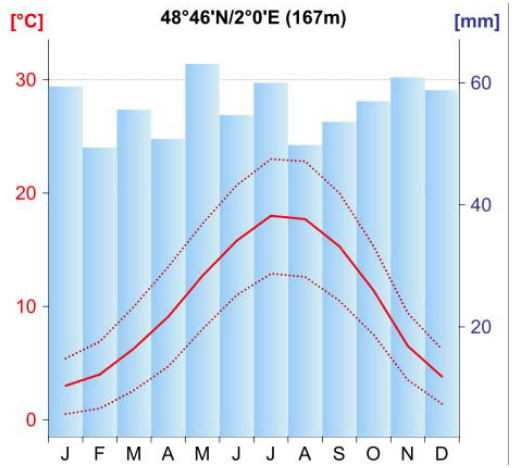
1.3.1. Températures :

La température moyenne annuelle est de 10,7°C ;

L'amplitude thermique annuelle de 15,1°C est modérée. Les températures moyennes sont douces en hiver avec une moyenne minimale au mois de janvier de 0,5°C. Les mois les plus chauds sont les mois de juillet et août avec des températures moyennes maximales respectives de 23°C et 22,8°C.

La somme annuelle de degrés-jours*1 de 2500 DJU, est à la limite supérieure des possibilités des PAC aérothermiques (« climatisation réversible »)

Il y a en moyenne 54 jours de gel par an essentiellement entre décembre, janvier et février (respectivement 12,1, 13,2 et 11,3 jours de gel.)

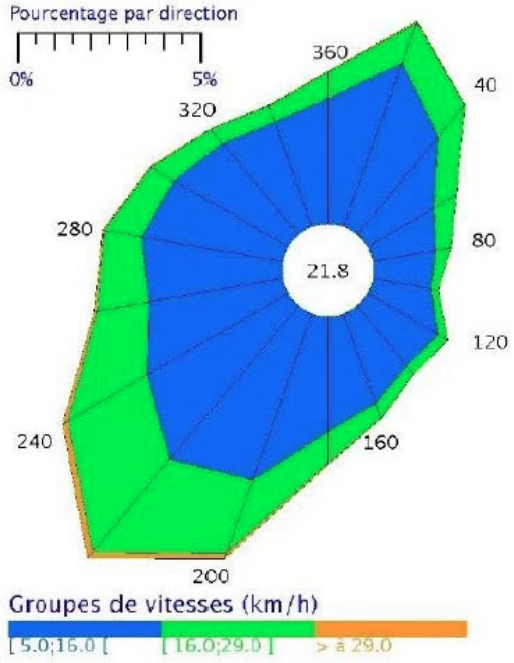


1.3.2. Précipitations :

Le cumul annuel de précipitations est moyen, à 695,5 mm. Ces précipitations sont bien reparties (140 jours de pluies par an) et principalement sous forme de pluies peu abondantes : le nombre moyen de jours de précipitations supérieures à 10 mm n'est que de 18,6 jours par an. Seul le mois d'août est un peu plus sec (pluviométrie mensuelle inférieure à 50 mm).
La hauteur maximale de pluie en 24 heures a été relevée le 17/06/1970 et s'élève à 78,9 mm.
La neige est potentiellement présente 5 mois par an, avec au maximum 4 jours de neige en moyenne en février. La situation du Perray sur le plateau permet à la neige de former une couche de 5 cm pendant plusieurs jours d'affilés.
Les épisodes orageux sont fréquents en période estivale.

*1 La somme annuelle de DJU est calculée en faisant le total, pour la saison de chauffe du 1er octobre au 20 mai, des différences entre les températures médianes journalières et 18 °C.

1.3.3. Vents



Les vents dominants sont de secteur ouest à sud-ouest pendant la plus grande partie de l' année (10 mois) qui sont fortement ressentis sur un plateau ouvert. En outre, ces vents sont aussi ceux qui soufflent avec des vitesses les plus élevées. La vitesse moyenne des vents mesurée à la station de Trappes, révèle un vent de vitesse moyenne maximale de 3,4 m/s en hiver et un minimum de 2,3 m/s au mois d'août.
La vitesse des vents n'est pas très élevée en moyenne. La vitesse maximale momentanée enregistrée est une pointe à 37 m/s le 26 décembre 1999.
En dehors de cet évènement exceptionnel, les vitesses maximales atteignent 22 m/s en été et 33 /s en hiver au cours des évènements les plus marquants.
Le facteur climatique spécifique au site (plateau) est la présence du vent qui accentue l'impression de froid pendant l'hiver.

1.3.4. Ensoleillement

La durée annuelle d'insolation est de 1664,5 heures. On compte 156 jours/an de faible insolation et 50 jours avec plus de 80% d'ensoleillement. Les périodes à fort potentiel de chaleur solaire disponible sont en période estivale et concentrées sur un maximum de 3 à 5 mois, alors que les périodes hivernales présentent un fort déficit.
Le brouillard est très fréquent sur le plateau du Perray-en-Yvelines, qui est situé aux abords de la bulle de chaleur parisienne et à 177 m d'altitude. L'îlot de chaleur provoqué par l'agglomération parisienne joue un rôle prépondérant car il empêche le brouillard d'atteindre le sol.
Cette bonne insolation permet d'envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.
En moyenne annuelle, une installation de production d'énergie solaire photovoltaïque d'une puissance nominale de 1 kWc produirait donc 976 kWh (cf. tableau et graphique ci-dessous). Sachant que la consommation moyenne d'un ménage « économe en énergie » de 4 personnes s'élève à environ 3000 kWh par an (hors production de chaleur), et qu'un système solaire de 1 kWc couvre environ 8m²à 10m², la couverture des besoins annuels en électricité d'une famille nécessiterait 25 à 30 m² de capteurs en toiture.

La couverture de 50% des besoins en eau chaude sanitaire du même ménage est assurée par un système solaire thermique combinant 4m² de capteurs et un ballon de stockage de 200L. La quantité d'énergie produite est 2114 kWh/an.

La production d'énergie par unité de surface est donc 4 à 5 fois supérieure pour un système solaire
thermique comparé à un système photovoltaïque. En l'état actuel de la technologie, les systèmes
thermiques sont par ailleurs plus robustes et leur production est plus économe en énergie et en ressources.
Ainsi :

- le Perray possède un réel potentiel de production d'énergie solaire ;
- les systèmes thermiques doivent être privilégiés par rapport aux systèmes photovoltaïques.

Mois	Ed	Em	Hd	Hm
Janvier	1,12	34,8	1,36	42,2
Février	1,87	52,4	2,29	64,2
Mars	2,71	84,1	3,45	107
Avril	3,35	104	4,55	136
Mai	3,57	111	4,78	148
Juin	3,73	112	5,14	154
Juillet	3,99	124	5,51	171
Août	3,71	115	5,11	158
Septembre	3,15	94,5	4,21	126
Octobre	2,29	71,1	2,96	91,6
Novembre	1,52	45,5	1,86	55,7
Décembre	0,89	27,6	1,07	33,3
Moyenne annuelle	2,67	81,2	3,53	107
Total		976		1287

Source PV GIS

Ed : Moyenne quotienne de production d'électricté (KWh)

Em : Moyenne mensuelle de production d'électricité (kWh)

Hd : Moyenne quotidienne de radiation solaire reçue par m2 par les modules photovoltaïques (kWh/m2)

Hm : Moyenne mensuelle de radiation solaire reçue par m2 par les modules photovoltaïques (kWh/m2)

1.4. Hydrographique et hydrogéologie

La commune du Perray est située sur un plateau avec des pentes très faibles. Le territoire communal est une zone de divergence des eaux de surface. Il présente un réseau d'eaux de surface assez dense, comprenant de nombreuses rigoles qui résultent des aménagements réalisés depuis le XVIIème siècle où un vaste système drainage des eaux de ruissellement puis de collecte fut mis en place entre Rambouillet et Saclay pour alimenter les jeux d'eau du parc du Château de Versailles.

L'exutoire principal du Perray-en-Yvelines se situe à l'est dans la vallée d'Auffargis, via des rigoles partant d'une part de l'étang de Saint Hubert à la suite des étangs de Hollande et d'autre part de l'étang du Perray et qui rejoignent le ru du Feu Saint-Jean puis le ru des Vaux-de-Cernay, affluent de l'Yvette.
Au sud, les rigoles alimentent des étangs en forêt qui se déversent dans la Guéville, rivière traversant le domaine du château de Rambouillet, sous-affluent de l'Eure par la Drouette.

A l'extrémité ouest, elles s'écoulent par l'intermédiaire de la Vesgre, affluent de l'Eure.

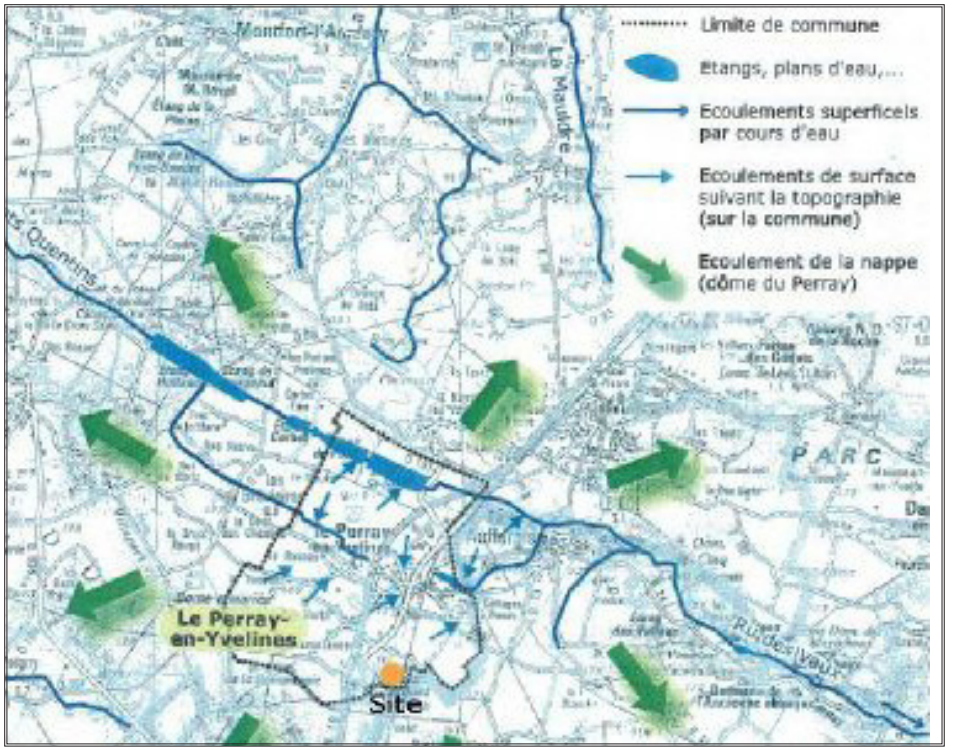
Ce réseau de surface est complété par l'aqueduc de Vieille-Eglise-en-Yvelines : c'est un aqueduc souterrain qui relie gravitairement l'étang de la Tour et l'étang du Perray sur 660 mètres. Cet ouvrage faisait partie du système d'approvisionnement en eau du château de Versailles.

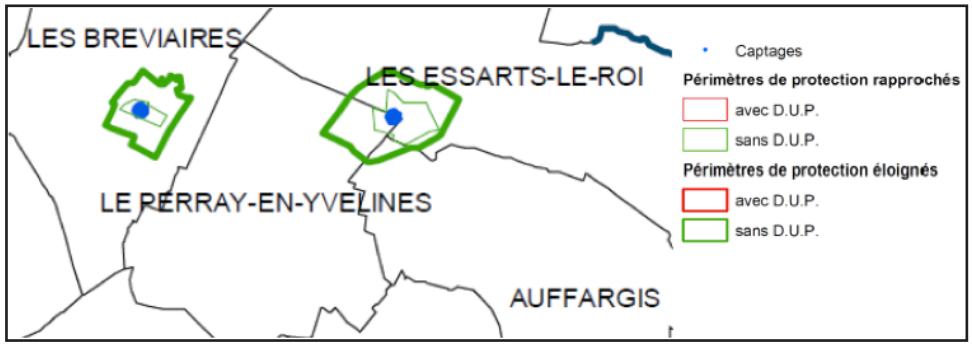
D'après la Ville, les caves sont ponctuellement inondées sur le territoire : ces inondations pourraient être liées à la formation de nappes d'eau temporaires durant les périodes de pluies dans les horizons constitués pour les sables de Lozère au-dessus des Argiles à meulière.

Le BRGM, suite à une étude réalisée sur les potentialités aquifères du Haut Bassin du Ru des Vaux, a conclu que seule la nappe des sables de Fontainebleau est exploitable. La piézométrie n'a quasiment pas changée depuis 1965 : elle révèle l'existence d'un dôme piézométrique centré sur Rambouillet et le Perray-en-Yvelines, dont le niveau piézométrique se situe à environ une trentaine de mètres de profondeur (entre les côtes 145 et 150 m NGF, source BRGM 1993). Cette nappe souterraine est contenue dans un réservoir de formations de l'oligocène (sables de Fontainebleau), constituant un réservoir d'eau douce important. A partir de ce dôme centré sur le Perray, la nappe se déverse dans les vallées, soit par ligne de source, soit de manière diffuse par l'intermédiaire des éboulis et des colluvions.

Cette nappe souterraine est particulièrement étendue et est ainsi vulnérable aux risques de pollution. Cependant, la présence des sables de Fontainebleau et des argiles constitue un filtre naturel et efficace. Dans le secteur de la Perche aux Mares, les sables et les limons qui recouvrent la couche d'argile sur une faible épaisseur, abritent des nappes superficielles susceptibles de provoquer des inondations en sous-sols des constructions.

Le captage situé au centre du Perray n'est plus exploité; le captage actuellement utilisé pour le Perray, Auffargis et les Essarts-le-Roi se situe à l'extrémité nord de la commune et le périmètre de protection rapprochée en projet ne concerne pas les secteurs concernés par la ZAC.





Enjeux liés au milieu physique

La commune du Perray possède une réelle capacité de production d'énergie solaire. Le relief doux ne crée pas de masques lointains.

- ➢ Ce potentiel doit être valorisé.
- ➢ Les systèmes solaires thermiques sont à installer prioritairement.

La nature des sols imposent des contraintes à la gestion des eaux pluviales et provoquent des formations de nappes superficielles. L'utilisation de l'aquifère des sables de Fontainebleau pour l'alimentation en eau potable dissuade l'infiltration directe à travers la couche des argiles à meulières.

- ➢ La rétention des eaux pluviales devra être recherchée.
- ➢ Les remontées de nappe contraignent la possibilité de creuser des sous-sols.

La situation en plateau de la commune amplifie les effets du vent. Le nécessaire confort climatique des habitants et usagers du territoire impose de filtrer ce vent.

2. LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

2.1. Le contexte naturel et paysager

Le Perray-en-Yvelines est entouré de massifs forestiers, avec notamment la forêt domaniale de Rambouillet au sud, la forêt des Quatre Piliers à l'ouest, et le bois de Saint Benoît, la forêt départementale de Méridon et la Forêt de la Madeleine qui s'entremêlent à l'est, et plus au nord les bois du Fay et de Trappes. De part leur intérêt naturaliste, certains de ces secteurs ont été identifiés comme ZNIEFF ou désignés au titre de Natura 2000. La forêt de Rambouillet a été classée en forêt de protection par arrêté ministériel du 11 septembre 2009. Le 15 février 2011, la commune du Perray-en-Yvelines a adhéré à la nouvelle charte du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse.

Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 ha. Il comprend 14 000 ha de forêt domaniale, le reste étant des boisements privés ou appartenant à des collectivités. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau. Sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

2.1.1. Les sites Natura 2000

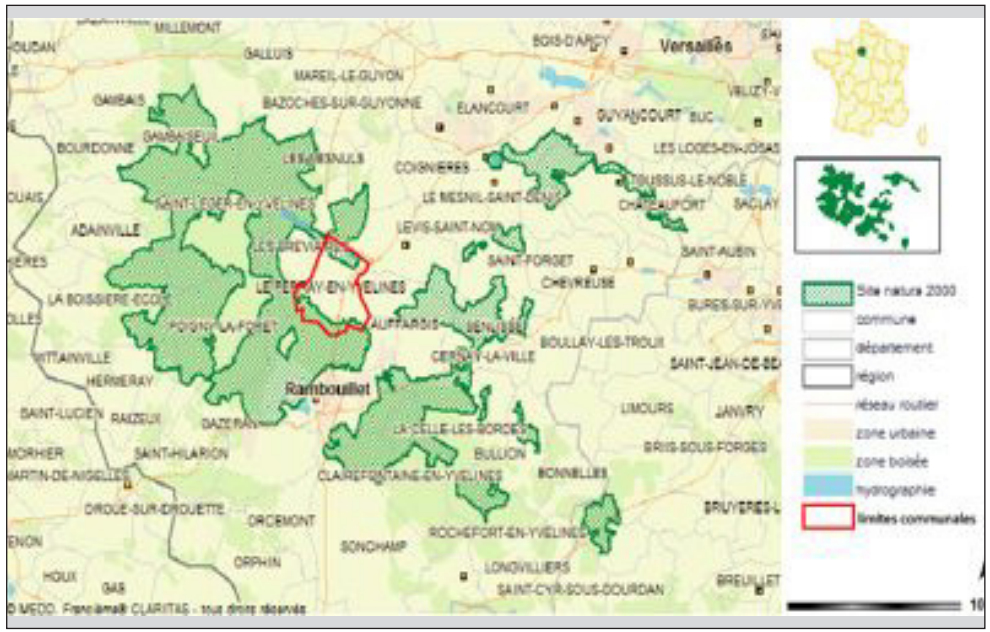
Le territoire du Perray-en-Yvelines est bordé par 3 sites Natura 2000, une ZPS (directive « Oiseaux ») et deux ZSC (directive « Habitats »). Son PLU est donc susceptible d'autoriser des travaux susceptibles d'avoir une incidence sur ces sites Natura 2000. Ainsi, ce PLU est soumis à une Evaluation Stratégique Environnementale.

La ZPS « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches »

La ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches », classée au titre de la directive « Oiseaux », totalise 17 110 ha caractérisés par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses. Cette ZPS a été désignée en mai 2006. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- Des milieux forestiers dont le Pic mar ;
- Des clairières et des landes dont l'Engoulevent d'Europe ;
- Des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de la ZPS a été adopté en octobre 2012.



Localisation de la ZPS – Source : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr

Cette ZPS a été désignée en mai 2006. Elle est caractérisée par une prédominance du milieu forestier mais présente une diversité d'occupation des sols importante :

- Forêts caducifoliées 80%
- Forêts de résineux 8%
- Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phryganes 4%
- Forêts mixtes 3%
- Eaux douces intérieures : eaux stagnantes, eaux courantes 2%
- Végétation de ceinture des marais, Bas-marais, Tourbières 2%
- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées 1%

L'intérêt de cette ZPS est conféré par la présence de 24 espèces d'Oiseaux d'intérêt communautaire, inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale, afin d'assurer leur développement dans leur aire de distribution.)

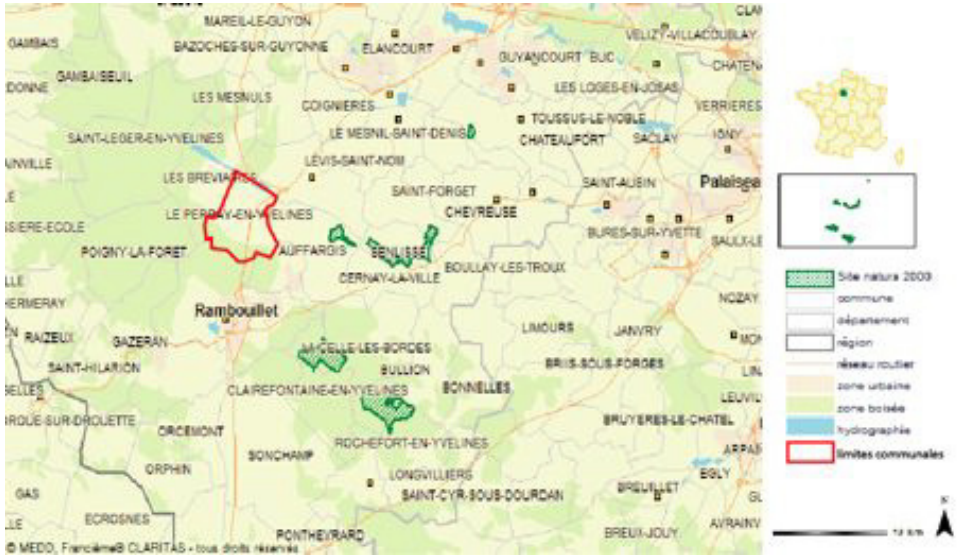
Nom vernaculaire	Nom latin	Population				Évaluation du Site				Lieu de présence potentielle au Perray
		Résid.	Nich.	Hiver.	Migr.	Pop.	Cons.	Isol.	Glob.	
Pic mar	*Dendrocopos medius*	120 couples				C	bonne	non isolée	bonne	Boisements
Pic noir	*Dryocopus martius*	30 couples				C	bonne	non isolée	bonne	
Balbuzard pêcheur	*Pandion haliaetus*		1 couple			C	moy.	marginale	moy.	Étangs
Blongios nain	*Ixobrychus minutus*		1 à 5 couples			C	moy.	non isolée	moy.	
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*		13 à 21 couples			C	bonne	non isolée	bonne	Boisements
Busard cendré	*Circus pygargus*					D				Zones agricoles
Busard des roseaux	*Circus aeruginosus*		0 à 1 couple			D				Étangs
Engoulevent d'Europe	*Caprimulgus europaeus*		30 couples			C	bonne	non isolée	bonne	Peu probable
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*		10 couples			C	bonne	non isolée	bonne	Étangs
Milan noir	*Milvus migrans*		0 à 1 couple			D				Milieux ouverts
Pie-grièche écorcheur	*Lanius collurio*		1 à 3 couples			C	moy.	non isolée	moy.	Zones agricoles et milieux ouverts
Alouette lulu	*Lullula arborea*		1 à 2 couples	0 à 2 couples		C	moy.	non isolée	moy.	Zones agricoles
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*		0 à 2 couples	20 indiv.		D				
Grande Aigrette	*Egretta alba*			5 indiv.	5 indiv.	D				Étangs
Butor étoilé	*Botaurus stellaris*			5 indivi.		D				Étangs
Aigrette garzette	*Egretta garzetta*				10 indiv.	D				Étangs
Avocette élégante	*Recurvirostra avosetta)*				20 indiv.	D				Étangs
Echasse blanche	*Himantopus himantopus*				2 indiv.	D				Étangs
Guifette moustac	*Chlidonias hybridus*				5 indiv.	D				Étangs
Guifette noire	*Chlidonias niger*				20 indiv.	D				Étangs
Héron pourpré	*Ardea purpurea*				5 indiv.	D				Étangs
Marouette ponctuée	*Porzana porzana*				2 indiv.	D				Étangs
Mouette mélanocéphale	*Larus melanocephalus*				2 à 4 indiv.	D				Étangs
Sterne pierregarin	*Sterna hirundo*				20 indiv.	D				Étangs

Résid. : espèce résidente sur le site Natura 2000
Nich. : espèce nicheuse (reproductrice) sur le site Natura 2000
Hiver. : espèce hivernante sur le site Natura 2000
Migr. : espèce en halte migratoire sur le site Natura 2000
Pop. : population relative de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
C : site important pour cette espèce (inférieur à 2%)
D : espèce présente mais non significative
Cons. : conservation de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
Isol. : isolement de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
Glob. : état général de l'espèce considéré sur le site Natura 2000

La ZSC « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines »

La **ZSC FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines »**, classée au titre de la directive « Habitats », s'étend sur 820 ha.

Le DOCOB de ce site, commun avec celui de la ZSC FR1100803, a abouti en novembre 2007.
La ZSC est caractérisée par une prédominance du milieu forestier mais présente une diversité d'occupation des sols importante, comprenant des landes et des marais.



Source : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr

La justification de classement du SIC se base sur la présence de 7 espèces d'intérêt communautaire, inscrites sur l'annexe II de la Directive Habitats (92/43/CEE), i.e. espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale, afin d'assurer leur développement dans leur aire de distribution. Ces espèces végétales et animales sont :

Groupe	Nom vernaculaire	Nom latin	Évaluation du Site				Lieu de présence potentielle au Perray
			Pop.	Cons.	Isol.	Glob.	
Plantes	Flûteau Nageant	*Luronium natans*	C	Moy.	non isolée	Moy.	Étangs
Invertébrés	Lucanne cerf-volant	*Lucanus cervus*	D				Boisements
	Écaille chinée	*Euplagia quadripunctaria*	D				Tous les mileiux
	Leucorrhine à gros thorax	*Leucorhrhinia pectoralis*	D				Boisements
Poissons	Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	C	Moy.	non isolée	Moy.	Peu probable
Amphibiens	Triton crêté	*Triturus cristatus*	C	bonne	non isolée	bonne	Ornières forestières et boisements
Mammifère	Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	C				Boisements et milieux ouverts

Pop. *: population relative de l'espèce considérée sur le site Natura 2000*
C *: site important pour cette espèce (inférieur à 2%)*
D *: espèce présente mais non significative*
Cons. *: conservation de l'espèce considérée sur le site Natura 2000*
Isol. *: isolement de l'espèce considérée sur le site Natura 2000*
Glob. *: état général de l'espèce considéré sur le site Natura 2000*

D'autre part, la justification de classement du SIC se base sur la présence de 9 habitats d'intérêt communautaire, inscrits sur l'annexe I de la Directive Habitats (92/43/CEE), i.e. habitats naturels faisant l'objet de mesures de conservation spéciale, afin d'assurer leur développement dans leur aire de distribution.

Code	Intitulé	Couv.	Rep.	Sup. rel.	Cons.	Glob.
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1%	Significative	C	Moy.	Significative
4030	Landes sèches européennes	*1%*	Bonne	C	Bonne	Bonne
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	*1%*	Significative	C	Bonne	Significative
7110*	Tourbières hautes actives	*1%*	Excellente	C	Bonne	Bonne
7230	Tourbières basses alcalines	*1%*	Bonne	C	Bonne	Bonne
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion	*1%*	Excellente	C	Excellente	Excellente
9190	Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	*1%*	Bonne	C	Bonne	Bonne
91D0*	Tourbières boisées	*1%*	Bonne	C	Bonne	Bonne
91E0*	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	*1%*	Significative	C	Bonne	Significative

Couv. *: couverture de l'habitat considéré par rapport à la superficie du site Natura 2000*
Rep. *: représentativité de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*
Sup. rel. *: superficie relative de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*
C : *site important pour cette espèce (inférieur à 2%)*
Cons. *: conservation de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*
Glob. *: état général de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*

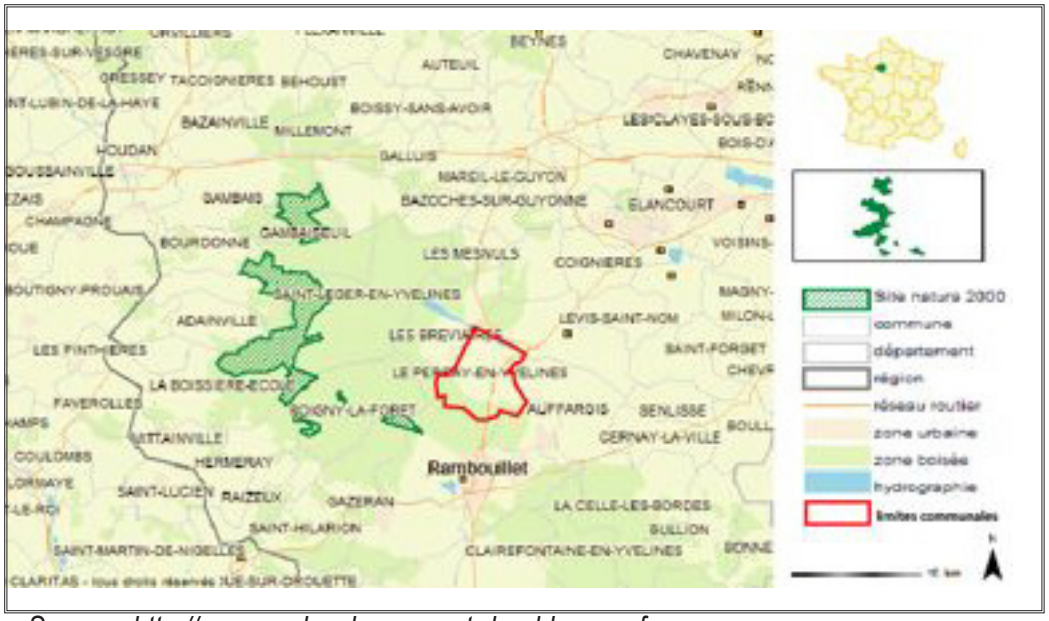
La ZSC « Forêt de Rambouillet »

La **ZSC FR1100796 « Forêt de Rambouillet »**, classée au titre de la directive « Habitats », s'étend sur une superficie de 1 991 ha. Dans ce site, on note la présence d'une trentaine d'espèces végétales protégées en Île-de-France dont certaines sont très rares en zone planitiaire. Les zones humides de Rambouillet (tourbières, landes humides) sont parmi les plus remarquables de la région; d'une grande originalité floristique en raison d'une double influence atlantique et septentrionale, ces milieux hébergent une flore exceptionnelle pour le bassin parisien.

Le DOCOB de ce site, commun avec celui de la ZSC FR1100803, a abouti en novembre 2007.

La ZSC est caractérisée par une prédominance du milieu forestier mais présente une diversité d'occupation des sols importante, comprenant des landes et des marais :

- Forêts caducifoliées 78 %
- Forêts artificielles 8 %
- Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phryganes 7 %
- Végétation de ceinture des marais, Bas-marais, Tourbières 5 %
- Eaux douces intérieures : eaux stagnantes, eaux courantes 2 %



Source : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr

La justification de classement du SIC se base sur la présence de 9 espèces d'intérêt communautaire, inscrites sur l'annexe II de la Directive Habitats (92/43/CEE), i.e. espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale, afin d'assurer leur développement dans leur aire de distribution. Ces espèces végétales et animales sont :

Groupe	Nom vernaculaire	Nom latin	Évaluation du Site				Lieu de présence potentielle au Perray
			Pop.	Cons.	Isol.	Glob.	
Plantes	Flûteau Nageant	*Luronium natans*	C	bonne	non isolée	bonne	Étangs
Invertébrés	Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*	C	bonne	non isolée	bonne	Fossés, rigoles...
	Écaille chinée	*Euplagia quadripunctaria*	C	Moy.	non isolée	Moy.	Tous les mileiux
	Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	C	Moy.			Boisements
Poissons	Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	C	Moy.			Peu probable
Amphibiens	Triton crêté	*Triturus cristatus*	C	bonne	non isolée	bonne	Ornières forestières et boisements
Mammifères	Barbastelle	*Barbastella barbastellus*	C				Boisements et mileiux ouverts
	Grand Murin	*Myotis myotis*	C	bonne	non isolée	bonne	
	Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	C				

Pop. : population relative de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
C : site important pour cette espèce (inférieur à 2%)
D : espèce présente mais non significative
Cons. : conservation de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
Isol. : isolement de l'espèce considérée sur le site Natura 2000
Glob. : état général de l'espèce considéré sur le site Natura 2000

D'autre part, la justification de classement du SIC se base sur la présence de 17 habitats d'intérêt communautaire, inscrits sur l'annexe I de la Directive Habitats (92/43/CEE), i.e. habitats naturels faisant l'objet de mesures de conservation spéciale, afin d'assurer leur développement dans leur aire de distribution.

Code	Intitulé	Couv.	Rep.	Sup. rel.	Cons.	Glob.
9130	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	4,5%	significative	C	moyenne	significative
4030	Landes sèches européennes	2,4%	excellente	C	excellente	excellente
4010	Landes humides atlantiques septentrionales à Erica tetralix	1,45%	excellente	C	excellente	excellente
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses du Littorelletalia uniflorae	1%	excellente	C	bonne	bonne
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara sp.	1%	significative	C	moyenne	significative
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1%	bonne	C	excellente	bonne
3160	Lacs et mares dystrophes naturels	1%	significative	C	moyenne	significative
91E0*	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae	0,6%	significative	C	moyenne	significative
9190	Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à Quercus robur	0,2%	excellente	C	excellente	excellente
7110*	Tourbières hautes actives	0,1%	excellente	C	moyenne	bonne
7120	Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle	0,1%	excellente	c	excellente	excellente
7150	Dépressions sur substrats tourbeux du Rhynchosporion	0,1%	significative	C	moyenne	significative
7230	Tourbières basses alcalines	0,1%	significative	C	moyenne	significative
91D0*	Tourbières boisées	0,1%	excellente	C	excellente	excellente
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)	0,075%	significative	C	moyenne	bonne
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	0,05%	significative	C	moyenne	significative
4020	Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix	0,02%	excellente	C	excellente	excellente

Couv. *: couverture de l'habitat considéré par rapport à la superficie du site Natura 2000*
Rep. *: représentativité de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*
Sup. rel. *: superficie relative de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*
C *: site important pour cette espèce (inférieur à 2%)*
Cons. *: conservation de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*
Glob. *: état général de l'habitat considéré sur le site Natura 2000*

Une obligation d'évaluation environnementale

Les zones humides du massif de Rambouillet (tourbières, landes humides), visées par cette ZPS et ces deux ZSC, sont parmi les plus remarquables de la région : d'une grande originalité floristique en raison d'une double influence atlantique et septentrionale, ces milieux hébergent une flore et une faune exceptionnelles pour le bassin parisien.

Le territoire communal, objet de la révision générale du PLU, inclus une partie de la ZPS. Les zones urbaines sont certes situées hors de la ZPS, mais parfois contigües à celle-ci. Ainsi, les constructions qu'autorisera cette révision induisent un risque potentiel de collision aviaire et donc un risque d'incidence négative sur les populations d'oiseaux visées par ce site Natura 2000. La révision a aussi pour objet d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement couvert par des praires et des friches plus ou moins piquetées ou boisées : la Grande Haie, le Planit et la Perche aux Mares. Ces espaces peuvent constituer le territoire du Pie-grièche écorcheur, ou des terrains de chasse pour la Bondrée apivore et l'Engoulevent d'Europe, qui figurent au nombre des espèces d'oiseaux ayant motivé la désignation du site Natura 2000.

Aucune des deux ZSC présentées ci-avant n'est limitrophe de la commune du Perray-en-Yvelines : le territoire communal est à 1,5 km des noyaux les plus proches. En revanche un lien fonctionnel existe entre ces zones Natura 2000 et les continuités boisées et hydrologiques de la ville. Certaines espèces ayant motivé ces classements en ZSC sont présentes de façon avérée ou potentielle sur le territoire communal dans les milieux qui leurs sont favorables. Lisières et layons forestiers, mares et rigoles, friches et prairies… constituent en effet des milieux de chasse pour les chauves-souris, des milieux de reproduction et/ou de chasse pour les papillons et libellules. Il existe donc un risque de perte d'habitat et de dérangement, et par conséquence d'incidence négative sur les populations de ces sites Natura 2000.

Lors des études écologiques de la ZAC multisite, qui couvre les futurs sites de développement urbain, et notamment les prospections naturalistes complémentaires dans le cadre de l'étude d'incidence de la ZAC sur les sites Natura 2000, aucune des espèces éligibles potentiellement présentes dans sur ces sites de projet (la Grande Haie, le Planit et la Perche aux Mares) n'a été contactée, à l'exception du Pie-grièche écorcheur à la Grande Haie. Cependant, cet unique individu n'était pas nicheur sur le site. À la Perche aux Mares, qui comporte des milieux favorables aux chiroptères, les quelques arbres à cavité repérés n'abritent pas de gîtes : forme des cavités et essences inadaptées, quasi-absence de traces de guano… Le risque d'incidence de la révision du PLU sur Natura 2000 est donc faible, bien qu'il ne puisse être exclu.

En conséquence, la révision est soumise à évaluation environnementale (partie Évaluation Environnementale du rapport de présentation) au titre des articles L.121-10 et R.121-16 du code de l'Urbanisme. Cette évaluation concerne les incidences de la révision non seulement sur le site Natura 2000, mais aussi sur l'ensemble des thématiques environnementales, notamment le maintien de l'alimentation en eau du réseau de rigoles, les déplacements de personnes et les émissions de gaz à effet de serre, et la préservation de la biodiversité ordinaire et des continuités écologiques.

2.1.2. Les ZNIEFF

Cinq secteurs à la périphérie de la commune sont des ZNIEFF de type I et les secteurs forestiers de la forêt des Quatre Piliers et de celle de Rambouillet l'entourant sont inclus dans une ZNIEFF de type II.

ZNIEFF de type I validée par le MNHN

ZNIEFF de type II validée par le MNHN



Source : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr

Au sein même de la commune, plusieurs secteurs ont été identifiés en ZNIEFF :

Étangs de Hollande / Saint-Hubert et abords (type I n°110001400)

La chaine des étangs de Hollande /Saint-Hubert est un site écologique remarquable, sur lequel pas moins de 55 espèces déterminantes ont pu être observées depuis 1990.

Le site présente en particulier un intérêt ornithologique majeur et exceptionnel pour la région Île-de-France. Site de nidification, halte lors des passages migratoires ou encore lieu de résidence, ce site est particulièrement accueillant pour l'avifaune et un grand nombre d'espèces rares et menacées y trouvent refuge. Ce site est de ce fait inclus dans la ZPS « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches »

Les étangs de Saint-Hubert constituent des zones de refuge, d'hibernation et d'alimentation pour de nombreux mammifères comme le Cerf élaphe, l'Hermine, le Putois d'Europe et la Martre, tous déterminants pour les ZNIEFF de type II, mais dont la présence mérite d'être mentionnée. Parmi les chiroptères, nous citerons particulièrement la Barbastelle, qui fréquente le site et dont les données régionales demeurent anecdotiques.

Le site est particulièrement riche en insectes : odonates (Grande Aeschne, Aeschne printanière, Agrion mignon, Agrion joli, Agrion de Vander Linden, Libellule fauve…), coléoptères (Anchomène dorsal et Cybister à côtés bordés), lépidoptères (Écaille chinée et Double feston), orthoptères (Criquet marginé, Conocéphale des roseaux, Decticelle bariolée, Criquet ensanglanté…)

Parmi les amphibiens et reptiles recensés sur le site, nous citerons la Rainette verte, le Triton marbré, le Triton alpestre ainsi que le Lézard vivipare.

Par ailleurs, pourvus de nombreuses roselières en partie inondées, les étangs de Hollande/Saint-Hubert sont particulièrement favorables à la reproduction naturelle du brochet Esox luscius, espèce vulnérable protégée nationale.

Aqueduc souterrain de l'Artoire (type I n°780020393)

L'aqueduc de l'Artoire abrite durant l'hiver quatre espèces de chauves-souris réunissant une soixantaine d'individus : le Grand Murin, le Murin de Daubenton, le Murin de Natterer et le Murin à moustaches. Ces espèces sont toutes en régression en région Île-de-France où elles deviennent de plus en plus rares. Ce site constitue notamment l'un des derniers gîtes d'hivernage du Grand Murin dans le département des Yvelines.

L'aqueduc de l'Artoire est également utilisé par plusieurs espèces de chiroptères à d'autres périodes de l'année. C'est le cas du Grand Murin qui est présent à l'automne en effectif toujours plus conséquent que durant l'hiver (jusqu'à 12 individus), mais aussi du Murin de Daubenton,
du Murin de Natterer et de l'Oreillard brun. Leur présence sur le site à cette époque de l'année correspond à des rassemblements pré-hivernaux
au sein desquels ont lieu les accouplements.
La superficie est difficile à estimer, par contre la longueur de la galerie est
de l'ordre de 1 875 à 1 900 m.

Le Grand Murin fait partie des espèces animales qui ont motivé la désignation des ZSC.

Étang du Perray (type I n°110001398)

Cet étang a été retenu dans l'inventaire des ZNIEFF au titre de son intérêt floristique. Cet intérêt se situe au niveau de ses berges, du fait des magnocariçaies et roselières qui abritent deux espèces protégées (*Poa palustris* et *Stellaria palustris*), très localisées en Île-de-France et du fait des grèves vaseuses exondées où l'on rencontre *Bidens radiata* (protégé dans la région) et *Mentha pulegium*.

La présence de ces espèces traduit un bon état trophique de l'étang.

Cet étang est par ailleurs utilisé par de nombreuses espèces d'oiseaux en hivernage ou en halte migratoire, dont potentiellement des espèces qui ont motivé la désignation de la ZPS : Martin-pêcheur d'Europe, Sterne pierregarin…

Gites à chiroptères autour d'Auffargis et de Vieilles-Église-en-Yvelines (type I)

Ces trois aqueducs souterrains (aqueduc de Vieille-Eglise, grand aqueduc du Perra
y et petit aqueduc du Perray) abritent, durant l'hiver, jusqu'à 8 espèces de chauves-souris pour un effectif total oscillant entre 50 et 245 individus.

Sur le plan régional, ces trois aqueducs comptent parmi les gîtes d'hibernation les plus importants pour les chauves-souris en termes d'effectifs et de diversité spécifique. Ils comptent parmi les derniers sites au niveau local à abriter le Grand Murin, le Murin de Bechstein et le Murin à oreilles échancrées. Ils constituent par ailleurs des gîtes probables d'hivernage de la seule colonie de reproduction connue dans notre région du Murin de Natterer. Ils accueillent de plus l'Oreillard roux, le Murin de Daubenton et le Murin à moustaches.

Enfin, la Barbastelle, bien qu'elle n'y ait jamais été observée en hibernation, a été contactée à l'automne à l'entrée de l'un de ces gîtes.
Le Grand Murin, la Barbastelle et le Murin de Bechstein font partie des espèces animales qui ont motivé la désignation des ZSC

Prairies mésophiles de la Mare du Pré (type I n°110030040)

La zone considérée est constituée de prairies pâturées et/ou fauchées, agrémentées de haies d'épineux et de buissons épars Elle présente un fort intérêt ornithologique, principalement lié à la présence régulière de 2 à 3 couples de Pie-grièche écorcheur.

Ce site abrite par ailleurs un cortège d'espèces sensibles: le Bruant proyer, en régression en Île-de-France et en difficulté sur le territoire du Parc, y est présent à raison de 2 mâles chanteurs réguliers. Le Pipit farlouse, en régression régionale lui aussi et également sensible à la disparition des prairies y évolue en nombre assez important (environ 5 couples). La présence de zones fauchées de façon tardive leur confère la possibilité d'effectuer un cycle reproducteur complet.

Ces prairies abritent également une population particulièrement dense d'Alouette des champs, espèce encore abondante régionalement mais montrant de sérieux signes de régression nationale. A noter enfin que ces prairies sont utilisées par le Cerf élaphe comme site de nourrissage.

Pie-grièche écorcheur fait partie des espèces d'oiseaux qui ont motivé la désignation de la ZPS. Espèce nicheuse rare en Île-de-France (environ 150 couples), elle pâtit fortement de l'intensification de l'agriculture, de l'arrachage des haies mais aussi de la déprise agricole.

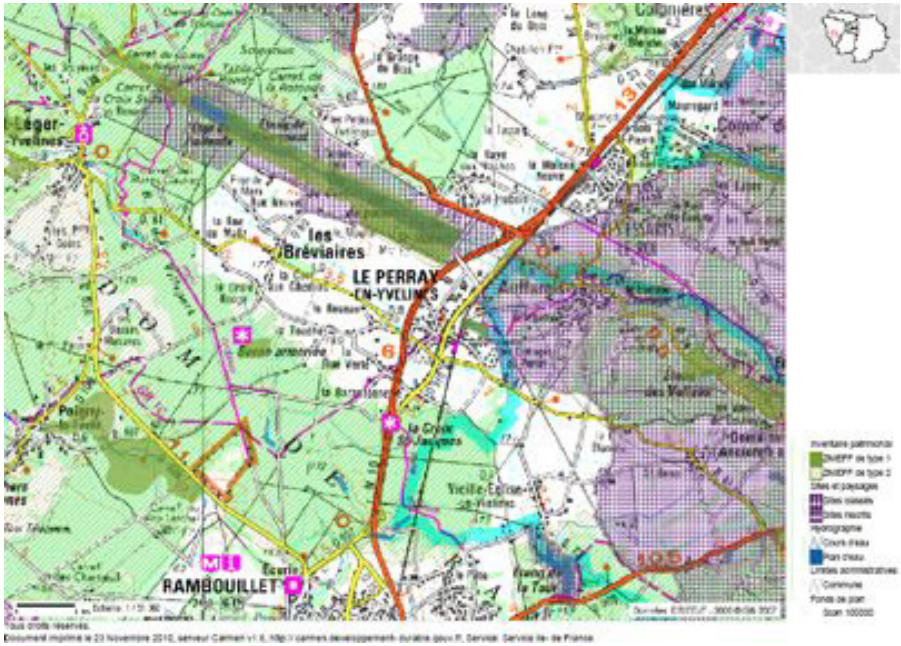
Massif de Rambouillet nord-ouest (type II n°110001399)

Majoritairement occupé par des chênaies-charmaies et des peuplements mixtes feuillus-résineux, le massif nord-ouest est toutefois ponctué de nombreuses zones humides (bois marécageux, landes para-tourbeuses, mares, rigoles…) favorisées par un réseau hydrographique dense. De grande valeur écologique, cet ensemble fortement hétérogène abrite bon nombre d'espèces végétales rares du point de vue régional, et permettent également le développement d'une entomofaune variée.

Par ailleurs, le massif affiche de grandes superficies boisées particulièrement favorables à la présence de nombreuses espèces d'oiseaux caractéristiques des faciès vieillis, tels que le Pic noir et le Pic mar, bien représentés, le Faucon hobereau, la Bondrée apivore… qui ont valu au massif d'être inclus dans une ZPS.

Enfin, parmi les mammifères, citons le Cerf élaphe, le Putois, bien répandu dans le massif et favorisé par les zones humides, la Martre, également bien représentée … Concernant les Chiroptères, nous citerons notamment le Murin de Bechtein, hivernant dans le périmètre.

2.2. Le patrimoine naturel communal (données PNR-HVC)



Le territoire du Perray-en-Yvelines comporte plusieurs types de milieux semi-naturels à naturels :

- des milieux boisés (chênaie-charmaie) ;
- des friches ;
- des zones de cultures ;
- des zones humides auxquelles sont rattachées différents types de formations végétales comme par exemple des formations riveraines de Saules, des Roselières, des communautés à Grandes Laîches et des formations amphibies ;
- des zones souterraines : aqueducs souterrains et mines.

Certains de ces milieux présentent un intérêt écologique, auxquels un cortège d'espèces d'intérêt patrimonial majoritairement est associé. Ce sont les milieux qui sont les mieux connus à l'échelle de la ville.

Milieux déterminants de ZNIEFF

- mines et passages souterrains (aqueduc souterrain de l'Artoire et autres gîtes autour
- d'Auffargis et de Vieille-Eglise-en-Yvelines)
- communautés amphibies (étang du Perray)
- groupements à Bidens tripartita (étang du Perray)
- eaux douces stagnantes (étangs de Saint Hubert et de Pourras)
- forêts (forêt domaniale de Rambouillet)

Mammifères :

Nom vernaculaire	Nom Latin	Statut régional	Protection	Sites d'observation
Barbastelle	*Barbastella barbastellus*	Déterminant de ZNIEFF, très rare	Protection nationale, annexes II et IV Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines
Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	Déterminant de ZNIEFF, rare	Protection nationale, annexes II Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines
Murin de Daubenton	*Myotis daubentonii*	Déterminant de ZNIEFF, rare	Protection nationale, annexe IV Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines
Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	Déterminant de ZNIEFF, très rare	Protection nationale, annexes II Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines
Grand Murin	*Myotis myotis*	Déterminant de ZNIEFF, en régression	Protection nationale, annexes II et IV Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines, Aqueduc souterrain de l'Artoire
Murin à moustaches	*Myotis mystacinus/brandtii*	Déterminant de ZNIEFF, assez rare	Protection nationale, annexe IV Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines, Aqueduc souterrain de l'Artoire
Murin de Natterer	*Myotis nattereri*	Déterminant de ZNIEFF, assez rare	Protection nationale, annexe IV Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines, Aqueduc souterrain de l'Artoire
Pipistrelle commune	*Pipistrellus pipistrellus*	Commune	Protection nationale, annexe IV Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines
Oreillard roux	*Plecotus auritus*	Déterminant de ZNIEFF, assez rare	Protection nationale, annexe IV Directive Habitats	Gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines, Aqueduc souterrain de l'Artoire
Rat musqué	*Ondatra zibethicus*	Introduit	/	Proximité des gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines

Oiseaux :

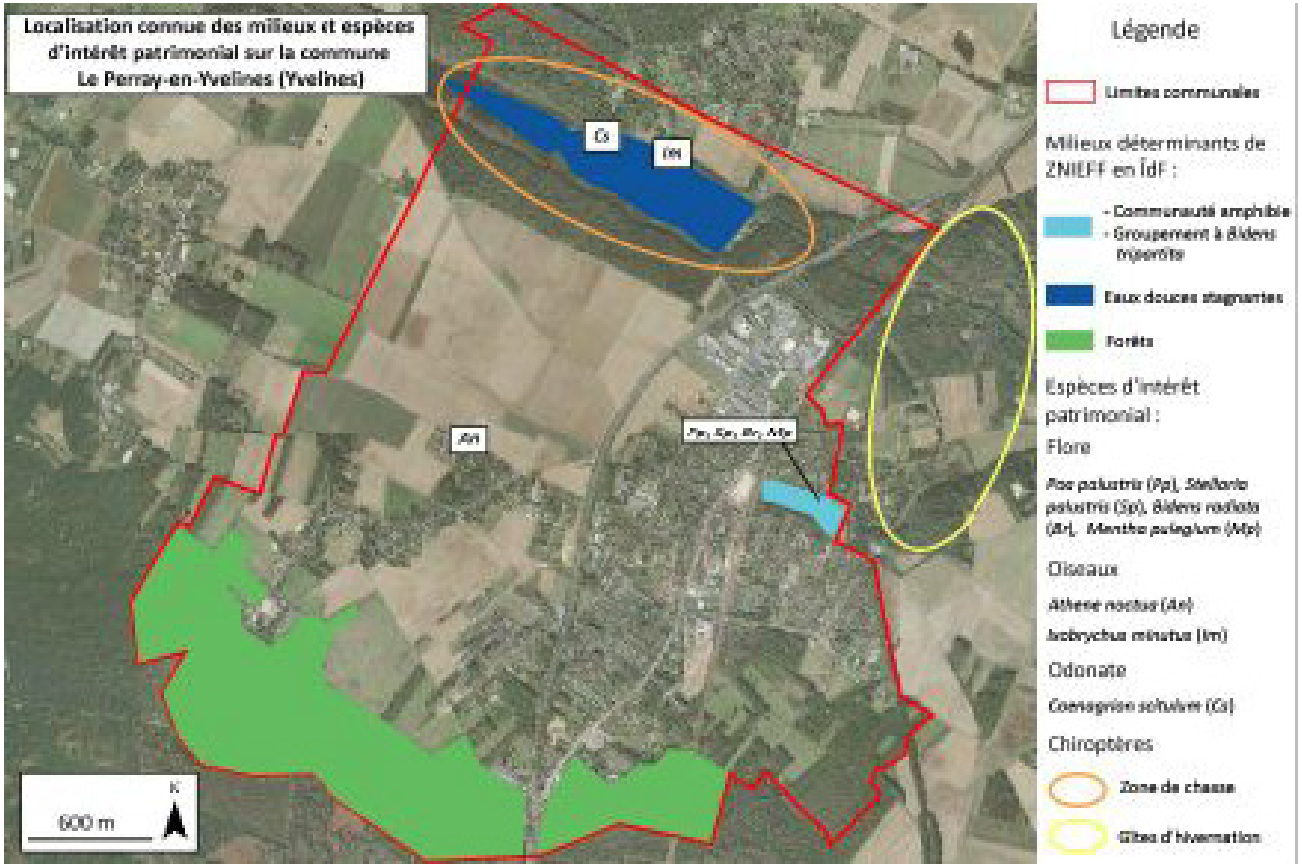
Nom vernaculaire	Nom Latin	Statut régional	Protection	Sites d'observation
Martin-Pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*	Déterminant de ZNIEFF, rare	Protection nationale, annexe I Directive Oiseaux	Proximité des gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines
Chouette chevêche	Athene noctua	Déterminant de ZNIEFF, vulnérable	Protection nationale	Non renseigné précisément
Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*	Commun	/	Proximité des gîtes autour d'Auffargis et Vieille-Eglise-en-Yvelines

Plantes Vasculaires :

Nom vernaculaire	Nom Latin	Statut régional	Protection	Sites d'observation
Bident rayonnant	*Bidens radiata*	Déterminant de ZNIEFF	Protection Régionale	Etang de St Hubert
Bident trifolié	*Bidens tripartita*	/	/	Etang de St Hubert
Laîche vésiculeuse	*Carex vesicaria*	/	/	Etang de St Hubert
Centaurée noire	*Centaurea nigra*	/	/	Proximité étang de St Hubert
Genêt des teinturiers	*Genista tinctoria*	/	/	Proximité tang de St Hubert
Menthe pouliot	*Mentha pulegium*	Déterminant de ZNIEFF, rare	/	Etang de St Hubert
Pâturin des marais	*Poa palustris*	Déterminant de ZNIEFF, rare	/	Etang de St Hubert
Potamot crépu	*Potamogeton crispus*	/	/	Etang de St Hubert
Stellaire des marais	*Stellaria palustris*	Déterminant de ZNIEFF, rare	/	Etang de St Hubert
Thym précoce	*Thymus praecox*	/	/	Proximité tang de St Hubert

0donates :

Nom vernaculaire	Nom Latin	Statut régional	Protection	Sites d'observation
Agrion mignon	*Coenagrion scitulum*	Déterminant de ZNIEFF, assez rare	Protection nationale	Etang de St Hubert



2.3. La biodiversité ordinaire

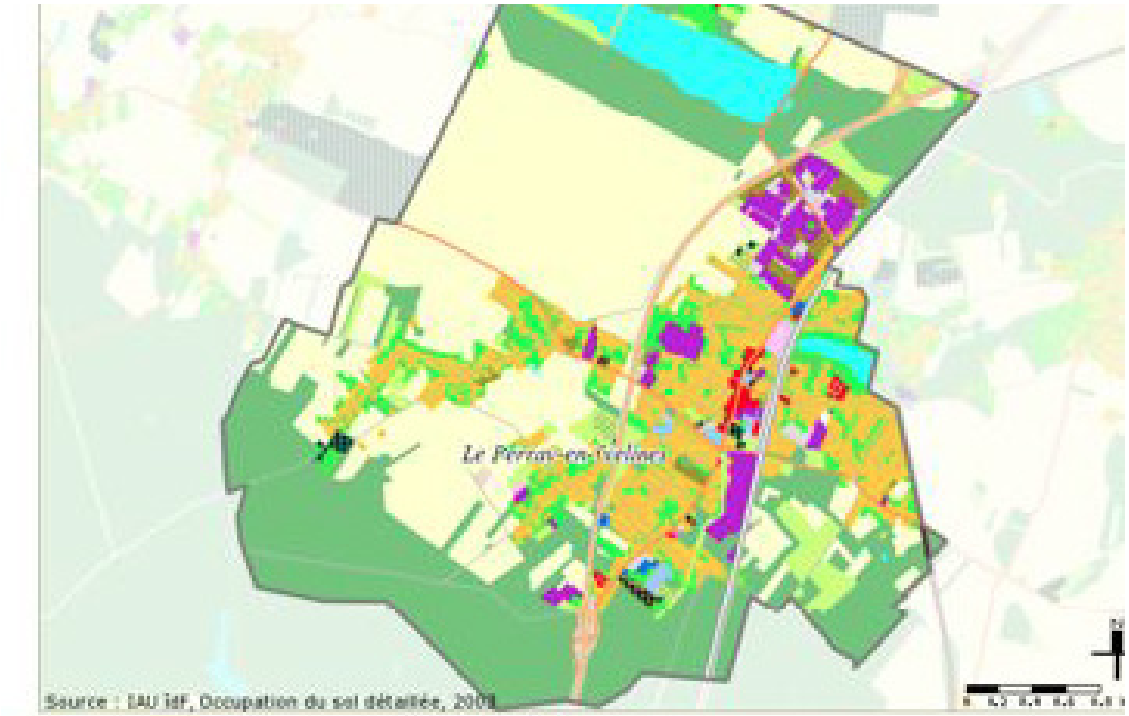
2.3.1. L'occupation du sol

La commune du Perray est intégrée dans la couronne rurale du plan vert régional IDF adopté en octobre 1995. Cette zone, composée d'un espace rural important mais aussi d'un réseau de développement de villes et de petites villes a pour vocation le maintien et l'enrichissement du milieu naturel. Elle couvre 880 000 ha et concerne 808 communes.

Malgré une augmentation récente de l'urbanisation, le Perray reste une commune à dominante rurale (73,9%) notamment grâce à la présence de nombreuses zones protégées et classées aux alentours. Les occupations des sols dominantes y sont les bois (33%) et les grandes cultures (32,4%). Parmi les occupations des sols « rurales », notons aussi une présence de l'eau significative (4,6%).

L'urbanisation (26,4%) est constituée essentiellement par l'habitat individuel (40,6%) en majorité des lotissements, suivi par les parcs et jardins (25,4%), les activités (11,7%) et les infrastructures de transport (10,9%).

La ville du Perray s'est structurée autour des axes routiers, notamment l'ancienne RN10, et ferroviaire (voie ferrée Paris-Chartres). Les infrastructures de transport occupent 2,8% du territoire.



2.3.2. Les étangs, les rigoles et les mares

La commune du Perray est largement découpée par un système d'irrigation qui a permis l'approvisionnement gravitaire en eau du parc du château de Versailles sous Louis XIV.



Des six étangs que comptent la chaîne des étangs de Hollande, deux sont localisés sur la commune du Perray-en-Yvelines : les étangs de Pourras et de Saint Hubert matérialisant la limite Nord de la commune. Ces deux étangs appartiennent au site classé dit des « Cinq étangs et leurs abords » et à la ZNIEFF de type I « Etangs de Pourras et de Saint-Hubert ». L'étang du Perray, situé à l'Est en limite communale d'Auffargis, participe à cette chaîne en alimentant l'étang de Saint Hubert. Ils sont en continuité avec des rigoles qui les relient au ru des Vaux-de-Cernay. Cependant, l'accès aux étangs n'est possible qu'en voiture, voire en vélo, mais ceux qui veulent atteindre ces espaces naturels doivent franchir la zone d'activités du Chemin Vert et le pont de la RN10, dépourvus d'accotements sécurisés pour les piétons et les cycles.
L'étang du Perray, situé à proximité du centre-ville, est accessible par trois points qui sont le pont de la rue de la Perche aux Mares, le souterrain de la gare et plus au nord, le pont du chemin des Deux Pavillons.
La rigole du chemin de la Rougerie longe des terrains urbanisés en reliant la Forêt Verte au quartier du centre-ville.

Une autre rigole issue des plaines du Nord Ouest (Les Bréviaires, la Mare aux Loups), traverse la RN10 et réapparaît en coulée verte au niveau de la zone d'activités de l'Antenne, longe les équipements communaux de la Mare aux loups et se prolonge jusqu'au champ de foire.

Cette rigole alimente l'étang du Perray. L'emprise publique de cette rigole permet de proposer une continuité de parcours depuis le champ de foire jusqu'aux équipements de la Mare aux Loups et au-delà, par la mise en place d'un réseau continu le long de la RN10, vers le secteur ouest, le stade, etc.
Du côté de la Perche aux Mares, une autre rigole longe la route départementale 61 en se dirigeant vers Auffargis et Vieille Eglise.
D'autres rigoles ou sections de rigoles sont présentes sur le territoire du Perray-en-Yvelines comme la rigole de Parfond ou encore la rigole de Coupe-Gorge.



Ce sont souvent de simples fossés bordés de haies et de clôture qui ne présentent pas d'avantages en tant que support de cheminements doux mais qui apportent une continuité écologique.

Les mares constituent des ponctuations sur la commune du Perray : elles sont accompagnées de végétation inscrites dans les ensembles bâtis ou boisés. Elles sont alimentées par les eaux de surface et le drainage des terres, le plateau étant assez imperméable. Ces plans d'eau participent également à l'alimentation du talweg des Veaux de Cernay et de la vallée de l'Yvette.

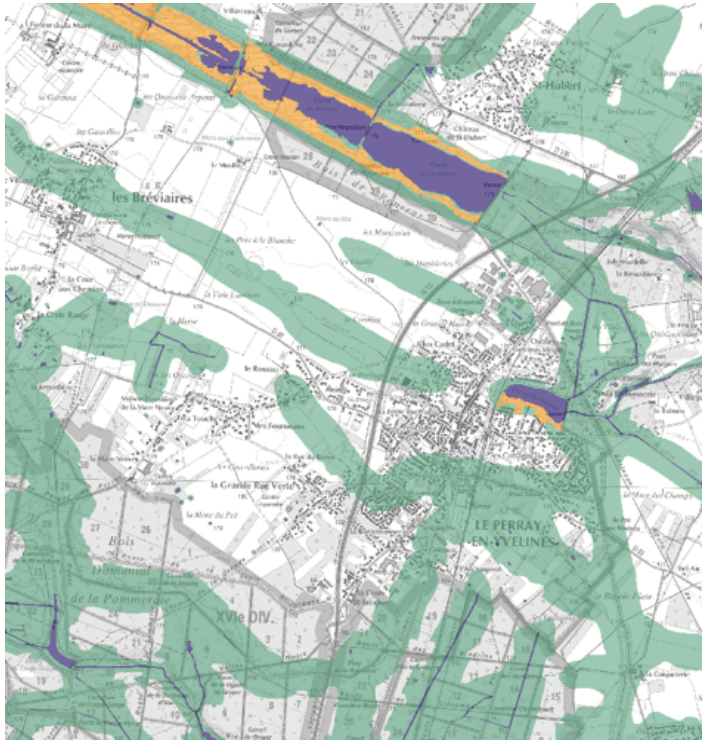


Ces plans d'eau sont susceptibles d'abriter un cortège d'Amphibiens dont des espèces d'intérêt patrimonial pour la région, à l'image du Triton crêté (Triturus cristatus) par exemple. Des Oiseaux d'eau remarquables peuvent également utiliser ces plans d'eau pour se nourrir, se reproduire ou hiverner. Les rigoles peuvent également abriter l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale) pour peu que des zones d'hélophytes soient présentes sur certains secteurs de berges et que la gestion des talus et des berges soit extensive. Des espèces de chiroptères chassent probablement au-dessus de ces plans d'eau à l'image du Vespertilion à oreilles échancrées (Myotis emarginatus).

En Île-de-France, la DRIEE a fait procéder à partir de 2009 à l'étude des secteurs potentiellement humides de la région selon les critères pédologiques et botaniques, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Cet inventaire a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Au Perray-en-Yvelines, les données de l'inventaire indique :

- La présence de zones humides avérées : pourtours des étangs de Pourras et de Saint-Hubert, lisière sud de l'étant du Perray. Ces espaces devront bénéficier d'une protection réglementaire dans le PLU ;
- Une probabilité de présence de zones humides sur une large part du territoire, y compris dans des secteurs déjà urbanisés. Cette probabilité de présence est inférée par la construction d'une zone tampon (« buffer ») autour des rigoles qui parcourent le territoire du Perray-en-Yvelines. En l'absence de disfonctionnements hydrauliques constatés (débordement des rigoles, inondation de caves…) la réalité du caractère humide de ces espaces est douteuse. Dès lors, il n'est pas opportun d'imposer des prescriptions à ces espaces dans le PLU.



Cartographie de l'enveloppe d'alerte des zones zones hmides.
Source site DRIEE / CARMEN

Probabilité de présence de zone humide

- Classe 1 : zone humide certaine
- Classe 2 : ZH certaine / délimitation à préciser
- Classe 3 : forte probabilité de présence / existence à vérifier et délimitation à éffectuer
- Classe 5 : zone en eau

2.3.3 Les espaces boisés classés

Les nombreux massifs forestiers qui entourent le Perray-en-Yvelines comme le Bois Domanial de la Pommeraie, la Forêt Verte, le Chêne à la Femme, les Jaunières, le Bois de Pourras et le Bois Domanial de Plainvaux, constituent les limites naturelles du territoire communal. Il n'y a donc pas de continuités urbaines entre les petites agglomérations aux alentours, Auffargis, Vieille-Eglise et les Bréviaires, et le Perray-en-Yvelines.

Cependant, ces espaces boisés classés périphériques sont peu accessibles aux habitants du Perray et aux randonneurs car nombre de voies routières aboutissent en impasse, il n'y pas de continuités viaires.

Une avifaune spécifique des zones boisées peut s'y trouver comme les Pics mar et noir (Dendrocopos medius et Dryocopus martius) et d'autres comme la Bondrée apivore (Pernis apivorus) qui utilise les hauts ligneux près de zones ouvertes (clairières par exemple) pour nidifier.

Quelques Insectes d'intérêt patrimonial peuvent également y être observés comme l'ubiquiste et commune Ecaille chinée (Euplagia quadripunctaria) et le plus discret Lucane cerf-volant (Lucanus cervus), dans les vieux troncs d'arbres et ceux en décomposition. La présence de zones humides même temporaires peuvent être investies par des Amphibiens comme le Triton crêté (T. cristatus).

Quelques chauves-souris des milieux boisés peuvent également y évoluer comme le Vespertilion de Daubenton (Myotis daubentonii) et le Vespertilion de Natterer (Myotis nattereri) entre autres.



Délimitation de l'espace boisé classé

2.3.4. L'agriculture

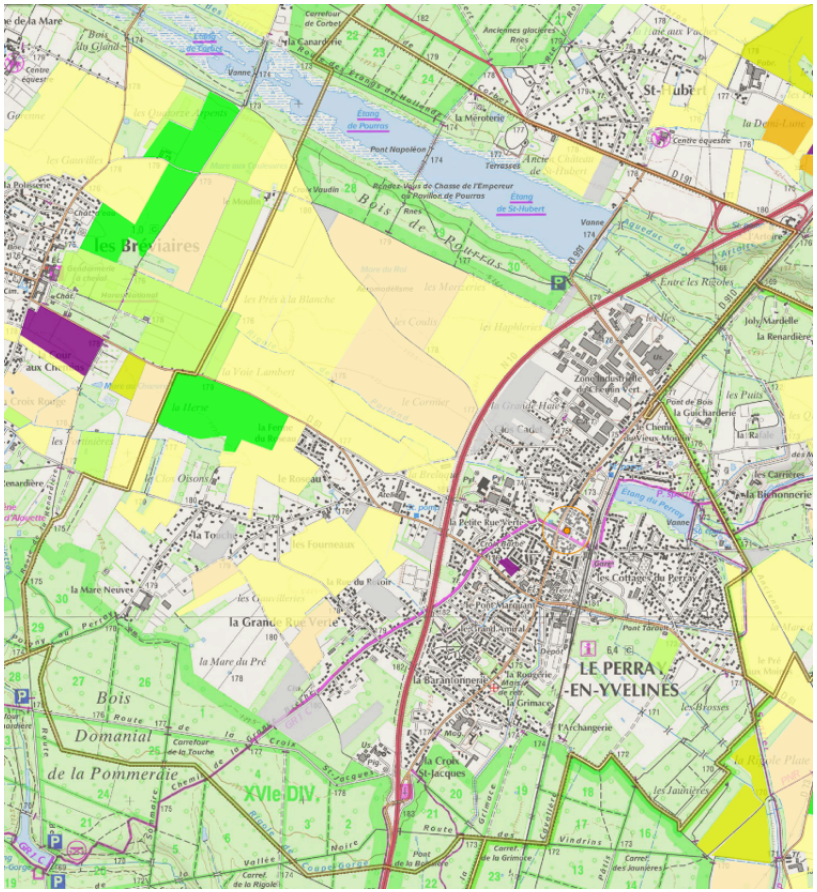
Les données issues des recensements agricoles de 1988, 2000 et 2010 montrent un maintien du nombre d'exploitations agricoles, et une augmentation récente du nombre d'actifs agricoles, malgré un recul important de la superficie agricoles utile des exploitations communales :

		2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		5	5	7
Travail dans les exploitations agricoles	UTA	10	5	16
Superficie agricole utilisée	ha	277 ha	339 ha	371
Cheptel	UGB	8	12	121
Orientation technico-économique de la commune		Céréales et oléo-protéagineux		n.r.
Superficie en terre labourable	ha	271	328	335
Superficie en cultures permanentes	ha	0	0	s[1]
Superficie toujours en herbe	ha	s	11	34

1 s : donnée couverte par le secret statistique

Les orientations technico-économique des exploitations se partagent entre exploitation céréalière et élevage équin. Le partage précis n'est pas diffusé par Agreste pour respecter le secret statistique, qui ne permet pas non plus d'accéder aux autres données : âges des exploitants, problématique de la succession, cheptel…

La SAU du territoire communal représente 315 ha, à plus de 97 % en terre labourable.


LE PERRAY
-EN-YVELINES
Bois
Domanial
de la Pommeraie
XVIe DIV.
Bois de Rouvres
les Bruyères
la Mare Neuve
la Croix Jacques
la Grimace
Pont Napoléon
Etang de Pourras
Etang de St-Hubert
Centre équestre
la Méroterie
la Canardière
la Guicharderie
les Carrières
la Bichonnerie
les Cottages du Perray
l'Archangerie
les Brosses
les Jaunières
la Renardière
Joly Mardelle
les Puits
Pont de Bois
la Mare du Pré
la Grande Rue Verte
Entre les Ruelles
les Fourneaux
la Haie
la Voie Lambert
les Coulis
les Prés à la Blanche
la Mare Neuve
la Croix Rouge
les Carrefours
la Touche
la Vallée
la Rigole
la Grimace
les Vindrins
Pont de la Bascule
Pont Tarou
Etang du Perray
Etang de Rouvres
Etang de la Canardière
Etang du Gland
Bois du Gland
Bois de la Mare
Ancienne glacière
Rues
Terrasses
Vanne
Digue
Chemin
Route
Carrefour
Carré
Sentier
Ruelle
Impasse
Allée
Parking
Dépôt
Zone d'activités
Centre équestre
Rendez-vous de Chasse de l'Empereur
Rendez-vous de Chasse du Rondeau de Pourras
Rendez-vous de Chasse de la Reine
Rendez-vous de Chasse de la Croix Jacques
Rendez-vous de Chasse de la Grimace
Rendez-vous de Chasse de la Vallée
Rendez-vous de Chasse de la Rigole
Rendez-vous de Chasse de la Pommeraie
Rendez-vous de Chasse de la Mare Neuve
Rendez-vous de Chasse de la Mare du Pré
Rendez-vous de Chasse de la Grande Rue Verte
Rendez-vous de Chasse de la Haie
Rendez-vous de Chasse de la Voie Lambert
Rendez-vous de Chasse de la Croix Rouge
Rendez-vous de Chasse de la Barre
Rendez-vous de Chasse de la Petite Rue
Rendez-vous de Chasse de la Roseraie
Rendez-vous de Chasse de la Baranjonnerie
Rendez-vous de Chasse de la Grimace
Rendez-vous de Chasse de la Croix Jacques
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Croix Jacques
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Grimace
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Vallée
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Rigole
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Pommeraie
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Mare Neuve
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Mare du Pré
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Grande Rue Verte
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Haie
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Voie Lambert
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Croix Rouge
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Barre
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Petite Rue
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Roseraie
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Baranjonnerie
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Grimace
Rendez-vous de Chasse de la Route de la Croix Jacques

2.3.4. Les parcs et jardins publics

Le Parc communal, situé en face de la Mairie, est l'un des rares espaces publics aménagés en jardin. Situé au centre de la commune, sa présence permet une continuité verte entre la gare et les équipements de la Mare aux Loup. Ce jardin public est principalement structuré comme une grande allée plantée accompagnée d'espaces verts autour donnant du volume. L'utilité de ce parc ne réside tant pas dans sa fonction car les résidents du Perray ont majoritairement leur propre jardin, mais dans sa localisation stratégique qui en fait un lieu sur lequel le réseau de circulations douces peut s'appuyer et se développer.





Les jardins de la gare, composés de deux carrés végétalisés qui font face à la gare, ne sont considérés ni comme des jardins, ni comme des squares. En effet, à part quelques bancs à l'ombre des arbres il n'y a pas d'éléments permettant l'accueil des résidents.

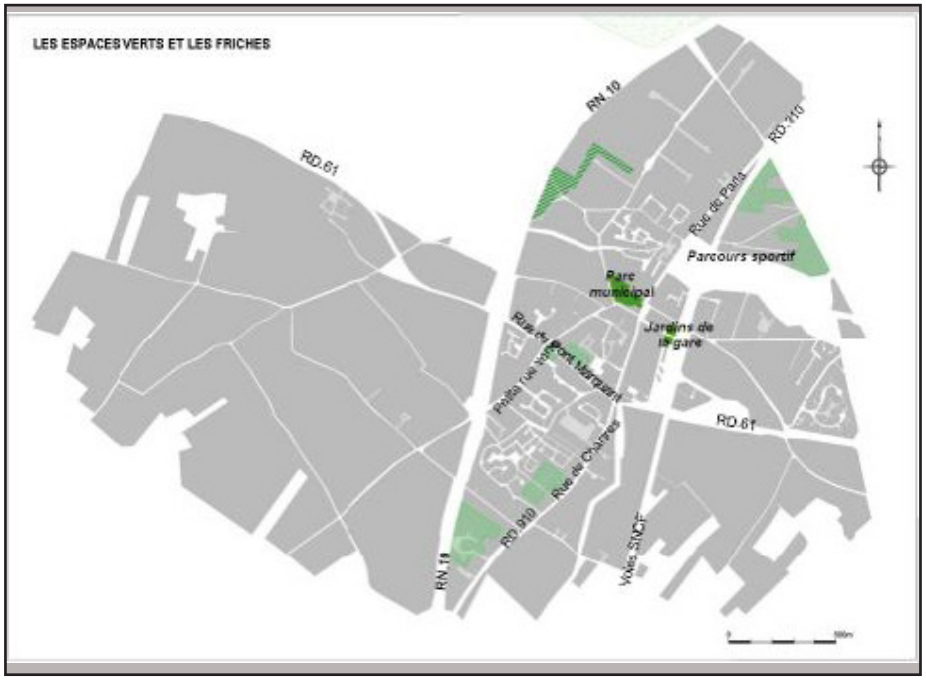
Le parcours sportif le long de l'étang du Perray est un espace qui conserve un caractère sauvage au milieu des lotissements. La commune ne bénéficiant que peu d'espaces verts publics, les abords de l'étang peuvent donc être considérés comme un enjeu pour les habitants.

Parmi les espèces d'intérêt patrimonial observées au sein de la commune et à sa périphérie, seules quelques chauve-souris chassant dans les parcs peuvent y évoluer comme le Grand Murin (Myotis myotis) et la Pipistrelle commune (Pipistrellus pipistrellus) par exemple.

2.3.6. Les friches

La bande de retrait le long de la RN10, située à 75m de l'axe, apparaît à plusieurs reprises comme une friche. En effet, sur une grande partie de son linéaire, la route est en remblai ce qui génère des talus tombant vers le Perray : ils sont publics mais ne sont pas entretenus malgré des plantations intéressantes.
Ces pieds de talus constituent une double coulée verte qui parcourt toute la ville, reliant le territoire aux étangs de Hollande au nord et à la Forêt Verte au sud.





D'autres terrains apparaissent en friche dans différents lieux de l'agglomération :

- Aux abords de la ZI du Chemin vert, les terrains du Centre Omnisport Intercommunal des Etangs (ex ASPTT)…
- A l'angle des rues du Pont Marquant et de la Petite rue verte.
- Les deux friches au sud de la commune le long de la RD910 qui sont actuellement en chantier, car elles font l'objet d'opérations immobilières

La présence de ces terrains publics non utilisés révèle la situation paradoxale du Perray, qui oppose des grands espaces libres périphériques et un espace urbain très contraint.

Les friches peuvent être utilisées par l'Ecaille chinée (E. quadripunctaria) et par quelques espèces de chauves-souris des milieux ouverts comme le Grand Murin (M. myotis) et le Vespertilion à moustaches (Myotis mystacinus) par exemple.

2.4. Le territoire dans la trame verte et bleue

Le territoire du Perray-en-Yvelines constitue une trouée dans le paysage forestier qui l'entoure. Les zones urbanisées se concentrent à l'est du territoire, l'ouest étant dominé par des zones agricoles. Certaines espèces peuvent utiliser ces éléments paysagers pour passer des secteurs forestiers au sud de la commune à ceux du nord (Oiseaux, Grands Mammifères,...). D'autres auront cependant plus de difficulté à traverser ces milieux agricoles de par leur taille réduite et/ou leur capacité de dispersion limitée. Une réflexion sur la mise en place de haies champêtres pourrait être engagée afin de relier ces boisements en utilisant le territoire de la commune comme point de passage, notamment pour la petite faune (Micromammifères, Insectes, voire Reptiles et Amphibiens).

Notre réflexion s'est basée sur la faune dont les déplacements sont mieux étudiés et connus que pour la flore. Néanmoins, les axes de déplacement identifiés pour les espèces animales sont probablement empruntés par les espèces végétales, dont la dispersion à l'état de pollens et de graines principalement est assurée par les Insectes (pollinisation), les Oiseaux (fèces voire plumage), les Mammifères (alimentation, fèces, pelage) y compris l'homme pour certaines graines s'accrochant aux véhicules agricoles, aux vêtements ou se trouvant sous les semelles de chaussures, ainsi que par l'eau et le vent. Même si cette réflexion sur la trame verte et bleue a été menée sur le territoire communal du Perray-en-Yvelines, les déplacements d'espèces doivent également être corrélés à la présence de milieux agricoles et naturels (dont certains présentent un intérêt écologique marqué) dans les communes limitrophes (Forêt domaniale de Rambouillet par exemple).

La Carte 1 présente les secteurs probables de déplacement des espèces concernées de par leur écologie et l'organisation paysagère du territoire. Un suivi spécifique de ces espèces voire des groupes serait à mettre en place pour confirmer ou non ces propositions.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison régionale de la Trame Verte et Bleue nationale propose une liste d'espèces cibles constituée d'espèces d'intérêt patrimonial au moins pour la région. Parmi ces espèces, quelques-unes sont citées sur le territoire du Perray :

- Le Cerf élaphe (Cervus elaphus)
- Le Murin de Bechstein (Myotis bechsteinii)
- Le Murin de Natterer (Myotis nattereri)
- L'Oreillard roux (Plecotus auritus)
- La Chouette chevêche (Athene noctua)

Ceci, ajouté à la connaissance de la localisation de la faune patrimoniale présente sur le territoire du Perray nous a conduit à construire notre réflexion sur le déplacement de la faune au sein de la commune à partir des espèces patrimoniales identifiées sur ce territoire.
Néanmoins, les espèces non patrimoniales présentes au sein de la commune et partageant les mêmes biotopes que les espèces retenues sont également susceptibles d'emprunter les axes de déplacement dégagés sur le territoire.

2.4.1. Noyaux de biodiversité

La trame écologique s'appuie sur :

- Les grandes étendues de milieux ouverts du territoire (milieux agricoles, prairies, friches,…)
- Les secteurs boisés (dont une partie du massif forestier de Rambouillet) et des alignements de ligneux
- Les nombreuses mares du territoire
- Les nombreuses rigoles qui traversent la commune
- Les 3 grands étangs au Nord et à l'Est de la ville (étangs de Pourras, de Saint-Hubert et du Perray)

2.4.2. Axes de déplacement

La définition des trames écologiques verte et bleue s'appuie sur ces sites naturels, constituant des noyaux de biodiversité ou des zones de relais qui diffèrent en fonction des structures de végétation et donc des habitats écologiques.
Les axes probables de déplacement des espèces concernées de par leur écologie et l'organisation paysagère du territoire s'organisent en périphérie et de façon assez continue pour les milieux ouverts et boisés et de manière plus discontinue pour la trame aquatique et les milieux humides des berges. Un suivi spécifique de ces espèces voire des groupes serait à mettre en place pour confirmer ou non ces propositions.
Trois grands axes de déplacement probables ont ainsi été identifiés à partir de l'organisation du territoire de la ville et de l'écologie des espèces retenues s'y développant, constituant ainsi la trame verte et bleue à l'échelle communale.

La trame verte a ainsi été décomposée en deux sous-trames :

- Sous-trame des milieux ouverts
- Sous-trame des milieux boisés et des alignements de ligneux

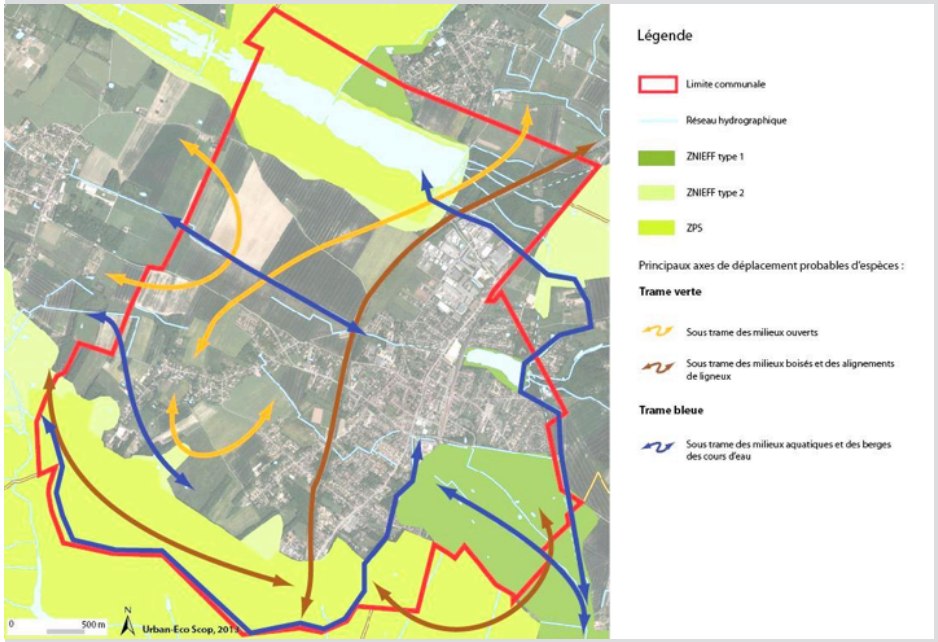
La trame-bleue en une sous-trame :

- Sous-trame des milieux aquatiques et des berges des cours d'eau

Signalons que parmi les espèces traitées dans cette réflexion, une espèce associée à une sous-trame peut également en emprunter d'autres lors de ses déplacements, notamment en fonction des périodes de son développement. D'une façon générale, tous les groupes n'utilisent pas le paysage de la même façon lors de leur déplacement (certains n'ont pas forcément besoin d'éléments structurés comme certaines espèces d'Oiseaux, tandis que d'autres en ont besoin comme certaines espèces de Chiroptères par exemple).
Notons également que tous les groupes d'espèces et toutes les espèces au sein d'un même groupe n'ont pas la même capacité de dispersion en termes de distance à parcourir et de vitesse. Les Oiseaux ont une facilité de déplacement avérée, au même titre que certains Lépidoptères comme des espèces de la famille des Nymphalidae par exemple. D'autres ont une capacité de déplacement plus réduite et ont des moyens de franchissement d'obstacles beaucoup plus limités comme les Amphibiens par exemple.

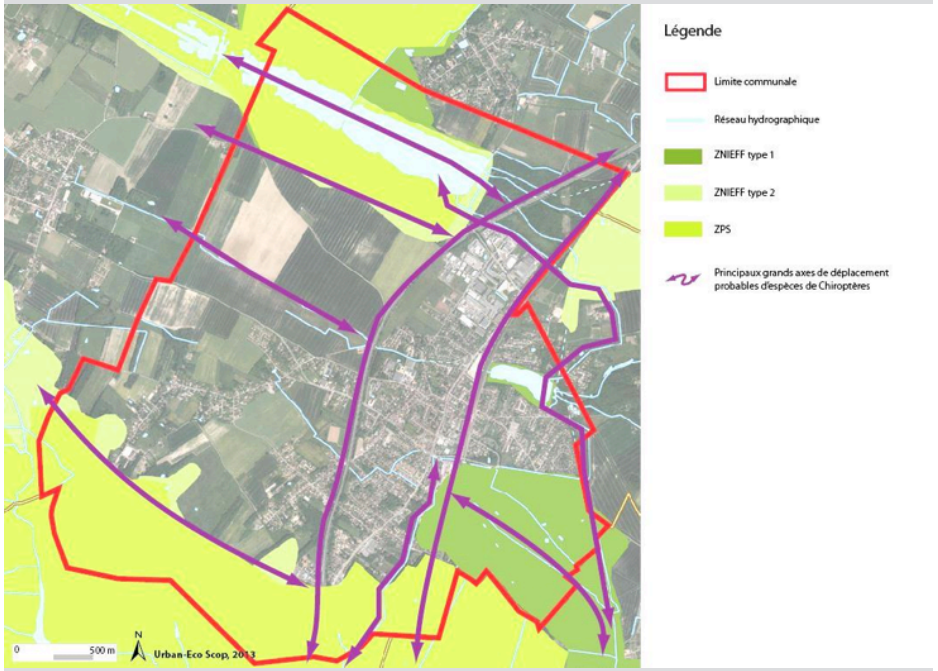
Pour plus de clarté, deux cartes ont été réalisées : l'une présentant les axes majeurs probablement utilisés par les espèces considérées (Carte 1), l'autre spécifique aux Chiroptères, dont la majorité des espèces utilisent des éléments structurants du paysage pour leur déplacement (Carte 2).

Carte 1 : axes de déplacement probables de différents taxons identifiés au sein de la commune



Cartographie : Urban-Éco

Carte 2 : axes de déplacement probables des Chiroptères au sein de la commune



Cartographie : Urban-Éco

2.4.3. Trame verte

- **Sous-trame des milieux ouverts**

Cette matrice de déplacement concerne les grandes zones de milieux ouverts (cultures, prairies et friches) localisées à l'Ouest du tissu urbain. Cette sous trame concerne le cortège d'espèces suivant :

Oiseaux
- Alouette des champs (Alauda arvensis)
- Pipit farlouse (Anthus pratensis)
- Chouette chevêche (Athene noctua)
- Bruant proyer (Emberiza calandra)
- Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio)

Mammifères
- Cerf élaphe (Cervus elaphus)
- Murin à moustaches (Myotis mystacinus)
- Pipistrelle commune (Pipistrellus pipistrellus)

Les espèces concernées ont une capacité de dispersion avérée et réalisable sur de longues distances.

- **Sous-trame des milieux boisés et des alignements de ligneux**

Un taxon regroupant plusieurs espèces est concerné par cette sous-trame :

Mammifères
- Cerf élaphe (Cervus elaphus)
- Barbastelle d'Europe (Barbastella barbastellus)
- Murin de Bechstein (Myotis bechsteinii)
- Murin de Daubenton (Myotis daubentonii)
- Murin à oreilles échancrées (Myotis emarginatus)
- Grand Murin (Myotis myotis)
- Murin de Natterer (Myotis nattereri)
- Oreillard roux (Plecotus auritus)

Les espèces concernées ont également une capacité de dispersion avérée et réalisable sur de longues distances.

2.4.4. Trame bleue

- **Sous-trame des milieux aquatiques et des berges des cours d'eau**

Cette sous-trame est constituée de l'ensemble des éléments aquatiques et humides connectés entre eux et des corridors écologiques des espèces qui y sont associées.

Cette sous-trame aurait pu être divisée en deux, en distinguant les milieux aquatiques représentés par les mares et les différentes rigoles traversant la commune et leurs berges avec leur végétation prairiale mésohygrophile à hygrophile, hélophytique et/ou de ripisylve. Néanmoins, pour une facilité de compréhension et de représentation sur carte, ces sous-trames ont été fusionnées en une seule.

Cinq espèces réparties en trois taxons utilisent ces milieux aquatiques et humides pour se déplacer. Le Martin-Pêcheur d'Europe (A. atthis), le Blongios nain (I. minutus) et l'Agrion mignon (C. scitulum) vont davantage utiliser les berges, l'Agrion peut également utiliser les secteurs de milieux ouverts plus secs à proximité mais aussi plus éloignés des zones humides. Les 2 espèces de Mammifères utilisent les berges ainsi que le milieu aquatique pour se déplacer.

Oiseaux
- Martin-Pêcheur d'Europe (Alcedo atthis)
- Blongios nain (Ixobrychus minutus)

Mammifères
- Musaraigne aquatique (Neomys fodiens)
- Rat musqué (Ondatra zibethicus)

Odonate
- Agrion mignon (Coenagrion scitulum)

- ***Cas des mares du territoire et leur fonctionnalité***

La fonctionnalité d'un milieu ou d'un habitat peut être définie de deux façons complémentaires :
- Une fonctionnalité biologique : le maintien d'un tissu vivant favorisant la reproduction, le repos, l'alimentation, le déplacement des populations animales et végétales ;
- Une fonctionnalité spatiale et paysagère : organisation et fonctionnement des espaces naturels dans l'ensemble de la matrice qui les entoure.

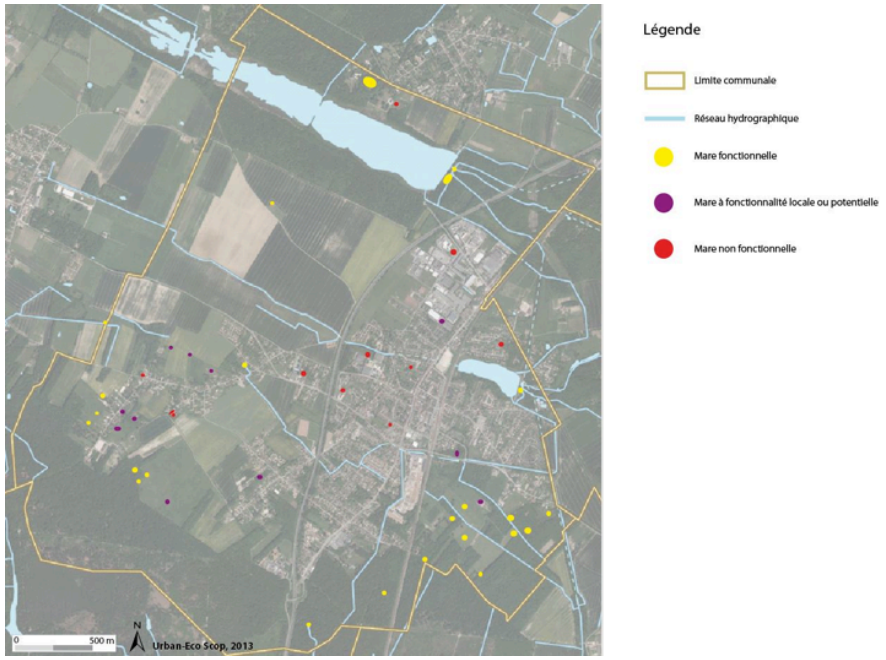
Le territoire du Perray-en-Yvelines est riche d'un réseau hydrographique constitué d'étangs, de rigoles ainsi que de nombreuses mares. Ces dernières sont d'origine naturelle ou anthropique et sont localisées dans des milieux naturels ou à caractère naturel ainsi que sur des parcelles de particuliers. La fonctionnalité des mares dans ce contexte communal s'applique aux milieux en tant que tels, à la végétation associée, à la faune susceptible d'utiliser ces milieux comme les Amphibiens, certains groupes d'Insectes comme les Odonates et d'autres espèces pouvant être liés à la végétation hélophytique des mares pour réaliser tout ou partie de leur développement, certaines espèces d'Oiseaux pour les mares les plus grandes,… ainsi qu'à leur intégration dans la trame bleue locale.
Afin d'évaluer la fonctionnalité de chacune de ces mares, nous avons réalisé une analyse par photographie aérienne et nous proposons une série de paramètres permettant d'établir notre méthode et de déterminer la fonctionnalité ou non de ces milieux humides :

- Intégration de la mare dans une mosaïque de milieux
- Diversité des habitats au sein de la mare et à sa proximité directe
- Connectivité avec d'autres mares ou milieux humides et/ou aquatiques
- Degré d'artificialisation de la mare (faible pour une mare en milieu naturel, moyen pour une mare d'origine anthropique mais s'intégrant dans une diversité de milieux naturels ou à caractère naturel, fort pour une mare d'origine anthropique, en milieu urbain et isolée d'autres milieux favorables à la biodiversité)
- Taille de la mare

À partir de cette démarche, 3 types de mares ont été dégagées (Carte 3) :

- Les mares fonctionnelles regroupant une majorité des paramètres énoncés ci-dessus
- Les mares fonctionnelles localement ou potentiellement fonctionnelles, dont la fonctionnalité est potentielle ou réduite dans l'espace du fait de leur localisation

Les mares non fonctionnelles, généralement situées en zone urbaine, isolées d'autres milieux (humides et terrestres)



Carte 3 : degré de fonctionnalité des mares au sein de la commune
Cartographie : Urban-Éo

2.5. Synthèse : la nature au Perray-en-Yvelines

Le territoire du Perray-en-Yvelines est ceinturé de boisements comprenant des secteurs d'intérêt biologique et écologique potentiel ou avéré (Sites Natura 2000 et ZNIEFF) et en comporte également quelques-uns. Les données dont nous disposons sur la faune et la flore évoluant au sein de la commune sont limitées, à quelques exceptions près, aux espèces d'intérêt patrimonial, de par leur degré de rareté en Île-de-France et/ou leur statut de protection. Ainsi, le territoire du Perray-en-Yvelines présente 5 milieux déterminants de ZNIEFF et accueille au moins 16 espèces d'intérêt patrimonial pour la région réparties comme suit :

- 3 espèces de Mammifères hors Chauves-souris
- 9 espèces de Chauves-souris
- 7 espèces d'Oiseaux
- 1 espèce d'Odonate
- 4 espèces végétales

L'ensemble de la flore de la commune présente un fort intérêt floristique de par le cumul du critère de rareté régionale et de statut des taxons.

De plus, le territoire du Perray-en-Yvelines, appuyé sur le noyau de biodiversité que constitue le massif forestier de Rambouillet et parcouru par des continuités écologiques, notamment herbacées participe aux continuités écologiques régionales.

Enjeux liés au patrimoine naturel et paysager

Le territoire du Perray est encadré par un patrimoine naturel remarquable et reconnu.

- ➢ Ce patrimoine doit être conservé.
- ➢ Le fonctionnement hydraulique du territoire, source d'une partie de son intérêt écologique doit être préservé.

La préservation du patrimoine naturel dépend des connexions écologiques entre les différents sites d'intérêt reconnu.

- ➢ Les connexions écologiques nord-sud, le long de la RN 10 et à travers les secteurs agricoles doivent être maintenues
- ➢ Les espaces relais (friches, jardins, espaces verts…) doivent être maintenus.

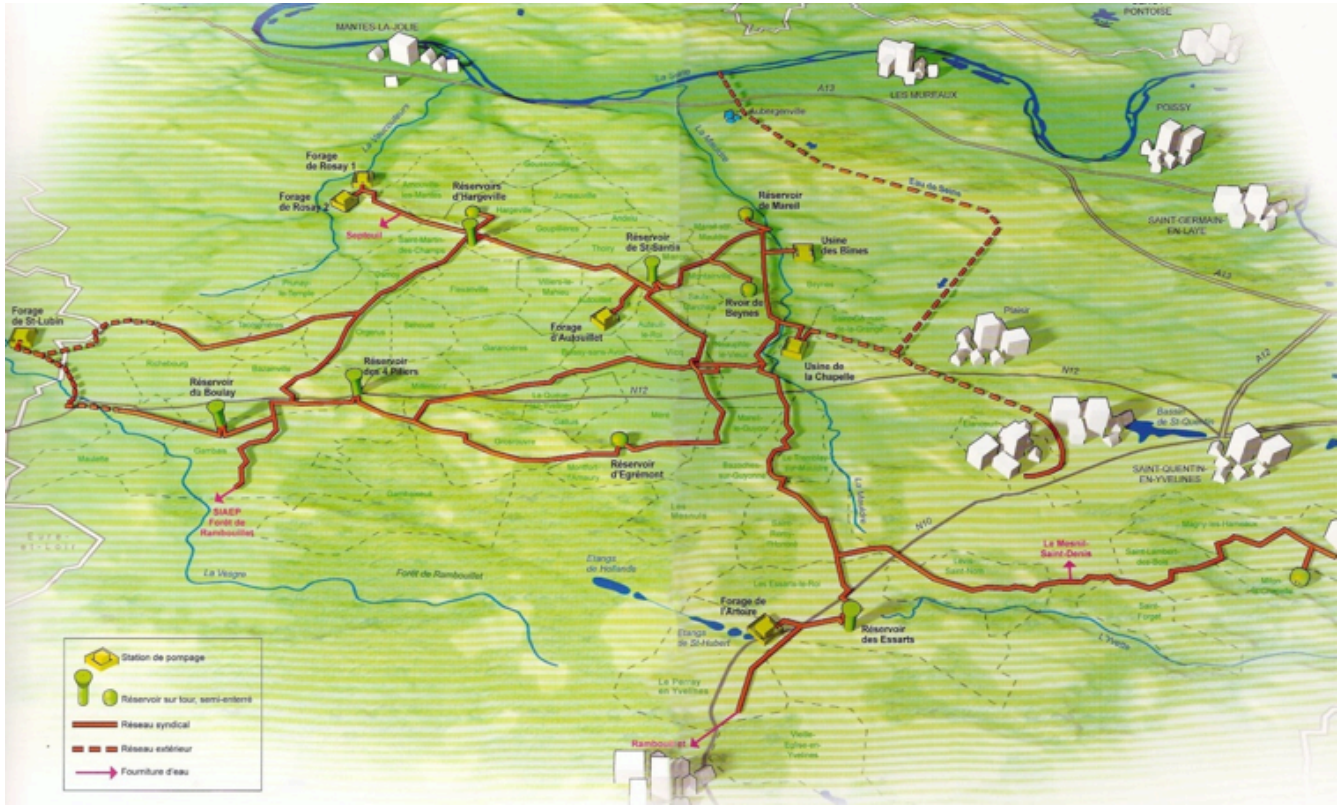
3. EAU, ÉNERGIE, DÉCHETS

3.1. Le système d'adduction d'eau potable

La SAUR assure la distribution d'eau potable au Perray-en-Yvelines, en vertu d'une délégation de service public du Syndicat Intercommunal de la Région des Yvelines pour l'Adduction d'Eau (SIRYAE).

Origine de l'eau potable distribuée au Perray-en-Yvelines

Pour l'ensemble du syndicat, la production d'eau est assurée par 5 forages, dont le forage de l'Artoire au Perray-en-Yvelines. Étant donné le maillage au sein du réseau du SIRYAE, et les interconnexions avec les syndicats environnants que traduit l'importa nce des importations d'eau (2/3 du volume mis en distribution), l'origine exacte de l'eau potable distribuée au Perray-en-Yvelines est délicate à établir.

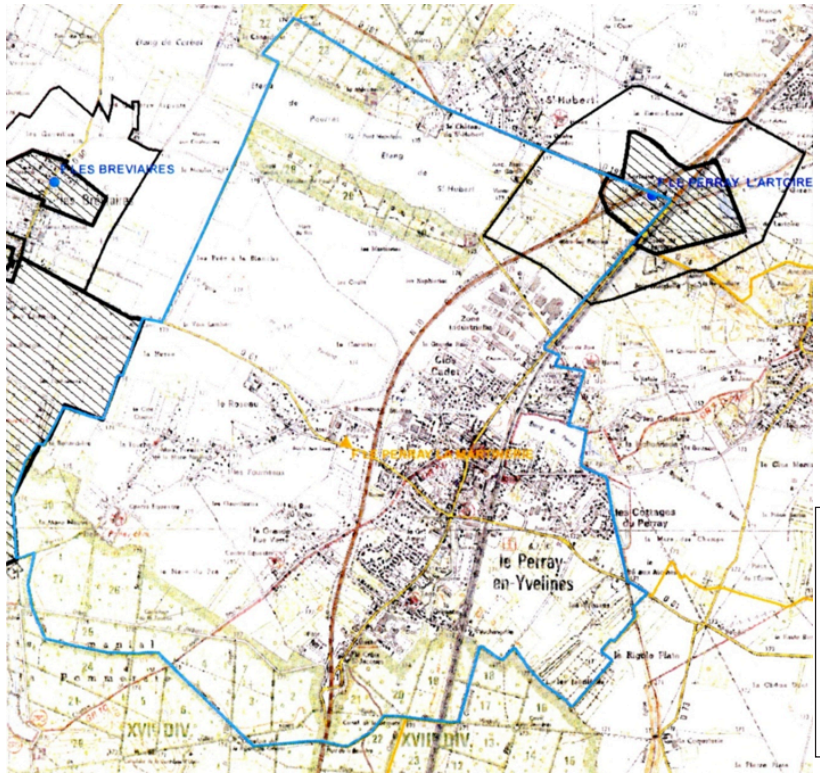


Le réseau de distribution d'eau potable du SIRYAE – Cartographie : SIRYAE

Dans le territoire du SIRYAE, le stockage et la distribution d'eau sont assurés par 7 stations de surpression et 11 réservoirs (15 050 m³), *via* 883,6 km de canalisations.

	2008	2009	Variations
Volumes produits (m3)	2 650 214	2 354 185	-11%
Volumes exportés (m3)	956 669	861 093	10%
Volumes importés (m3)	4 972 822	4 960 206	0%
Volumes mis en distribution (m3)	6 666 367	6 453 298	- 3%
Volumes consommés hors VEG (m3)	4 911 002	5 078 158	3%
Linéaire de conduites (km)	872	884	
Nombre total de branchements en service	30 184	30 293	0%
Rendement du réseau de distribution	77	81,40%	4,2
Indice linéaire de pertes en réseau (en m3/km/j)	5,45	4,22	- 23%

Périmètre de protection des captages à l'étude – Cartographie ARS, juillet 2010



Le forage de l'Artoire a fait l'objet d'une étude hydrogéologique en 1983, qui a proposé des périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés pour le captage. Le dossier de déclaration d'utilité publique de ces périmètres est en cours d'instruction. Le futur arrêté devra être annexé au PLU sous trois mois après sa signature.

Le forage de l'Artoire a vu sa production d'eau doublée entre 2010 et 2011, passant de 40 870 m³ à 83 259 m³. Il fournit désormais 4,1 % des prélèvements du SIRYAE et 1,2 % des volumes mis en distribution.

Périmètre de protection rapproché en projet
Périmètre de protection éloigné en projet
Captage AEP
Captage abandonné

Volumes consommés

Le Perray-en-Yvelines comptait 2 226 abonnés en 2005 et 2 235 abonnés en 2006, soit environ 7,4 % du nombre total d'abonnés du réseau. La consommation des abonnés du Perray-en-Yvelines s'établissait à 342 989 m3 en 2005 et 342 943 m3 en 2006, soit environ 7,0 % de la consommation totale des abonnés du SIRYAE.

Le comptage individualisé est généralisé : on comptait en 2007 2 274 abonnés pour 2 699 logements. Le comptage individualisé permet de réduire la consommation d'eau des logements individuels (arrosages, lavages…). En revanche, il ne joue qu'à la marge sur la consommation d'eau des logements collectifs, où la majorité des usages sont contraints (hygiène et alimentation) ; il y occasionne par contre des surcoûts importants (installation et relevé des compteurs…)

La consommation par habitant s'élevait en 2008 à 132 ℓ/jour, en légère baisse par rapport à 2007. Cette consommation est dans la fourchette basse des consommations par habitant pour des petites villes périurbaines.

	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre d'abonnés	2 226	2 235	2 274	2 294	2 337
Volumes consommés (m3)	342 989	342 943	319 244	310 373	321 409
Population	/	/	6 427	6 460	/
Nombre de logements	/	/	2 699	/	/

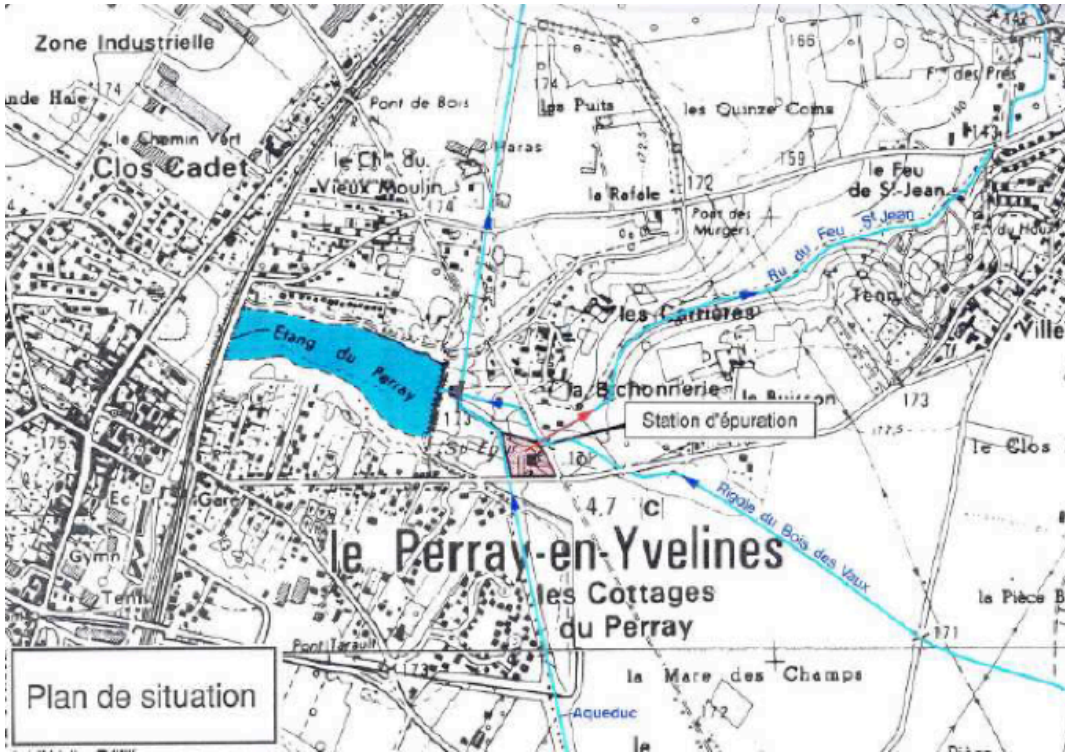
3.2. Le système d'assainissement

La commune du Perray-en-Yvelines possède un réseau d'assainissement séparatif, totalisant 27 km de canalisations et géré en régie directe. L'essentiel de son territoire est en zonage d'assainissement collectif. Son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) a été adopté en 2005.

3.2.1. L'assainissement des eaux usées

Le réseau d'eaux usées abouti à une station d'épuration à boues activées construite en 1973 et étendue en 1978 puis 1998, d'une capacité de 8 000 équivalents-habitants (EH). Elle épure les eaux usées de la commune du Perray-en-Yvelines et du hameau d'Auffargis. Les rejets de la STEP sont déversés dans le ru du Feu de Saint-Jean. Les boues égouttées sont compostées à l'usine de traitement de boues du SIRR de La Guéville, à Gazeran. Les boues non conformes sont incinérées.

La station d'épuration arrive aujourd'hui à saturation en termes de charges polluantes à traiter. Cette saturation implique un dépassement régulier en entrée de station et parfois des niveaux de rejets attendus dans le ru du Feu Saint Jean. Compte tenu de l'insuffisance en capacité de la station d'épuration et compte tenu des projets de développement de l'agglomération, la commune prévoit l'extension de la station d'épuration de 8 000 à près de 15 000 EH, sur le site actuel de la station.

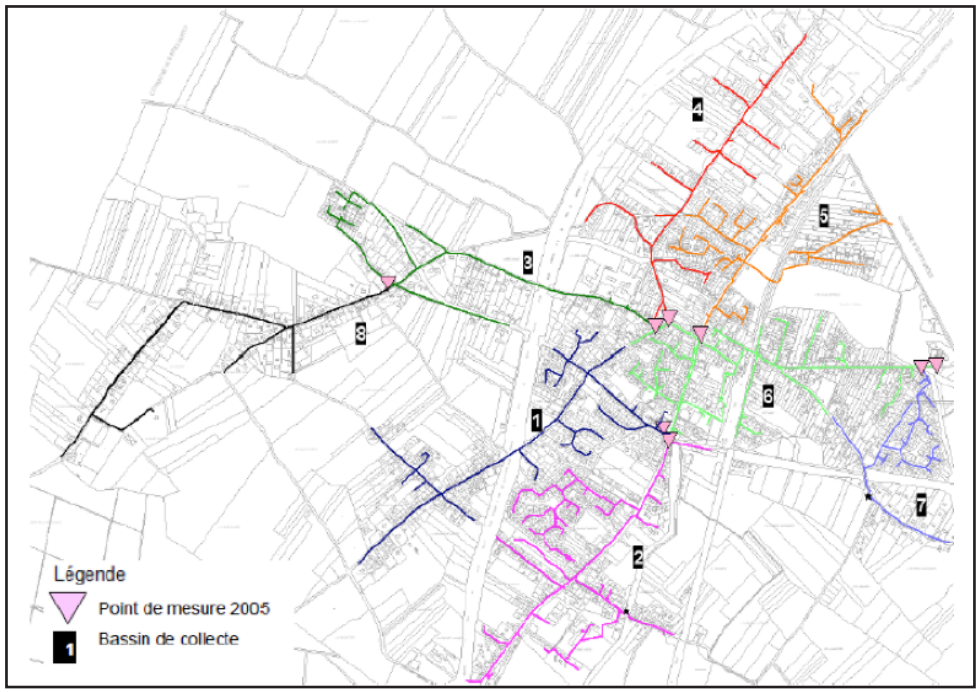


localisation de la station d'épuration – Source : Étude de programmation pour l'extension de la station d'épuration – Hydratec – Février 2010

Le réseau

Le réseau est composé de 27 km de canalisation de 200 à 400 mm de diamètre. Il est décomposé en 8 bassins de collecte. Il comporte 4 postes de refoulement : Rue de la Grimace, Rue de la Mare Neuve, Rue du Moulin, Rue du Chemin Vert.

L'émissaire principal a une capacité hydraulique calculée de 482 m3/h, suffisante pour répondre à la future charge estimée à 400 m3/h. Cependant, la canalisation actuelle est sujette à des dépôts graisseux qui
réduisent son débit. Cela est vraisemblablement dû à des branchements d'établissement de restauration ne répondant pas à l'obligation de s'équiper de bacs dégraisseurs.



Organisation du réseau d'assainissement – Source : SDA

Lors de l'établissement du Schéma Directeur d'Assainissement, le réseau d'eaux usées souffrait d'infiltrations d'eaux claires parasites, de deux ordres :

- les Eaux Claires Parasites Permanentes : infiltration permanent des eaux de nappe dû à un défaut d'étanchéité des collecteurs (180 m3/j, soit 11% du débit nominal du réseau, ce qui reste modéré
- les Eaux Claires Parasites Météoritiques : infiltrations d'eaux pluviales (mauvais raccordements), correspondant à une surface active de 9 ha : 90 m3 excédentaires par millimètre de pluie sont constatés à l'entrée de la STEP.

Ces infiltrations avaient les conséquences suivantes :

- une moins bonne performance du traitement ;
- des surcoûts de relèvement ;
- des débordements du réseau et/ou de la STEP pour les infiltrations pluviales.

En 2004, un plan de travaux a donc été adopté pour résorber ces disfonctionnement, visant à réduire de 70% les apports parasites par temps de pluie. Ce plan de travaux a été mené à bien. Seules subsisteraient donc les apports permanents depuis la nappe vers les collecteurs.

La STEP

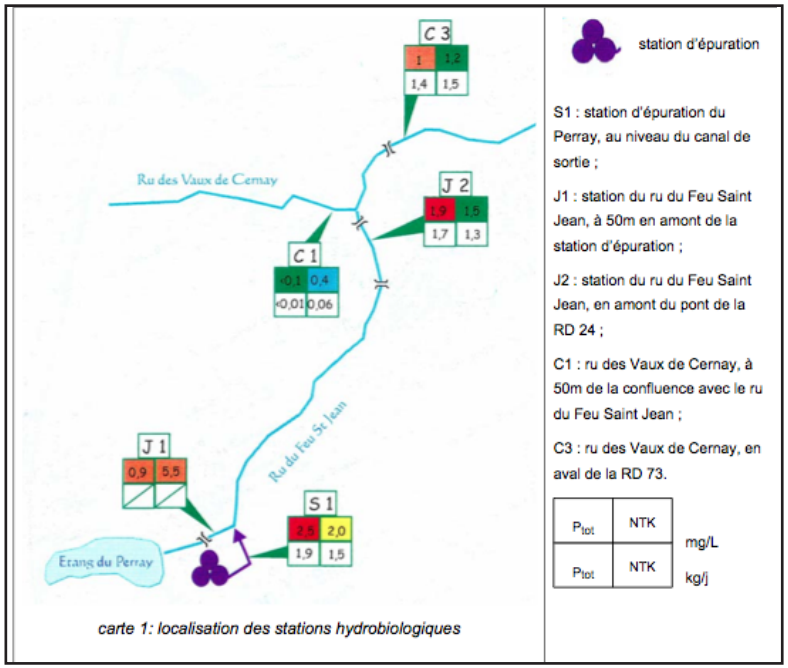
La station d'épuration reçoit les effluents collectés sur le territoire communal ainsi que ceux du hameau des carrières (sur la commune d'Auffargis). La station d'épuration actuelle, de capacité 8 000 EH, reçoit un volume d'effluent journalier moyen de 868 m3/j. Les eaux claires parasites permanentes représentent environ 123 m3/j, soit environ 14 % du volume journalier, ce qui dégrade les performances épuratoires de la STEP. Le réseau est aujourd'hui sensible aux eaux claires météoriques : les débits reçus à la station peuvent doubler par temps de pluie.

Les besoins de la commune avoisinant désormais 8 600 à 9 000 équivalant habitants (6 600 habitants) plus les besoins des activités), la STEP est sous-dimensionnée, et ce depuis 2009. Son extension est donc programmée.
Cette saturation a une conséquence :

- les niveaux de rejets admis sont ponctuellement dépassés.
- les services de l'État refusent les permis de construire.

Les mesures de DCO, DBO5, Ptotal et MES montrent des dépassements occasionnels des niveaux de rejets. L'étude de programmation pour l'extension de la STEP de février 2010 indique que le dépassement en DCO est très vraisemblablement dû à des rejets industriels non conformes. L'effluent est donc moins facilement biodégradable et le rendement de dégradation baisse. En conséquence de quoi, Hydratec préconise la mise en place de conventions de rejets avec les industriels concernés.

Le milieu récepteur des rejets de la STEP, le ru du Feu de Saint Jean, est particulièrement sensible du fait notamment de l'intermittence de son débit, lié aux vannages de l'étang du Perray. En été, les rejets de la STEP constituent l'essentiel de son débit. La STEP aggrave nettement son eutrophisation en aval de son point de rejet. Sa qualité hydrobiologique, mesurée par l'IBGN (indice biologique général normalisé) est médiocre. Du fait essentiellement des rejets en phosphore de la STEP, elle ne remplit pas son objectif de qualité (classe 3 « médiocre ») et reste classée « hors classe ».



carte 1: localisation des stations hydrobiologiques

Source Hydratec

L'extension de la STEP est donc nécessaire. Elle portera sa capacité de 8 000 EH à près de 15 000 EH. De plus, après une première instruction de la demande d'autorisation de rejets, les services de la Police de l'Eau ont demandé la mise en place d'une filière de traitement tertiaire (filtre plantée p.ex.), afin d'améliorer la qualité des eaux rejetés dans le ru du Feu Saint-Jean. Ainsi, outre l'augmentation de sa capacité, l'extension de la STEP vise à baisser les niveaux de rejets pour permettre au ru du Feu de Saint-Jean d'atteindre son objectif de qualité. Enfin, le programme de travaux prévoit la mise en œuvre d'une filière de traitement des boues et d'une filière de traitement des nuisances olfactives sur les ouvrages projetés, ce qui réduira à terme les nuisances de voisinage occasionnées par la STEP.

À la fin 2013, cette filière de traitement tertiaire est à l'étude, et le dossier de demande d'autorisation de rejet, déposé en octobre 2013, est en cours d'instruction auprès de la Police de l'Eau. La livraison de la nouvelle STEP est prévue à la fin du 2ème trimestre 2015, après 3 mois de tests, soit un début de fonctionnement à la fin du 1er trimestre 2015.

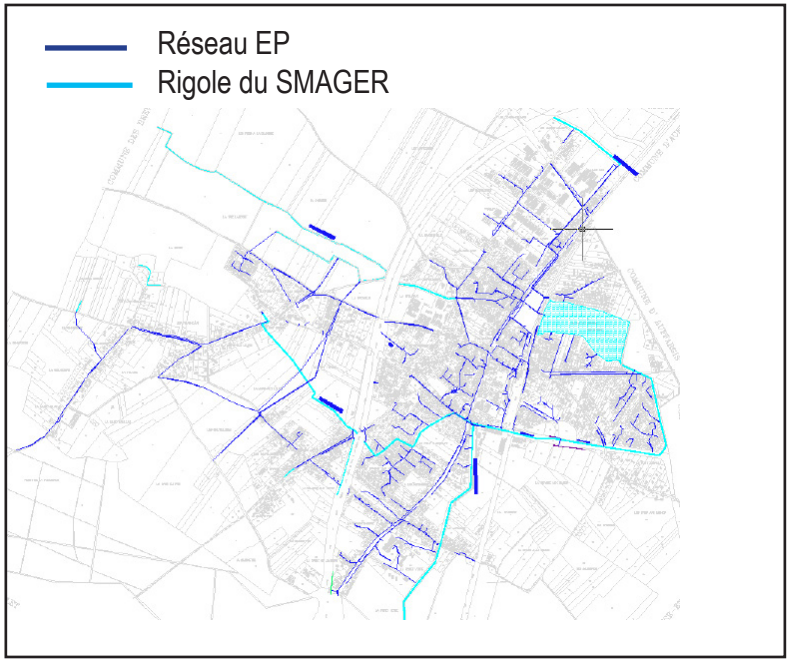
Après son extension, la STEP du Perray-en-Yvelines aura une capacité de 15 000 EH. Elle sera donc à même de traiter les rejets de 10 ha de zone d'activité et de 30 ha de zones d'habitats supplémentaires, qui porteraient sa population à 12 000 habitants.

3.2.2. L'assainissement pluvial

Les zones urbanisées du centre de la commune sont majoritairement équipées d'un réseau pluvial. Les écoulements sont donc canalisés sur la plupart des secteurs d'habitation. Ce réseau est composé de très nombreuses canalisations isolées entre elles qui collectent des surfaces réduites.

Le réseau

Ce réseau comporte environ 30 km de canalisations, un poste de relèvement, cinq chambres à sable destinées au filtrage, un séparateur d'hydrocarbures localisé dans la zone industrielle ainsi que deux bassins d'orage dans le quartier résidentiel des séquoias. On dénombre plus d'une trentaine d'exutoires pluviaux. Les exutoires de ce réseau sont les fossés de la RN10 ou les rigoles, fossés en communication avec l'Étang du Perray-en-Yvelines. Ces rigoles sont à sec la plupart du temps et n'engendrent donc aucune influence aval sur les réseaux d'eaux pluviales. Le réseau d'eaux pluviales est donc très largement connecté au réseau de rigoles du SMAGER et les eaux pluviales participent donc toujours à l'alimentation en eau du système des étangs. Une bonne gestion des eaux pluviales est nécessaire car l'alimentation en eau des étangs en dépend.



Source : SMAGER

La saturation des réseaux

L'étude capacitaire du réseau d'eaux pluviales réalisée en 2005 dans le cadre du schéma directeur a permis de déterminer les valeurs de débit de pointe et capacités des collecteurs structurants. Il en résulte que :

- **8 exutoires sont insuffisants**. Il s'agit des exutoires E1bis, E2bis, E7, E12, E17b, E20, E26, E27.

Concernant les bassins E2bis et E7, l'extrême faiblesse des pentes des bassins versants rend délicate l'interprétation des résultats (limite de validité des formules).

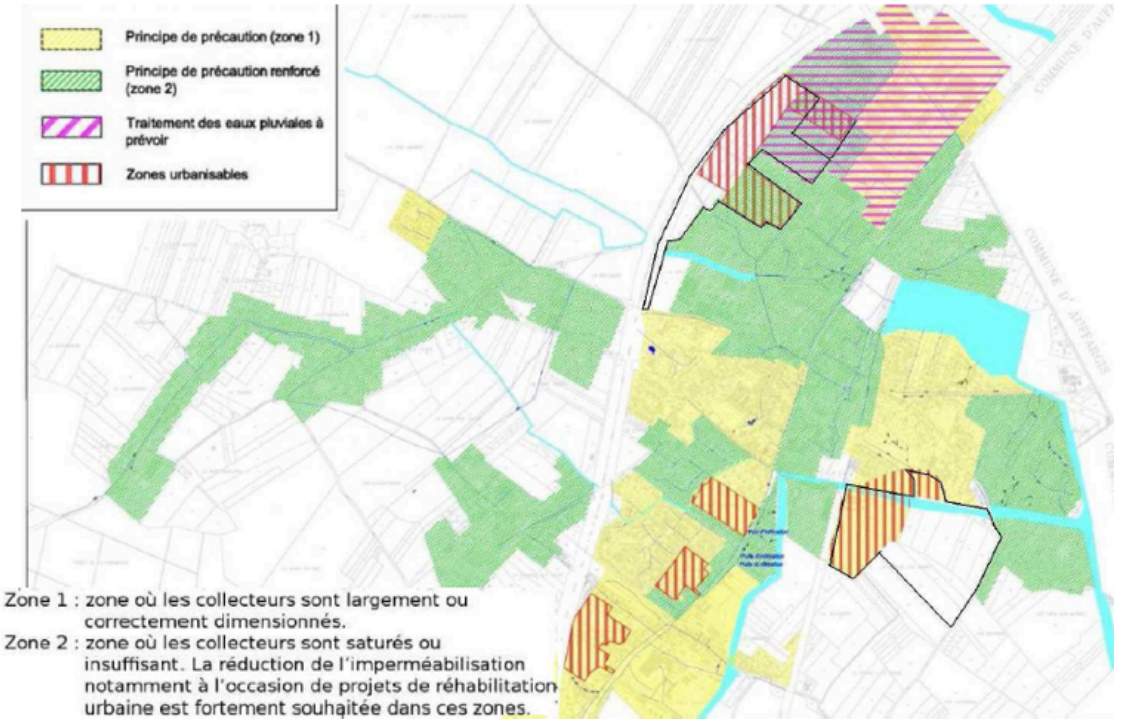
Les autres collecteurs exutoires sont fréquemment localisés en aval des zones urbanisées. Des actions ont été définies et mises en place afin d'améliorer cette situation. Depuis le réseau d'eau pluviale n'a pas fait l'objet d'une campagne de mesure de débits.

- **4 exutoires sont saturés**. Il s'agit des exutoires E5, E11, E19, E22. Ils peuvent aujourd'hui évacuer la pluie décennale mais les bassins versants correspondants doivent cependant faire l'objet d'une attention particulière; aucun débit supplémentaire ne devra s'y rejeter ;
- **16 exutoires ne présentent pas de difficultés** à évacuer correctement la pluie décennale et sont soit largement, soit correctement dimensionnés. Il existe donc sur ces bassins une capacité résiduelle d'évacuation des eaux pluviales.

La carte de zonage des eaux pluviales intégrée au Schéma Directeur d'Assainissement de 2005 définit les secteurs dont les exutoires sont saturés. Les zones urbanisées et urbanisables de la commune sont répertoriées de la manière suivante :

- **Zone 1** : zone où les collecteurs sont largement ou correctement dimensionnés.
- **Zone 2** : zone où les collecteurs sont saturés ou insuffisants. La réduction de l'imperméabilisation notamment à l'occasion de projets de réhabilitation urbaine est fortement souhaitée dans ces zones.

En zones urbanisables, le débit de fuite imposé pour toute construction ou extension d'emprise au sol future sera de 1 ℓ/s/ha pour les évènements pluvieux de référence de 67 mm en 12 heures (SAGE Orge-Yvette).



Zonage d'assainissement pluvial sur la commune – Source : SDA

Le principe de contrôle de l'imperméabilisation à l'amont est systématiquement appliqué. Il est en effet indispensable de limiter le ruissellement à l'amont, en veillant à ce que les débits générés en situation future soient égaux voire, selon les contraintes avales, inférieurs à ceux générés en situation actuelle.

Le SDA est favorable à l'utilisation de techniques d'hydraulique douce pour la gestion des eaux pluviales. Il propose de s'orienter vers des solutions de type stockage avec restitution limitée des débits au ruisseau du fait de la perméabilité très faible à nulle des sols sur la commune.

Le SMAGER, gestionnaire des étangs et du réseau de rigoles est systématiquement consulté sur les permis de construire.

3.3. Le mode de déplacement des habitants

3.3.1. La motorisation des ménages

Le recensement INSEE de 2010 indique le niveau d'équipement automobile suivant pour les ménages résidant au Perray-en-Yvelines :

Les ménages perrotins ont à 56 % une voiture ou moins. Ce taux monte à 81 % pour les ménages résidant en appartement et descend à 46 % pour ceux résidant en maisons. Les ménages très équipés (3 véhicules ou plus) représentent respectivement 2,9 % et 6,6 % des ménages résidants en appartement et en maison.

		Nombre de ménage avec…véhicules				Ensemble
		0	1	2	≥ 3	
Typologie de logements	Maison	63	802	904	125	1895
	Appartements	125	431	114	20	689
	Autres	43	0	0	0	43
	Ensemble	231	1 233	1 018	145	2 627

Source : INSEE, RP 2010

Le taux de motorisation moyen des ménages s'établit à 1,4 véhicule pour l'ensemble des ménages. Il est des 1,6 pour les ménages résidants en maison et inférieur à 1,1 pour les ménages résidants en appartement. Ce taux de motorisation devra servir de base à l'établissement des règles de stationnement du PLU.

3.3.2. Les déplacements domicile – travail

Le recensement INSEE de 2006 indique les modes de déplacement suivants pour la population active de 15 ans et plus résidant au Perray-en-Yvelines :

		Lieu de Travail				
		Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Ensemble
Mode de transport	Pas de transport	120	0	0	0	120
	Marche à pied	100	4	0	0	104
	Deux roues	36	56	28	0	120
	Voiture, camion, fourgonnette	300	1324	312	40	1976
	Transports en commun	0	428	384	12	824
	Ensemble	556	1812	724	52	3144

Source : INSEE, RP 2006

Si les véhicules particuliers sont le mode de transport majoritaire (62,8%), ils concernent essentiellement les actifs travaillant dans d'autres communes du département (73% d'entre eux). D'après l'étude de mobilité menée par le CETE Nord-Picardie sur le territoire du SCoT Sud-Yvelines, l'usage de la voiture serait favorisé par une moindre congestion du trafic que dans le reste de l'Île-de-France, permettant de parcourir des distances plus importantes avec la même durée moyenne de déplacement.

Les transports en communs sont dominants pour les actifs travaillant dans un autre département (53%) et significatifs pour les actifs travaillant dans le département (23%). Il concerne vraisemblablement les usagers de la ligne N du Transilien se rendant à Versailles, dans le sud des Hauts-de-Seine ou à Paris. Les pôles d'emploi sont structurés le long de la ligne ferroviaire Paris-Rambouillet. Le recensement de 2006 montrait que 64% des actifs du Perray-en-Yvelines étaient des utilisateurs potentiels du rail, quand seuls 26% en sont des utilisateurs effectifs.

3.3.3. Les modes alternatifs et l'accès à la gare du Perray

La gare du Perray compte le passage de 42 trains par jour dans le sens Rambouillet-Paris, de 4h47 à 23h17 et de 48 trains dans le sens Paris-Rambouillet, de 6h26 à 1h26. Le temps d'attente entre deux trains est de 15 minutes en heure pleine et de 30 minutes en heures creuse. La ligne N fait l'objet d'un plan d'amélioration du service de la part de la SNCF. La fréquentation de la gare a diminué de 18 % entre 2002 et 2005. Avec 86 % des usagers de la gare résidant sur la commune, l'aire d'influence de la gare est relativement faible.

D'après l'étude de déplacement autour des gares du Sud Yvelines de juillet 2010, le rabattement vers la gare est effectué à 59% à pied, 33% en voiture (dont 8% covoiturage) et 6% seulement en vélo.

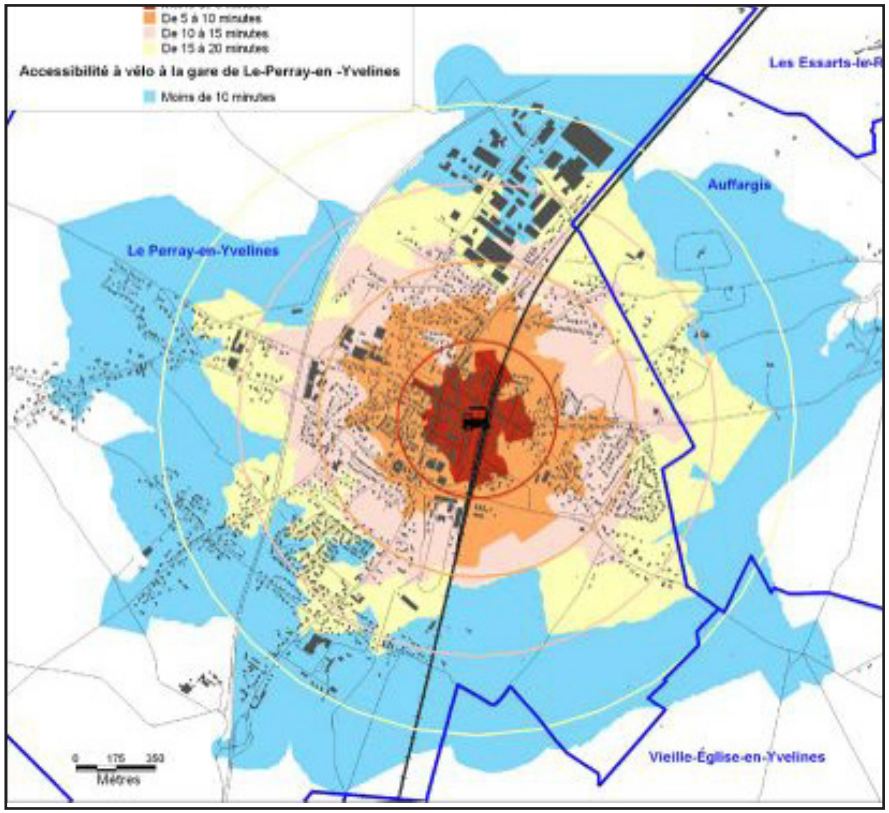
Cependant, l'accessibilité de la gare par les modes doux est moyenne. Seule 9% de la population communale accède à la gare en moins de 5 minutes à pied. La proportion monte, à 54% en 15 minutes et 76% en 20 minutes. En élargissant l'accessibilité à 10 minutes à vélo (équivalant à 30 minutes à pied), la quasi-totalité de la population et de l'activité est touchée. Le nombre de places de stationnement cycles à proximité de la gare semble proportionné au 6% de voyageurs accédant à la gare en vélo. On compte en effet 48 arceaux couverts au débouché de l'avenue de la Gare et 38 arceaux couverts rue des Petits Pas. Le facteur essentiel pour améliorer l'accessibilité à la gare du Perray par les modes doux, et favoriser ainsi le report des déplacements domicile-travail vers les transports en commun passe donc par l'amélioration du réseau de chemin à l'est de la gare : sa faible densité y freine en effet l'accessibilité réelle à la gare.

La ville du Perray-en-Yvelines est desservie par un transporteur (Véolia Transport Rambouillet) et 3 lignes :

- La ligne 08 relie le Collège Racinay de Rambouillet aux Carrières à Auffargis. Le Perray dispose de 6 arrêts de bus dont « Gare SNCF » et « Champ de Foire ».
- La ligne 19 est la principale ligne de bus de la commune. Elle relie la gare Prairie de Rambouillet au lycée Jean Monet de La Queue-les-Yvelines et compte 18 arrêts sur la seule commune du Perray.
- La ligne 89 qui relie Nogent-le-Roi à Guyancourt dessert la commune avec 3 arrêts.

Au total la commune dispose de 19 arrêts de bus répartis entre ces 3 lignes. La majeure partie des équipements et des quartiers est desservie par les bus. On peut tout de même noter l'absence d'arrêt à proximité de l'espace de la Mare au loup.

La marche et les deux roues sont minoritaires (respectivement 3,3% et 3,8%), y compris pour les actifs travaillant sur la commune (respectivement 18% et 6,5%, contre 54% aux véhicules personnels).



Source : CETE Nord-Picardie, Étude de déplacement autour des gares du sud Yvelines, juillet 2010

3.4. Le parc de logements de la commune

Les logements au Perray sont constitués à près de 72 % de maisons individuelles. Bien que les consommations énergétiques de ce type de bâtiments varient selon leur typologie exacte (maison en bande, accolées ou isolées), elles restent a priori élevées au regard de celles que peuvent avoir des appartements.

Date d'achèvement	Maison	Appartement	Autre	Ensemble
Avant 1949	258	*87*	*4*	*349*
De 1949 à 1974	461	*102*	*2*	*565*
De 1975 à 1981	437	*32*	*0*	*469*
De 1982 à 1989	221	*30*	*55*	*306*
De 1990 à 1998	356	*322*	*4*	*682*
De 1999 à 2004	183	*110*	*1*	*294*
Ensemble	1916	*683*	*66*	*2665*

Source : INSEE, RP 2007

Ces logements sont relativement anciens :

- seuls 13% sont antérieurs à 1949
- 39 % datent de 1950 à 1981, période où les bâtiments les plus énergétivores ont été construits du fait de l'économie de matériaux mis en oeuvre (bâtiments sans inertie thermique) et de l'absence de réglementation thermique.

Ainsi, l'âge du bâti indique au Perray-en-Yvelines une consommation d'énergie des logements conséquente. Un enjeu est de favoriser une rénovation thermique de qualité de ces logements, afin de réduite leur consommation d'énergie pour le chauffage.

La source d'énergie de chauffage des résidences principales indique un très fort taux de logements chauffés à l'électricité (47%), à mettre en relation avec l'âge du parc. Ce sont même 70% des appartements qui utilisent ce mode de chauffage. Le système centralisé de production et de transport d'électricité a un rendement médiocre. Ainsi, il convient de réserver l'électricité à ses usages « nobles » (usages spécifiques : éclairage, électroménager, appareillage électronique), les besoins en chauffage pouvant être couverts par d'autres sources d'énergie.

Énergie	Maisons	Appartements	Autres	Ensemble
Chauffage urbain	1	*3*	*1*	*5*
Gaz de ville ou de réseau	765	*150*	*1*	*916*
Fioul (mazout)	272	*19*	*0*	*291*
Électricité	690	*440*	*59*	*1189*
Gaz en bouteille ou citerne	53	*0*	*0*	*53*
Autre	68	*7*	*0*	*75*
Ensemble	1849	*619*	*61*	*2529*

Source INSEE, RP 2007

Près de 50% des logements ont un système de chauffage central, alimenté par le gaz de ville (36%), du fioul (12% - essentiellement des maisons) ou du propane (2% - exclusivement des maisons). Ces systèmes permettent de changer d'énergie relativement facilement :

- En changeant les brûleurs pour passer du fioul ou du propane au gaz naturel en cas d'extension du réseau de distribution du gaz de ville (moindre émission de CO2) ;
- En combinant la chaudière à un système solaire thermique, pour réduire sa consommation en énergie fossile ;
- En remplaçant une chaudière en fin de vie par une chaudière à bois.

Enfin, un mini réseau de chaleur dessert 5 logements (0,2%).

3.5. La gestion des déchets

3.5.1. La collecte

La compétence de gestion des ordures ménagères relève de la communauté de commune des Étangs, à laquelle appartient le Perray-En-Yvelines. Pour l'exercice de cette compétence, la communauté de commune adhère au SICTOM de la région de Rambouillet. Depuis 1993 le SICTOM a délégué le traitement et la valorisation de ses déchets au SITREVA dont il est adhérent.

La collecte des emballages, du verre, des ordures ménagères résiduelles et, depuis 2008, des déchets organiques est effectuée essentiellement en porte à porte selon les fréquences suivantes :

	Habitat individuel	Habitat collectif
Ordures ménagères	1 / semaine	2 / semaine
Emballages, journaux, magazines	1 / 2 semaines	1 / semaine
Verre	1 / 4 semaines	1 / 4 semaines
Déchets verts	1 / semaine du 15 mars au 30 novembre	

En complément, une faible fraction de la collecte est assurée en apport volontaire.

Le SICTOM encourage le compostage à domicile des déchets organiques, qui représentent 25 à 30% des ordures ménagères résiduelles, en mettant à la disposition de chaque foyer 2 composteurs domestiques. À l'échelle du SICTOM (41 communes et 89 579 habitants au 1er janvier 2010), le produit de la collecte est le suivant.

	Produit de la collecte					Références	
	PAP	PAV	Total		Production par habitant	ADEME	Eco-Emballage
	en t			*%*	*kg / hab / an*	-	*kg / hab / an*
Ordures ménagères	22943	54	22997	73,5	256,7		
Emballages, journaux, magazines	4854	162	5016	16,0	56,0	35,7 % (MODECOM 2007)	35,7
Verre	2922	362	3284	10,5	36,7	12,7 % (MODECOM 2007)	37,6
Total OM+TRi	30719	578	31297	100	349,4	350 kg /hab/an (2008)	
Déchets verts	727	1607	2334		26,1		
Total général	31446	2185	33631		375,4		
	93,5 %	6,5 %					

Source : SICTOM, rapport d'activités 2010

La quantité de déchets produite par habitants est égale en 2009 à la moyenne nationale de 2008 avec :

- une quantité d'emballages + journaux collectée très supérieure au gisement d'emballages seuls identifié par éco-emballage. La différence réside peut-être dans les 25 à 30 kg/hab.an de journaux/magazines, non comptés dans le gisement Eco-Emballage.
- une quantité de verre collectée égale au gisement.

La performance du tri est cependant modeste au regard du MODECOM, étude de caractérisation des déchets menée par l'ADEME en 2006 et une marge de progression significative existe : les emballages et papier ne représente que 15 % de la collecte et le verre 10 %, quand le MODECOM identifie ces catégories à respectivement 36 % et 13 % des déchets produits par les ménages.

Ainsi, le tri des déchets ménager dans le SICTOM de la région de Rambouillet égale les objectifs d'Eco-Emballage, mais ne permet par la récupération de l'ensemble des matières identifiée par la MODECOM.

De plus, les déchets fermentescibles constituent en moyenne nationale 25 à 30 % des ordures ménagères résiduelles. Une marge de progression existe certainement, en complément des actions déjà menées (distribution de composteurs, collecte des déchets verts…), qui ciblent a priori les seuls déchets verts de jardin.

Le SICTOM assure en régie directe l'enlèvement en porte à porte des déchets industriels banaux (DIB), avec une collecte spécifique pour les cartons (2616 t dont 319 t de cartons). Les encombrants sont enlevés à domicile sur rendez-vous (3169 RDV en 2009 et 409 t collectées), avec une collecte spécifique pour les déchets d'équipements électriques et électroniques (50,8 t collectées en 2009).

Enfin, les habitants du Perray ont accès aux déchetteries gérées par le SITREVA, syndicat spécialisé dans le traitement des déchets. La déchetterie la plus proche du Perray est celle d'Auffargis.

3.5.2. Le traitement

Le devenir des déchets collectés est le suivant :
Les ordures ménagères résiduelles collectées par le SICTOM sont dirigés vers l'usine d'incinération d'Ouarville (28). L'usine Valoryele (Ouarville) comprend 2 lignes d'incinération, soit 2 unités de traitement des déchets, avec une capacité de traitement nominale de 125 000 t/an. Près de 183 communes sont adhérentes au SITREVA (Syndicat Intercommunal pour le Traitement et la Valorisation des Déchets), soit les déchets de 260 000 habitants, ainsi que des clients industriels. Les déchets sont brûlés et l'énergie produite par leur combustion est utilisée pour alimenter les réseaux d'électricité. Ce type de traitement permet de produire de l'énergie. En outre la combustion produit des mâchefers pouvant être utilisés comme sous-couches des infrastructures routières.

Les emballages sont triés au centre de tri de Rambouillet. par matériaux : PET clair, PET foncé, PEHD, acier, aluminium, briques alimentaires, cartons, journaux/magazines, puis conditionnés et dirigés dans des filières adaptées pour être réutilisés dans la fabrication de nouveaux produits.

Le verre transite par le SITREVA avant d'être repris et recyclé par Saint-Gobain. Le verre ainsi collecté est réutilisé par les industriels dans la fabrication d'autres contenants en verre. Les enjeux écologiques du recyclage du verre sont grands. L'utilisation du calcin dans le processus de fabrication du verre a pour avantage écologique :

- L'économie de l'énergie, puisque le verre collecté fond à température moins élevée que les matières premières naturelles donc plus facilement et plus rapidement. Il permet à ce titre de limiter le rejet de CO2 dans l'atmosphère. En effet, chaque tonne de calcin enfournée permet de réduire d'environ 500 kg les émissions de CO2 par rapport aux matières premières.

- Il réduit le prélèvement sur les ressources naturelles, puisque le calcin se substitue aux matières premières (sable de silice, calcaire et carbonate de soude) qui entrent dans la composition du verre.
- Enfin, il permet de diminuer le volume des déchets et de valoriser au maximum les déchets ménagers en évitant la mise en décharge ou l'incinération.

➢ Les déchets végétaux sont broyés et compostés. Les déchets végétaux sont transformés en compost. Le compost est ensuite réutilisé en jardinerie, pour les terres agricoles,…

➢ Les encombrants sont valorisés (récupération du bois et des métaux et depuis peu, les déchets d'équipement électrique et électronique – D3E). Les déchets restants sont traités en centre agréé.

➢ Des réceptacles à déchets ménagers spéciaux ou dangereux sont à disposition dans chaque déchèterie. Ils sont relevés par un prestataire spécialisé chargé de les traiter au mieux pour une élimination sécurisée.

3.5.2. Une zone de décharge à ciel ouvert

Malgré la proximité de deux déchetteries, notamment celle d'Auffargis située à environ 4 km du centre du Perray-en-Yvelines, on trouve sur le site de La Perche aux Mares, une zone de décharge à ciel ouvert, où s'accumulent gravats et déchets en tout genre rendant le site peu valorisé et peu qualifié.

La zone de décharge à ciel ouvert est située au-delà de la limite de constructibilité fixée par le Parc Naturel Régional. Le PNR ne souhaite pas une artificialisation du sol et l'urbanisation de ce secteur n'est donc pas possible, bien qu'il soit déjà rudéralisé.



Enjeux liés à l'eau, à l'énergie et aux déchets

Le réseau d'assainissement eaux usées souffre d'infiltration d'eaux claires parasites et la STEP est en limite de capacité.

- ➢ Limiter les rejets d'eaux usées en promouvant les systèmes économes en eau.
- ➢ Assurer la conformité des nouveaux branchements d'eaux pluviales.
- ➢ Garantir la qualité du ru du Feu de Saint-Jean

Les projets d'extension urbaine risquent de remettre en cause le fonctionnement des rigoles.

- ➢ Garantir l'alimentation en eau des rigoles et des étangs.
- ➢ Éviter les débordements en tamponnant les apports.
- ➢ Gérer les eaux pluviales dans un réseau aérien.

La voiture reste le mode de transport dominant pour les actifs résidant au Perray.

- ➢ Favoriser le rabattement modal et l'utilisation du Transilien pour les actifs se rendant à Paris ou Versailles.
- ➢ Favoriser l'usage des modes doux (marche, vélo) pour les actifs résidant sur la commune.

Un nombre significatifs de logements au Perray sont antérieurs aux années 80 et sont donc énergétivores. Beaucoup d'autre utilisent l'électricité comme énergie pour le chauffage.

- ➢ Permettre la rénovation thermique lourde des logements.
- ➢ Favoriser le passage à des sources durables d'énergie pour le chauffage.

Le tri des déchets est poussé. Un flux spécifique a été mis en place pour les déchets végétaux. La collecte est en porte-à-porte intégral et induit donc des circulations importantes.

- ➢ Optimiser le mode de collecte des déchets
- ➢ Améliorer la performance du tri

4. POLLUTIONS, NUISANCES, RISQUES

4.1. Les pollutions

4.1.1. Nuisances industrielles

Le Perray-en-Yvelines comporte 3 établissements industriels inscrits au titre des ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) :

Le seul risque pour la santé des habitants, est a priori lié à un risque d'incendie des stocks de l'établissement Schuco.

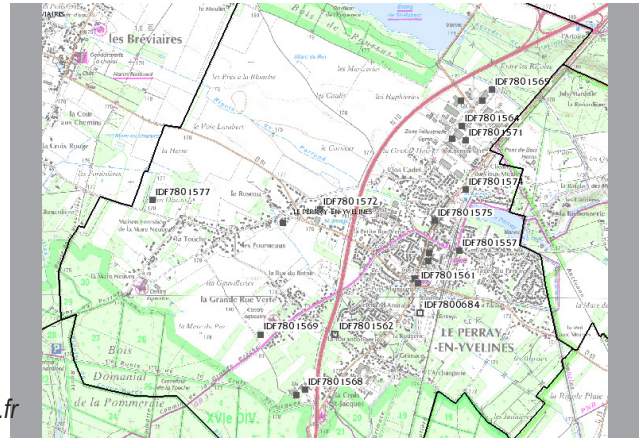
BASIAS, l'inventaire historique de sites industriels et activités de services, recense au Perray 23 établissements au Perray, dont 12 en activités et 7 arrêtés. Les activités de ces sites sont essentiellement des ferrailleurs (5 établissements) et des ateliers de mécanique ou des stations services (6 établissements). Le risque de pollution résultant des activités passées ne peut être écarté pour aucun de ces sites.

Nom de l'établissement	Activité	Régime	Date d' autorisation	Volume	Adresse
MÉTALUFER	Stockage et récupération de métaux	Autorisation	29/12/1997	14 000 m2	Chemin Gauvilleries
	Stockage et traitement d'ordures ménagères	Autorisation		200 m2	
SCHUCO INTERNATIONAL	Stockage de polymères	Autorisation	20/06/2002	10 390 m3	4 route St Hubert
	Atelier de charge d'accumulateurs	Déclaration		23,3 kw	
TRADING INTERNATIONAL METAL	Stockage et récupération de métaux	Autorisation	18/08/2009	350 m2	

Source : www installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/

Aussi conviendra-t-il pour chacun des sites présentés sur la carte ci-dessous, avant tout projet d'urbanisme, de procéder à un diagnostic de pollution des sols. Les localisations exactes des sites sont disponibles sur le site internet Basias : http://basias.brgm.fr/.

La base de données **BASOL** sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif ne recense aucun site au Perray-en-Yvelines.



Source : www.infoterre.fr

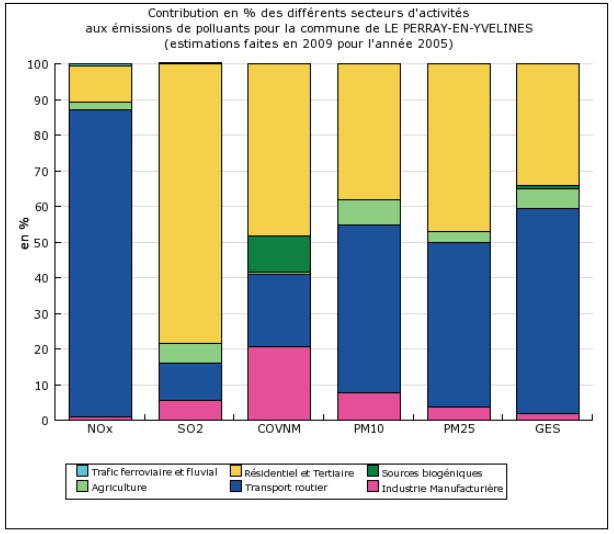
4.1.2. Pollution de l'air

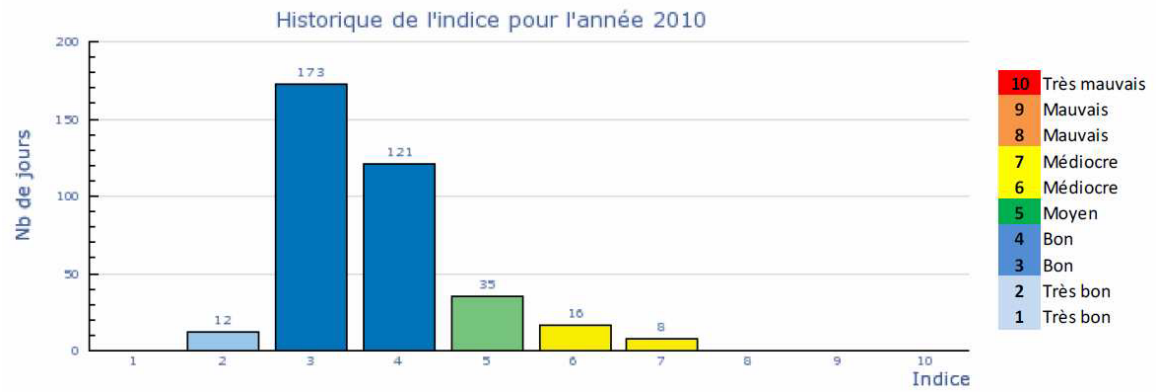
En l'absence de station de mesure de la qualité de l'air au Perray, le niveau de pollution éventuel ne peut être déterminé. Cependant, des estimations effectuées pour l'année 2009 montrent que les sources principales de pollution sont le transport routier et le chauffage des bâtiments.
Ainsi, les zones proches de la RN 10 souffrent vraisemblablement d'une pollution d'origine routière, susceptible d'avoir des incidences sur la santé des habitants (asthme, irritations…).

Dans le département des Yvelines, les mesures des différents polluants en situation de fond sont comparables à celles des autres départements de la grande couronne. Cependant, les moyennes annuelles de dioxyde d'azote du département (polluant essentiellement lié au trafic routier) sont inférieures à la moyenne de l'ensemble des stations de l'agglomération parisienne, de même pour les particules et les concentrations estimées de benzène. A l'inverse, les niveaux d'ozone, qui sont généralement plus importants en zone rurale, sont supérieurs à ceux de l'agglomération. Enfin, les dépassements des seuils réglementaires annuels pour les différents polluants sont comparables à ceux des autres départements.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de LE PERRAY-EN-YVELINES (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	116 t	6 t	116 t	20 t	16 t	35 kt





Bilan de la qualité de l'aire en 2010 – Source : AirParif

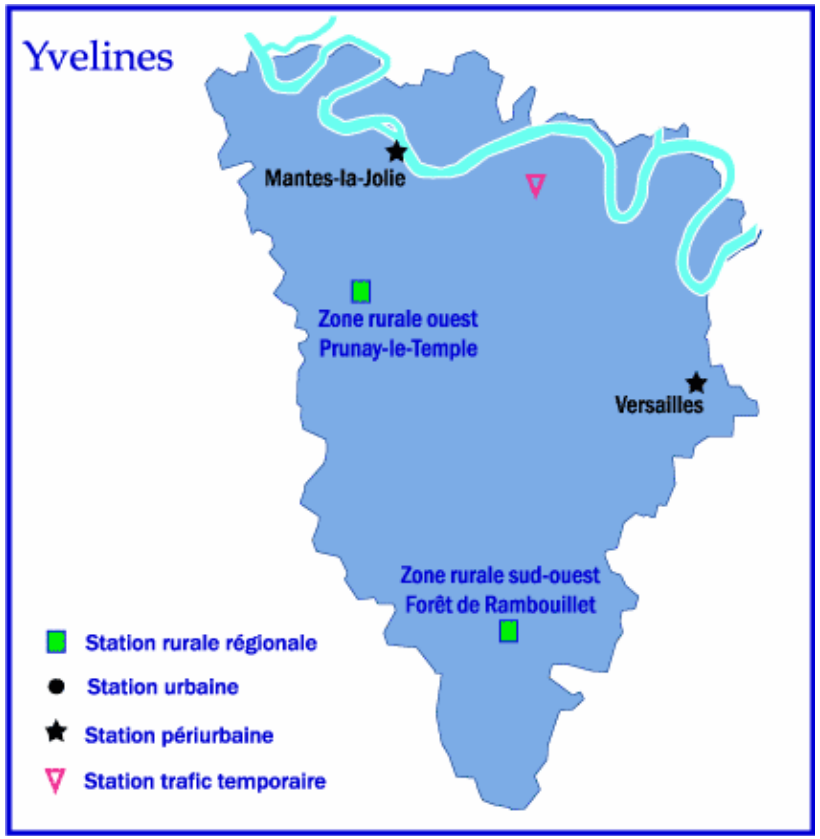
En 2010, la qualité de l'air a été globalement bonne avec 173 jours d'indice 3 et 121 jours d'indice 4, soit plus de 75 % du temps, et 12 jours d'indice 2 (très bon). Les indices 8, 9 et 10 (mauvais à très mauvais) n'ont pas été atteints. Le graphique suivant représente la répartition de l'indice ATMO sur le département des Yvelines en 2010.

En Île-de-France, la qualité de l'air est suivie par un réseau de mesure et de surveillance d'AirParif. Ce réseau dispose de plus de 70 stations de mesures, 4 sont implantées dans les Yvelines.

La station de la forêt de Rambouillet a été retenue en raison de sa proximité avec Le Perray-en-Yvelines. C'est une station rurale régionale, située au Château de Pinceloup à Sonchamp. La tête de prélèvement est située à 18 m de hauteur.

La station de Versailles, station périurbaine est située un peu plus loin. Elle est située au 8, rue de Limoges à Versailles et sa tête de prélèvement est à 4,1 m. Il faut savoir qu'une station rurale régionale est installée généralement à 50 km en moyenne de l'agglomération parisienne et elles permettent de suivre les phénomènes de transfert de pollution par l'action du vent. Elles mesurent surtout l'impact des polluants secondaires comme l'ozone ou les particules qui sont créés par réactions chimiques à partir d'autres polluants émis directement dans l'atmosphère. Une station périurbaine est sous l'influence directe de l'agglomération parisienne. Ces stations mesurent en priorité les oxydes d'azote, l'ozone, les particules et le dioxyde de soufre.

Les résultats des mesures des deux stations sont à comparer aux valeurs de référence (réglementation française) actuellement en vigueur et relatives à la qualité de l'air. Au regard des valeurs limites de concentration dans l'air pour la protection de la santé humaine (décret du 15 février 2002) et des recommandations de l'OMS, il apparaît que pour l'ensemble, les teneurs observées respectent valeurs limites de concentration dans l'air pour la protection de la santé.



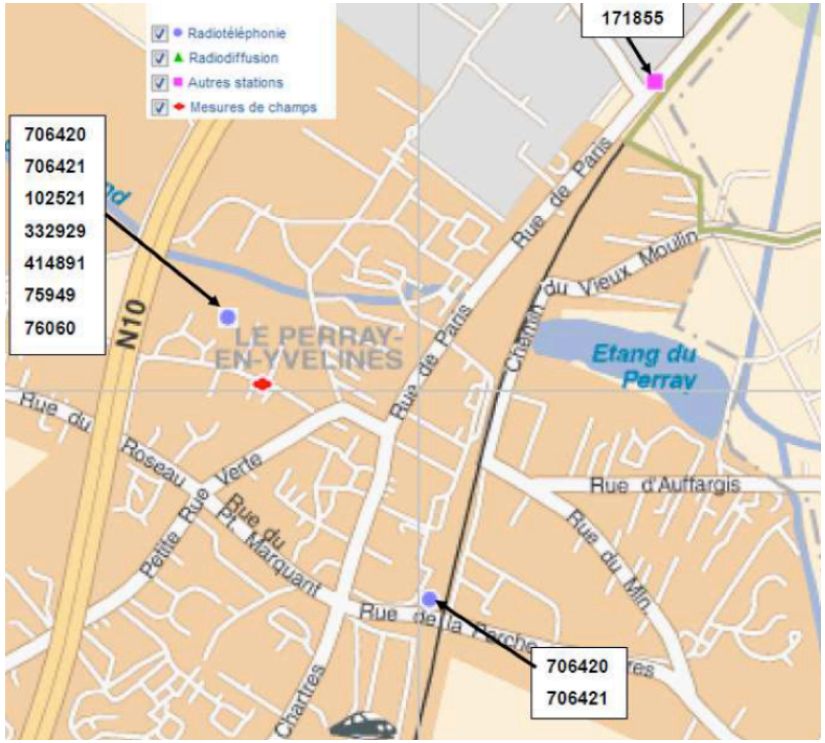
4.1.3. Pollutions électromagnétiques

Au Perray-en-Yvelines, l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR) identifie 3 sources de radiofréquences de l'environnement immédiat suivantes (sources hautes fréquences dites télécoms) :

Les 8 émetteurs situés au 14 rue du Houdan sont les principaux contributeurs au champ électromagnétique ambiant. Ils relèvent de ces catégories :

- Les émetteurs UMTS, GSM sont des antennes de téléphonie mobile.
- Les émetteurs PMR sont des stations d'un réseau privé - ici, celui de la SNCF.
- Les émetteurs FH correspondent à des antennes de télévision par satellite. (Bande Ka). Les faisceaux des antennes satellites sont en théorie très directionnels et dirigés vers le ciel, contrairement aux émetteurs précédents de fréquence moins élevée.

Une mesure de champs a été effectuée rue de Houdan le 4 avril 2001. Le champ électromagnétique mesuré de 0,2107 V/m est 200 fois plus faible que la valeur limite la plus faible fixée par le décret du 3 mai 2002 à 42,06 V/m (Source : ANFR). Selon cette mesure, en 2001, le Perray-en-Yvelines ne subissait pas de pollution électromagnétique.



Localisation des antennes relais de téléphonie mobile – Source : ANFR-cartoradio

4.2. Les nuisances sonores

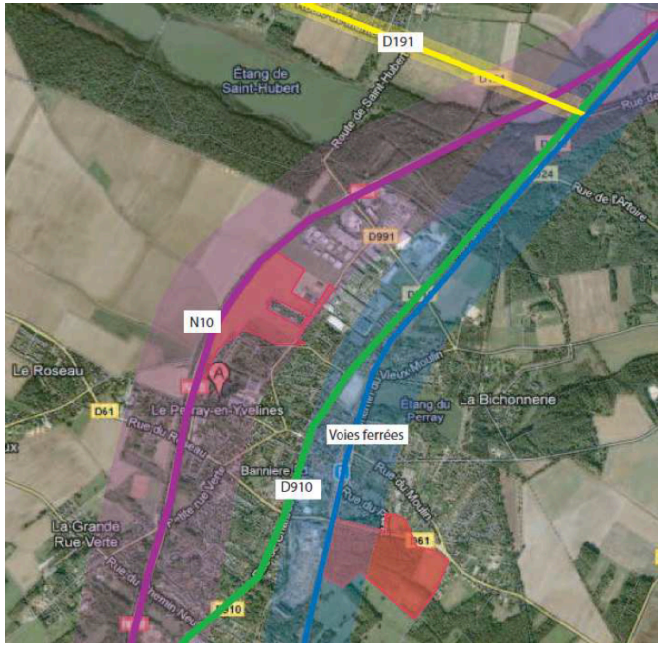
4.2.1. Le classement sonore des infrastructures

Afin de renforcer la lutte contre les nuisances sonores des infrastructures terrestres (routières et ferroviaires), l'article L. 571-10 du code de l'environnement pose le principe du classement des voies bruyantes sur la base duquel sont fixées les règles applicables aux constructions voisines des infrastructures de transports terrestres. Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 organisent le recensement et le classement des voies existantes en fonction de leurs niveaux sonores. Ce classement est fixé dans chaque département par arrêté préfectoral. Ce classement a eu également pour objectif de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures.

Les principales infrastructures de transport du Perray-en-Yvelines ont été classées par l'arrêté préfectoral n°341 du 10 octobre 2000. Il détermine les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans les secteurs affectés par la bruit :

A la lumière de ces éléments, on constate qu'une grande partie de la zone urbanisée, y compris les secteurs du projet, se trouvent inclus dans les zones affectées par le bruit de la RN10 et des voies ferrées.

	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Niveau sonore de référence…	
			… en période diurne	… en période nocturne
RN 10	1	300 m	83 dB(A)	78 dB(A)
Voie ferrée	2	250 m	79 dB(A)	74 dB(A)
RD 191	3	100 m	73 dB(A)	68 dB(A)
RD 910	4	30 m	68 dB(A)	63 dB(A)



Secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport au Perray-en-Yvelines

4.2.2. Carte stratégique de bruit

Du fait du trafic respectif de ces infrastructures, seule la RN10 a donné l'établissement d'une carte de bruit et au dénombrement de la population exposée au bruit. Ci-dessous les cartes des zones exposées aux dépassements de seuil de nuisance sonore.



Dépassement de seuil sur 24 heures (LDEN > 68 dB(A)



Dépassement de seuil sur 24 heures (LDEN > 62 dB(A)

Seule une très faible part de la population municipale est soumise à des niveaux de bruits considérés comme nuisible : 2,4% sur 24 heures et seulement 0,6% de nuit. Sur 24 heures, 49,1% de la population ne subit aucun bruit routier (LDEN < 55 dB(A)) et 82,8% de nuit (LN<55 dB(A)).

	Population soumise au bruit			
Niveau sonore	**Bruit diurne**		**Bruit nocturne**	
55 à 60 dB(A)	2299	35,8%	741	11,5%
60 à 65 dB(A)	633	9,8%	285	4,4%
65 à 70 dB(A)	262	4,1%	80	1,2%
70 à 75 dB(A)	80	1,2%	0	0,0%
> 75 dB(A)	0	0,0%	0	0,0%
TOTAL	3274	50,9%	1106	17,2%
Dépassement de seuil	152 Lden > 68 dB(A)	2,4%	37 Lden > 62 dB(A)	0,6%

Aucun des 7 établissements d'enseignement recensé au Perray n'est soumis à un dépassement de seuil.

Ainsi le bruit ne constitue au Perray qu'une faible nuisance. Cependant, il faudra veiller, lors de l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation, à bien prendre en compte le bruit généré par le trafic sur la RN10.

4.3. Le risque lié au transport de matières dangereuses

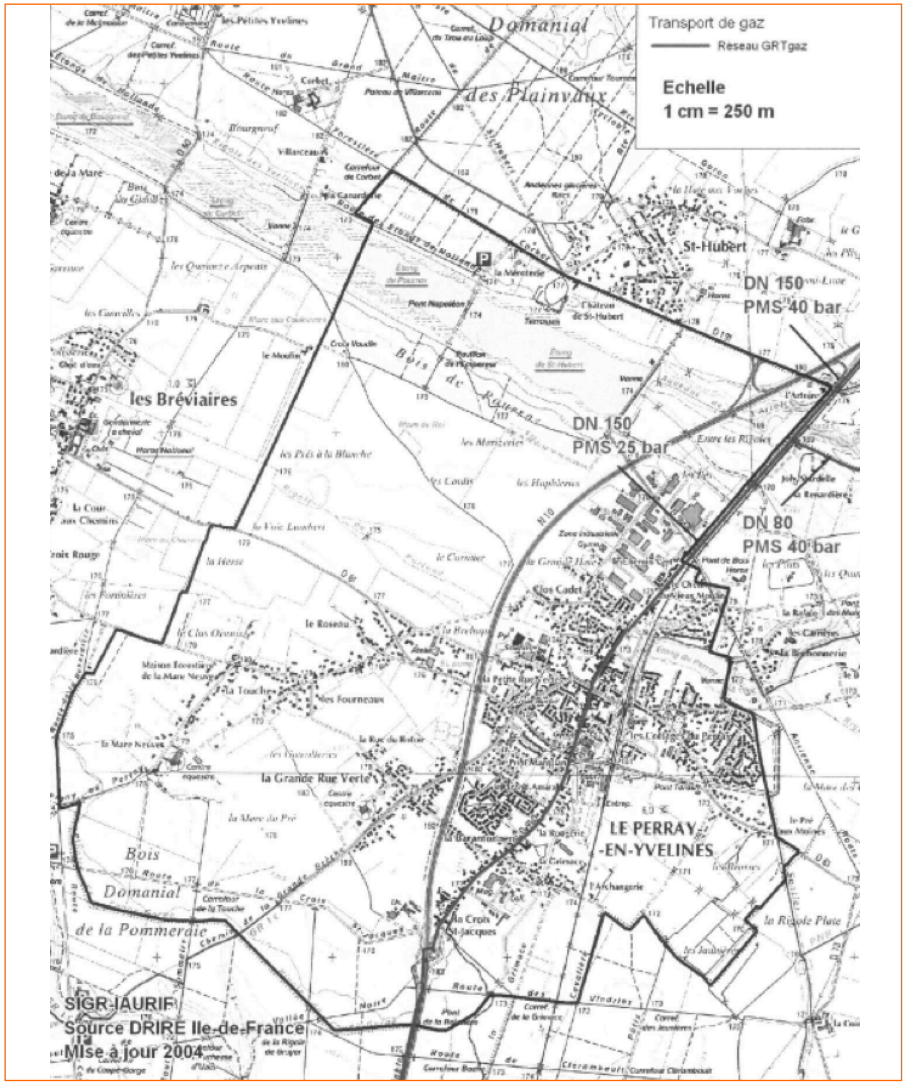
Le transport de marchandises dangereuses concerne les voies de circulation (routes, rail, fluvial) ainsi que les canalisations (pétrole, gaz). Les produits transportés en plus grandes quantités dans le département des Yvelines sont :

- des produits pétroliers (fuel domestique, carburéacteur, propane ...),
- des produits chimiques (acétylènes, chaux ...),
- des gaz (gaz de pétrole liquéfié ...),
- des déchets et combustibles (hydrocarbures, aluminium en fusion ...),
- des matières radioactives.

La commune du Perray-en-Yvelines est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression du réseau GRTgaz. La présence de cette canalisation génère un risque technologique, et a conduit à définir, outre la servitude d'accès nécessaire à GRT gaz pour l'entretien de la canalisation, deux zones de restriction d'urbanisation :

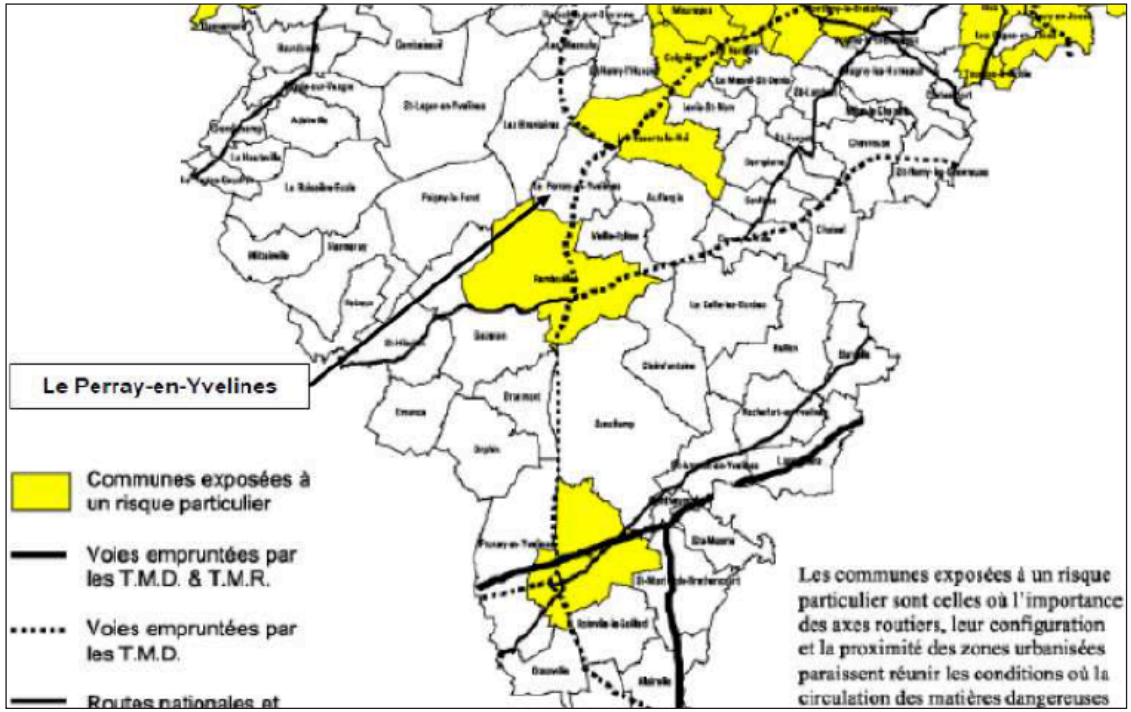
Caractéristique des canalisations	Zone justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toute nouvelle construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	**Zone intermédiaire où des restrictions** de construction ou extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	**Zone d'information** du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 150 PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m
DN 150 PMS 25 bar	5 m	25 m	25 m

Dans la zone intermédiaire, des mesures techniques devront être étudiées par les pétitionnaires et soumises à GRTgaz pour permettre l'éventuelle construction d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. Cette zone intermédiaire correspond à la zone d'information, où GRT gaz doit être informé par les services instructeurs de tout projet d'urbanisme.



Canalisations réglementées de transport de gaz – Source GRT gaz

Aucun autre risque technologique n'est recensé sur la commune **(cf. www.prim.net)**. Cependant, la proximité avec la RN10 fait subir à une partie du territoire communal un risque routier même si la commune n'est pas répertoriée « commune exposée à un risque particulier ».



Risque routier sur le département des Yvelines – Source DDRM 78

4.4 Les risques naturels

La commune du Perray-en-Yvelines est concernée par un risque d'inondation consécutive à la rupture de digues des étangs du Perray-en-Yvelines, du Pourras et de Saint-Hubert. Des habitations sont situées en aval de l'étang du Perray : il y a donc un risque pour les biens et les personnes. Une étude hydrologique et hydraulique a été prescrite par l'arrêté préfectoral du 22/09/2009, pour préciser notamment les conséquences d'une rupture au regard de la protection des biens et des personnes.

La commune est concernée par des aléas de mouvement de terrain de deux natures :

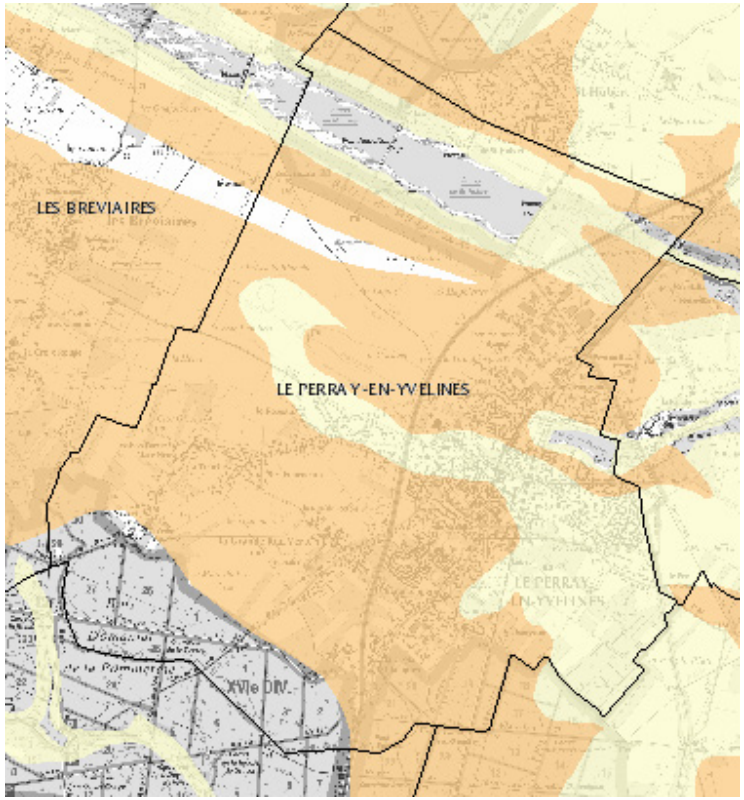
- retrait-gonflement des argiles,
- effondrement d'anciennes carrières.

Le BRGM classe une grande partie du territoire communal dans une zone d'aléas de retrait-gonflement des argiles moyen. Cet aléa moyen concerne l'essentiel du territoire communal, aussi bien dans sa partie urbanisée que dans sa partie libre de construction.

Des normes de constructions adaptées devront donc être respectées pour éviter les désordres des bâtiments (cf. www.argiles.fr). Pour les immeubles collectifs, des investigations géotechniques devront être menées pour déterminer les fondations adaptées.

La commune fait l'objet d'un ancien périmètre R111-3 approuvé le 5 août 1986. Aucun PPR « mouvement de terrain » approuvé ne concerne la commune, mais le périmètre R111-3 vaut actuellement PPR. Il concerne le lieu dit « La Herse » susceptible d'avoir été affecté par des travaux souterrains lié à l'extraction de marne à des fins d'amendement. Le BRGM ne recense aucune carrière.

La majeure partie de la commune est concernée par un fort risque de remontée de nappe. Ce risque devient très fort dans un petit secteur au Nord-ouest. Les sous-sols sont ponctuellement inondés sur le territoire communal. Le règlement de zonage réglemente la création de sous-sols dans plusieurs zones afin d'éviter les dommages liés aux risques d'inondation. Ces sous-sols sont techniquement possibles en cas de mise en place de pompes. Ces inondations pourraient avoir comme origine la formation de niveaux d'eaux temporaires durant les périodes de pluie dans les sols constitués par les Sables de Lozère et les argiles à meulière.



A proximité des mares et de certains points d'eau, on trouve quelques engorgements ponctuels par exemple au niveau du secteur de la Perche aux Mares au Sud-est de la commune.

Enjeux liés aux pollutions, aux nuisances et aux risques

Protéger la santé des habitants

- Limiter la population soumise aux nuisances sonores et aux pollutions d'origine routière.
- Limiter les besoins en déplacement de la population pour réduire les nuisances induites.
- Limiter les besoins en chauffage des bâtiments, pour limiter les émissions de polluants.

Intégrer les risques naturels au projet urbain

- Risque de rupture de digues
- Risque de rupture de la canalisation de gaz
- Aléa de mouvement de terrain

DYNAMIQUE DE L'ENVIRONNEMENT AU PERRAY-EN-YVELINES

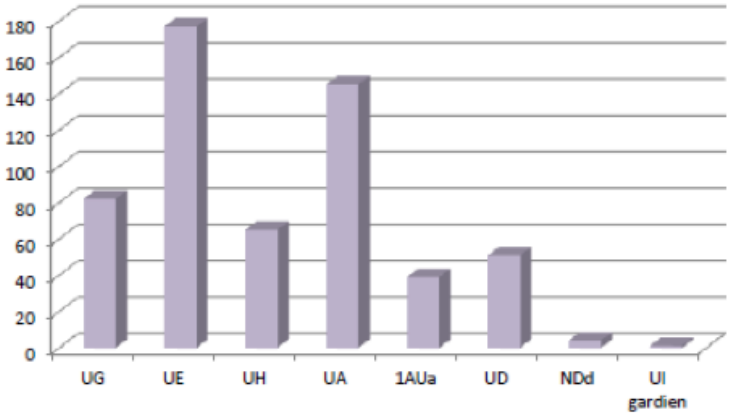
5. Perspectives d'évolution de l'environnement

Le développement du Perray-en-Yvelines s'est historiquement appuyé sur la construction pavillonnaire peu dense, aboutissant à des densités faibles, souvent atour de 10 log^{t}/ha. La saturation progressive des terrains constructibles au précédent PLU a arrêté le mouvement d'extension pavillonnaire de la Ville.
Le renforcement des exigences environnementales européennes, nationales et régionales de protection des milieux naturels, agricoles et forestiers rend désormais sa reprise pratiquement impossible.

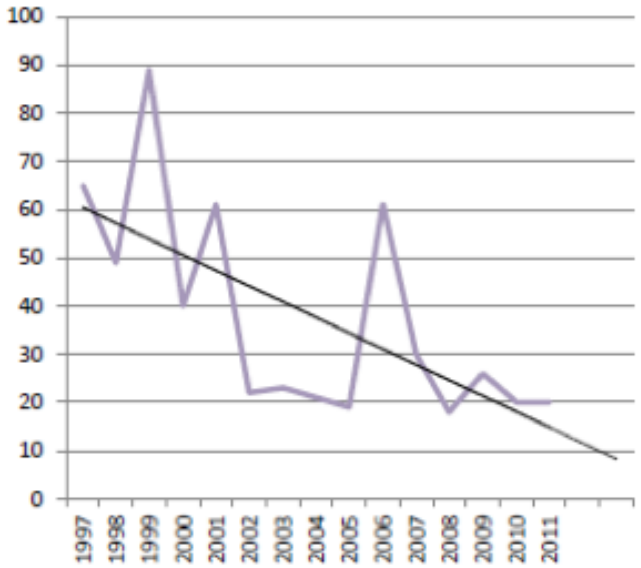
Par ailleurs, la capacité restreinte de la station d'épuration des eaux usées a quasiment bloqué les nouvelles constructions par densification du tissu urbain existant, notamment dans les cœurs d'îlots pavillonnaires.

Ainsi, le nombre de permis de construire accordés a régulièrement décru entre 1997 et 2011.

Construction de logements durant la période 1997-2011



Total des constructions par zone



Total des constructions par annéeS

Les rares constructions qui se sont installées en cœur d'îlot au Perray-en-Yvelines sont essentiellement soit des pavillons en deuxième ou troisième rang, soit des « mini-lotissements » organisés autour d'une impasse. Ces modes d'implantation créent des quartiers introvertis, exclus de la trame urbaine générale et favorisant l'usage de la voiture par un allongement des distances. Ils occasionnent la multiplication des portails, nuisant à la qualité urbaine des rues et réduisant l'offre de stationnement public sur voirie.

Les milieux naturels du Perray-en-Yvelines bénéficient intégralement de mesures de conservation : site Natura 2000, forêt de protection, site classé… Si leur gestion n'en est pas assurée, au moins ces mesures éviteront-elles la destruction directe de ces milieux.
La surface agricole utile du territoire communal reste relativement stable. On observe cependant l'installation de jachères permanentes à la place de terres labourées, en particulier à l'est et le long de la RN10, et l'enfrichement ponctuel d'anciens terrains pâturés. La dynamique agricole du Perray-en-Yvelines se maintien néanmoins, et est assise sur l'essor de l'équitation de loisir, qui permet l'entretien de prairies pâturées.

Pour pouvoir répondre à ses obligations de construction de logements, la Commune a lancé la mise à niveau de la station d'épuration, qui devrait aboutir mi 2015. Par ailleurs, elle a effectué une étude de territoire en 2011, qui a précédé la mise en révision du PLU.

Après avoir envisagé l'hypothèse d'une poursuite de l'extension urbaine sur les terres agricoles à l'ouest de la RN10, l'étude de territoire, puis le PLU à sa suite, s'est concentrée sur la définition des conditions d'un développement urbain de qualité.

L'élaboration du PLU s'est attaché à éviter les disfonctionnement constatés lors de l'urbanisation spontanée des cœurs d'îlots. Il favorise donc :
- une densification urbaine sur rue dans un centre ville élargi aux abords de la gare et à l'est de la voie ferrée,
- et l'urbanisation de cœurs d'îlots stratégiques dans le cadre d'opérations d'ensemble, permettant l'intégration des nouveaux quartiers à la trame viaire.

En outre, 2 sites d'extensions ont été identifiés, pour permettre à la commune de répondre rapidement à ses obligations de construction de logements. Ce sont d'anciens terrains abandonnés par l'agriculture, en jachères permanente ou en friche.

6. Enjeux du territoire Perrotin

6.1. Préserver la biodiversité au Perray-en-Yvelines

Cet enjeu se décline en trois volets :

- Préserver la biodiversité patrimoniale (sites Natura 2000, ZNIEFF, secteurs à enjeu identifiés par le PNR…) ;
- Préserver et renforcer la biodiversité ordinaire :
  - ✓ milieux agricoles ;
  - ✓ parcs et jardins ;
- Préserver et restaurer les continuités écologiques :
  - ✓ continuités le long des cours d'eau, fossés et rigoles ;
  - ✓ continuités au travers de la plaine d'Auffargis, entre la forêt de Rambouillet et les étangs de Hollande.

La prise en compte des sites Natura 2000 est une obligation qui s'impose au PLU du Perray-en-Yvelines. S'agissant d'un réseau européen de sites, l'enjeu est majeur, dont l'inobservation porterait un risque de contentieux communautaire.

La préservation des milieux agricoles nécessite le maintien de cette activité au Perray-en-Yvelines, et la préservation des conditions de sa viabilité économique

- Préserver les terres de l'urbanisation ;
- Permettre les circulations d'engins agricoles ;
- Éviter le morcellement des terres.

La préservation du patrimoine naturel dépend des connexions écologiques entre les différents sites d'intérêt reconnu.

- Les connexions écologiques nord-sud, le long de la RN 10 et à travers les secteurs agricoles doivent être maintenues
- Le fonctionnement hydraulique du territoire, support de continuités écologiques et source d'intérêt naturaliste et, doit être préservé.
- Les espaces relais (friches, jardins, espaces verts…) doivent être maintenus.

6.2. Réduire les émissions de GES du territoire communal

Cet enjeu se décline en deux volets :

- Réduire les déplacements motorisés :
  - ✓ Limiter les besoins en déplacement par une proximité domicile/travail et le développement des transports collectifs ;
  - ✓ Favoriser le report modal vers la marche et le vélo ;
  - ✓ Améliorer le rabattement vers les transports en commun ;
  - ✓ Vers un nouveau partage de l'espace public et privé / Réduction de la place de la voiture.
- Réduire la consommation énergétique des bâtiments :
  - ✓ Favoriser la rénovation thermique des logements ;
  - ✓ Valoriser les énergies renouvelables.

La réduction par 4 des émissions de GES du territoire français d'ici 2050 est un objectif inscrit dans la loi « Grenelle 2 ». Par ailleurs, il est absolument impératif de stabiliser les émissions mondiales de GES d'ici 2017 au plus tard pour limiter le réchauffement global au 2°C au-delà desquels les climatologues ont modélisé un risque d'emballement du système climatique terrestre. **Il s'agit donc d'un enjeu majeur.**

Le Perray-en-Yvelines peut valablement y contribuer au vu des piètres performances thermiques et de l'ancienneté de son parc de logement et de la part dominante de la voiture dans les déplacements combinée à de réels atouts pour les autres modes de déplacement.

De plus, les actions pour réduire les émissions de GES contribueront au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'air au Perray-en-Yvelines. Elles induisent une réduction de la consommation d'énergies fossiles du territoire perrotin.

6.3. Préserver et améliorer le fonctionnement urbain

La géomorphologie du plateau sur lequel a été édifié le Perray-en-Yvelines a nécessité la création d'un système hydraulique complexe, dont la pérennité impose une grande attention à la gestion des eaux pluviales, en particulier au maintien d'une alimentation en eau régulière des fossés et rigoles. De plus la proximité des nappes superficielles contraint les constructions et occasionne des infiltrations d'eaux claires parasites dans les réseaux d'eaux usées.

Dans une logique de gestion urbaine de proximité, comme services et réduction des risques pour la population, il est aussi à rechercher une optimisation de la gestion des déchets ménagers et industriels banals.

Ces 2 enjeux majeurs doivent faire l'objet de traduction forte dans les zonages gérant l'expansion urbaine impactant les ruissellements et les temps de collecte et à l'échelle de la parcelle pour favoriser une organisation du bâti laissant une large place à la pleine terre.

6.4. Protéger la population

La réponse à cet enjeu est basée sur une logique essentiellement réglementaire et la mise en oeuvre de bonnes pratiques d'aménagement et de construction.
Les aléas, nuisances et risques sont très ponctuels.

La nature des sols impose des contraintes à la gestion des eaux pluviales et provoque des formations de nappe superficielles. L'utilisation de l'aquifère des sables de Fontainebleau pour l'alimentation en eau potable dissuade l'infiltration directe à travers la couche des argiles à meulières. Ainsi, les solutions de rétention à la parcelle avant rejet dans le réseau pluvial constitué par les fossés et rigoles du SMAGER sont recherchées. Il y a une synergie entre la gestion de cette contrainte et la préservation de la biodiversité.

Le risque de rupture de digues de l'étang du Perray est très localisé, de même que les aléas de mouvement de terrain.

Hormis la canalisation de transport de gaz naturel GRTgaz, les risques et nuisances anthropiques sont essentiellement liés à la présence de la RN10 : bruit, pollution de l'air, transport de matières dangereuses…

7. Caractéristiques des espaces susceptibles d'être touchés de façon notable par la mise en œuvre du plan

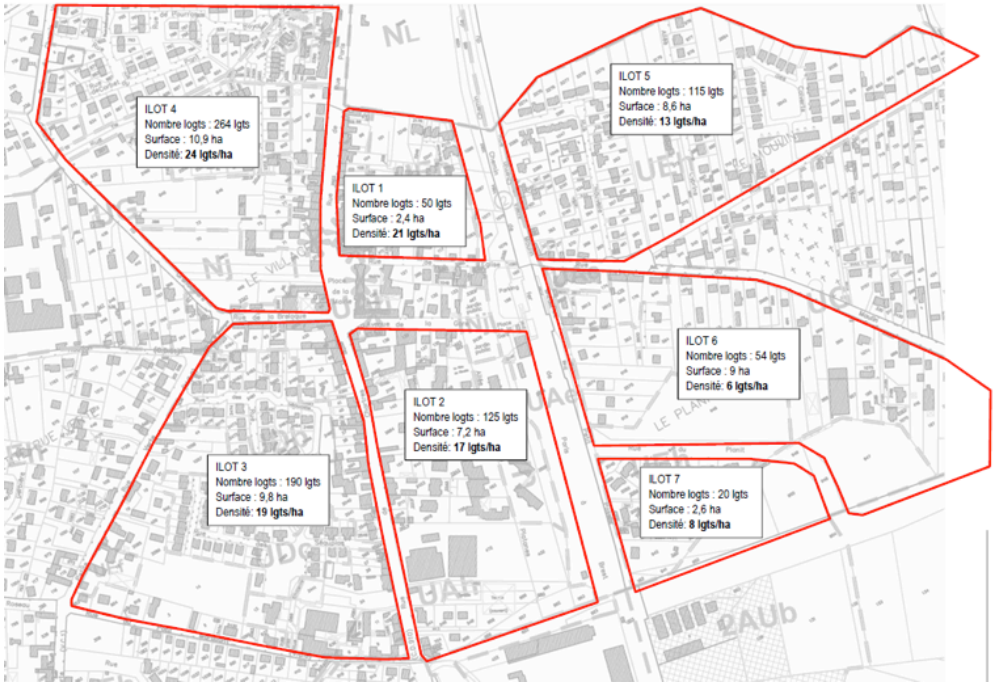
7.1. Centre-ville et abords de la gare

Contexte

Le centre-ville actuel, réduit, s'est développé le long de la RD910 (rues de Chartres et de Paris) entre la rue de la Perche aux Mares et la rue de l'Abreuvoir). Il s'étend jusqu'à la gare à l'est et englobe à l'ouest le Parc Municipal. Il concentre les équipements (mairie, poste gare) et la plus grande partie de l'activité commerciale. De vastes parkings (Planit, Champ de foire…) permettent le rabattement vers la gare.

La configuration du centre ville est essentiellement corrélée à la RD910 qui traverse le Perray-en-Yvelines sur l'axe Nord-Sud. Il butte actuellement sur la voie ferrée, véritable coupure urbaine : elle ne compte que deux franchissement routiers (RD61 et RD991) et un passage souterrain piétonnier. L'analyse de territoire fait clairement apparaître les inconvénients d'un développement sur un axe avant tout dédié à la circulation motorisée. La centralité doit alors gérer des problèmes liés à la circulation (vitesse, stationnements, conflits d'usages …) au détriment d'un espace public de qualité, convivial et détendu.

À l'ouest de la voie ferrée, de part et d'autre de la rue de Chartres / rue de Paris, la densité urbaine est modérée, autour de 20 log^{t}/ha. À l'est de la voie ferrée, elle est faible, autour de 10 log^{t}/ha : le front bâti continu de l'habitat vernaculaire et les collectifs cèdent la place à un tissu pavillonnaire relativement lâche.



Densité urbaine au centre-ville par îlot – Cartographie Louis Gardies, septembre 2012

Accessibilité et stationnement

Au carrefour de la RD910 et de la RD61, qui accueillent la circulation des lignes de bus n°8, 19 et 89, et autour de la gare ferroviaire du Perray, ce secteur bénéficie d'une excellente desserte. Il comporte de nombreux parkings et poches de stationnement. L'importance du trafic, notamment poids lourd, occasionne des nuisances pour les riverains et freinent le développement des circulations douces. La présence de la gare, des équipements publics et des commerces congestionne les stationnements.

Principaux enjeux

L'extension devra restituer à cette centralité principale sa vocation première : être un véritable pôle d'attraction connecté et ouvert sur les quartiers avoisinants
Le déploiement du centre-ville répond à trois enjeux :
Renforcer la dynamique du centre et garantir une centralité pluri-fonctionnelle
Créer de nouveaux logements à proximité des points d'accès aux transports en commun
Résorber les coupures urbaines.

7.2. Forêt Verte

Les éléments ci-dessous sont extraits de la notice environnementale de la révision simplifiée du PLU du Perray-en-Yvelines dite « de la Forêt Verte » (Urban-Éco, décembre 2012)

Contexte

Ce site de 6,1 ha est situé à l'entrée sud du Perray-en-Yvelines, à proximité de l'échangeur de la Croix-Saint-Jacques, entre le centre commercial de la Forêt Verte et la forêt. Il est actuellement occupé par un ancien centre socio-éducatif, ouvert en 1961 et fermé en 2007.
Ce site est limitrophe du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », classé en forêt de protection et en cours d'intégration à l'inventaire des ZNIEFF de type II.
Les terrains ont été acquis par la société Kaufman et Broad, qui porte un projet immobilier comportant 157 logements : 78 logements collectifs (soit 50 %, dont 40 logements en accession sociale) et 79 logements individuels (soit 50%, répartis ainsi : 9 maisons en bande, 22 maisons mitoyennes et 48 maisons isolées).

Géologie et hydrologie

Ce site à la topographie plane repose sur des argiles à meulière, qui occasionnent un aléa de retrait-gonflement des argiles moyen.

Le site est longé à l'ouest par la rigole de la Grimace, qui recueille ses eaux de ruissellement et qui le sépare de la forêt.

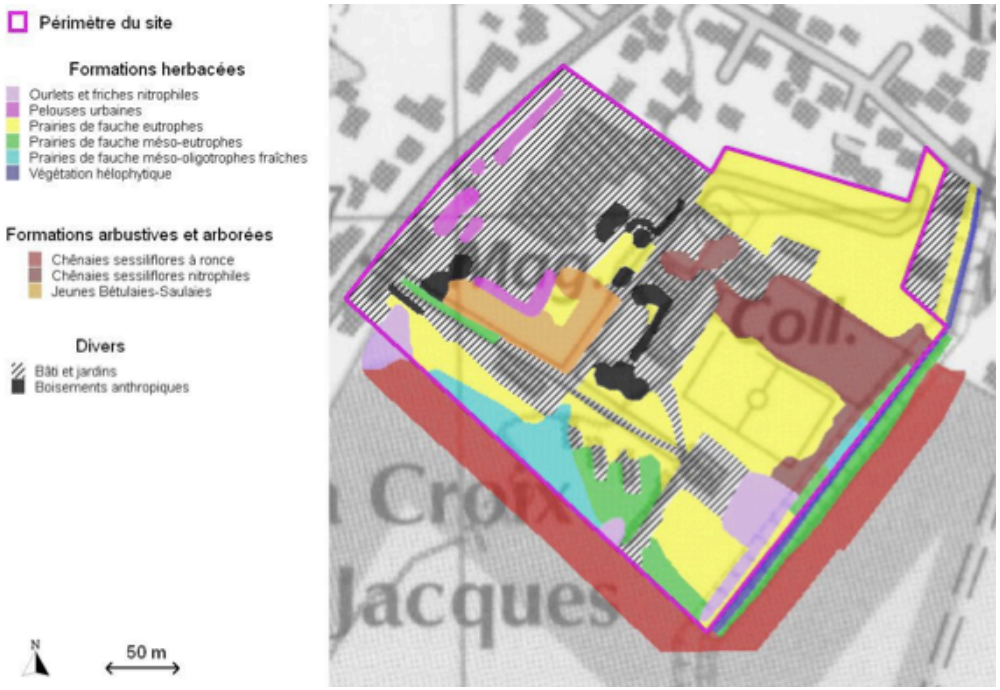
Nature et paysage

Le site comporte 5 formations végétales herbacées et 2 formations arborées. Une des formations herbacées présente un intérêt écologique : la prairie de fauche méso-oligotrophe fraîche. Cette formation peut être assimilée à une forme appauvrie de l'habitat déterminant de ZNIEFF « Pelouses sur sols sableux acides », aujourd'hui quasiment éteint dans la région. L'essentiel de cette prairie est incluse dans la bande de recul de 15 m autour du massif boisé de Rambouillet.

Une espèce végétale rare a été observée, la Centaurée de Debeaux (*Centaurea debeauxii subsp. debeauxii*). Les prairies accueillent un cortège de lépidoptères et d'orthoptères d'intérêt.

Le cadre paysager du périmètre de la révision simplifiée est contrasté :

- **Sa partie sud-est** bénéficie de la proximité immédiate de la lisière de la forêt de Rambouillet. L'appendice arboré de la forêt ajoute un intérêt paysager à l'intérieur même du site. Le site comporte d'autres éléments d'intérêt paysagers : le mur de pierres et les grands arbres.
- **Au Nord-Ouest**, le centre commercial clos le site. Une haie végétale clos les cônes de vue en limitant l'impact visuels de l'arrière du centre commercial.
- **Au Nord**, les paysages sont très urbains, formés par les jardins et les arrières des maisons individuelles de la rue de la Grimace.



Cartographie : Trans-Faire



Vue d'ensemble du site de la Forêt Verte depuis le bord de la rigole de la Grimace



La rigole de la Grimace, qui sépare le site de la forêt de Rambouillet



L'extension boisée



Le vieux mur en meulière

Accessibilité du site

Ce site bénéficie d'une excellente desserte :

- Il est raccordé au réseau viaire de la ville sur la rue de Chartres (RD 910), qui permet un accès facile à la RN10 par l'échangeur de la Croix Saint-Jacques, et sur la rue de la Grimace (VC 4).
- Son entrée nord est située à 1,3 km de la gare SNCF Transilien du Perray par le chemin de la Rougerie et son entrée sud à 1,5 km de la même gare par la rue de Chartres (RD 910).
- La rue de Chartres est empruntée par les lignes de bus interurbain de Rambouillet n°8, 19 et 29. Elle est bordée par un aménagement cyclable continu jusqu'au centre-ville du Perray-en-Yvelines.

Principaux enjeux

- Permettre la constitution d'un quartier d'habitat d'une densité modérée, compatible avec la relative proximité de la gare du Perray et la bonne accessibilité.
- Éviter l'introversion du quartier, et permettre sa traversée par les piétons.
- Préserver la prairie d'intérêt naturaliste, incluse dans la bande de recul de 15 m par rapport au massif forestier de plus de 100 ha.
- Éviter l'apport d'eaux de ruissellement souillées dans la rigole de la Grimace ?

7.3. Cœurs d'îlots

Différents cœurs d'îlots offrant des possibilités de densification ont été identifiés par l'étude urbaine. Ils font l'objet des OAP n°1 à n°6.



De taille variable (3272 m² à 20511 m²), ces espaces sont inclus dans la trame urbaine. Ils totalisent 7,1 ha et présentent un potentiel de construction de l'ordre de 145 logements au total, à la densité moyenne de 20 log^{t}/ha. La qualité de leur desserte est variable :

- Les périmètres des OAP n°1 et n°2 sont à proximité immédiate du centre-ville et de la gare
- Les périmètres des OAP n°3 et n°4 (rue d'Auffargis) sont proches (200 à 300 m) de la gare à l'est des voies ferrées.
- Les périmètres des OAP n°5 et n°6 (Barantonnerie) sont à l'entrée sud de la ville, le long de la rue de Chartres empruntée par les bus interurbain de Rambouillet n°8, 19 et 89 et à respectivement 800 m et 1,1 km de la gare.

Principaux enjeux

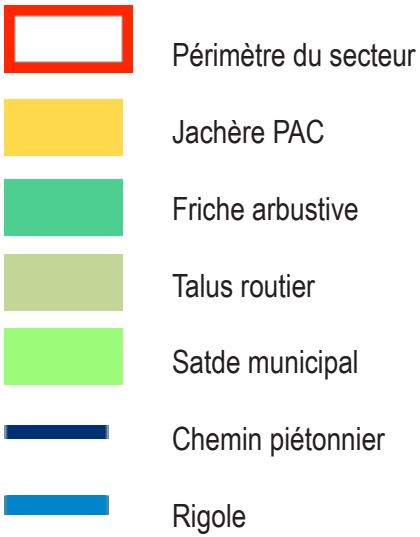
- Rendre constructible, par une opération d'ensemble, des parcelles sans accès sur la voie publique
- Compléter la trame viaire et la trame piétonne
- Mutualiser les accès pour éviter la multiplication des voies de dessertes privées en impasse

7.4. Secteur du Pont Forget

Contexte

Ce secteur de 8,1 ha environ est situé le long de la RN10 à l'ouest, entre la Grande Rue Verte et la rue du Roseau. Encadré par des parcelles pavillonnaires, il est occupé actuellement par le stade municipal (un terrain de football en gazon, un en stabilisé et un demi-terrain en gazon – près de 5 ha), une parcelle de 1,5 ha déclarée à la PAC en jachère depuis au moins 2012 et une friche arbustive de 1,3 ha. Il est longé au sud par une rigole de l'État, gérée par le SMAGER.

Ce secteur est entièrement inscrit dans la zone de bruit de la RN10, qui englobe aussi les logements limitrophes du secteur le long de la Grande Rue Verte et de la rue du Roseau. Le mur anti-bruit qui longe la RN10 est interrompu au niveau de ce secteur.





Cartographie : Urban-Éco d'après Géoportail, 2012



La jachère vue depuis la rue du Roseau, la RN10 à l'arrière plan – Photographie Google Street View, août 2013

Accessibilité

Le site du Pont Forget est à 1 km de la gare du Perray. Il est longé par la ligne de bus interurbain de Rambouillet n°19. Sa mitoyenneté avec la RN10 permet d'envisager une desserte directe par un transport collectif (arrêt de bus sécurisé sur le bas-côté… à l'instar des lignes de bus 91.02 et 91.03 sur l'A10)

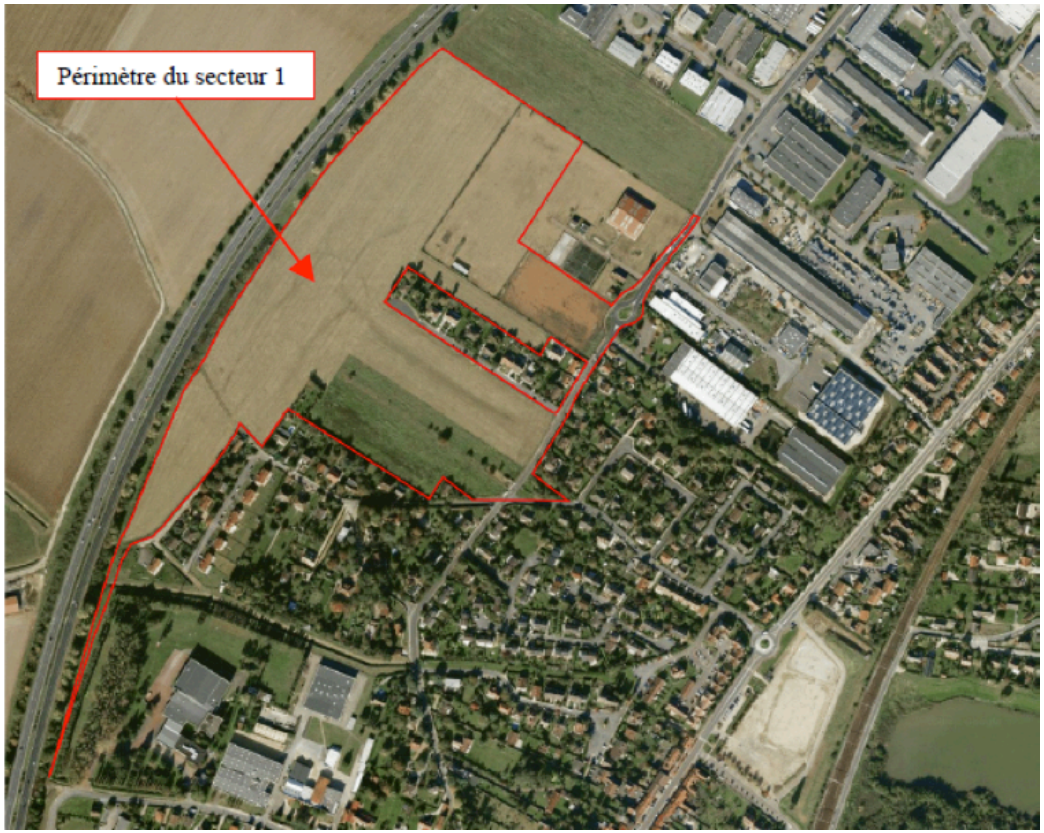
Les principaux enjeux

- Valoriser un site délaissé par l'agriculture, proche de la gare et bien inséré dans la trame viaire pour la construction d'équipements et/ou de logements.
- Atténuer la coupure urbaine due à la RN10.
- Valoriser le chemin piétonnier et compléter le maillage viaire.
- Préserver du bruit routier les habitants du tissu pavillonnaire existant par un urbanisme écran.

7.5. La Grande Haie / Les Haphleries

Les éléments ci-dessous sont extraits de l'étude d'impact écologique de la ZAC multi-site (IRAP, mai 2012)

Ce secteur constitue le « secteur 1 » de la ZAC multi-site et fait l'objet de l'OAP n°8



Contexte

Situés au nord de la commune du Perray-en-Yvelines, au contact de la RN 10, ces quartiers accueillent de façon peu structurée un secteur d'activités au nord et un secteur d'habitat au sud. Un entre-deux s'est mis en place, mixant sans volonté forte, sans limites précises, des maisons individuelles et des grands hangars de stockage ou de production.

- Le secteur de la Grande Haie est une ancienne zone agricole occupée aujourd'hui par un vaste terrain en friche ouvert sur l'extérieur.

- Le secteur des Haphleries, pour sa partie urbanisée est essentiellement un secteur d'activités. De grandes entreprises industrielles et artisanales se partagent le foncier de ce territoire. Toutefois, le long de la RN10, quelques terrains restent inexploités.

- Enfin, le secteur de la Grenouillère est un secteur d'habitat pavillonnaire, implanté le long des voies publiques. Ce secteur déjà urbanisé doit bénéficier des avantages qu'apporteront la ZAC et ses divers aménagements.





Ce secteur 1 s'étend sur une surface de près de 15,6 ha, comprenant environ 2 ha d'espaces publics et 25 parcelles (13,6 ha) dont une majorité appartient à des propriétaires privés. Les autres appartiennent à l'État, à la Communauté de Communes, et à la Ville.

Géologie et hydrologie

D'après la carte géologique du BRGM, la couche d'argile à meulière est affleurante d dans le secteur de la Grande Haie. Il se trouve en zone d'aléa moyen pour les argiles gonflantes.
La pointe sud du secteur est traversé par la rigole de Parfond, qui traverse la ville pour rejoindre l'étang du Perray en aval.

Nature et paysage

Ce secteur, anciennement agricole, est dominé par la friche prairiale. On y trouve également des vergers relictuels (pommiers), quelques dourrés de saules et des peupliers proches de la RN10. **Ce secteur présente de faibles enjeux floristiques et faunistiques.**

Ce secteur est assez étendu en longueur et ouvert sur le paysage environnant. Il est enclavé entre la RN10 à l'ouest, la zone d'activité au nord et le quartier de la Grenouillère au sud et à l'est, ce qui le rend peu lisible sur le plan paysager.
Des arbres et arbustes ponctuent occasionnellement la friche herbacée rompant l'horizontalité de la friche. Au sud et à l'est du secteur et séparés de celui-ci par des clôtures, murs et haies bocagères, se trouvent de nombreuses maisons entourée de leurs jardins.



Accessibilité du site

Ce secteur bénéficie d'une situation favorables au regard des infrastructures de transport existantes :

- Il est longé au nord-ouest par la RN10 et au sud-est par la rue du Chemin Vert. On y accède depuis la rue de Paris (RD910) en empruntant la rue de Parfond, la route de St-Hubert ou la rue de la Grenouillère. Ces trois voies permettent d'accéder à la rue du Chemin vert qui dessert le secteur de la Grande Haie et les principales impasses.
- Il se trouve à relative proximité du centre-ville et des lignes de bus interurbain de Rambouillet n°8, 19 et 89

Le réseau viaire le desservant sera complété au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur.

Les principaux enjeux

- Requalifier la rue de Parfond depuis le Champ de foire à la future voie de contournement.
- Créer un maillage de liaisons douces en cohérence avec les prescriptions communales.
- Préserver la notion de corridor écologique (à très grande échelle).
- Penser le développement urbain en termes d'écoquartier.
- Permettre à terme l'insertion d'une nouvelle voie de contournement.
- Traiter la frontalité de la RN10 qui à terme serait classée voie express, avec les principes suivants :
  - ➢ Prendre en compte les contraintes acoustiques et paysagères liées à la proximité de la RN 10 ;
  - ➢ Utiliser le nivellement de la future voie de contournement en liaison avec la RD 991 comme écran phonique ;
  - ➢ Construire des bâtiments d'activités prés de cette voie pour participer au renforcement de la protection phonique.
- Favoriser l'extension des activités en créant des parcelles de dimensions variables.
- Créer un nouveau maillage viaire pour relier la rue Houdan à la RD991 et le relier au maillage existant.
- Préserver l'habitat pavillonnaire en proposant des coutures de mixité programmatique.

7.6. Perche aux Mares et le Planit

Les éléments ci-dessous sont extraits de l'étude d'impact écologique de la ZAC multi-site (IRAP, mai 2012)

Ce secteur constitue le « secteur 2 » de la ZAC multi-site et fait l'objet de l'OAP n°9



Contexte

Ce secteur est situé au sud-est de la commune, entre la rue du Planit et la lisière nord de la forêt de Rambouillet. Cet espace est traversé par la RD61 selon un axe Ouest-Est et bordé à l'ouest par les voies ferrées. Cette zone est pour une majeure partie, le deuxième secteur d'enjeux de développement communal afin de répondre aux attentes du SCOT. Ce sont des secteurs dont l'urbanisation est imminente du fait de la grande proximité de la gare et des différents équipements communaux.

En outre, ce secteur semble être le plus cohérent et adapté pour répondre aux exigences environnementales du Grenelle en matière de densité urbaine à proximité des gares, de mixité sociale et fonctionnelle, de rééquilibrage de l'offre de logement.

- Le secteur du Planit est au nord de la rue de la Perche aux Mares (RD61).

La partie comprise dans le périmètre de la ZAC est une friche herbacée.

- La Perche aux Mares, au sud de la RD61, est essentiellement composée d'espaces boisés et de friches partiellement arborées. Ces espaces sont agrémentés par des rigoles. Il est également important de noter la limite de constructibilité au sud du secteur, fixée par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dans le cadre de sa Charte.





Ce secteur s'étend sur une surface de 20 ha, comprenant 24 parcelles dont certaines propriétés du Conseil Général des Yvelines et d'autres propriétés appartiennent à la Ville. Quelques parcelles appartiennent à des propriétaires privés (vert) et une appartient à l'État.



Géologie et hydrologie

D'après la carte géologique du BRGM, des sables limoneux recouvrent sur une épaisseur d'1 m environ la couche d'argile à meulières dans le secteur de la Perche aux Mares. Il se trouve en zone d'aléa faible pour les argiles gonflantes.

Ce secteur est longé au nord par la rigole de Coupe Gorges, qui suit la RD61 avant de rejoindre l'étang du Perray. Il est traversé par un réseau de fossés et rigoles qui aliment la rigole de Coupe Gorges

Nature et paysage

Ce secteur est dominé par des friches avec quelques prairies et boisements. Les friches sont localement humides et peuvent alors présenter un intérêt écologique. Aucune espèce protégée n'a été observée. **L'enjeu floristique et faunistique sur l'ensemble de ce secteur apparaît moyen.**

Ce secteur est une entrée de ville. Il pourrait offrir des vues vers l'espace forestier au sud. Cependant, la perspective paysagère est atténuée par l'ambiance de friche, les bâtiments délaissés et l'existence d'une décharge, ce qui en fait un espace peu qualifié.

Le Planit (nord RD61), à l'emplacement du futur groupe scolaire, est occupé par une friche herbacée. Cet espace ouvert est délimité par des maisons individuelles à l'est et au nord-est. Deux hangars sont implantés au nord, tandis qu'au sud, une rigole borde la route. Enfin, un alignement de peupliers sépare cette friche herbacée de la rue du Planit.

À la Perche aux Mares (sud de la RD61), le paysage est plus fermé. Il est dominé par une friche arborée.

- Au nord–ouest du site, à l'intersection entre les voies ferrées et la RD 61, on compte quelques hangars détruits et endommagés et une maison inoccupée et taguée. Dans ce secteur, la végétation a envahi et colonisé les bâtis abandonnés. Enfin, une rigole borde la route.
- Le centre du site est une zone de friche boisée qui sépare les espaces urbains de l'autre côté de la route et la prairie située au sud du périmètre.
- La densité du boisement rend ce secteur très fermé, avec peu de lumière. Une rigole traverse cet espace boisé du nord au sud, puis se dirige vers le Sud-est apportant une touche de fraicheur et une ambiance plus humide.
- La partie nord-est de la Perche aux mares est une friche prairiale pâturée. Une zone de stockage de matériaux de travaux publics et un hangar se trouvent juste en bordure de la prairie. Le boisement ceinture la parcelle à l'ouest et sur sa partie sud. A l'est, un alignement d'arbres borde la parcelle sur toute sa longueur et la rue du chêne à la Femme. Cet axe routier sépare la prairie de maisons individuelles. Au sud, une prairie sert de pâturage pour des chevaux.
- Au sud-est du site, se trouve une friche partiellement arborée. Un chemin depuis la rue du Chêne de la Femme permet d'accéder au centre de la parcelle. C'est un espace peu qualifié, utilisé comme zone de décharge. Le paysage y est peu valorisé et déprécié par la présence de déchets et de nombreux gravats qui s'entassent parmi la végétation spontanée.

Accessibilité du site

Ce secteur bénéficie d'une situation favorables au regard des infrastructures de transport existantes :

- Il est longé au nord par la RD61 (rue de la Perche aux Mares) et irrigué par un réseau secondaire composé de la rue du Petit Pas qui borde la voie ferrée, de la rue du Moulin, de la rue du Planit et de la rue du Chêne à la Femme, cette dernière constituant une impasse.
- Il se trouve à relative proximité de la gare et du centre-ville, et des lignes de bus interurbain de Rambouillet n°8, 19 et 89.

Le réseau viaire le desservant sera complété au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur.

Les principaux enjeux

- Créer les conditions pour développer un éco quartier avec différents équipements publics :
  - ➢ Groupe scolaire de 8 classes ;
  - ➢ Extension du centre aéré ;
  - ➢ Habitat…

- Requalifier la RD61 en boulevard urbain avec sécurisation piétonne et création de liaisons douces.
- Intégrer le PIR paysager dans l'étude pour le stationnement lié aux futurs équipements.
- Esquisser un développement urbain.
- Traiter la forte présence paysagère de La perche aux Mares (zone Nd).
- Aménager l'espace vert en un espace de détente à proximité des équipements à venir.
- Aménager un éventuel petit pôle commercial de proximité.

TOME 2
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU



ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

LES INTENTIONS DU PADD

LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DU PLU

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

1.1. Cadre général

Au titre de l'article R. 123-2-1 1° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU du
Perray-en-Yvelines doit :

« … [décrire] l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes [soumis à évaluation environnementale][1] avec lesquels il doit être compatibles ou qu'il doit prendre en considération ».

Au titre de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU du Perray-en-Yvelines :

- **Doit être compatible** :
  - ➤ Avec les dispositions de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse ;
  - ➤ Avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
  - ➤ Avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud-Yvelines ;
  - ➤ Avec les dispositions du PDU de la région Île-de-France (PDUIF) ;
  - ➤ Avec le PLH, s'il existe ;
  - ➤ Avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
  - ➤ Avec les objectifs de protection du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette.
- **Et doit prendre en compte** :
  - ➤ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France ;
  - ➤ Le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de la région Île-de-France ;
  - ➤ Les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET).

Au titre de l'article L. 123-1-10 du Code de l'Urbanisme, le PLU du Perray-en-Yvelines doit être compatible avec les objectifs de gestion, les orientations fondamentales et les dispositions du plan de gestion des risques naturels inondation (PGRI).

En outre :

- Le SCOT Sud-Yvelines est en cours d'élaboration.
- La Communauté de Commune des Étangs, à laquelle appartient le Perray- en-Yvelines, n'est pas soumise à l'obligation d'élaborer un PLH.
- Il n'y a pas de PCET ni de schéma de secteur.
- PGRI du bassin Seine-Normandie est en cours d'élaboration et devrait aboutir en décembre 2015. À la fin-2013, les cartes des zones inondables et des risques d'inondation pour les crues de faible, moyenne et forte probabilité à l'échelle des territoires à risque important d'inondation ont été établies pour les territoires à risque d'inondation. Les éléments afférents sont présentés dans l'état initial de l'environnement du PLU.

1. *i.e.* « documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'Environnement »

Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale sont listés à l'article R. 122-17 du Code de l'Environnement. Ainsi, le présent rapport de présentation doit décrire l'articulation du PLU du Perray-en-Yvelines avec l'ensemble des plans et programmes cités aux articles L. 123-1-9 et L. 123-1-10 du Code de l'Urbanisme, hormis le PLH, ce dernier n'étant pas soumis à évaluation environnementale.
Les documents cadres présentés ci-dessous ont été étudiés pour dégager leurs effets potentiels sur le PLU du Perray-en-Yvelines. La compatibilité du PLU à ces documents est analysée au vu du projet de PLU dans la globalité : PADD, OAP, règlement/zonage, et ajoutée à la suite de la présentation de chaque document.

1.2 Documents avec un rapport de compatibilité

1.2.1. La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Principes

Les Parcs Naturels Régionaux ont été institués par le décret n°67-158 du 1er mars 1967. Leur statuts actuels découlent de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques, et est désormais codifié aux articles L. 333-1 et suivants, et R. 333-1 et suivants du Code de l'Environnement.

L'objet d'un PNR est la protection d'un « territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile ». De ce fait, sont classés en PNR des territoires menacés de désertification, ou comme c'est le cas pour le PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse, sous pression urbaine.

Chaque PNR élabore une charte contenant un rapport déterminant notamment des orientations et des mesures, et un plan de parc localisant ces orientations et mesures, en vertu de l'article R. 333-2 du Code de l'Environnement.

En application du V de l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement :

« *L'État et les collectivités territoriales adhérant à la charte appliquent les orientations et les mesures de la charte dans l'exercice de leurs compétences sur le territoire du parc. Ils assurent, en conséquence, la cohérence de leurs actions et des moyens qu'ils y consacrent. L'État et les régions adhérant à la charte peuvent conclure avec*
l'organisme de gestion du parc un contrat en application du contrat de plan État-régions. Les documents d'urbanisme et les règlements locaux de publicité prévus à l'article L. 581-14 doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte. »

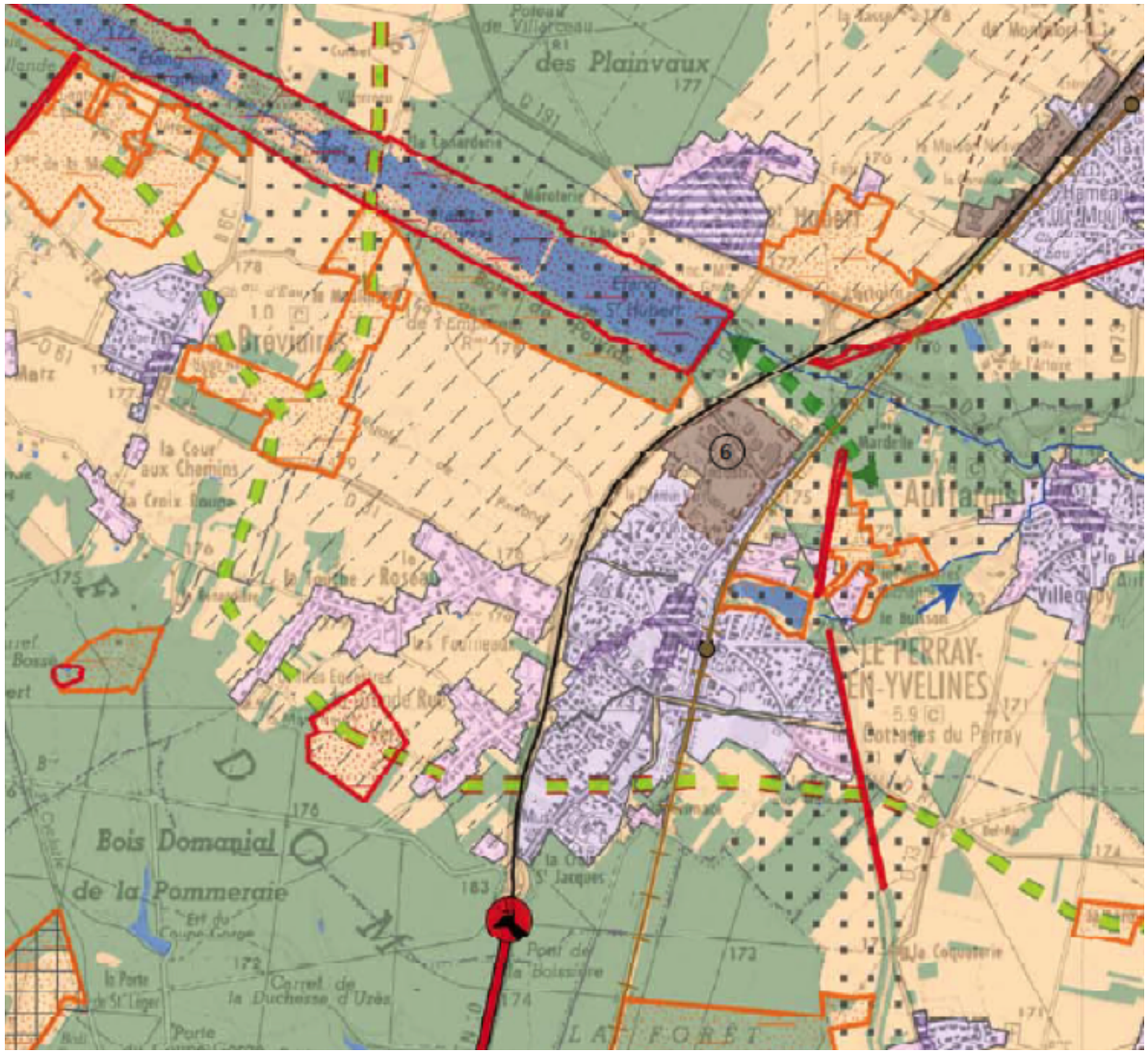
L'article R. 333-13 du Code de l'Environnement précise que les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte.
La charte 2011-2023 du PNR a été approuvée le 15 février et le 24 juin 2011 et adoptée par le décret n°2011-1430 du 3 novembre 2011. Elle comporte un axe transversal et 4 axes stratégiques, déclinés en 14 objectifs et 41 objectifs opérationnels, chacun affecté d'un niveau de priorité et comportant 2 à 5 dispositions. Les dispositions constituent les engagements contractuels du Département, des intercommunalités et des communes.

Les orientations de la charte du PNR-HVC

Le PLU du Perray-en-Yvelines peut contribuer à la réalisation de certains de ces objectifs :

- La charte demande la protection et la gestion des paysages et des milieux naturels, notamment par le renouvellement de la ville sur elle-même, par des aménagements, infrastructures et bâtiments respectueux de la biodiversité et des paysages. Le nécessaire bon fonctionnement des milieux (continuités écologiques, réduction des risques liés à l'eau…) est affirmé.
- La charte demande l'adaptation du territoire aux changements climatiques, notamment par une démarche de sobriété énergétique, par la réduction des déchets et par la durabilité des modes de déplacement.
- La charte demande la protection du patrimoine paysager, urbain et bâti, tout en encourageant leurs prolongements contemporains et l'innovation.
- Enfin, la charte demande de porter attention aux dimensions économiques et sociales du développement durable, notamment par la diversification de l'offre de logements, et par le maintien et le développement de l'artisanat, des commerces et des services de proximité, en particulier dans les bâtiments et dans les tissus urbains existants
- La charte demande la protection du patrimoine paysager, urbain et bâti, tout en encourageant leurs prolongements contemporains et l'innovation.

Le Plan de Parc précise l'application de ces objectifs sur le territoire du Perray-en-Yvelines
(Légende page suivante)



Objectif 2 Maintenir le socle naturel et paysager du territoire

Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnel
Maintenir l'activité agricole
Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés
Maintenir l'activité sylvicole

Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles

Rationaliser la carte des zones d'activité économiques et des espaces mixtes, et optimiser la consommation d'espaces de projets d'extension ou de création
Surface du périmètre de projet de la ZAE de la Grande Haie : 7,1 ha

Densifier les tissus urbains existants
Diversifier l'offre de logements

Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports

Préserver le caractère rural [...] des ensembles urbains diffus [...]

Objectif 3 : Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères

Restaurer et préserver la trame verte et paysagère

Préserver et aménager les continuités fonctionnelles de milieux ouverts herbacés
Aménager et restaurer des continuités herbacées fonctionnelles menacées
Maintenir et aménager les corridors grandes faunes existants, les rendre fonctionnels
Étudier la faisabilité et mettre en place de nouveaux ouvrages de franchissement

Restaurer et préserver la trame bleue

Améliorer le bon état écologique et restaurer la continuité aquatique
Favoriser une gestion écologique des plans d'eau

Objectif 4 : Garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et services écologiques associés

Améliorer la qualité des eaux

Objectif 5 : Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable

Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés

Protéger les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR
Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)

Objectif 7 : Développer des modes durables de déplacement

Assurer un développement urbain cohérent avec l'offre de transport collectif
Ne pas densifier les hameaux sans dessert en transports collectifs

Objectif 8 : Protéger le patrimoine paysager et restaurer les paysages dégradés

Soutenir la protection des ensembles paysagers exceptionnels (EPE)
Restaurer let conforter les paysages fragiles et menacés identifiés par les périmètres paysagers prioritaires (PPP)

Objectif 9 : Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels / Préserver le patrimoine bâti

Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des centres historiques des villes, villages et bourgs
Préserver le caractère rural [...] des ensembles urbains diffus [...]

- Compatibilité du PLU du Perray-en-Yvelines avec la charte du PNR-HVC

Les règles associées aux différentes zones urbaines vont permettre la densification du centre-bourg et des abords de la gare. L'inventaire du patrimoine architectural et sa protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ainsi qu'un travail fin sur l'implantation et la volumétrie du bâti vont permettre de conserver le caractère du centre-bourg. Les zones U et AU sont inscrites au sein de l'envelopper urbaine figurant au plan de parc, hormis la zone UE au lieu-dit du « Pont Forget ». Néanmoins, la charte du PNR permet des extension urbains limitées de l'enveloppe urbaine, pour des projet d'intérêt général, et cette zone est destinée à l'accueil à terme d'un collège. Le secteur de la Perche aux Mares en particulier est inscrit au sein de cette enveloppe. Le zonage « UD » limite la densification à l'ouest de la RN10.

Les espaces boisés repérés sur le plan de parc, ainsi que les sites de biodiversité remarquable et les zones d'intérêt écologique à conforter sont classés en zone « N ». De plus, les abords de l'étang du Perray sont préservés par une marge de recul matérialisée par l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

La plupart des espaces agricoles repérés sur le plan de parc sont classés dans la zone « A » ou le secteur « Ab », ce qui y permettra par préservation des paysages ouverts repérés dans le périmètre paysager prioritaire. A contrario, le secteur de la Grande Haie, inscrit comme espace agricole au plan de parc, est classée en zone « 2AU ». Cependant, déconnecté des espaces agricoles de l'ouest du territoire communal par la RN 10, il n'a actuellement plus d'usage agricole, comme le souligne la Chambre d'Agriculture dans son avis. Par ailleurs, cet espace figure au plan de parc en tant que périmètre d'étude d'extension de ZAE.

Une grande partie des espaces agricoles repérés pour leur intérêt paysager est classée en en secteur « Ab », ce qui y garantie l'absence de toute nouvelle construction et le maintien du paysage ouvert.

Enfin, le plan de zonage, l'OAP 8 « trame verte et bleue », ainsi que les compensations boisées, traduites par l'utilisation de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et des EBC participent au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

Les dispositions du PLU ne s'opposent pas à l'intégration paysagère de la RN10 et de la voie ferrée.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines est compatible avec la charte du PNR de la Haute-Vallée-de-Chevreuse.

1.2.2. Le Schéma Directeur de la région Île-de-France

Principes

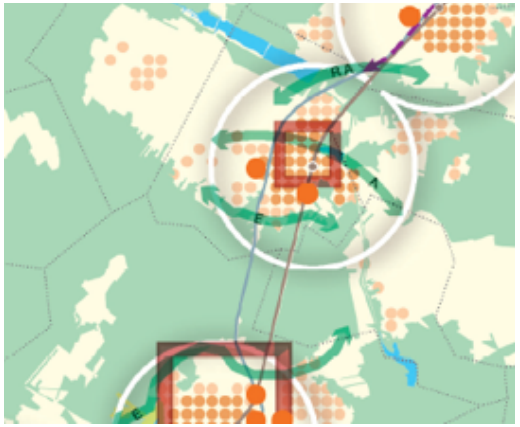
Le SDRIF est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi « SRU » a maintenu dans cette seule région une planification au niveau régional.

Le SDRIF est un document de développent durable. En effet, il vise à :

« […] maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. » (art. L. 141-1 CU)

Le nouveau SDRIF a été adopté par le Conseil régional d'Île-de-France le 18 octobre 2013, puis approuvé par décret le 27 décembre 2013 après avis du Conseil d'État publié au Journal Officiel daté du 28 décembre 2013.

Les Orientations du SDRIF



Le Perray-en-Yvelines, « espace urbanisé à optimiser », constitue un « pôle de centralité » à conforter au sein d'espaces à vocation naturelle : agricole (beiges) ou boisée (verts). Il compte 2 « secteurs d'urbanisation préférentielle » (pastilles orange).
Le SDRIF demande la densification des zones proches des points d'accès aux transports en commun lourds : 1 km des gares ferroviaires

Compatibilité du PLU du Perray avec le SDRIF

Les espaces à vocation naturelle du SDRIF sont classés en zone « N ». Les espaces à vocation agricole sont classés en zone « A », ou en secteur « Ab » à proximité des sites d'intérêt écologique. Les terrains cultivés à l'est de la RN10 (jardins familiaux) sont classés en « terrain cultivé à protéger » (art. L. 123-1-5 9° du code de l'Urbanisme).
Le maintien de la zone non ædificandi en lisière du massif boisé permet le maintien des continuités écologiques qui suivent ce riche milieu d'interface.
La zone « UE » du Pont Forget et la zone « 2AU » de la Perche aux Mares correspondent aux secteurs d'urbanisation préférentielle.
Le plan de zonage et les densités permises, induisent la densification maîtrisée d'un centre-ville élargi aux abords de la gare.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines est comptaible avec le SDRIF

1.2.3. Le projet de SCOT Sud-Yvelines

Principes

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000 (Loi SRU) a introduit le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). C'est un document stratégique qui présente les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour les 20 ans à venir.
Le SCOT Sud-Yvelines, en cours d'élaboration, n'est pas encore opposable au PLU du Perray-en-Yvelines. Néanmoins, le projet est suffisamment avancé pour que la compatibilité puisse être examinée par anticipation

Les orientations du projet de SCOT

Le conseil syndical du SMESSY a débattu des orientations générales du PADD du SCOT lors de sa réunion du 12 juillet 2013.

Ces orientations sont :
Un objectif transversal :

➢ Adaptation et lutte contre le changement climatique

et 3 orientations thématiques :

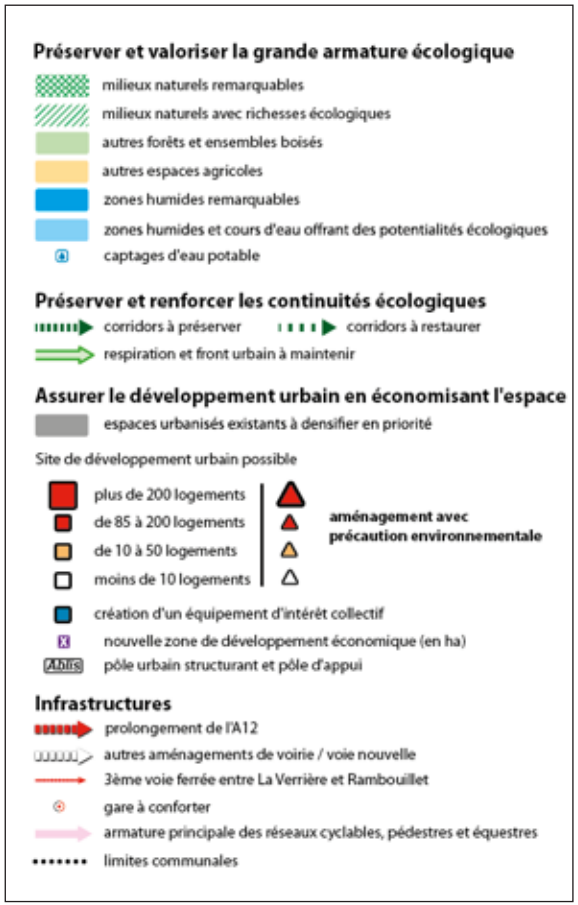
- Un développement économique prioritaire
- Vivre en Sud-Yvelines, un territoire durable
- Valoriser les patrimoines, paysages et ressources naturelles

Le projet de DOO précise ces orientations Le Perray-en-Yvelines est désigné comme un pôle d'appui à densifier en priorité, notamment par le renouvellement urbain. Un objectif de densification renforcé est fixé autour des gares. Les extensions urbaines modérées devront se faire en continuité des espaces bâtis existants et en préservant le cadre environnemental et paysager.

La carte du DOO localise ces prescriptions, notamment sur le territoire du Perray-en-Yvelines



carte du DOO du SCOT, document provisoire



Compatibilité du PLU

L'ensemble des milieux naturels remarquables repérés dans la carte du DOO sont préservé par le zonage en « N » (forêt) ou « Ab » (prairies remarquables) et assortis d'un espace tampon classe en secteur « Ab » qui rend cette protection effective.

Le site « Grande Haies – Haphleries » est repéré par le DOO comme un site de développement urbain possible, comportant 85 à 200 logements. Il est classé en zone 2AU au plan de zonage du PLU.

Le site « la Perche aux Mares » est repéré par le DOO comme un site de développement urbain possible avec des précautions environnementales, comportant plus de 200 logements. Il est classé en zone 2AU au plan de zonage du PLU et assorti d'une OAP qui garanti le maintien du fonctionnement hydraulique des rigoles qui le traversent et l'aménagement d'un espace paysager à caractère naturel qui assure une transition harmonieuse avec la forêt. Le programme prévoit 350 logements, avec une densité de l'ordre de 40 logements/ha.

Enfin, le site du « Pont Forget » est repéré comme site d'accueil d'un équipement collectif. Le PLU le classe en zone « UE », dévolue à l'accueil d'équipements publics.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines est compatible par anticipation avec le projet de SCOT Sud-Yvelines, dans sa version du 29 novembre 2013

1.2.3. Le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France

- Principes

La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE), qui fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile par le développement des modes de déplacements alternatifs, rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).

- Les dispositions du PDUIF de 2000 et du projet de PDUIF révisé

Le PDUIF a été élaboré en 1999 sur la base d'un diagnostic de 1998. Après recueil des avis et enquête publique, il a été approuvé par arrêté interpréfectoral en décembre 2000. Suite à son bilan en 2005, le PDUIF a été mis en révision en 2007. Le projet de PDUIF révisé a été arrêté par le Conseil Régional le 6 février 2012. Son processus d'approbation est en cours : après le recueil des avis des Personnes Publiques Associées, l'enquête publique aura lieu début 2013.

Le PDUIF de 2000

Il comporte 4 orientations déclinées en 40 actions. Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de nombre d'entre elles :

- Préserver le fonctionnement métropolitain
  - ✓ Un meilleur rabattement en automobile (parcs relais) et en deux roues
  - ✓ Une politique de stationnement adaptée et cohérente
  - ✓ Maîtrise de l'urbanisme
  - ✓ Maîtrise de la localisation des activités, des équipements et des zones résidentielles
  - ✓ Par une meilleure prise en compte des problématiques des déplacements lors de l'urbanisation
- Zone agglomérée : vers une nouvelle urbanité
  - ✓ Promouvoir une approche globale de l'espace public / Structurer le réseau principal
  - ✓ Créer un réseau vélos
- Plus de centralité au-delà de la zone agglomérée dense
  - ✓ Valoriser les abords des gares
- La rue pour tous
  - ✓ Promouvoir le partage de l'espace
  - ✓ Améliore la sécurité des déplacements des modes doux
  - ✓ Favoriser l'utilisation du vélo
  - ✓ Favoriser les modes de déplacements doux et leurs rabattements sur d'autres modes

Le projet de PDUIF

Le projet de PDUIF révisé relève 9 défis auxquelles répondent 31 actions. Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de nombre d'entre elles :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
  - ✓ Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
  - ✓ Action 2.4 : un réseau de bus plus attractif
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo:
  - ✓ Action 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
  - ✓ Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines
  - ✓ Action 4.2 : Favoriser le stationnement vélo […]

- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
  - ✓ Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
  - ✓ Action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique
  - ✓ Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau

- Compatibilité du PLU du Perray-en-Yvelines avec le PDUIF

Les OAP n°8 et 9 respectivement :
- préservent un réseau de « chemins ruraux et routes forestières » ;
- organisent la hiérarchisation du réseau viaire et affirment un principe de partage de l'espace public.

Le plan de zonage et les densités permises, découlant des emprises au sol et des hauteurs autorisées, et des COS, permettent la densification d'un centre-ville élargi aux abords de la gare. Cette densification est néanmoins maîtrisée, en adéquation avec la qualité de la desserte ferroviaire.
Notamment, il est fait usage de l'article L. 123-1-11 du code de l'Urbanisme, qui interdit une surdensification des terrains après division parcellaire.

Normes de stationnement

La ville a fait le choix de maintenir des normes de stationnement uniformes sur l'ensemble du territoire communal. En effet, la qualité de la desserte ferroviaire reste moyenne : 1 train toutes les 15 minutes en heure pleine et toutes les 30 minutes en heures creuses, durée de trajet de 30 minutes environ pour Versailles Chantier et 45 minutes environ pour Paris, rames automotrice Z53000 « petits gris »… Ainsi, la proximité de la gare en elle seule n'est pas un facteur d'utilisation des transports en commun.

Les normes minimales de stationnement sont de 2 places de stationnement par logement et 1 place par tranche entamée de 40 m²SDPC, plafonnées à 3 places par logement. Ainsi, les logements de moins de 80 m²SDPC auront 2 places, les logements de 80 m² ou plus auront 3 places. Les immeubles collectifs prévoient en plus des places « visiteur » à concurrence de 1 place pour 3 logements.

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements sociaux, pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place par logement.
Ainsi, les normes de stationnement sont relativement modérées dans le contexte périurbain du Perray-en-Yvelines et en rapport avec l'offre de transports en commun, d'autant que la Ville anticipe un renouvellement et un rajeunissement de sa population, avec l'arrivée de ménages plus jeune, doubles-actifs et possédant 2 véhicules, que leurs moyens financiers contraignent à occuper des logements relativement petits. Ce renouvellement, déjà amorcé, fera mécaniquement augmenter le taux de motorisation mesuré par l'INSEE.

L'objectif du PLU est la création de 750 nouveaux logements au Perray-en-Yvelines, dont 30 % de logements sociaux. La programmation des nouveaux logements peut être projetée au regard des programmes récents qui ont été édifiés dans la commune, notamment celui de la Forêt Verte :

- 15 % de petits logements de moins de 40 m² ;
- 70 % de logements moyens, entre 40 et 80 m² ;
- 15 % de grands logements de plus de 80 m².

Le nombre de places de stationnement à aménager pour l'ensemble de ces nouveaux logements peut être évalué :

Catégorie	Nombre de logements					Nb de place / log^{t}	Nb places
Logement social	225	30 %	-			1	225
Logement libre	525	70 %	*Répartition par taille des logements libres*				
			< 40 m²	15 %	79	2	158
			40≤ S < 80 m²	70 %	367	2	734
			≥ 80 m²	15 %	79	3	237
			Places visiteurs			⅓	175
Total	750	100 %	-			-	1 529

Ainsi, la construction des 750 nouveaux logements projetés par le PLU entrainera l'aménagement de d'environ 1 500 à 1 550 places de stationnement, soit 2,0 à 2,1 places par logement en moyenne. Cette moyenne sera donc de l'ordre de grandeur du maximum autorisé par le PDUIF de 1,5 fois le taux de motorisation moyen des Perrotins mesuré par l'INSEE à 1,4 véhicule par ménage, soit 2,1 places par logement.

Les normes de stationnement pour les cycles respectent les prescriptions du PDUIF.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines est compatible avec le PDUIF de 2000 et, par anticipation avec le projet de PDUIF révisé.

1.1.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

- Principes

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 reprise dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée » de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion.

La LEMA met en avant 2 objectifs principaux :

- Reconquérir la qualité des eaux, atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique (directive cadre européenne du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain.
- Donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis-à-vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Conformément à l'article 3 de la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre en compte les dispositions du SDAGE (article L. 212-1 du code de l'Environnement).

Sa traduction directe pour les collectivités est lisible par exemple dans la mise en place du crédit d'impôts pour la récupération des eaux de pluies par les particuliers ou des obligations de gestion des eaux à la parcelle.

- Les orientations fondamentales du SDAGE

S'appuyant sur l'ensemble des obligations fixées par les lois et les directives européennes et prenant en compte les programmes publics en cours, le SDAGE 2010-2015, élaboré après une large concertation et adopté par le comité de bassin le 27 octobre 2009 pour une période de 6 ans, a défini les orientations d'une politique novatrice de l'eau. Il comporte 43 orientations fondamentales. Les PLU peuvent contribuer à nombre d'entre elles, notamment :

- Orientation 2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets).
- Orientation 4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques.
- Orientation 13 et 14 : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine [et] de surface destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses.
- Orientation 19 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.
- Orientation 30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation.
- Orientation 33 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.

- Compatibilité du PLU du Perray-en-Yvelines avec le SDAGE

Le plan de zonage préserve la très grande majorité des espaces agricoles, naturels et forestiers du territoire du Perray-en-Yvelines, préservant l'alimentation en eau du réseau hydraulique des rigoles et évitant la concentration des ruissellements par temps de pluie.

Dans les zones urbaines, les articles 4 des règlements de zone rappellent les obligations de raccordement des eaux usées domestiques et des eaux pluviales, respectivement au réseau d'eau usées et au réseau pluvial aboutissant dans les rigoles gérées par le SMAGER. Ils rappellent le débit de fuite maximal autorisé de 1 ℓ/s/ha. L'état initial de l'environnement rappelle les hypothèses à prendre en compte pour le calcul des volumes de rétention (pluie de 67 mm en 12 heures).

Dans les zones urbaines, la combinaison des articles 9 « emprise au sol » et 13 « obligations de planter », (ces derniers prévoyant un taux minimum d'espaces verts de pleine terre) limite significativement l'imperméabilisation des terrains, réduisant aunsi le ruissellement et garantit la possibilité technique de réaliser les rétentions nécessaires, si l'infiltration n'était néanmoins pas possible.

Les étangs sont classés en zones « N », et leurs abords préservés par un zonage « N » ou par l'utilisation de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Le réseau de rigoles est préservé par l'OAP 8 « trame verte et bleue » et l'utilisation de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les zones humides et aquatiques connues du territoire communal sont préservées.

Enfin, le territoire du Perray-en-Yvelines n'est concerné par aucune aire d'alimentation de captage. Il ne peut ainsi pas agir sur cette orientation.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie

1.1.5. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette

Principes

Outre les SDAGE, la loi sur l'eau de 1992 a institué les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective sur une unité hydrographique cohérente : sous-bassins, groupement de sous-bassins ou système aquifère. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il constitue ainsi un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs réglementaires de la Directive Cadre sur l'Eau pour chaque masse d'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.

Les objectifs de protection du SAGE de 2006 et du projet de SAGE révisé

Le SAGE Orge-Yvette, approuvé le 9 juin 2006, est en révision depuis 2010. Son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et son règlement ont été validés par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 26 janvier 2012. Le projet de SAGE est ensuite entré en phase de consultation. Le nouveau SAGE s'appliquera au territoire du Perray-en-Yvelines dès son approbation.

Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de certains des objectifs du SAGE de 2006 et du projet de SAGE.

SAGE de 2006 :
Le SAGE de 2006 demande notamment l'amélioration de la collecte et du traitement des eaux usées domestiques, en particulier par la définition de plans de zonages communaux intégrant un zonage des eaux pluviales. Il demande de réduire le risque d'inondation due au ruissellement, notamment par la rétention en amont et la fixation de débits maximaux de rejets autorisés.

Projet de SAGE
Le projet de SAGE vise en outre :
- À améliorer la qualité des eaux, par l'amélioration de l'assainissement domestique et industriel ;
- À préserver les fonctionnalités des zones humides ;
- Réduire le ruissellement par la maîtrise de l'imperméabilisation.

Compatibilité du PLU du Perray-en-Yvelines avec le SAGE

Le Schéma Directeur d'Assainissement du Perray-en-Yvelines est annexé au PLU. Il inclut un zonage d'assainissement pluvial, rappelé dans l'état initial de l'environnement.

Les articles 4 des règlements de zone rappellent les obligations de raccordement des eaux usées domestiques et des eaux pluviales, respectivement au réseau d'eaux usées et au réseau pluvial aboutissant dans les rigoles gérées par le SMAGER. Ils rappellent le débit de fuite maximal autorisé de 1 ℓ/s/ha. L'état initial de l'environnement rappelle les hypothèses à prendre en compte pour le calcul des volumes de rétention (pluie de 67 mm en 12 heures).

La combinaison des articles 9 « emprise au sol » et 13 « obligations de planter », ces derniers prévoyant un taux minimum d'espaces verts de pleine terre limite significativement l'imperméabilisation des terrains, réduisant ainsi le ruissellement et garantit la possibilité technique de réaliser les rétentions nécessaires, si l'infiltration n'était néanmoins pas possible.

Enfin, les étangs sont classés en zones « N », et leurs abords préservés par un zonage « N » ou par l'utilisation de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Le réseau de rigoles est préservé par l'OAP 8 « trame verte et bleue » et l'utilisation de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les zones humides et aquatiques connues du territoire communal sont préservées.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines est compatible avec le SDAGE Orge-Yvette de 2006 et, par anticipation, avec le projet de SAGE révisé

1.3. Documents avec un rapport de prise en compte

1.3.1. Le Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France

Principes

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ce document cadre doit être précisé localement. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.
Pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer les objectifs du SRCE dans leurs politiques, le SRCE comprend un plan d'action, qui constitue un cadre de référence à l'échelle régionale pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013

Les objectifs du SRCE

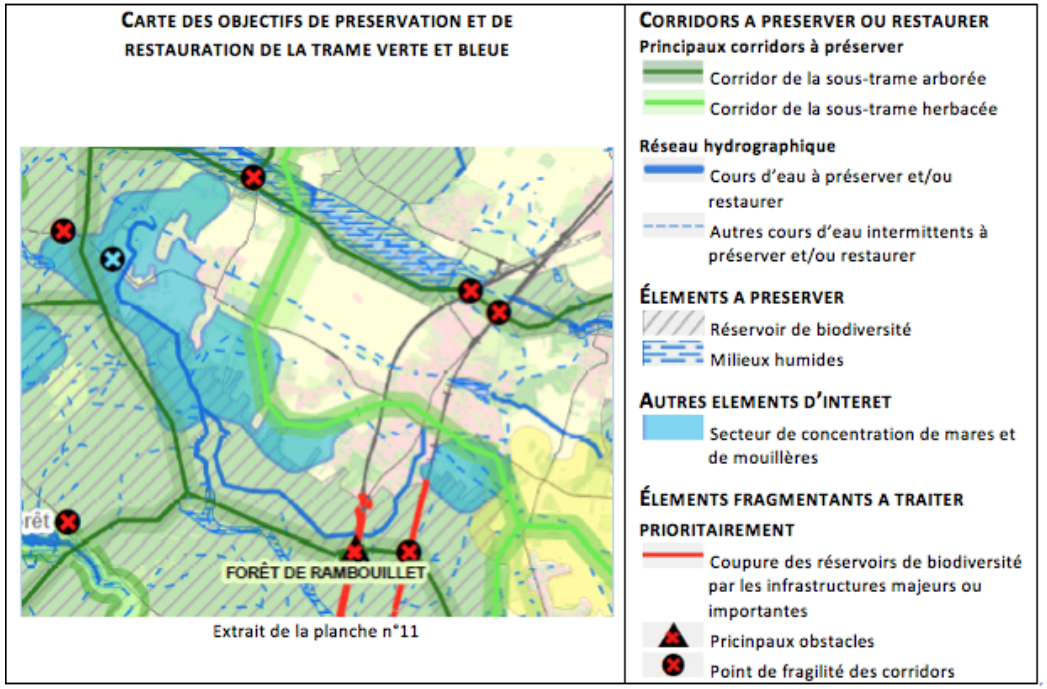
La forêt de Rambouillet constitue un réservoir de biodiversité au niveau régional. Les enjeux territoriaux de l'unité paysagère Hurepoix/Yvelines, à laquelle appartient la forêt de Rambouillet, et qui concernent le territoire du Perray-en-Yvelines sont :

- D'assurer un meilleur franchissement des infrastructures routières, notamment la RN10 ;
- De préserver les connexions entre Rambouillet, Vieille-Église et Le Perray-en-Yvelines ;
- De maintenir les connexions, fortement perturbées par le mitage urbain, entre la forêt de Rambouillet et les multiples boisements périphériques

Concernant les espaces agricoles, les enjeux sont d'éviter l'artificialisation des sols, le recul des mosaïques agricoles• et des micro-zones humides agricoles, particulièrement représentées en périphérie de la forêt de Rambouillet où elles participent à la constitution de lisières agricoles complexes de grand intérêt pour les connexions écologiques.

Le plan d'actions stratégique, cadre de référence pour la mise en œuvre du SRCE est traduit par un atlas cartographique des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Île-de-France.

• Mosaïque agricole : association de petites cultures, prairies, friches et bosquets



Extrait de la planche n°11

Prise en compte du SRCE dans le PLU du Perray-en-Yvelines

Le réservoir de biodiversité, les milieux humides et les corridors arborés relevés par le SRCE, inclus dans le site Natura 2000 sont classés en zone « N ». La fonctionnalité du corridor herbacé est préservée par le classement en zone « A » de l'espace agricole, et par l'instauration d'une zone *non ædificandi* de 50 m le long du massif boisé, réduite à 15 m à l'intérieur des zones urbaines. La préservation des lisières des milieux naturels est complétée :

- Dans la zone agricole par le secteur Ab, qui couvre l'espace entre les boisements et le chemin rural le plus proche et interdit toute construction. Ce secteur Ab inclus notamment la ZNIEFF I des praires de la Mare du Pré ;
- Dans la zone urbaine, par le classement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme de la lisière sud de l'étang du Perray.

La trame bleue, constitué des rigoles du SMAGER et des mares est protégée par les prescriptions de l'OAP n°8. Elle est également protégée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, et les prescriptions afférentes dans les articles 2 des règlements de zone.

Enfin, le traitement des éléments fragmentant que constituent la RN10, et la voie ferrée ne relèvent pas de la politique de la commune du Perray-en-Yvelines. Néanmoins, le PLU n'y fait pas obstacle.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines prend bien en compte l'ensemble des objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques visées par le SRCE.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines prend bien en compte le SRCE d'Île-de-France

1.3.2. Le SRCAE d'Île-de-France

Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO2 ;
- Le plan climat de 2009 (tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto).

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par les décrets n°98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2. Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020 ;
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE).

Les dispositions du SRCAE

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.

Les objectifs du SRCAE d'Île-de-France auquel les PLU peuvent contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

Le SRCAE sera précisé localement par le PCET des Yvelines. Celui-ci n'était pas lancé en février 2013. Ni la Communauté de Commune des Étangs, ni à plus forte raison la commune du Perray-en-Yvelines ne sont soumises à l'obligation de réaliser un PCET.

Prise en compte du SRCAE dans le PLU du Perray-en-Yvelines

Le PLU du Perray-en-Yvelines favorise une densification maîtrisée d'un centre-ville élargi aux abords de la gare. Hormis dans les zones d'activité, la mixité fonctionnelle est favorisée. Le centre-ville notamment, constitué des zones UA et UB, offre un taux d'emprise au sol spécifique pour favoriser le commerce de proximité.

Les articles 12 des règlements de zone imposent la réalisation de places de stationnement pour les cycles et adaptent les normes de stationnement des véhicules au taux de motorisation effective des Perrotins. Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines permet la réduction des besoins en déplacements motorisés.
Les articles 6 à 10 des règlements de zones favorisent l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants. Les articles 11 rappellent la possibilité d'intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelables et se réservent le droit d'en encadrer la mise en œuvre. Le PLU du Perray-en-Yvelines permet donc d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et de promouvoir les énergies renouvelables.

La combinaison des dispositions améliorant le bâti et réduisant les besoins en déplacements permet la réduction de la consommation d'énergie du territoire et des rejets atmosphérique de polluants. Le PLU du Perray-en-Yvelines participe donc à l'amélioration de la qualité de l'air.
Enfin, les obligations de planter édictées aux articles 13 des règlements de zone, en particulier la compensation en zone UA des taux d'emprise au sol de 100 % pour les commerces par l'installation de toitures végétalisées de qualité permet d'éviter les îlots de chaleur urbains et d'assurer dans toute les zones la rétention des eaux pluviales. Le territoire du Perray-en-Yvelines sera donc résilient par rapport au changement climatique.

Ainsi, le PLU du Perray-en-Yvelines prend bien en compte le SRCAE d'Île-de-France

2. LES INTENTIONS DU PADD

Les orientations respectent les grands principes énonçés à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

1° *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les choix retenus pour établir les orientations du PADD constituent la synthèse de deux mises en examen :

- D'une part, une réflexion issue des constats mis en relief par l'État des lieux (Diagnostic de Territoire et État initial de l'Environnement) lesquels soulignent de façon générale l' évolution notable et relativement récente du territoire communal, avec une tendance nette à la «périurbanisation» qu'il importe d'encadrer.

- D'autre part, la nécessité de fournir des réponses ajustées et réactualisées aux prescriptions supra-communales en matière d'urbanisme tant au niveau de l'habitat que de l'environnement.

Rappel des objectifs environnementaux	**Rappel des objectifs du SDRIF(à échéance de 2030) déclinés au plan communal**
Objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national • **Énergie / Climat** : Protocole de Kyoto ; Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) 30/12/1996 ; loi programme fixant les orientations de la politique énergétique (POPE) 13/7/2005 => «le facteur 4» • **Paysages / Biodiversité :** directive «Oiseaux» de 1979 et directive «Habitats» de 1992 => Natura 2000 ; Convention de Florence sur les paysages 19/7/2000 ; Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989 ; loi paysage 8/1/1993 • **Eau :** directive cadre sur l'eau 13/10/2000 => bon état écologique des cours d'eau en 2015 ; directive «eaux résiduaires urbaines» 1991 ; Lois sur l'eau de 3/1/1992 et 30/12/2006 • **Lois Grenelle I et Grenelle II** (ENL du 12/7/2010) ➤ L'axe premier du PADD, «Habiter le Perray-en-Yvelines dans le respect de l'environnement» entérine, comme rappelé dans le PADD, l'adhésion communale au **PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**. Il s'appuie par ailleurs sur l' Évaluation Environnementale requise du fait des sites **NATURA 2000** présents ou jouxtant le territoire communal.	La situation du Perray-en-Yvelines pour la Région Île-de-France est la suivante : • **pôle de centralité** (ville pôle d'appui). • **pôle de gare**. • doté de **deux zones d'urbanisation préférentielle** À ce titre les objectifs fixés se résument comme suit : • produire **25 % de logements sociaux**. • atteindre une **densité moyenne de 35 logements à l'hectare**. • urbaniser de façon prioritaire selon le principe de **«construire la ville sur la ville»**, en restreignant l'étalement urbain. Note : Les objectifs du Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR) sont en concordance avec ceux de la Région. Ils figurent déjà dans la charte du PNR de 2010 et sont repris dans le SDRIF. ➤ Le second axe «Un développement urbain maîtrisé» répond ainsi à la nécessité d'accueillir de nouvelles populations. **Le projet de ville retenu fixe un seuil maximal de 8 500 habitants à échéance de 2025.**

2.1. Les 2 axes principaux du PADD

➤ **I) Habiter le Perray-en Yvelines dans le respect de l'environnement**

L' affirmation de la préservation de l'environnement sert de cadre de référence à tous les niveaux du PLU, les choix ayant été évalués au préalable de façon à réduire au mieux les impacts potentiellement négatifs en termes de consommation de l'espace, de biodiversité, de corridors écologiques, d'imperméablisation des sols, de gestion des déchets.

Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse est un des sites les plus intéressant de la région Île-de-France, avec une grande variété de milieux et notamment des zones humides très riches, cependant beaucoup des communes qui le composent à l'instar du Perray-en-Yvelines subissent une forte pression urbaine. La préservation de ce territoire vivant et de qualité doit permettre une évolution des espaces urbains compatible avec cette préoccupation environnementale majeure.

L'axe 1 permet ainsi le développement de la ville en protégeant l'environnement. Pour maintenir les espaces agricoles, paysagers, boisés et humides le PLU met en oeuvre un développement par utilisation des espaces déjà urbanisés et par mutation du bâti existant. Ceci se traduit en premier lieu par une densification du tissu urbain et une urbanisation des dents creuses identifiées dans le cadre des OAP. La recomposition d'un centre-ville élargi participe à la même volonté d'économiser l'espace puisque le centre villageois sera l'objet d'une densification maîtrisée afin d'évoluer vers un véritable cœur de ville, lieu de promenade, de rencontre, de commerce et de services.

Il s'agit par ailleurs de contenir ce développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation énoncés en renforçant les lisières aux abords de la ville notamment à l'approche des secteurs de la «Perche aux Mares» et de la «Forêt Verte». Ainsi la densité brute de ces deux extensions tient compte de larges zones tampons (sous forme de parcs arborés) destinées à assurer des transitions douces entre l'espace urbanisé et les espaces non constructibles.

Avec la **consommation économe de l'espace**, le PADD affiche la volonté de **préserver la ressource en eau**. En effet, à ce jour, avec environ 99% de logements desservis en eau et près de 85% en assainissement collectif, l'équipement du territoire en réseaux d'eau et d'assainissement est pratiquement achevé. La qualité du service aux usagers dépendra de plus en plus dans les prochaines années de la bonne gestion du patrimoine en réseaux d'eau et d'assainissement. Afin de préciser les actions à conduire, la loi 2011-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) demande aux collectivités organisatrices de disposer d'ici 2013 d'un inventaire de leur patrimoine en rassemblant les données disponibles sur les caractéristiques des réseaux, et de définir un plan d'action pour réduire les pertes d'eau en réseaux de distribution lorsque celles-ci excèdent un seuil fixé par décret. La loi Grenelle II complète ainsi les dispositions déjà prises pour la maîtrise des dépenses d'amélioration et de renouvellement des réseaux avec l'autosurveillance des réseaux d'assainissement en application de la directive « eaux résiduaires urbaines » et le suivi de l'utilisation des provisions pour renouvellement dans le cadre des délégations de services en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006. Aussi les futures ouvertures à l'urbanisation prévoient-elles une gestion raisonnée et intégrée de la ressource en eau.

Enfin le maintien d'une **biodiversité** riche exprimé dans le PADD et illustré par la valorisation des rigoles et le renforcement des corridors écologiques s'inscrit dans le cadre et en application des lois relatives à la trame verte et bleue (Loi n°2099-967 du 3 août 2009, Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010).

➤ II) Un développement urbain maîtrisé

Alors que les prescriptions supra-nationales impliquent dans les prochaines décennies une hausse importante de la population du Perray, la révision générale du PLU propose un renforcement de l'offre urbaine dans sa globalité (habitat, activités, services et éléments d'agrément urbain, qualité du cadre de vie) pour tendre vers une ville plus diverse, vivante et attractive.

Répondre aux besoins de logements , aménager de nouveaux quartiers

Pour soutenir le besoin de logements et répondre aux prescriptions du SDRIF, la commune s'est engagée dans un programme volontariste de renouvellement urbain mais aussi d'extensions urbaines requises au vu des objectifs fixés par le région Île-de-France. La mise en oeuvre de cette politique en matière d'habitat se décline comme suit :

1. Avec le programme de la ZAC multisite (secteurs de la Grande Haie et la Perche aux Mares), le site de la Forêt Verte et les « dents creuses » définies dans le PADD, la population du Perray-en-Yvelines devrait atteindre 8 500 habitants à l'horizon 2025 (population communale estimée à 6700 habitants en 2012)
2. Les dispositions règlementaires du PLU devraient permettre de faire croître la représentation du logement social sur le parc de logements
3. Diversifier l'offre de logement pour faciliter le parcours résidentiel avec un rééquilibrage de l'écart entre la typologie « maison individuelle » et « appartement » pour atteindre respectivement 60% et 40%.

RÉPARTITION DU FONCIER MOBILISÉ

	Localisation	Contenance	Nombre de logements	...dont sociaux
Extensions urbaines	La Grande Haie	15 ha	100	33 %
	La Forêt Verte	7 ha	157	20 %
	La Perche aux Mares	20,3 ha	350	33 %
Dents creuses	Centre-ville Abords de la gare	3 ha	60	33 %

Indépendamment des dysfonctionnements urbains actuels relevés par le Diagnostic Territoirial, la situation communale est très en-deça des objectifs fixés en terme de densité avec une moyenne de 8 à 15 logements à l'hectare en zone pavillonnaire et 20 log/ha en centre-ville. La révision générale du PLU prend en compte cet état de fait, et formule toutefois les réserves suivantes :

- Atteindre à court terme 35 logements à l'hectare paraît difficilement conciliable avec la volonté de maintenir une morphologie urbaine «semi-rurale».
- Si le PLU doit offrir de nouvelles possibilités pour les projets d'initiative privée, celles-ci doivent tenir compte des densités existantes et plus particulièrement de la typologie d'habitat de chaque quartier. Les gabarits figurant dans le règlement du PLU ont donc été réfléchis en conséquence, tout en gardant à l'esprit que cette phase de transition doit se faire en douceur pour maintenir ce caractère semi-rural. Hauteurs proches de l'existant, emprises au sol imposées pour éviter l'étalement urbain, prescriptions et recommandations architecturales conformes à l'esprit du PNR de la Haute-Vallée-de-Chevreuse, … l'ensemble des éléments techniques figurant dans le règlement sont ouvertement dédiés au respect de cette identité urbaine caractéristique de la commune.

- La densification programmée implique une réflexion de fond sur la structuration de la ville, en particulier dans le centre-ville et dans les zones périphériques. Si l'objectif actuel n'est pas de lancer la commune dans un grand programme de construction, il est nécessaire de structurer les zones de constructibilité en fonction des axes de voiries existantes ou potentielles, tout en réservant des emprises foncières suffisantes en maintien d'espaces verts. Concrètement, cet objectif s'est traduit par la définition de bandes de constructibilité (2 bandes en zones UA et UB, une seule dans les secteurs UC et UD).
- La question des équipements collectifs reste cruciale pour le devenir du Perray-en-Yvelines. La densification a un coût, elle est corrélée à la réalisation d'équipements publics et collectifs supplémentaires à défaut d'une capacité d'accueil suffisante et adapatée au poids de la population. L'ouverture du PLU sur les droits à construire se veut donc raisonnée pour tenir compte des capacités d'accueil de nos infrastructures. Le COS de chaque zone, s'il a été revu à la hausse pour répondre aux enjeux nationaux et régionaux, connaît donc une évolution limitée tant que la commune ne se sera pas dotée de ces équipements.

Assurer le principe de mixité sociale et d'équilibre des fonctions urbaines

Le diagnostic fait clairement apparaître une hypertrophie de la part des grands logements et des maisons individuelles et une très nette sous-représentation du secteur locatif et du logement social. Les futurs quartiers assureront un rééquilibrage de l'offre locale en logements de petites tailles, en collectifs, et répondront aux exigences de **mixité sociale**. La densification maîtrisée au centre-ville notamment rue de la Gare et de l'Église, au moyen d'une élévation des bâtiments à R+1+Combles, étoffera l'offre de logements et permettra l'implantation de commerces de proximité en Rez-de-Chaussée.
En parrallèle et à proximité du centre élargi, différentes parcelles (La Barantonnerie.....) identifiées comme dents creuses compléteront l'offre résidentielle.

De surcroît, la **diversification des fonctions urbaines** sera mise en oeuvre notamment sur le secteur de la «Grande Haie» où l'offre de logements ira de paire avec la valorisation du pôle artisanal de «Chemin Vert».

Revaloriser les abords de la gare

Les abords de la gare sont aujourd'hui peu accueillants. Le projet de ville propose de transformer le quartier de la gare en le densifiant légèrement, en traitant différents cheminements pour les piétons et les cycles, en redynamisant le commerce, en restructurant le complexe sportif des platanes et en repositionnant les logements sociaux existants dans la ville. Cette revalorisation s'accompagne d'une possibilité d'animer les rez-de-chaussée par du commerce en lien et en continuité avec le centre-ville et de réoganiser le bâti avec le végétal.
Il s'agit enfin de mieux desservir la gare par la route en limitant les passages par le centre-ville et de proposer des modes de déplacement doux entre la gare et la place de la Mairie, et au-delà vers les différents secteurs de la ville.
Enfin l'urbanisation de la «Perche aux Mares» sera **conforme aux préconisations du SDRIF qui recommande de privilégier l'urbanisation de zones résidentielles dans les secteurs à moins 1 kilomètre d'une gare.**

Hiérarchiser la voirie, atténuer les coupures urbaines, doter la ville de liaisons douces
Le projet de ville préconise une recomposition de l'ensemble du réseau viaire. Cette orientation vise à établir un schéma de connexions continues, cohérentes et hiérarchisées. Il permettra d'apaiser la circulation en centre-ville, de remédier à l'absence de circulations douces, d'améliorer l'accès à la gare.
Le PLU s'attache à :

- Différencier les carrefours suivant leur hiérarchie, leur positionnement dans la ville, de façon à rendre lisible le territoire aux usagers.
- Supprimer ou réorganiser les impasses du réseau tertiaire structurant afin de réintégrer dans la ville des quartiers aujourd'hui mal reliés.
- Réduire les largeurs de chaussée pour limiter la vitesse.

2.2. Le souci de la prise en compte de l'environnement

2.2.1. Contexte international et national

Depuis le premier rapport du Club de Rome en 1972, la nécessité de prendre en compte l'environnement dans toutes les activités humaines s'est progressivement imposée. Un corpus de règles contraignantes s'est progressivement imposé aux états.

Cette politique mondiale a été déclinée niveau européen, notamment au moyen de plusieurs directives.
La France avait été précurseur dans le domaine de la protection de l'environnement, notamment par les lois du 10 et du 19 juillet 1976 sur les études d'impact et les ICPE. L'ensemble de la législation française ayant trait à l'environnement, issue en partie de la transposition en droit français des directives européenne, a été regroupée en 2000 dans le code de l'Environnement. Celui-ci expose notamment les objectifs du développement durable au III de l'article L. 110-1 du code de l'Environnement :

« L'objectif de développement durable, […], répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :
1° La lutte contre le changement climatique ;
2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
4° L'épanouissement de tous les êtres humains ».

Le PLU du Perray-en-Yvelines doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, en application de l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme.

2.2.2. Un projet urbain respectueux de l'environnement et du cadre de vie

Prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes, espaces vert et continuités écologiques

Le renforcement du réseau écologique sur le territoire implique deux grandes ambitions, s'imbriquant l'une à l'autre :
- la conservation des espaces naturels et agricoles ceinturant le tissu urbanisé,
- le maintien des éléments de nature en ville, au coeur de l'espace urbanisé, participant au cadre de vie privilégié.

La préservation des espaces naturels et agricoles

Les documents supra-communaux posent le principe de protection des espaces naturels :
- La charte du PNR repère notamment deux sites de biodiversité remarquable, et demande plus largement de veiller à la qualité des boisements ;
- Le SDRIF identifie au titre des espaces boisés, le massif de Rambouillet, dans l'objectif de les préserver de l'urbanisation en assurant leur intégrité, notamment en veillant au respect de leurs lisières ;

Ces espaces sont préservés par le PADD, qui affirme l'objectif de sauvegarder les boisements, les étangs et les autres milieux naturels.

Les espaces agricoles sont également protégés par la charte du PNR, qui prévoit de « maintenir l'agriculture » En compatibilité avec la cartographie du Plan de Parc, le PADD garantit la pérennité des espaces agricoles à l'ouest de la RN10.

Par contre, la Ville porte le choix d'une urbanisation des terrains agricoles relictuels enclavés entre l'urbanisation existante et la RN10. En effet, ceux-ci, déclaré en jachère à la PAC en continu depuis plusieurs années, ne sont en pratique plus exploités, les conditions de circulation rendant leur mise en valeur agricole problématique. Il est donc plus opportun, dans le souci de la préservation de l'environnement, de développer dans ces sites relativement proches de la gare ferroviaire de nouveaux quartiers urbains mixte, afin de participer à réduire le recours à la voiture de la population.

La prise en compte et le renforcement des continuités écologiques

La richesse des milieux naturels est également nourrie par l'existence de continuités écologiques que le PADD entend préserver et renforcer.

D'importantes circulations d'espèces animales (grande faune et chiroptères) ont été repérées sur le territoire communal, notamment entre les différents espaces boisés de la commune, au sein de l'espace agricole et le long des rigoles.

Le PADD repère les continuités identifiées dans le cadre du SRCE et de la charte du PNR comme étang à préserver et compléter, autour du tissu urbanisé, reliant les différents espaces boisés entre eux et traversant le plateau agricole à l'ouest.

La valorisation de la « nature en ville »

Le PADD souligne la nécessité de préserver, outre les espaces naturels et agricoles remarquables, la nature ordinaire en ville, garante du bon fonctionnement des continuités écologiques. Ainsi, il entend conforter les espaces verts urbains et les jardins privés et encourager des plantations de qualité.

Prise en compte du changement climatique, réduction des émissions de GES

Le Perray-en-Yvelines est marqué par la part très importante des déplacements motorisés individuels, malgré la présence d'une gare ferroviaire. Les pratiques de mobilité y sont donc fortement émettrices de GES.

Le PADD mets donc l'accent sur les déplacements et la mobilité. Il entend impulser un développement urbain centré sur la gare, par la densification et l'extension du centre-ville existant et par la création de nouveaux quartiers mixtes, dont un à proximité immédiate de la gare, afin, de réduire l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens et de favoriser l'utilisation des transports en commun. Il entend réorganiser l'espace public, notamment la trame viaire, en faveur des modes doux.

Par contre, le PADD ne mets pas en avant la question de la performance énergétique du bâti. La partie réglementaire du PLU s'attachera à supprimer tout les freins à son amélioration et à la valorisation des énergies renouvelables. Cependant, il s'agit d'un domaine qui ressort essentiellement de l'application du code de la Construction et ne relève qu'à la marge de l'urbanisme réglementaire.

La prise en compte du principe de prévention

Le Perray-en-Yvelines est relativement peu impacté par les risques naturels (retrait-gonflement des sols argileux), technologiques (transport de matières dangereuses), les pollutions et les nuisances (bruit routier).

Cependant, une certaine attention a été portée au principe de prévention :

- En envisageant la reconfiguration et le développement, en appuis de la RN10, de la zone d'activité qui regroupe les activités nuisibles, et le développement d'un quartier de logements protégé par le secteur d'activité, selon les principes de l'urbanisme écran ;
- En envisageant la valorisation de la gare et de sa proximité, afin de réduire le trafic automobile.

Pour les autres risques et nuisances la prévention relève essentiellement de la mise en œuvre de procédés constructifs adaptés. Le PADD ne traite donc pas explicitement des ces domaines, qui ne relèvent pas d l'urbanisme réglementaire.

Préservation des ressources naturelles, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

Le Perray-en-Yvelines est riche d'un réseau hydraulique artificiel ancien. Cependant, la qualité des milieux aquatique y est fragilisée par le sous-dimensionnement de la station d'épuration actuelle. Le PADD pose l'objectif de préserver la ressource en eau notamment par la gestion alternative à la parcelle des eaux pluviales et la mise à niveau de la STEP.

En outre, les orientations prises en faveur de la réduction des GES vont contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air. Enfin, la prise en compte du principe de prévention va contribuer à préserver le sol et le sous-sol des pollutions.

2.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE

Les enseignements du diagnostic	Le PADD	OAP
Le territoire communal bénéficie d'une grande richesse naturelle. Il est au contact de 3 sites Natura 2000, composés de Forêts et d'Étangs, comprend un grand espace vert de qualité au centre-ville et dispose d'un réseau hydrographique important à travers de nombreuses rigoles disséminées sur la commune mais peu mises en valeur. Les terres agricoles positionnées au nord de la RN 10 sont soumises à une pression foncière croissante et tendent à être gagnées par l'expansion urbaine. La commune pâtit d'un trafic de transit (notamment de poids lourds) notable via l'axe RD 910 qui traverse le centre-ville. Si la commune a subi de grandes transformations au cours de son histoire récente, il subsiste un patrimoine historique, architectural intéressant. La commune s'est fixée comme objectif de préserver les différents éléments bâtis, paysagers et naturels qui font le caractère et la qualité du Perray-en-Yvelines. La municipalité s' associe au PNR de la Haute de Vallée de Chevreuse pour identifier et maintenir les éléments et bâtis patrimoniaux identitaires.	**1. HABITER LE PERRAY-EN-YVELINES DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT** ***A. Protéger les milieux naturels*** • **Agir en faveur de la biodiversité**, en préservant et confortant la Trame Verte et Bleue. • **Préserver la ressource en eau**, en assurant une gestion raisonnée et intégrée de la ressource en eau, en limitant l'imperméabilisation des sols. • **Protéger les terres agricoles,** par une urbanisation clairement circonscrite. • **Limiter les nuisances**, en détournant le trafic poids lourds du centre-ville, en évitant la proximité directe des activités polluantes/bruyantes avec la population. ***B. Valoriser notre paysage urbain*** • **Mettre en valeur le bâti caractéristique et identitaire**, en collaborant à l'inventaire initié par le PNR. • **Agir sur le paysage quotidien urbain**, en requalifiant les entrées de ville et au moyen d'un cahier des charges d'aménagement. • **Assurer la qualité d'usage urbaine**, et notamment en confortant le «poumon vert» du parc municipal.	**OAP. 10** s'appuyer sur la Trame Verte et Bleue pour établir un maillage de liaisons douces.

Les enseignements du diagnostic	Le PADD	OAP
Du point de vue de la composition urbaine, le diagnostic révèle différents points qui nuisent à une lecture cohérente du paysage urbain : - trop grande disparité du mobilier urbain - défaut de hiérarchisation de la voirie - entrées de ville mal identifiées - défaut d' harmonisation du paysage urbain L'aménagement des sites de la «Forêt Verte» et et de la «Perche aux Mares» répond à deux exigences en terme environnemental • Traiter les entrées de ville Sud et Est en garantissant des transitions douces entre l'espace urbain et naturel • Circonscrire plus clairement l'urbanisation Les zones d'activités économiques présentent des dysfonctionnements qui limitent leur attractivité. Des espaces très spécialisés accueillant des activités diversifiées. Des sites peu valorisés, qui nécessitent des opérations de requalification notamment pour le secteur Nord du Chemin Vert.	***C. Concevoir des extensions urbaines qualifiantes*** • **Urbaniser en marquant deux entrées de la ville :** aménagement des secteurs de la «Forêt Verte» et et de la Perche aux Mares • **Valoriser la ZI Nord du Chemin Vert,** • **Établir une mixité fonctionnelle** (Habitat/emploi) sur ce pôle artisanal.	**OAP. 9** Le secteur de la Perche aux Mares constitue une opportunité foncière stratégique pour répondre au besoin de logements sur le territoire communal.
L' étude de territoire fait apparaître une dilution urbaine à proximité de l'étang du Perray-en-Yveline et au Nord-Ouest, il révèle l'existence de dents creuses à combler et démontre les avantages qu'il y aurait à densifier le centre-ville et les abords de la gare.	***D. Maîtriser la consommation de l'espace*** • **Urbaniser prioritairement les dents creuses** • **Adapter les ouvertures urbaines aux recommandations du SD»RIF et du PNR** • **Marquer davantage les lisières urbaines** • **Concilier densité et identité locale**	**OAP. 1 / 2 / 3 / 4 / 5** **Optimiser le foncier** Application du principe de «construire la ville sur la ville». Urbanisation et organisation des dents creuses.

Les enseignements du diagnostic	Le PADD	OAP
Pour répondre aux prescriptions du SDRIF en matière d'habitat la ville est tenue de réaliser trois ouvertures à l'urbanisation sur les secteurs de la «Forêt Verte», la Grande Haie», «la Perche aux Mares». Ces opérations doivent correspondre aux principes d'aménagement durable :	**2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ** ***A. Rééquilibrer la ville*** • **Ouvrir à l'urbanisation en préservant les espaces naturels**, et conformément à la charte du PNR. • **Assurer l'intégration des nouveaux secteurs urbanisés**, en garantissant des connexions mixtes (voies douces comprises) vers le centre et la gare • **Faire de ces nouvelles urbanisations des vrais lieux de vie**, en confortant la diversité des fonctions urbaines et en soignant les espaces publics	**OAP.7 / 8 / 9** Encadrer les ouvertures à l'urbanisation des secteurs de la «Forêt Verte», de la «Grande Haie», et de la «Perche aux Mares».
Les problèmes de circulation sont nombreux: • Apaiser la circulation en centre-ville ; • Circulation inter-quartiers ; • Développer les axes verts ; • Hiérarchiser la voirie ; • Améliorer le stationnement	***B. Se déplacer, se rencontrer*** • **Apaiser la circulation au sein de l'enveloppe urbaine :** **-** Créer des voies de contournement dédiées au trafic des poids lourds **-** Hiérarchiser le réseau viaire - Mailler l'espace urbain d'un réseau de voies douces • **Prioriser et optimiser l'urbanisation dans les secteurs proches des transports en communs :** Gare, arrêts de bus... • **Résorber les coupures urbaines**, et éviter les voies en impasses sur les nouveaux secte	**OAP.11** Le PADD établit la nécessité de hiérarchiser le réseau viaire de façon à réduire la part hégémonique de la voiture : la vitesse et à améliorer les repérages au sein de la ville. La hiérarchie de la voirie décompose trois catégories d'axes structurants pour les déplacements motorisés qui conditionnent l'articulation entre l'existant et les secteurs de développement

Les enseignements du diagnostic	PADD	OAP
Le parc de logements répond de façon insuffisante aux besoins d'une population variée • Les logements disponibles sont très peu nombreux et trop chers • Les logements sociaux **(Imposer** un pourcentage de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations de logements) • Développer une offre de logements diversifié, accroître la part du locatif, • Réduire la facture énergétique...	***C. Garantir la solidarité*** • **Diversifier le parc de logement**, offre locative accessible à tous, petits logements, typologie variée et économe en espace • **Promouvoir des aménagements économes sur le plan énergétique**	**OAP.11** Hiérarchisation de la voirie
Le périmètre du centre-ville est à reconsidérer • Inclure et valoriser les abords de la gare, • Permettre la densification de ce centre élargi et l'implantation de commerces de proximité en rez-de-chaussée.	***D. Rendre plus attractif le centre-ville*** • **Étendre le centre-ville,** et notamment y inclure les abords de la Gare. • Renforcer l'accessibilté aux différents pôles compris dans ce centre élargi en mettant l'accent sur les axes piétons • **Dynamiser ce pôle central,** en favorisant l'implantation de commerces de proximité	

-

3. LES MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DU PLU

3.1. Les objectifs

1. Avec le programme de la ZAC multisite (secteurs de la Grande Haie et la Perche aux Mares), le site de la Forêt Verte et les « dents creuses » définies dans le PADD, la population du Perray en Yvelines devrait atteindre 8 500 habitants à l'horizon 2025 (population communale estimée à 6800 habitants en 2012).
2. Les dispositions règlementaires du PLU doivent permettre de faire croître la représentation du logement social sur le parc de logements.
3. Les règles de densité sur les zones UA et UB devraient diversifier l'offre de logement et ainsi faciliter le parcours résidentiel avec un rééquilibrage de l'écart entre la typologie « maison individuelle » et « appartement » pour atteindre respectivement 60% et 40%.

METHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENT : ZONES UA, UB et IIAU

Le point mort résulte de l'addition de trois composantes : renouvellement du parc, desserrement des ménages et fluidité des marchés.
Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

L'évolution de la taille moyenne des ménages

➤ Depuis plusieurs décennies, on assiste une diminution de la taille moyenne des ménages (le nombre de ménages croît plus vite que la population). L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (familles monoparentales, recomposées...) et le vieillissement de la population sont les deux éléments qui influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage. Ce facteur est donc à prendre en compte dans l'estimation des besoins en logements. L'évolution de la taille moyenne des ménages repose, le plus souvent, sur une projection tendancielle linéaire.

L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

➤ Elle est liée au contexte économique, à l'attractivité touristique mais également au degré de tension sur le marché de l'immobilier. Bien souvent, elle s'appuie sur des hypothèses qui s'inscrivent dans la poursuite des tendances récentes et à la nécessaire fluidité du marché.

Le renouvellement du parc

➤ Les besoins liés au renouvellement s'appuient sur le constat que, chaque année, des logements des parcs privé et locatif social disparaissent. Les opérations affectant les logements existants (réhabilitation, démolition, transformation de l'usage...) doivent donc être pris en compte.

Les tableaux ci-contre (sources INSEE et DRIEA Sitadel) montrent les étapes de calcul du « point mort », consistant à calculer le nombre de logements nécessaires pour une population stagnante. Le point mort est la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement des ménages.

Cette notion de « point mort » correspond aux logements qu'il aurait fallu construire dans une hypothèse de stabilité démographique ; s'il y a croissance la production de logements est supérieure au point mort, s'il y a régression elle lui est inférieure.

PÉRIODE 1999 et 2009

Calcul du renouvellement du parc de logements	
Logements en 1999	2 410
Logements en 2009	2 790
Variation du parc entre 1999 et 2009 (VP)	380
Constructions neuves entre 1999 et 2009 (CN)	410
(1) Nombre de logements dus au renouvellement (R) = CN-VP	**+ 30 (soit 3 Logts/an)**

Calcul de la variation des résidences secondaires et des logements vacants		
Résidences secondaires (RS)	En 1999 : 58	En 2009 : 23
Logements vacants (LV)	En 1999 : 103	En 2009 : 140
TOTAL	161	163
(2) Variation des logements RSLV entre 1999 et 2009 RSLV = (RS09+LV09) - (RS99+LV99)	**+2**	

Calcul du desserement	
Population des ménages en 1999 (Pop99)	5 832
Taille moyenne des ménages en 2009 (TM9)	2,5
Nombre de résidences principales en 1999 (RP99)	2 249
(3) (Pop99 / TM9) – RP99	**+ 84**

- Calcul du point mort

Le « point mort » (PM) permet de comparer l'évolution du parc logement et l'impact démographique :

PM = (1) + (2) + (3)

soit PM = +30 + 2 + 84 = +116 logements

Les besoins en logements liés à ce point mort sont de trois types :

- **le renouvellement**, c'est-à-dire le remplacement des logements détruits ou désaffectés,
- **la compensation de l'accroissement éventuel du nombre de résidences secondaires et de logements vacants**,
- **la compensation du desserrement éventuel**, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre moyen d'occupants (valorisation du nombre d'habitants des résidences principales sur la taille moyenne des ménages).

L'effet démographique mesure, quant à lui, la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population : égale au nombre de logements construits moins ceux du point mort.

3.2. Le nombre de logements à produire pour répondre au scénario retenu par la commune : PÉRIODE 2013 - 2025

On suppose tout d'abord que la part des résidences secondaires ainsi que celle des logements vacants au sein du parc de logements restera stable sur la période de projection 2009-2025.
Selon le scénario retenu dans le cadre du présent PLU, le nombre de personnes nouvelles à loger pour la période 2009/2025 est établi en 2013 à environ 1700 personnes. Sur ce chiffre sans tenir compte du point mort, l'objectif de production établi pour 12 ans serait d'environ 60 logements par an.
En intégrant les chiffres de projection démographique pour 2025 au calcul du point mort 1999-2009, il est ainsi possible de définir quelle est la production de logements à réaliser pour atteindre l'objectif de population établit selon le scénario tendanciel : 8500 habitants en 2025.

Besoins en logements pour produire un effet démographique compatible avec le scénario tendanciel

SCÉNARIO RETENU	
Nouvelle population	1700
Taille moyenne des ménages	2.4
Nombre de ménages à loger	708
Logements « point mort »	116
Logements à produire de 2012 à 2025	824
Logements à produire par an à compter de 2013	69

Le tableau ci-ontre projette une baisse de la taille des ménages (pour la période 2012/2025) de 0,1 passant de 2,5 à 2,4 personnes par ménage. Le nombre de ménage à loger correspond essentiellement à un apport migratoire.
Pour que la commune du Perray-en-Yvelines puisse atteindre son objectif de croissance démographique en intégrant les personnes « décohabitantes» le nombre de logements à produire est de 69 logements (en moyenne) par an.

3.3. La programmation

La population de la commune est aujourd'hui comprise entre 6500 et 6600 habitants. L'augmentation potentielle de 883 logements ne conduira à terme qu'à une progression de la population d'environ 1700 habitants soit une augmentation potentielle d'environ 25 % de la population actuelle (708 logts x 2.4 pers./ ménage).

Afin d'atteindre les objectifs escomptés soit :
- **une augmentation du pourcentage de logements sociaux,**
- **60% de « maison individuelle » et de 40% « d'appartement »,**

la commune prévoit dans son Plan Local d'Urbanisme de répartir les 883 logements à construire comme tels :

- ➤ **La Grande Haie avec une opération d'environ 100 logements avec environ 1/3 de logement social,**
- ➤ **La Perche aux Mares 350 logements avec environ 1/3 de logement social,**
- ➤ **La Forêt Verte avec 157 logements (permis de construire délivré en 2012) avec un programme d'environ 38 logements sociaux,**
- ➤ **Et enfin, les autres OAP dites « dents creuses » (1 à 5) avec environ 3,5 ha d'urbanisation et une densité de 20 logements à l'hectare (correspondant à la densité actuelle du centre-ville), ce qui offrira un potentiel de 88 logements avec 1/3 de logement social.**

L'ensemble de ces programmes comptabilise au total un potentiel de 693 logements et laisse pour atteindre l'objectif de population à l'horizon 2025 un apport proche de 200 logements (188 logements) en zone UA et UB du projet de PLU.

Le règlement du PLU ne permet cependant pas d'imposer ou de permettre un rééquilibrage entre le % des petits et grands logements et entre le statut propriétaire/ locataire des logements à construire.

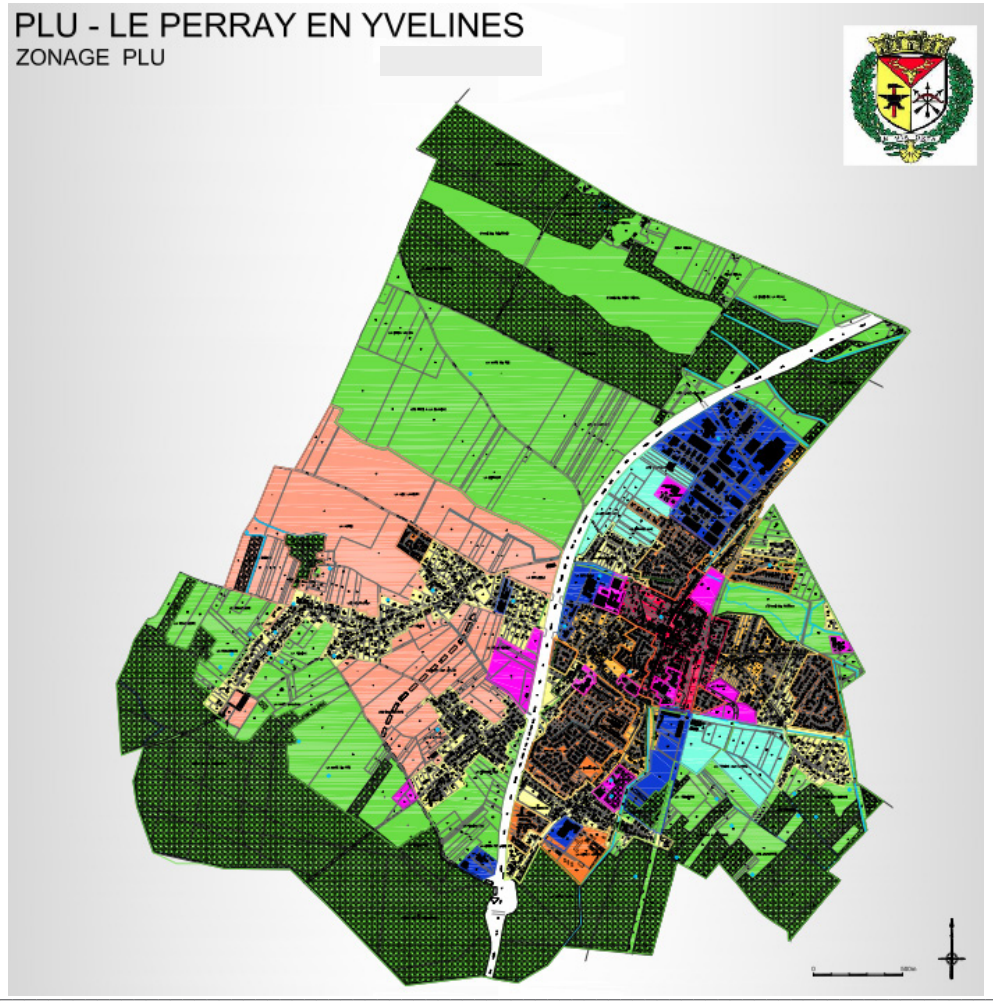
En effet, aux termes de l'article L. 123-1-5, le règlement peut définir des règles relatives à la destination des constructions autorisées. Complétées par celles de l'article R. 123-9, il ressort de ses dispositions que le règlement ne peut opérer de différenciations qu'entre les neuf destinations limitativement énumérées.
Contrairement aux POS, un règlement de PLU ne dispose donc plus de la possibilité de distinguer le logement collectif de l'habitat individuel, cette catégorie relevant de la destination « habitat ».

Contrairement aux POS, un règlement de PLU ne dispose donc plus de la possibilité de distinguer le logement collectif de l'habitat individuel, cette catégorie relevant de la destination « habitat ».

3.4. Répartition géographique

La zones 2AU correspondant aux sites de la ZAC multisite (couleur bleu claire de la cartographie ci-dessous), la zone UCa de la «Forêt Verte» (couleur orange de la cartographie ci-dessous) et les secteurs relatifs aux OAP 1 à 5 (intégrées en zones UA ou UB) représentent environ 40 ha.

Carte de Zonage :



Face à une insuffisance du niveau des équipements et notamment de l'assainissement (station d'épuration de capacité insuffisante), la zone IIAU ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du présent PLU afin de déterminer le règlement qui permettra d'aboutir aux objectifs fixés ci-dessus (prédominance de l'habitat collectif et du logement social).

Aussi, l'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification du PLU.

3.5. Justificatifs de Zonage et Règlement

Le PLU distingue 4 différentes zones :

- **L'habitat du centre-ville en zone UA**, qui correspond au centre commercial et historique de la commune, c'est l'identité du centre-ville et au-delà de la commune.
- **L'habitat en périphérie** du centre-ville à proximité de la gare **en zone UB**, qui est peu dense, peu éloigné de la gare et qui mériterait d'être petit à petit densifié
- **L'habitat en lotissement** en zone **UC**, qui correspond aux grandes opérations individuelles groupées comme les promoteurs en faisaient au siècle dernier.
- **L'habitat peu dense** en périphérie du territoire communale **en zone UD**, qui correspond aux grandes propriétés, aux maisons de maître avec des formes urbaines intéressantes et typiques de l'habitat de type rural.

La loi Grenelle 1 et 2 affirme la volonté «d'assurer une gestion économe de l'espace». Elle doit permettre d'intégrer des seuils de densité au sein des PLU. **Le règlement du PLU favorise la densification du tissu urbain existant et notamment pour les zones UA et UB.**

Le PLU du Perray-en-Yvelines propose donc une densité suffisante dans le respect du principe de gestion économe de l'espace.

Afin de maximiser les règles de densité fixées par le règlement des 4 zones d'habitat du projet de PLU (UA, UB, UC et UD) le règlement déroge à l'article R 123-10-1, ce qui signifie que les règles de prospects (articles 6, 7 et 8), le coefficient d'emprise au sol (article 9), les pourcentage de plantations (article 13) et le coefficient d'occupation des sols (article 14) ne sont pas appréciées à l'échelle de l'unité foncière avant division mais après division.

Pour ces mêmes zones et afin de rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux sur le territoire communal, il est imposé que les programmes de 3 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, 1/3 minimum (arrondi au chiffre inférieur) de logement social.
Le règlement de PLU n'impose sur aucune des zones du PLU de surface minimale pour construire en raison notamment de l'existance d'un réseau d'assainissement collectif.

Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) peuvent avoir un impact indirect sur la densité en bridant celle-ci sur des parcelles de taille modeste.

Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) peuvent avoir un impact indirect sur la densité en bridant celle-ci sur des parcelles de taille modeste.

Les règles du PLU conditionnant la densité (ou le gabarit) sont principalement :

- ➤ l'emprise au sol (article 9),
- ➤ la hauteur (article 10 du règlement),
- ➤ l'obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations article (article 13)
- ➤ le coefficient d'occupation des sols qui détermine la surface de plancher constructible (article 14).

Les règles de hauteur, d'emprise et d'implantation, suffisent à définir le volume constructible de la parcelle. Elles suffisent donc à remplacer le COS. Mais celui-ci peut être maintenu : il a alors en général pour effet de brider les autres règles et de définir une constructibilité uniforme par m² de terrain sur toutes les parcelles.
La ***hauteur est*** exprimée par rapport au faîtage. Le règlement de PLU privilégie un certain « mimétisme » soit R+1+combles en raison de l'environnement existant

L'***emprise*** est une règle facultative mais en l'absence de COS celle-ci permet de générer une volumétrie en harmonie avec l'environnement bâti existant. Son absence dans le PLU offrirait plus de souplesse pour la densification mais la commune ne souhaite pas transformer de manière radicale le tissu urbain pavillonnaire en raison de l'arrivée d'un programme conséquent de logements avec notamment la ZAC multisite et le site de la Forêt Verte. Une emprise au sol plus restreinte que le coefficient d'occupation des sols va favoriser la répartition des surfaces de plancher en étage, limiter l'imperméabilisation du sol et permettre de moins consommer d'espace.

Le PLU de la commune du Perray-en-Yvelines est couvert par des zones urbaines (U), des zones à urbaniser AU des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

JUSTIFICATIF ZONAGE ET REGLEMENT



Évolution approximatives des Surfaces

ZONES	P.L.U. 2009	ZONES	PLU 2014	Variation
UA dont: UAh UAc UAe	 13,30 1,25 3,50	UA	25,01	
		UB	47,11	
		UC	69,06	
UD dont : UDa UDb UDc	 2,60 2,40 1,75	UD	110,34	
UE dont : UEb UEf UEh	 1,35 0,25 111,45	UE	61,19	
UF	2,4			
UG	41,35			
UH dont : UHe UHh	 10,15 46,5			
Ui	60,50	UI	64,74	
Us	0,85			
UL	2,35			
Sous total	**301,85**	**Sous total**	**377,45**	**+76**

ZONES	P.L.U. 2009	ZONES	PLU 2014	Variation
1AUa	4,60			
2AU dont : 2AUa 2AUb	 5,65 9,05	IIAU	24,85	
Sous total	**19,3**	**Sous total**	**24,85**	**+6**
A dont : Aa Ab Ac Ad	 2,45 0,95 231,70 4,90	A dont : Aa Ab	375,05	
Sous total	**240,0**	**Sous total**	**375,05**	**+135**
N dont : Nd Nx Nr Nl Nf Ny Nj Ni	 774,15 0,40 0,45 11,15 1,80 1,45 1,35 4,95	N dont : Na Nb N	579,97	
Sous total	**795,7**	**Sous total**	**579,97**	**-217**
TOTAL	**1357**	TOTAL	**1357**	**0**

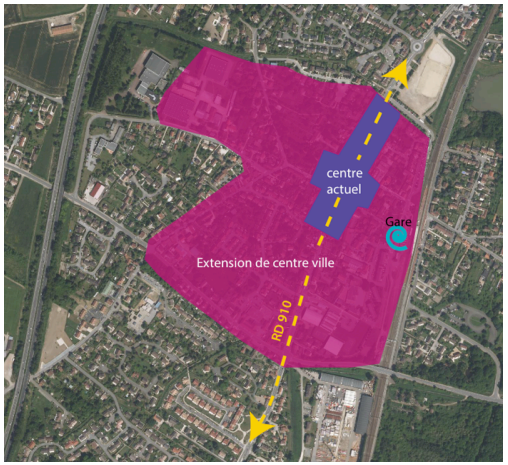
On constate une augmentation des zones urbaines de 25% et une très forte augmentation des zones agricoles avec 56%.

3.6. ZOOM sur les secteurs stratégiques

3.6.1. Le centre-ville

Aujourd'hui la configuration du centre-ville est essentiellement corrélée à la RD 910 qui traverse le Perray-en-Yvelines sur l'axe Nord-Sud. Il ne compose qu'avec un nombre réduit d'équipements dont la mairie et la poste, et comprend la plus grande partie de l'activité commerciale proposée.
L'analyse de territoire fait clairement apparaître les inconvénients d'un développement sur un axe avant tout dédié à la circulation motorisée. La centralité doit alors gérer des problèmes liés à la circulation (vitesse, stationnements, conflits d'usages …) au détriment d'un espace public de qualité, convivial et détendu.
L'extension devra restituer à cette centralité principale sa vocation première : être un véritable pôle d'attraction connecté et ouvert sur les quartiers avoisinants
Le déploiement du centre-ville répond à trois enjeux :

- Renforcer la dynamique du centre
- Répondre pour partie à la demande de logements
- Garantir une centralité pluri-fonctionnelle



L'extension préconisée doit impulser une dynamique d'ensemble au développement de la ville. Cette dynamique se déclinera tant sur le plan économique que social.
La densification encadrée de secteurs clefs du centre ville élargi permettra de promouvoir les modes de déplacements doux, mais aussi de développer et créer une mixité de logements afin d'assurer le parcours résidentiel des habitants.
Il s'agira enfin de répondre aux enjeux du développement durable en renforçant la mixité fonctionnelle.

Moyens de mise en œuvre :

I) Apaiser la circulation rue de Chartres et rue de Paris et atténuer l'effet de césure crée par la RD 910.
Permettre au centre-ville d'être un lieu d'animation majeur en ayant une meilleure maîtrise de l'espace public :

➢ Restreindre la place de l'automobile sur l'axe principal

Une voie de contournement décongestionnera la RD910 notamment aux heures de pointe et permettra d'instaurer une zone étendue de circulation apaisée au profit des modes doux.

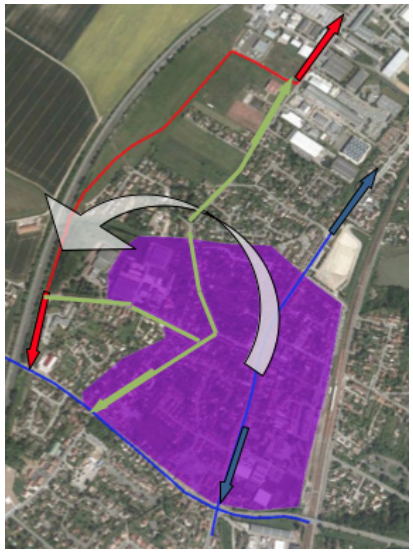


Illustration schématique de la voie de contournement



2) Favoriser l'implantation commerciale sur des axes stratégiques

La volonté de vitaliser le centre passe par un soutien affirmé aux commerces de proximité. L'activité marchande, aujourd'hui principalement localisée le long de la RD 910, devra pouvoir se déployer de part et d'autre de la rue de la Gare et se prolonger jusqu'à la place de la Gare.
Le PLU autorisera en conséquence le relèvement des gabarits R+1+ Combles à l'alignement afin de favoriser l'établissement d'échoppes en rez-de-chaussée.



La requalification des abords de la gare tirera parti de l'implantation Sud et des espaces verts qui bordent de part et d'autre la rue de la Gare pour mettre en scène un espace récréatif favorable à la restauration, à la détente et aux échanges.

3) Impulser une dynamique sociale

La proposition d'extension doit permettre aux différents équipements publics de fonctionner en synergie.
Cette nouvelle enveloppe intégrera la mairie, la poste, l'école et la crèche du Pont Marquant, le complexe sportif des Platanes, la médiathèque de la Mare aux loup et la gare.
Cet ensemble s'ouvrira sur une seconde répartition plus large comprenant l'espace ouvert du Champ de foire, le parking régional du Planit, l'école de la Barantonnerie ainsi que les équipements attendus sur le site de la Perche aux Mares.

Cette nouvelle organisation spatiale renforcera le dynamisme social de la ville. Les différents accès seront améliorés et agiront comme des points de relais.

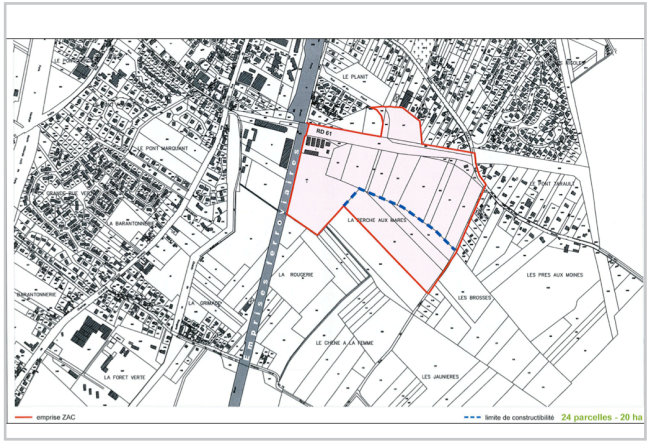


4) Forme Urbaine

Les secteurs de faible densité identifiés au sein de cette nouvelle délimitation feront l'objet d'une densification privilégiée pour accueillir une population nouvelle.
Cette densification devra être cohérente avec la typologie existante, elle permettra d'étendre ou de restructurer des fronts urbains sur l'axe Ouest : rue de l'Abreuvoir, rue de l'Église, avenue de la Gare…

3.6.2 la Perche aux Mares

Principes de diversification des fonctions urbaines, mixité sociale, traitement des entrées de ville, traitement paysager fort.



Cette friche qui se présente aujourd'hui comme une coupure urbaine au pied du pont de la Perche aux Mares est proche de la gare et du centre. Cet aménagement sera en conséquence, **conforme aux préconisations du SDRIF qui recommande de privilégier l'urbanisation de zones résidentielles dans les secteurs à moins d'1 kilomètre d'une gare.**
De même que l'extension du centre-ville, il aidera à unifier la ville du Perray-en-Yvelines au-delà de la césure générée par la voie ferrée. Il participera de surcroît au **rééquilibrage spatial** de la commune en créant une dynamique à l'Est de la voie SNCF.
Ce nouveau quartier assurera une **véritable entrée de ville** Est. Sa grande proximité avec le centre-ville élargi renforcera son attractivité et favorisera la communication entre ces deux pôles urbains.
L'aménagement de la Perche aux Mares en tant que polarité secondaire dotée d'équipements publics et de commerces de proximité confortera la vitalité du centre par l'apport d'une nouvelle population et complétera ainsi l'offre de services.

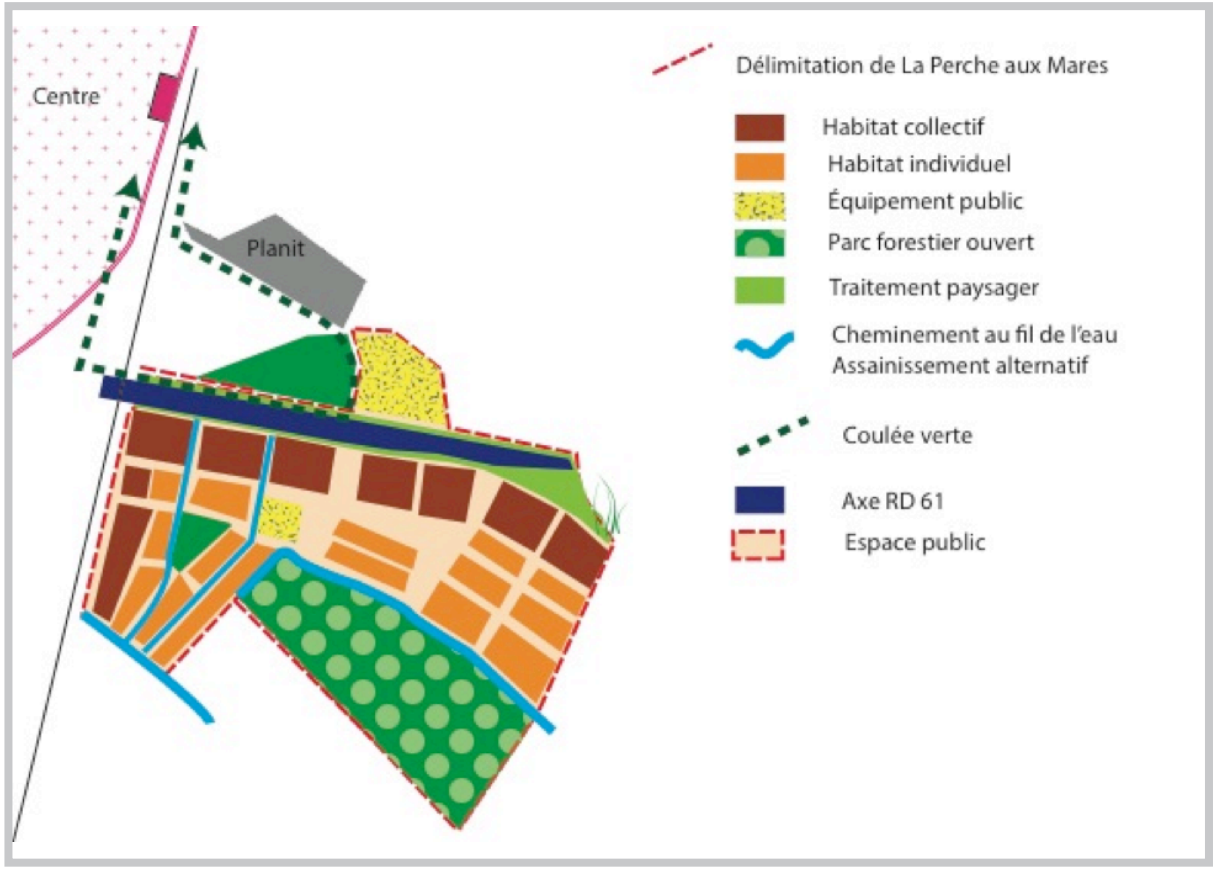
Forme Urbaine
Sur une superficie totale de 20,3 ha, il est prévu :

- 1 ha environ dédié à l'école ;
- 7,8 ha environ dédiés aux logements collectifs (avec possibilité d'implantation en rez-de-chaussée de quelques commerces et/ou services) et aux logements individuels (350 logements au total).
- 11,5 ha d'espaces publics (espaces verts, noues paysagères, RD 61 traitée en voie urbaine, voiries) Dans ce secteur, il s'agit de créer les conditions pour développer un éco-quartier avec différents équipements publics : groupe scolaire de 8 classes, extension du centre aéré et petit pôle commercial de proximité. Le projet comprend également de l'habitat proposant des typologies variées de logements (du petit collectif R+2 à R+3, à la maison individuelle).

Organisation de l'espace public et lien avec l'environnement
La commune souhaite tendre vers un aménagement de type éco-quartier où la dimension environnementale comme sociale doit répondre à des critères en terme de durabilité.
L'aménagement proposé tient compte de la ZNIEFF au Sud de la Perche aux Mares : la trame bleue constituée des rigoles sera valorisée par un réseau des eaux pluviales à ciel ouvert. L'aménagement de ce pluvial aérien qui comportera des relais nature valorisera la ressource auprès de la population et alimentera les rigoles.
La frange, la plus au sud de la zone, où se trouve l'actuelle décharge communale, sera réhabilitée en zone verte.
Des coulées vertes connecteront la forêt, le nouveau quartier au centre ville et à la gare.

Orientations principales

- ➤ Ancrer le développement de la ville en se raccrochant aux voies existantes ;
- ➤ Multiplier les dessertes des futurs îlots qui complèteront la trame et développer un réseau de sentes et de voies douces ;
- ➤ Pourvoir le futur quartier d'un assainissement alternatif à valeur urbaine ;
- ➤ Créer un ou deux centralités secondaires et des traversées paisibles ;
- ➤ Accompagner le développement d'un traitement paysager ;
- ➤ Créer un front bâti urbain dans le prolongement de la ville ;
- ➤ Prolonger le tissu parcellaire existant en respectant sa morpholoogie ;
- ➤ Ponctuer et dynamiser stratégiquement le quartier par des équipements ;
- ➤ Requalifier la RD61 en boulevard urbain avec sécurisation piétonne et création de liaisons douces ;
- ➤ Intégrer le PIR (Parking d'Intérêt Régional du Planit) paysager dans l'étude pour le stationnement lié aux futurs équipements ;
- ➤ Traiter la forte présence paysagère au Sud de la Perche aux Mares (zone Nd) ;
- ➤ Aménager l'espace vert Nd en un espace de détente à proximité de l'équipement.



3.6.3. La Grande Haie



Comme exposé dans le rapport de présentation, l'ensemble de ce secteur est localisé au nord du territoire communal et jouxte la RN10.
Il constitue un espace mixte aux limites confuses.
Actuellement la partie Nord est dédiée à l'activité, celle du Sud à de l'habitat individuel, ces deux parties venant buter sur une enclave de plusieurs hectares de terrains non cultivés
L'enjeu principal de l'aménagement de la Grande Haie et des Haplheries vise la restructuration de la zone d'activités et la mixité fonctionnelle activités/habitat, de même que la gestion des conflits d'usages.

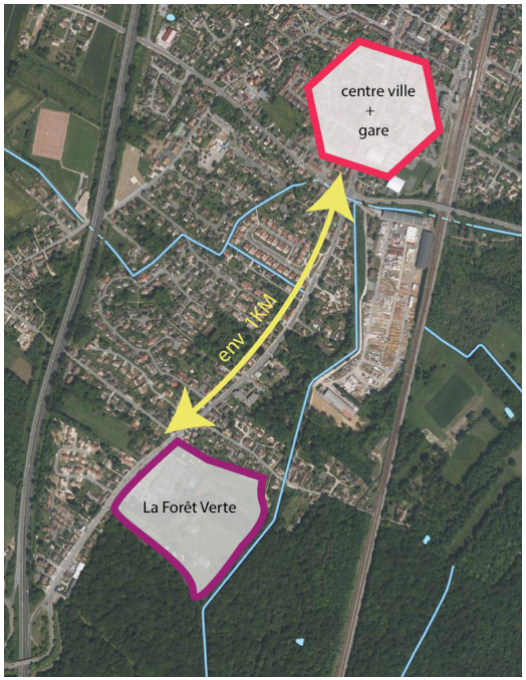
L'aménagement de cette vaste emprise permettra de conforter et d' intégrer l'économie dans la ville tout en offrant des possibilités de rapprochement emplois /logements.
En terme de programmation, le projet repose sur une surface 15 hectares. Il comprend la construction de 100 logements, dont 30 % de logements sociaux , et la revalorisation de la zone d'activités.

Le schéma spatial de ce nouveau quartier est constitué de deux pôles :

- Le premier, réservé aux activités sera adossé à la RN10. Ce pôle artisanal constituera une zone tampon en faisant écran aux nuisances sonores de la RN10 que pourraient subir la population résidente. Cette nouvelle zone d'activités sera desservie par un axe parallèle à la RN10 « La Breloque /RD991 » qui limitera la circulation liée aux activités dans le centre-ville.

- Le second pôle résidentiel sera positionné en retrait de la zone d'activités et protégée d'elle du fait de la voirie d'accès aux stationnements. Plusieurs voies propres desserviront le tissu urbain et viendront se raccrocher aux voiries existantes.
Le projet s'attache à rétablir les continuités urbaines entre la zone d'activités et le centre ainsi qu' à prolonger le tissu parcellaire existant par la création d'espaces publics (voies, parc, placette) qui favorisent le confort, l'accessibilité, la qualité et rééquilibrent la place de chaque mode de transport.

3.6.4. La Forêt Verte (en cours de réalisation)



L'ensemble de ce secteur est localisé au Sud du territoire communaL Il englobe par ailleurs une structure commerciale déjà existante.
Cette zone constitue une interface importante entre le massif boisé et l'urbanisation naissante mais reste aujourd'hui peu lisible dans un contexte d'entrée de ville.
Cet espace bénéficie d'atouts considérables :
- Il est en effet desservi par le principal axe structurant de la ville, la RD910, et se trouve à proximité immédiate d'un accès à la RN 10 , est à distance de la voie ferrée ,
- il jouit de surcroit d'un environnement paysager de grande qualité.

Les enjeux d'aménagement du secteur de la Forêt Verte visent à répondre à la fois à la **demande d'habitat et à la préservation de l'environnement**, du fait de la jonction de cet espace avec un site Natura 2000.

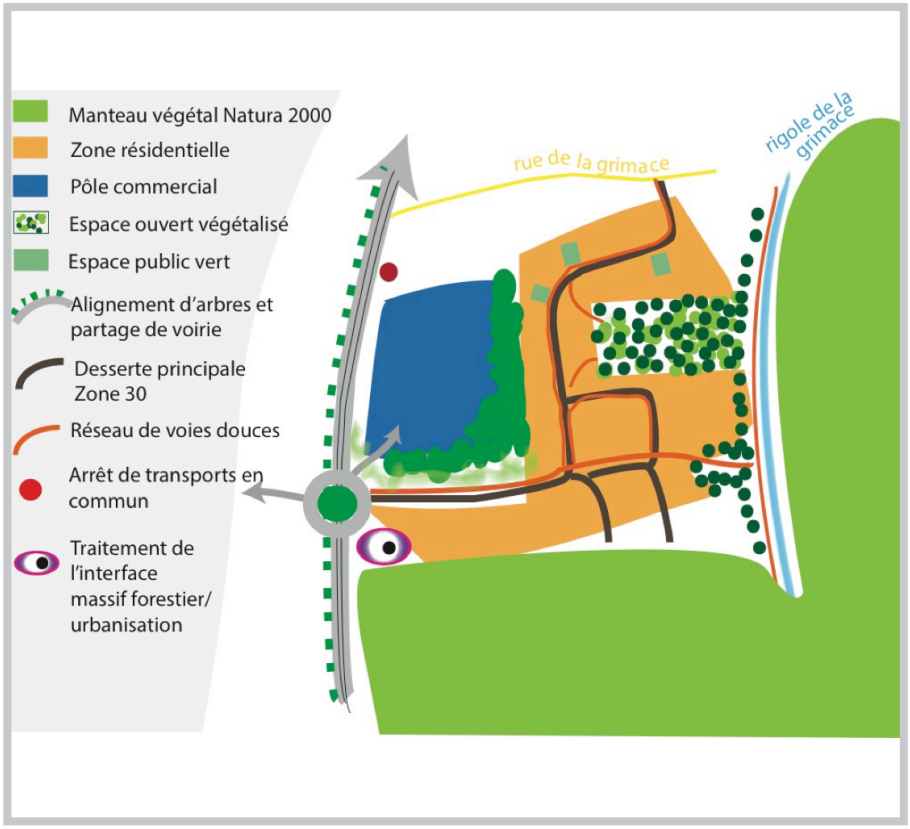
La localisation du site doit aussi permettre de réaliser une **entrée de ville plus marquée**.
Il s'agit par ailleurs de renforcer l'armature urbaine du Perray-en-Yvelines à une distance raisonnable du centre ville et de la gare.
La programmation du projet aborde la mixité sociale puisqu'il comprend la construction de 157 logements, dont 38 en locatifs.
Enfin en terme de fonctionnalité l'urbanisation future bénéficiera de la proximité du centre commercial déjà en place et lui assurera une plus grande attractivité

Le schéma spatial de ce nouvel ensemble résidentiel est avant tout subordonné au respect de l'environnement qu'il jouxte. La prise en compte de la forêt domaniale de Rambouillet se traduit notamment par l'instauration d'une bande inconstructible et la préservation de débords arborés.
La qualité de cette entrée de ville reposera sur le contraste établi par la juxtaposition du paysage et du minéral, annoncée d'emblée par le rond-point partiellement végétalisé. Elle s'appuiera de même sur le maintien des perceptions visuelles vers la forêt.
Au sein du parc résidentiel, l'organisation du bâti comme les implantations sur la parcelle ou les espaces verts favorisent les espaces d'intimités.
Le projet propose une variété de formes de bâtiments dont un bâtiment collectif, deux bâtiments dédiés à l'accession à la propriété, et des lots individuels comprenant des maisons isolées, en bandes, mitoyennes.
Le projet établit une soudure avec l'urbanisation existante au « Sud » de la rue de la Grimace. L'ensemble sera connecté à cette rue grâce à la réalisation d'un axe viaire apaisé (zone 30) qui desservira le quartier à partir du nouveau carrefour.

Un maillage vert complétera la trame viaire et permettra de circuler à pied ou en vélo à travers tout le pôle résidentiel, en direction du centre commercial, de la station d'arrêt de bus ou vers la forêt, de façon sécurisée.

En parallèle l'aménagement d'une sente au fil de la rigole de la Grimace, favorisera les déplacements doux en direction du centre ville et de la gare.

Les espaces publics seront essentiellement constitués du réseau voies douces et de placettes favorisant les haltes et les rencontres.



3.7. Dispositions des différentes zones

3.7.1. Dispositions propres à la zone UA

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, • Artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : • soit en limite de la voie de desserte • soit en retrait minimum de 1,50 m de l'alignement
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • sur au moins une des limites séparatives
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	40 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 12 mètres
ESPACES VERTS	Minimum 20 %
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	COS maximum de 1 avec les rapports suivants : • habitation : 0,60, • commerce, bureaux, artisanat, service n'excédant pas 0,40.

Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations comme les constructions à usage d'activités industrielles et les constructions liées à l'activité d'élevage d'animaux sont interdites.

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel le règlement du secteur UA fixe un coefficient d'occupation des sols de 1 avec 0,60 pour de l'habitat. La hauteur maximum au faîtage est limitée à 12 m afin de garantir le maintien de l'identité communale et le nombre de niveau à 3.

L'implantation des constructions est possible à l'alignement et sur les limites séparatives pour assurer la continuité du bâti ancien.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 150 mètres. Cette souplesse est de nature à répondre aux difficultés de stationnement que l'on rencontre dans le tissu ancien et notamment le cas des cours communes. Le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations de stationnement soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnelle locale notamment les matériaux de toiture et des types de clôture.

3.7.2. Dispositions propres à la zone UB

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, • Artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : • soit en limite de la voie de desserte • soit en retrait minimum de 1,50 m de l'alignement
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • sur au moins une des limites séparatives
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	30 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 12 mètres
ESPACES VERTS	Minimum 20 %
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	COS maximum de 0,80 avec les rapports suivants : • habitation : 0,40, • commerce, bureaux, artisanat, service n'excédant pas 0,40.

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations (notamment les constructions à usage d'activités industrielles et la logistique) sont interdites.

Contrairement à la zone UA, l'implantation des constructions est davantage en retrait de l'alignement et des limites séparatives pour assurer une trame urbaine plutôt « aérée », mais comme énoncé précédemment le règlement du PLU prévoit des dispositions qui vont favoriser la mutation de ces secteurs vers une configuration proche de celle du centre ville. Le nombre de niveau est limité à trois et la hauteur au faîtage à 12 mètres conformément à l'existant.

Le stationnement lié aux constructions doit être réalisé obligatoirement sur le terrain propre à l'opération. Cette disposition ne doit pas rencontrer de difficulté particulière puisque le parcellaire est assez grand dans un tissu type maison individuelle;

Enfin, diverses règles d'aspect extérieur doivent garantir le respect de l'architecture traditionnelle locale (types de lucarne imposées, matériaux de toiture...).

3.7.3. Dispositions propres à la zone UC

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière, hébergement hôtelier, bureaux, commerce
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Habitation, • Artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : • retrait d'au moins 6 mètres de la voie de desserte
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • Maximum sur une limite séparative
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	20 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 9 mètres
ESPACES VERTS	Minimum 40 %
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	COS maximum de 0,3

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations notamment comme les constructions à usage d'activités industrielles et la logistique sont interdites. La densité et la typologie urbaine imposées par le règlement du PLU confortent l'existant mais ne cherchent pas à faire muter le paysage bâti vers quelque chose de plus urbain (le caractère rural doit être conservé).

3.7.4 Dispositions propres à la zone UCa

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière, hébergement hôtelier, bureaux, commerce
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Habitation, • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : • Alignement ou retrait d'au moins 2,50 mètres de la voie de desserte
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • Sur ou en retrait des limites séparatives en fonction de la taille des baies
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	20 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 13 mètres
ESPACES VERTS	Minimum 30 %
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	COS maximum de 0,25

Cette zone entérine le permis de construire qui a été délivré en 2012 sur l'application de l'ancien PLU. Les dispositions qui ont permis de délivrer le permis de construire du site de la Forêt Verte sont maintenues.

3.7.5 Dispositions propres à la zone UD

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière, hébergement hôtelier, bureaux, commerce
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Habitation, • Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : • retrait d'au moins 6 mètres de la voie de desserte
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • Maximum sur une limite séparative
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	15 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 9 mètres
ESPACES VERTS	Minimum 60 %
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	COS maximum de 0,20

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent les secteurs assez éloignés du centre-ville et des principaux équipements publics.

Dans cette zone les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les habitations comme les constructions à usage d'activités industrielles et la logistique sont interdites. Comme pour la zone UC, la densité et la typologie urbaine imposées par le règlement de PLU confortent l'existant mais ne cherchent pas à faire muter le paysage bâti vers quelque chose de plus urbain (le caractère rural doit être conservé) Les règles de densité sont moins importantes que celles de la zone UC.

3.7.6 Dispositions propres à la zone UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir exclusivement des installations et équipements collectifs d'intérêt général.
Le règlement de cette zone est adapté afin de répondre à la nécessité de recevoir des types d'installation aussi diverses qu'un transformateur électrique, une salle culturelle ou une salle des sports

3.7.7 Dispositions propres à la zone Ui

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière, habitation sauf gardiennage
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Industrie, Habitation pour gardiennage, artisanat, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : • Alignement ou retrait d'au moins 6 mètres de la voie de desserte
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • En limite séparative ou retrait d'au moins 6 mètres
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	70 %
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Faîtage 14 mètres
ESPACES VERTS	Minimum 20 %
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	COS maximum de 0,6

3.7.8 Dispositions propres aux zones d'urbanisation future : 2AU

Il s'agit d'une zone programmée à long terme destinée à permettre l'extension de la commune sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

3.7.9 Dispositions propres aux secteurs agricoles

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, exploitation agricole ou forestière, habitation sauf gardiennage
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Exploitation agricole ou forestière, habitation pour gardiennage, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : Aucune construction ne peut être édifiée à moins de : • 75 m de l'axe des routes nationales (RN 10). • 10 m de l'alignement des chemins départementaux. • 6 m de l'alignement des autres voies
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • Retrait de 6 mètres minimum
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	1000 mètres carrés
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12 mètres hangars et 9 mètres habitation
ESPACES VERTS	Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Pas de règle

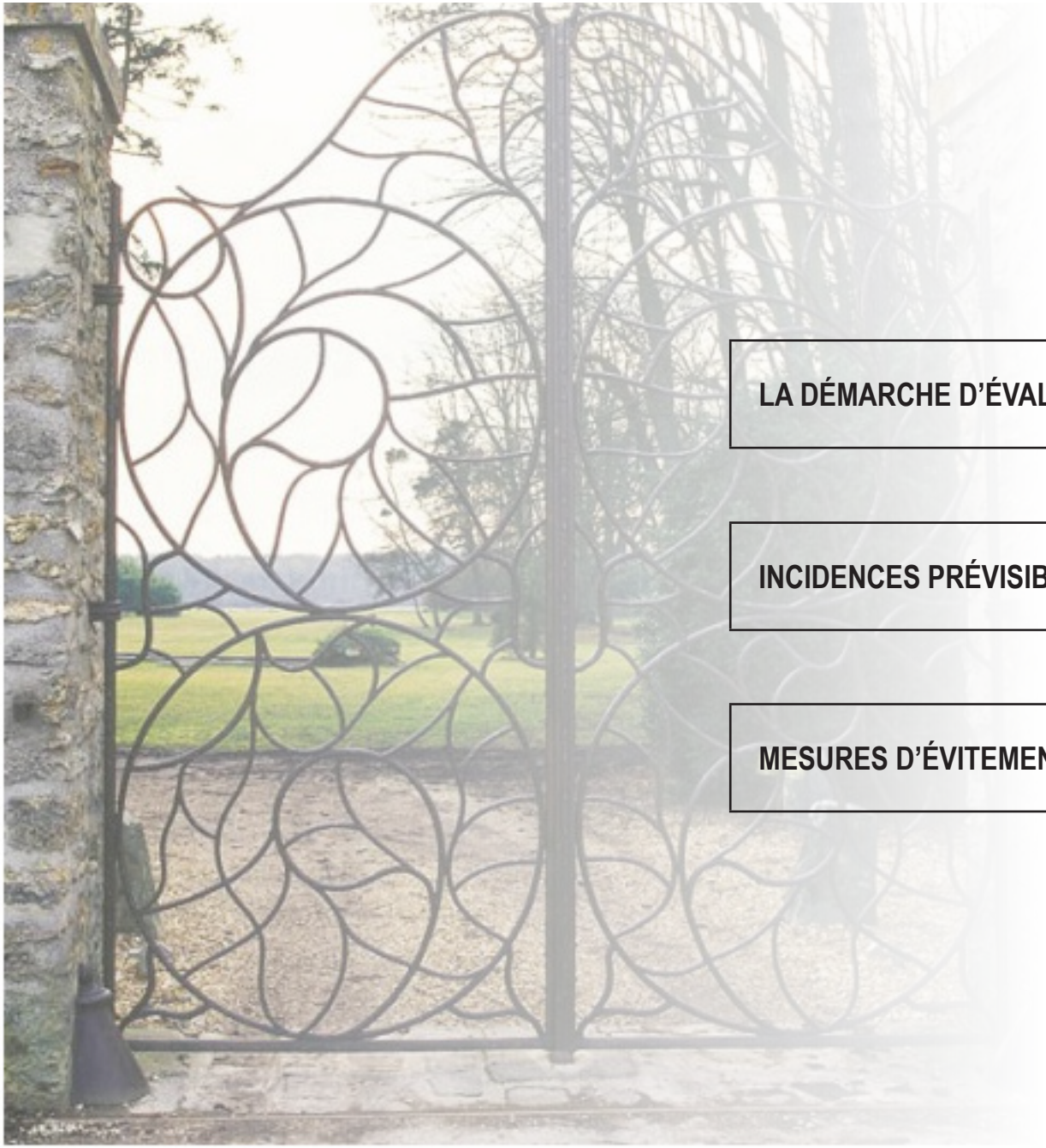
Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal, affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations. Pour cela toute utilisation du sol de nature à mettre obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique ou écologique est interdite. Toutefois, la diversité agricole est autorisée pour permettre de valoriser ce secteur économique.

3.7.10 Dispositions propres aux secteurs naturels

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	• Industrie, fonction d'entrepôt, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, habitation, artisanat, exploitation agricole ou forestière
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation : Aucune construction ne peut être édifiée à moins de : • 75 m de l'axe des routes nationales (RN 10). • 10 m de l'alignement des chemins départementaux. • 6 m de l'alignement des autres voies
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation : • Retrait de 6 mètres minimum
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	1000 mètres carrés
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12 mètres hangars
ESPACES VERTS	Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Pas de règle

La zone est divisée en trois secteurs : N, Na et Nb. La zone N est totalement inconstructible en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le secteur Nb est réservé au site du Syndicat Mixte et d'Aménagement et de Gestion des Etangs et Rigoles (SMAGER) qui gère le réseau des étangs et rigoles, réseau historique d'alimentation du château de Versailles. Enfin, le secteur Na reconnaît des constructions existantes éparses.

TOME 3
INCIDENCES, MESURES ET SUIVI DU PLU



LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

MESURES D'ÉVITEMENT, INCIDENCES & SUIVI

CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

1. Fondement juridique de l'évaluation

Le territoire de la commune du Perray-en-Yvelines comporte un site Natura 2000 :

- La ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches ». Ce territoire est à proximité des deux autres sites Natura 2000 de la forêt de Rambouillet, avec lesquelles il a des liens fonctionnels ;
- La ZSC FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines ;
- La ZSC FR1100796 « Forêt de Rambouillet ».

En conséquence, le PLU du Perray-en-Yvelines est soumis à une EIPPE (« évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l' environnement »), justifiée au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 (Évaluation des incidences Natura 2000), selon les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'Urbanisme rappelé dans le « porter à connaissance » du PLU de la commune du Perray-en-Yvelines transmis par le Préfet des Yvelines, en décembre 2010. Il précise la nature des informations et données à faire figurer dans le rapport environnemental, ainsi que les enjeux environnementaux à prendre en compte. Le PAC comprend en annexe les fiches détaillées concernant la prise en compte de l'environnement dans les PLU.

L'évaluation environnementale du PLU du Perray-en-Yvelines se place dans le cadre juridique suivant :

- Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, directive transposée en droit français de 2005 à 2012 par deux décrets et deux circulaires d'application, dont les références figurent ci-dessous ;
- Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 modifiant le code de l'Environnement (CE) (art. L. 122-4 et suivants, et R. 122-17) et le code de l'Urbanisme ;
- Décret n°2005-613 du 27 mai 2005 sur plans et programmes et circulaire du 12 avril 2006 du MEDD, intégrés au code de l'Environnement ;
- Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 sur les documents d'urbanisme et circulaire du 6 mars 2006 de la DGUHC intégrés au code de l'Urbanisme ;
- Prise en compte des thématiques environnementales pertinentes pour le plan ou le document relatives, en particulier, à la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et, de façon plus générale, les thématiques citées aux article L. 110-1 du Code de l'Environnement et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU du Perray-en-Yvelines n'est pas formellement soumis au décret n°2012-995 du 23 août 2012, étant donné son calendrier d'élaboration : son PADD a été débattu en Conseil Municipal avant le 1er février 2013. Néanmoins, son évaluation environnementale intègre d'ores-et-déjà certains des éléments précisés par ce décret.

De plus, la loi « Grenelle 2 » a instauré une analyse à 6 ans des résultats de l'application du PLU sur la question de la maîtrise de la consommation des espaces pour les documents soumis à évaluation environnementale codifiée à l'article L. 123-12-2 CU par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012. Cette analyse est développée dans le diagnostic urbain.

L'évaluation environnementale du PLU du Perray-en-Yvelines comprend donc :

- Un rappel du cadre juridique ;
- La description de l'articulation du plan avec les documents cadres ;
- L'analyse des conséquences éventuelles sur la protection des zones Natura 2000 ;
- La présentation des enjeux environnementaux hiérarchisés et localisés et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- L'analyse des incidences notables prévisibles ;
- La définition des indicateurs de suivi.

L'analyse des incidences du plan doit être produite en comparant l'état initial et la situation projetée avec et sans mise en œuvre du plan (« situation au fil de l'eau »). Cette comparaison pouvant s'avérer complexe pour tous les enjeux, l'opportunité de cette méthode sera à ajuster. Néanmoins une attention particulière est apportée aux aménagements ou projets structurants, en fonction du porteur de projet et des effets venant de l'extérieur. De plus, les dynamiques d'évolution de l'environnement sont prises en compte dans l'évaluation.

Les thématiques en matière d'environnement ne se compensent pas. Ainsi, les éventuelles incidences négatives d'une disposition particulière du PLU sur une thématique environnementale doivent trouver leur compensation dans la même thématique : le PLU doit avoir une incidence globale positive ou être neutre pour chaque thématique environnementale prise individuellement.

De manière complémentaire, les justifications seront réalisées au regard d'objectifs environnementaux portés par d'autres démarches ou documents.

Enfin l'évaluation environnementale présentera de manière la plus précise possible les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan. Ces effets devront être évalués dans le temps dans un délai de 6 ans et pour cela elle définira des indicateurs de suivi qui seront renseignés.

2. La démarche d'évaluation environnementale

2.1 Approche générale de l'évaluation

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour l'élaboration du PLU**, auprès du grand public et des acteurs directement concernés par la mise en œuvre du PLU. Ce compte-rendu est effectué à partir des données disponibles auprès des différents organismes, en l'état d'avancement des schémas supra-communaux et en développant au besoin des investigations permettant d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ces études recouvrent par exemple : l'étude des trames vertes et bleues encore non définies par les SRCE sur certains territoires ou nécessitant d'être affinées dans les espaces urbanisés ; la compilation des données sur la santé humaine…
- **Montrer que les incidences du projet de PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte lors de son élaboration,** par un avis d'expert prenant du recul et mettant en évidence les risques pour l'environnement, et dans une vision de développement durable du territoire étudié.
- **Améliorer le PLU en cours d'élaboration en fonction de l'analyse des incidences sur l'environnement**, dans un processus itératif et tout au long de la procédure (soit parfois plusieurs années), au cours de différentes instances et par différents moyens techniques et d'échanges.
- **Justifier les choix de la collectivité en matière d'aménagement** au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La méthode d'évaluation développée par Urban-Éco depuis 2007 a d'abord été appliquée à la commune de Montreuil (93), puis à d'autres territoires, pour l'élaboration et l'évolution de leurs documents d'urbanisme. Le PLU de Montreuil notamment, a fait l'objet d'une publication par le Ministère, rédigé par le BET ADAGE. La méthode s'appuie sur une réflexion systémique qui part de la définition de quelques enjeux forts, marquants et spécifiques du territoire, elle est croisée avec les grands enjeux internationaux et nationaux. Accessible aux élus et aux habitants, elle permet de construire, au-delà des réflexions thématiques segmentées, une réflexion de territoire intégrative, adaptée à un urbanisme de projet. Elle a fait l'objet d'une présentation en séminaire du Ministère de l'Écologie à destination des DREAL, en 2011.

Cette méthode a été mise à jour au regard des objectifs du Grenelle de l'Environnement, afin d'intégrer les questions des performances énergétiques, des NTIC, des comptes-fonciers (avec une attention spécifique sur les sols fonctionnels pour l'agriculture et les milieux naturels), de la biodiversité, les nouveaux risques et la santé. Les productions récentes d'Urban-Éco l'ont conduit à participer au groupe de travail « Écoquartier et biodiversité » sous l'égide de M. Cyril POUVESLE du CETE, M. Florent CHAPPEL du MEDDTL/DHUP/AD/AD4 et M. Emmanuel BOUTEFEU du CERTU.

Forte de ces expériences, cette méthode s'est consolidée sur la confrontation entre territoire et enjeux de développement durable ; entre réalité de terrain et ambitions collectives ; entre choix de dynamique et effets directs et indirects. En effet, les techniciens et élus feront face, durant le temps du PLU, à cette complexité intrinsèque d'apporter une réponse locale et immédiate, dans un

contexte régional et sans entraver les développements futur. Cette posture impose de traiter les effets de manière systémique, comme cela a été réalisé dans la présente évaluation.

La commune du Perray-en-Yvelines a participé activement à développer et faire vivre cette méthode, au cours de nombreux débats et échanges. Elle a porté des ambitions et des souhaits de réflexion, en particulier sur les problématiques de la péri-urbanisation à l'interface avec des milieux à fort enjeux naturalistes, et de la place de la voiture dans ce contexte.

Les scénarios alternatifs ont été discutés et co-construits, progressivement. C'est à la fin de ce processus que l'évaluation a été formalisée, pour mettre en évidence l'effet des choix pris en conscience. Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet, induite par les textes du Grenelle. Les compensations restent complexes à l'échelle de la ville et encore plus du porteur de projet. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels. Ceux-ci pourraient ainsi être plus développés.

Le PLU dans sa globalité doit « faire système » pour répondre aux objectifs à court et moyen terme tout en préservant le long terme.

2.2 Développement méthodologique

État des lieux prospectif

Description d'un état des lieux

- Développement par thématique, sur la base de données disponible, d'investigation de terrain et de synthèse prospective
- Production textuelle et cartographique, chaque fois que possible, dans une forte dépendance avec les données mises à disposition sur le territoire tant dans leurs précisions que dans leur qualité graphique. Une des difficultés résulte dans les timings entre les productions des différents documents supra-communaux, ce qui entraîne parfois une imprécision locale.
- Mise en perspective par thème de l'enjeu, en fonction des caractéristiques du territoire, dans sa dynamique connue et appréhendée

Les thèmes sont définis dans l'art. L 121-11 du Code de l'Urbanisme rappelé au 4.1 du présent rapport d'évaluation..

Les sources, dates, période d'inventaires… sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Identification des enjeux

La préservation de l'environnement et des populations est antinomique avec une approche thématique, mais nécessite une vision systémique transversale. En effet, les différentes thématiques environnementales interagissent entre elles pour produire des effets sur la ville et les populations, de manières positives ou négatives :

- Paysage et biodiversité
- Végétation et énergie
- Biodiversité et eau
- Déplacements et santé
- Énergie et santé

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est à leur regard que les différentes pièces du document d'urbanisme seront analysées, pour faire ressortir les effets cumulés des choix d'urbanisme à une situation préexistante.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de disfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. Des thèmes pouvant rentrer dans ce cas de figure sont, par exemple, la préservation des eaux souterraines ou la restauration de la qualité de l'air.

Processus d'élaboration

L'élaboration d'un document d'urbanisme est une succession d'aller-retour, de partage, de confrontation et au final de choix politiques, les plus informés possibles.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges et font suite à l'exploration de différentes options, analysées et étudiées conjointement avec les acteurs du PLU, aussi bien en réunion de travail qu'en réunion publique. Les échanges des experts environnementaux, urbanistes et juristes avec les différents services communaux et supra-communaux, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats ayant présidé à l'élaboration du PLU ne peut être retranscrite. D'autre part, la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à quantifier. Le rapport d'évaluation s'attache donc principalement à faire part de l'ensemble d'options retenues qui constitue le choix final pour le PLU. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Éventuellement, les quelques alternatives majeures envisagées sont présentées et comparées, en particulier pour des choix de secteurs à urbaniser à plus ou moins long terme. Une indication du poids des critères environnementaux dans les choix est donnée. Il paraît ainsi pertinent de montrer, par exemple, les effets :

- De zonage 1 Au par rapport à un zonage 2 AU, puisque le second demandera une modification ou une révision du document d'urbanisme pour envisager d'ouvrir à l'urbanisation et donc une nouvelle vigilance.
- De zonage N par rapport à du A ou inversement, pour répondre par exemple à la qualité de la biodiversité et des trames et/ou à la préservation de l'agriculture, deux enjeux parfois antagonistes au regard des capacités d'aménagement des parcelles.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU. Chaque document est donc analysé pour ses incidences propres. L'analyse cumulative des effets n'a de valeur que dans le croisement des champs réglementaires, ce que nous proposons dans la production du tableau croisé à l'échelle du PADD. Ensuite, étant donné le choix d'une analyse sur des enjeux et non des thèmes, l'interaction entre les facteurs est concrètement prise en compte, car les effets sont étudiés sur les enjeux transversaux et non pas sur chaque thématique environnementale.

L'objet d'un PLU est de déterminer les règles d'aménagement et de constructions sur le territoire communal (« droits à construire »). Toutes les constructions, et la plupart des aménagements, ont un effet permanent et difficilement réversible sur l'environnement, avec une aire d'impact plus ou moins étendue. Certains travaux peuvent avoir des effets indirects. Les effets temporaires, i.e. en phase chantier, ne relèvent pas de l'application du PLU, mais des bonnes pratiques du BTP : ils ne sont donc par analysés.

Les incidences sont analysées selon une échelle à 5 niveaux, permettant de sensibiliser, alerter ou rassurer sur les effets environnementaux de telle ou telle disposition. Les niveaux d'incidence sont marqués par un code couleur faisant ressortir clairement l'information :

- **Incidence positive.** La disposition (orientation du PADD, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle…) contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur l'environnement considéré sous l'angle des enjeux définis grâce au diagnostic thématique. Ce niveau d'incidences est parfois nuancé par la mention « à conforter ». C'est parfois le cas dans l'analyse des incidences des orientations du PADD : il est en effet difficile d'inférer de l'ensemble des éléments d'incidences sur certaines thématiques complexes ou très systémiques, comme par exemple les ressources des nappes aquifères, à partir des orientations politiques à 20 ans d'une collectivité.
- **Incidence mitigée**. La disposition a des effets antagonistes et ne permet donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente à l'enjeu considéré. Les raisons sont précisées : la disposition peut être consécutive à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement d'une activité ou la croissance de la population. Ce niveau d'incidence peut faire l'objet de mesures compensatoires.
- **Risque d'incidence négative / incidence à surveiller.** La disposition a une incidence sur un enjeu environnemental difficile à prévoir ou connue de manière imprécise. Le risque est alors signalé, pour faire ressortir la nécessité de mener des études complémentaires préalablement à l'implantation de construction, et plus encore dans le cas de projet d'ensemble.
- **Incidence négative**. Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, la disposition a des effets significatifs sur un ou plusieurs enjeux environnementaux. Elle devra faire l'objet de mesures compensatoires.
- **Sans incidence.** La disposition n'entraîne aucune incidence sur les enjeux environnementaux. Elle est le plus souvent destinée à répondre de manière spécifique à un enjeu non environnemental, sans avoir d'incidence perceptible sur les enjeux environnementaux.

Un tableau récapitule ces incidences de manière didactique à la fin de l'évaluation de chaque pièce, et en particulier pour le PADD, qui dicte la majeure partie des incidences environnementales du PLU. Ce tableau permet de mettre en évidence les enjeux qui ne sont pas traités ou qui ne sont traités que de manière imprécise dans les orientations du PADD, résultant d'omissions ou de choix spécifiques. Le récapitulatif des incidences permet de définir des indicateurs pertinents pour assurer un suivi efficace des effets de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Incidences Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome et le plus complet possible est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur le site Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site, ainsi que sur celles recensées depuis et mentionnées au DOCOB (Document d'objectif, sorte de plan de gestion du site Natura 2000).

Les effets directs et indirects de chaque pièce sont expertisés et une conclusion spécifique est rédigée. Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus d'élaboration du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Interactions de facteurs

Comme exposé ci-dessus, l' évaluation est construite sur les enjeux environnementaux transversaux du territoire et non sur chacune des thématiques abordées dans l'état initial de l'environnemental considérées isolément. D'une part en effet, le territoire actuel résulte de la stratification dans le temps et de la succession de tensions contradictoires dont les effets se superposent sans pour autant s'annihiler. D'autre part, les thématiques environnementales sont plurielles et en interactions les unes avec les autres.

L'évaluation procède donc d'enjeux qui collent à la réalité et à l'histoire du territoire, et intègrent la diversité des interactions thématiques : patrimoine et paysage, eau et biodiversité, agriculture et nature, déplacements et énergie, bâti et énergie, énergie et santé…

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même d'élaboration du PLU que les « mesures » sont les plus importantes : le choix entre les différentes options a été réalisé de la manière la plus opportune possible et après comparaison de solutions alternatives. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficile à retranscrire dans le rapport d'évaluation. Par ailleurs, une retranscription exhaustive n'est certainement pas souhaitable politiquement.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans le rapport d'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SCOT…)

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN…) ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. Le rapport d'évaluation ne s'y engage donc pas.

Suivi de la mise en œuvre du plan

Pour assurer un suivi à court (6 ans) et long terme du document d'urbanisme, des indicateurs de 3 types sont proposés ::

- **Les indicateurs d'état** : en termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement…

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement.

Des indicateurs sont définis pour chaque enjeu, décomposé en sous-enjeux. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Résumé non technique

Le résumé doit être fidèle au rapport d'évaluation, proposant une synthèse de chaque partie, pour en retirer les informations les plus importantes au regard des enjeux environnementaux. Il n'apporte pas de nouveaux éléments et n'oriente pas le lecteur. Mais il précise les limites et les méthodes de production de l'évaluation environnementale.

Références

- Protéger les espaces agricoles et naturels face à l'étalement urbain. MAI 2009. CGAAER n°1716 / CGEDD n°005089-02. 58 p.
- Réaliser une analyse fonctionnelle des espaces ouverts. Méthodologie pour prendre en compte le fonctionnement des espaces agricoles, forestiers et naturels dans l'aménagement du territoire. Octobre 2009. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France. Département Environnement urbain et rural. 97 p.
- Évaluer, dialoguer, préserver. Incidences des plans, projets et manifestations sur les sites Natura 2000. Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la mer. 8p.

3. Enjeux environnementaux considérés pour l'évaluation

3.1. Enjeux mondiaux

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux, à la réponse desquels le PLU du Perray-en-Yvelines doit participer, sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'Environnement :

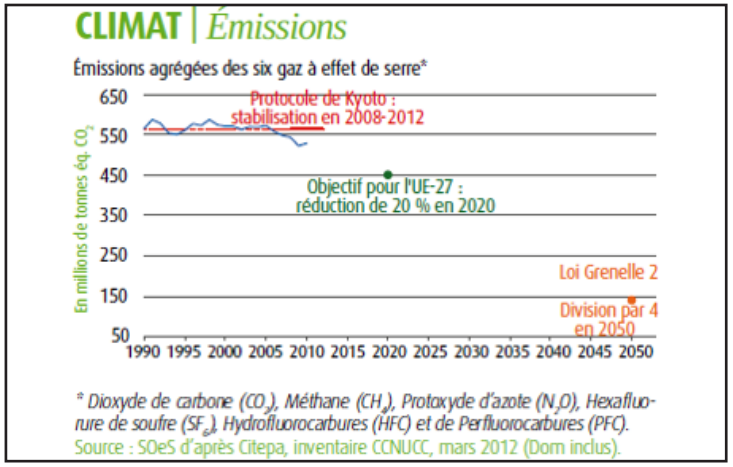
« L'objectif de développement durable, […], répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :
1° La lutte contre le changement climatique ;
2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
4° L'épanouissement de tous les êtres humains ».

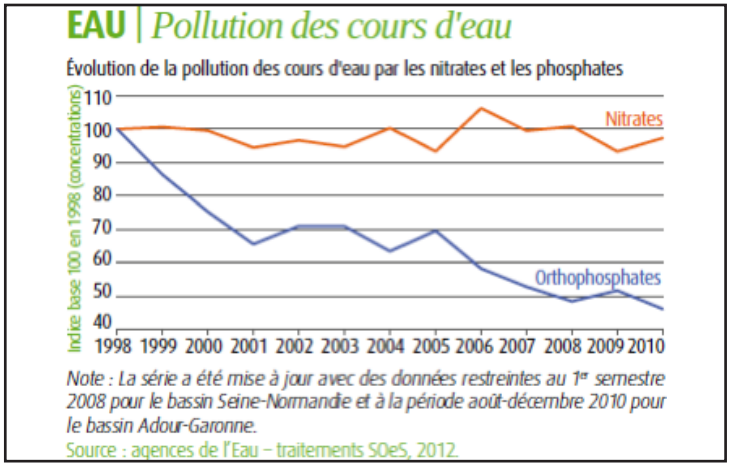
L'application de ces objectifs à l'urbanisme est précisée à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« […] les plans locaux d'urbanisme […] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

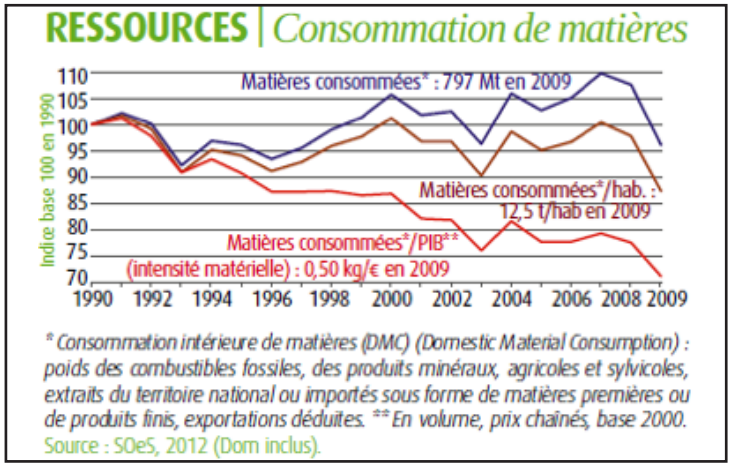
Les illustrations figurant sur les pages suivantes sont extraites de la plaquette: « Repères : 10 indicateurs clés de l'environnement », Commissariat général au développement durable, juin 2012 disponible à l'adresse : http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reperes,13228.html.

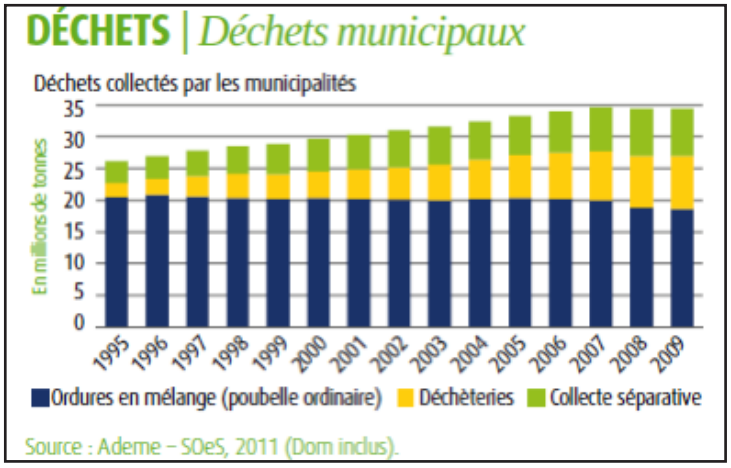
Lutte contre le changement climatique, maîtrise de l'énergie et alorisation des énergies renouvelables



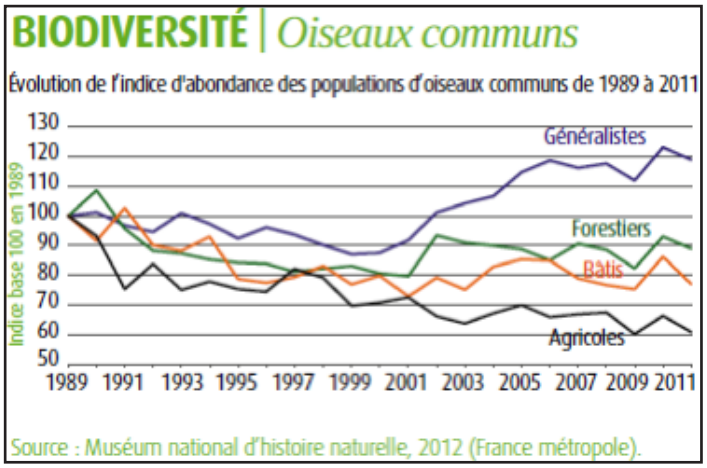


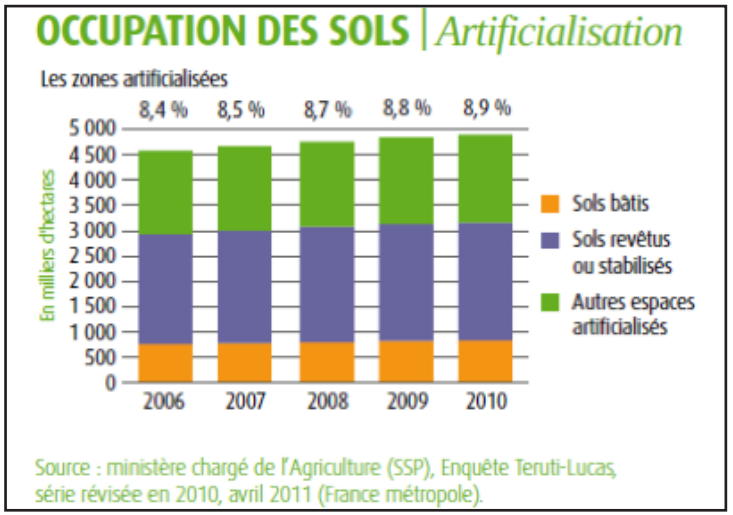
Préservation des ressources naturelles peu ou pas renouvelables



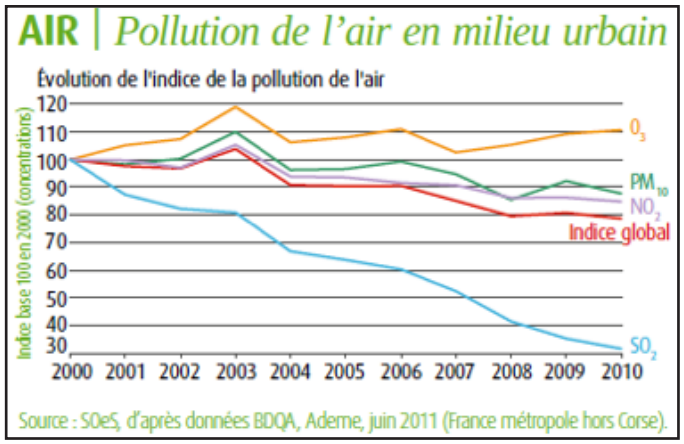


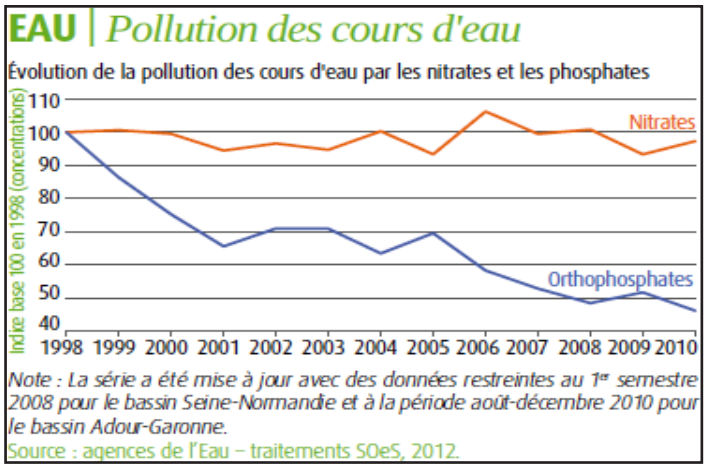
Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, préservation et restauration des continuités écologiques





Promotion de la santé et du bien-être, lutte contre les pollutions, risques et nuisances.





3.2. Synthèse des enjeux

Enjeux		Sous-enjeux		
1.	Préserver la biodiversité	**1.1**	Biodiversité patrimoniale	Sites Natura 2000
				Autres milieux remarquables
		1.2	Biodiversité ordinaire	Milieux agricoles / économie de foncier
				Parc et jardins
		1.3	Continuité écologiques	Continuité le long des cours d'eau, fossés et rigoles
				Continuité au sein des terres agricoles
2.	Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique	**2.1**	Réduire les déplacements motorisés	Limiter les besoins en déplacements
				Développement des transports collectifs et de rabattement
				Report modal vers la marche et le vélo
				Un nouveau partage de l'espace
		2.2	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments	Favoriser la rénovation thermique des bâtiments
				Valoriser les énergies renouvelables
3.	Améliorer le fonctionnement urbain- Économiser les ressources naturelles	**3.1**	Améliorer la gestion des eaux pluviales	Maintenir l'alimentation en eau du réseau des fossés et rigoles
				Limiter l'imperméabilisation
				Intégrer des systèmes de rétention à la parcelle ou au projet
		3.2	Améliorer la gestion des déchets ménagers et des DIB	
4.	Protéger la population des risques, nuisances et pollutions	**4.1**	Limiter les risques et nuisances anthropiques	
		4.2	Gérer les risques et les aléas naturels	

INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Évaluation des incidences du PLU sur l' environnement

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ses trois piliers : économique, social et environnemental. En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement.

1.1. Évaluation des incidences du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme s'appuient sur les normes d'urbanisme supra-communales et sur les textes récents des lois « Grenelle 1 » et « Grenelle 2 », afin de proposer une vision prospective du développement du territoire du Perray-en-Yvelines. Elles répondent aux attentes de la population perrotine, tout en répondant aux enjeux majeurs du territoire, dans une vision économique, sociale et de préservation du patrimoine.

Elles sont au nombre de 2, chacune étant divisée en 4 orientations

Les orientations du PADD sont complétées et précisées par le « schéma de synthèse des enjeux ».

Orientations générales		Orientations	
1	Habiter le Perray-en-Yvelines dans le respect de l'environnement	A	Protéger les milieux naturels
		B	Valoriser notre paysage urbain
		C	Concevoir des extensions de qualité
		D	Maîtriser la consommation de l'espace
2	Un développement urbain maîtrisé	A	Réequilibrer la ville
		B	Se déplacer, se rencontrer
		C	Garantir la solidarité
		D	Rendre plus attractif le centre-ville

1.1.1. Analyse des orientations du PADD

ORIENTATION GENERALE N°1 : Habiter le Perray-en-Yvelines dans le respect de l'environnement

ORIENTATION N°1.A : Protéger les milieux naturels

Le territoire communal, composé à plus de 50 % de milieux naturels, comporte un riche patrimoine écologique, notamment de milieux humides, attesté par la présence de deux sites Natura 2000. La pérennité de ce patrimoine suppose la préservation des milieux remarquables et de leur fonctionnalité, et la limitation des nuisances anthropiques.

Effets attendus

Cette orientation confortera les milieux d'interface, ainsi que les espaces relais de biodiversité en ville et dans les jardins privés : mares, haies… Elle encouragera une végétalisation qualitative des aménagements et des constructions. Elle préservera la ressource en eau, en quantité et en qualité. Elle préservera les espaces agricoles situés essentiellement à l'ouest de la RN10 de la pression urbaine, en maintenant l'urbanisation dans des limites cohérentes avec la charte du PNR, assurant ainsi la pérennité de cette activité et de ses aménités Enfin, elle participera à la réduction des nuisances, notamment routières.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1** « Préserver la biodiversité » et ses 3 sous-enjeux
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisé », par l'implantation envisagée pour la zone d'activité future »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 3** « Améliorer le fonctionnement urbain »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et nuisances anthropiques »

ORIENTATION N°1.B : Valoriser notre paysage urbain

La ville du Perray-en-Yvelines comporte un patrimoine bâti de qualité, et un paysage urbain caractéristique du territoire de la Haute-Vallée de Chevreuse, qu'elle entend préserver.

Effets attendus

Cette orientation induira la protection des bâtiments patrimoniaux. Elle permettra la pérennité des caractéristiques du tissu urbain et assurera l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions

Elle permettra le maintien de l'intensité urbaine, basée sur le dynamisme économique, sur des équipements publics de proximité et des centralités secondaires.

La requalification des espaces publics permettra un meilleur accès à l'ensemble de ces éléments. L'intensité urbaine permet aux habitants et usagers de tolérer les effets néfastes que pourrait comporter la densité. Ainsi, elle est la condition nécessaire de l'établissement et du bon fonctionnement de la densité urbaine.

L'intensité permet de relier à pied ou en vélo les différents lieux de vie. Le recours à la voiture baissera donc.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.**1 « Réduire les déplacements motorisés »

ORIENTATION N° 1.C : Concevoir des extensions urbaines qualifiantes

La stratégie de développement communal du Perray-en-Yvelines repose sur la densification maîtrisée des espaces urbanisés, maintenant la structure du pôle villageois, et sur des extensions urbaines limitées localisées dans les trois secteurs de la Forêt Verte, de la Grande Haie et de la Perche aux Mares.

Effets attendus

L'aménagement des secteurs de la Forêt Verte et de la Perche aux Mares permettront la requalification des entrées de ville. Leur traitement sera encadré par des OAP tenir compte de la proximité des milieux naturels et du réseau de fossés et rigoles.
Le secteur de la Perche aux Mares, à proximité immédiate de la gare, favorisera l'usage par les nouveaux habitants du train dans leurs déplacements quotidiens. Il constituera une nouvelle centralité, permettant de préserver la structure villageoise du centre-ville actuel. Son aménagement, sera encadré par une OAP pour tenir compte de la proximité des milieux naturels et du réseau de fossés et rigoles.
Enfin, le projet de la Grande Haie permettra la création d'un nouveau quartier multifonctionnel, accrochant la zone d'activité au centre-ville.
Cependant ces extensions urbaines, même maîtrisées, implique une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- ➤ Incidence négative sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire » : la consommation de terres agricoles est envisagée
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

ORIENTATION N° 1.D : Maîtriser la consommation de l'espace

Le projet de ville porte un objectif d'économie d'espace par la densification, afin de concilier les nécessités antagonistes de la préservation des espaces naturels et agricoles, et de la constitution d'une offre de logements suffisante.

Effets attendus

La densification reposera sur la valorisation des dents creuses urbaines. Les lisières urbaines seront marquées, pour matérialiser les limites physiques de la ville.
Cette orientation permettra d'économiser le foncier agricole, permettant la pérennité de l'activité agricole et de ses aménités. Les fonctions d'accueil de la biodiversité ordinaire et de corridors écologique des espaces agricoles seront ainsi préservées.
Cette consommation d'espace maîtrisée évitera de plus l'augmentation de l'imperméabilisation et donc limite la concentration des pics de ruissellement et participera à préserver la qualité des eaux.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 3.1** « Améliorer la gestion des eaux pluviales »

ORIENTATION GENERALE N°2 : Un développement urbain maitrisé

ORIENTATION N°2.A : Rééquilibrer la ville

Le bâti du Perray-en-Yvelines est caractérisé par la prégnance de l'habitat pavillonnaire spontané, fortement consommateur d'espace. Les secteurs d'urbanisation future doivent trancher avec ce mode de développement. En continuité avec le bâti existant et en lien avec le centre-ville, ils offriront un cadre spatial dense et cohérent permettant d'assurer les besoins de développement de la commune.

Effets attendus

Ces extensions ciblées n'empièteront pas sur les milieux naturels remarquables. L'extension sur le site de la « Perche aux Mares » sera accompagnée d'OAP, afin de garantir la fonctionnalité de la zone humide. Ces extensions préserveront ainsi la biodiversité patrimoniale, les continuités écologiques et le fonctionnement hydraulique complexe du système de mares, fossés et rigoles du plateau. Elle représente cependant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces extensions urbaines constitueront des quartiers intenses et denses, multifonctionnels, rattachés à l'urbanisation existante, et, pour deux d'entre eux, à proximité du centre-ville actuel et de la gare. L'intensité urbaine permet la densité urbaine et favorise les modes doux (cf. supra). La multifonctionnalité rapproche des différents lieux de vies. Les besoins en déplacements quotidiens seront donc réduits.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale »
- ➤ Incidence négative sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire » » : la consommation de terrains est envisagée
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisé »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 3.1** « Améliorer la gestion des eaux pluviales »

ORIENTATION N°2.B : Se déplacer, se rencontrer

Le Perray-en-Yvelines souffre d'un trafic, notamment de transit, important, renforcé par son urbanisation, constituée majoritairement de quartiers pavillonnaires monofonctionnels étalés. Celle-ci se révèle propice à l'usage de la voiture. Le projet urbain pose donc la nécessité de la maîtrise de la mobilité et de l'accessibilité, comme facteur de cohésion sociale et urbaine.

Effets attendus

Cette orientation rappelle la volonté communale d'agir auprès du Département et de l'État en vue du réaménagement de l'échangeur sud entre la RD910 et la RN10, dont la géométrie est la source principale du trafic de transit empruntant la rue de Paris et la rue de Chartres (RD910) au sein du Perray-en-Yvelines. Sa mise en oeuvre, précisée par l'OAP n°9 (cf. infra), entrainera la réalisation d'une voie de contournement et le réaménagement des principaux carrefours du Perray-en-Yvelines. La hiérarchisation de la voirie, son réaménagement et sa diversification, qui en découleront, permettent un meilleur partage de l'espace public en faveur des modes doux, la baisse du recours à la voiture, et par voie de conséquence, des nuisances induites.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisé »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et nuisances anthropiques »

ORIENTATION N° 2.C : Garantir la solidarité

La ville affirme sa volonté de garantir la mixité sociale et générationnelle de l'important programme de logements projeté. Les aménagements réalisés auront un caractère environnemental et autonome : autonomie énergétique, économie de ressources… Les extensions urbaines envisagées comporteront 30 % de logements sociaux, premier pas vers un rééquilibrage de l'offre de logement, nécessaire au renouvellement de la population perrotine. Des programmes spécifiques : résidence sénior, résidence étudiants…sont projetés. Elles intégreront des nouveaux modes d'habiter : logements intermédiaires, maisons superposées, juxtaposées…

Effets attendus

Ces nouveaux modes d'habiter permettent de concilier l'aspiration largement partagée au logement individuel, dont le coeur est de disposer d'espaces extérieurs intimes et d'entrées indépendantes, avec les nécessité de l'économie de foncier. Ils permettent donc l'acceptation de la densité urbaine.
Ces nouveaux modes d'habiter se prêtent particulièrement bien à des architectures contemporaines compactes et à la mise en oeuvre de matériaux écologiques performants au point de vue thermique. Les besoins en chauffage et en éclairage des nouvelles constructions s'en trouveront réduites, et auront ainsi des incidences favorables du point de vue environnemental et du point de vue social.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.2** « Réduire la consommation d'énergie des bâtiments »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et nuisances anthropiques »

ORIENTATION N° 2.D : Rendre plus attractif le centre-ville

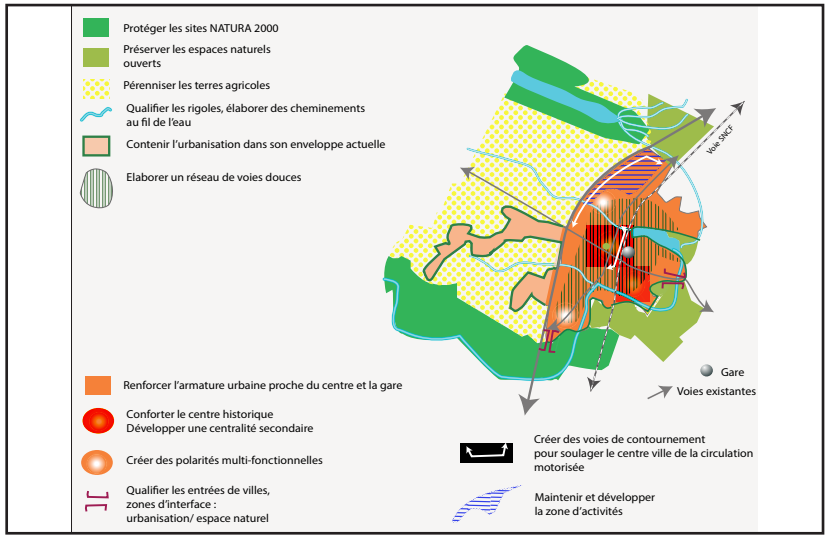
Le centre-ville du Perray-en-Yvelines bénéficie de la présence conjointe d'équipements publics, commerciaux et culturels et d'espaces verts récréatifs, à proximité immédiate de la gare ferroviaire.

Effets attendus

Cette orientation préservera et renforcera la multifonctionnalité et l'intensité d'un centre-ville désormais étiré vers la gare. Elle favorisera donc les modes doux pour les déplacements internes, et l'usage du train pour les déplacements à plus longue distance.
Elle s'appuie sur la valorisation du patrimoine (orientation n°1B) et sur le réaménagement des espaces publics et de la voirie (orientation n°2B).

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisé »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et nuisances anthropiques »

SCHÉMA DE SYNTHÈSE DES ENJEUX :



Ce schéma définit l'enveloppe urbaine du Perray-en-Yvelines, à l'extérieur de laquelle les espaces agricoles, naturels et forestiers : sites Natura 2000 et milieux ouverts, seront maintenus.
Il prévoit la confortation du centre historique, élargi à la gare, et le développement de son pendant à la Perche aux Mares. Il envisage d'autres polarités (la Forêt Verte, la Grande Haie). L'ensemble est relié par une armature urbaine renforcée et un réseau de voies douces.
Les voies de contournement permettent de détourner le trafic de transit. Les activités potentiellement génératrices de nuisances sont cantonnées à la zone d'activité.

Effets attendus

Les milieux naturels remarquables seront préservés, ainsi que les continuités écologiques s'appuyant sur les rigoles et les espaces agricoles. L'intensification et la densification urbaine induiront leurs effets sur la réduction des déplacements automobiles, de même que le meilleur accès à la gare. Les nuisances routières diminueront. La mise à l'écart des activités réduira les nuisances auxquelles les habitants et les usagers du Perray-en-Yvelines seront soumis.

Cependant, les rares espaces agricoles subsistants à l'est de la RN10, constituées de jachères et de prairies de loisir sont consommées par les extensions urbaines des sites de la Perche aux mares et de la Grande Haie / les Haphleries.

- Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale » et ses 3
- Incidence mitigée sur **l'enjeu 1.2** « Biodoversité ordinaire »
- Indidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »
- Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisé »
- Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et nuisances anthropiques »

1.1.2. Réponse globale du PADD aux enjeux environnementaux

La synthèse des incidences du PADD du Perray-en-Yvelines aux enjeux environnementaux peut être appréciée d'après le tableau ci-dessous :

Enjeu				Incidence
1.	Préserver la biodiversité	1.1	Biodiversité patrimoniale	+
		1.2	Biodiversité ordinaire	+ -
		1.3	Continuités écologiques	+
2.	Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique	2.1	Réduire les déplacements motorisés	+++
		2.2	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments	+
3.	Améliorer le fonctionnement urbain Économiser les ressources naturelles	3.1	Améliorer la gestion des eaux pluviales	+
		3.2	Améliorer la gestion des déchets ménagers et les DIB	+
4.	Protéger la population des risques, nuisances et pollutions	4.1	Limiter les risques anthropiques	+++
		4.2	Gérer les risques et aléas naturels	○

Ainsi, l'incidence du PADD sur l'environnement est positive.

Ses axes forts portent :

- ➤ Sur la préservation de la biodiversité patrimoniale et des continuités écologiques ;
- ➤ Sur les enjeux énergétiques et la réduction des gaz à effet de serre par la maîtrise de déplacement, et par **conséquent, sur la limitation des risques et nuisances routières induites.**

Ses incidences mitigées sont :

- ➤ Que des extensions urbaines, bien que modérées, sont envisagées sur des espaces naturels et agricoles.
- ➤ Qu'il ne traite pas explicitement de la maîtrise des risques et aléas naturels. Cependant, cet aspect relève d'une logique essentiellement réglementaire sur laquelle les orientations politiques locales ne peuvent influer qu'à la toute marge.

1.2. Évaluation des incidences des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel codifiés à l'article L. 123-1-4 du code de l'Urbanisme suite à la loi Grenelle 2.

Au Perray-en-Yvelines, les OAP visent à définir les principales caractéristiques des voies à créer ainsi que les éléments du paysage et des milieux naturels à mettre en valeur, notamment sur les nouveaux quartiers à aménager. Elles intègrent des schémas d'aménagement pour chacun des périmètres concernés.

Certains périmètres d'OAP portent sur des secteurs en extension urbaine. Cet aspect a déjà été évalué au chapitre précédemment (Chapitre 5.1. « Évaluation du PADD ») et n'est pas abordé de nouveau ici.

Le PLU du Perray-en-Yvelines comporte 11 OAP. Les 9 premières sont des OAP sectorielles, portant sur des coeurs d'îlots à aménager (OAP n°1 à n°6) ou des quartiers nouveaux (OAP n°7 à n°9). Les OAP n°10 et n°11 sont thématiques et portent respectivement sur la prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet urbain, et sur la hiérarchisation de la voirie.

1.2.1. Éléments communs aux OAP n°1 à n°9

Articulation des périmètres des OAP avec le tissu urbain existant

L'ensemble des OAP porte une attention particulière à l'accroche urbaine des périmètres couverts par les OAP. Hormis pour un périmètre (OAP n°6), leurs schémas imposent :

- Plusieurs voies de desserte à chacun des secteurs desservis, permettant d'éviter l'introversion des nouveaux quartiers, de mailler les voies créées et d'éviter les impasses ;
- Des voies continues, maillées et bouclées.

Seule l'OAP n°8 « La Grande Haie – Les Hapheleries » prévoit la création d'une rue classique : il s'agit de la future voie de contournement du centre-ville, qui y permettra une circulation pacifiée.

Enfin, les OAP n°7 « Forêt Verte » et n°9 « Perche aux Mares » décrivent les carrefours par lesquels l'accroche urbaine sera réalisée.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

Principales caractéristiques des espaces publics (OAP n°1 à n°9)

L'ensemble des OAP porte une attention particulière à la qualité des futurs espaces publics. Elles imposent en effet :

- La réalisation de voies hiérarchisées et partagées, de type « zone 30 » ou zone de rencontre ou « aire piétonne circulée ».
- Pour leur majorité de ces OAP, la réalisation en complément des liaisons douces, qui permettent soit des « chemins malins » pour les piétons et cyclistes, soit l'accès à des zones naturelles ou des parcs.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

Les voies créées dans le cadre de ces OAP sont amenées à être rétrocédées à la collectivité. Elles génèrent une règle d'alignement. Dans cette optique, les gabarits exigés sont donc relativement modestes : ils sont cohérents avec le projet de réaliser des voies partagées et traduisent un arbitrage équilibré entre l'économie de foncier et la limitation des ombres portées par le bâti sur les espaces publics et sur les bâtiments opposés.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité / économie de foncier »
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.2** « Consommation d'énergie du bâti / valoriser le solaire .

•

Constructibilité et insertion dans le tissu pavillonnaire (OAP n°1 à n°6)

Les OAP n°1 à n°6 imposent des critères stricts pour rendre des terrains constructibles :

- Superficie minimale contigüe d'une opération ;
- Accès direct à la/les voies créées en coeur d'îlot.

Ces dispositions interdisent de fait les opérations au coup par coup et garantissent la réalisation d'opérations d'ensemble cohérentes, permettant l'optimisation des réseaux créés et du foncier disponible. Le rendement en logement des opérations conçues en applications de ces OAP sera donc supérieur à celui d'opérations non coordonnées.

Afin de garantir une bonne insertion dans le milieu pavillonnaire environnant, les OAP n°1 à n°6 limitent la constructibilité des terrains : les longueurs des façades doivent être inférieures à 14 m et l'emprise au sol des constructions comprise entre 100 et 150 m². La réalisation de maisons en bande et de petits collectifs est donc de fait interdite. Parmi la large palette de l'habitat individuel dense à de l'habitat intermédiaire, seuls seront envisageables des maisons superposées et des maisons jumelles. L'optimisation foncière permise par les dispositions précédente est donc fortement limitée.

➤ Incidence mitigée sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité / économie de foncier »

1.2.2. OAP particulière

OAP n°10 : « Trame verte et bleue »

Cette OAP vise à établir les conditions du maintien des continuités écologiques sur le territoire du Perray-en-Yvelines, nécessaire à la bonne fonctionnalité de ses milieux naturels remarquables (Sites Natura 2000, ZNIEFF…). Pour ce faire, elle repère et impose la préservation :

- Du réseau de mares publiques et privées, qui maintiennent une biodiversité ordinaire (mosaïque de milieux sur l'ensemble du territoire) et participent aux déplacements de proche en proche d'espèces patrimoniales, comme le Triton crêté.
- Du réseau de fossés et de rigoles, qui maintiennent une biodiversité ordinaire (mosaïque de milieux) et participent aux continuités aquatiques et humides et dont les berges et abords participent aux continuités terrestres, notamment herbacées.
- Du réseau de chemin ruraux et de routes forestières, dont les bermes et les fossés maintiennent une biodiversité ordinaire (mosaïque de milieux) et participent respectivement aux continuités terrestres herbacées et aux continuités humides.

Lisières agricoles

Cette OAP prescrit de planter des haies arborées à la lisière entre les espaces urbains et agricoles. Cette disposition permettra à terme de créer un réseau de haie dans une orientation dominante nord-sud. Ce réseau reliera alors la forêt de Rambouillet et le bois de Pourras, permettant d'améliorer les continuités boisées, et pouvant constituer à terme des milieux de chasse pour les chauves-souris.

Étagement des plantations

Enfin, elle recommande des plantations étagées dans tous les espaces verts créés à l'occasion des travaux, aménagements et constructions réalisés dans la commune.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale »
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »

Le zonage complète la protection du réseau de mares du Perray-en-Yvelines en faisant usage de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.

OAP n°8 « La Grande Haie et les Haphleries » et n°9 « La Perche aux Mares »

Ces OAP prévoient la création d'un réseau de mares et de fossés pour la gestion aérienne des eaux pluviales de ce futur quartier.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 3.1** « Améliorer la gestion des eaux pluviales »

L'OAP n°8 prescrit en outre la plantation d'une bande paysagère arborée, qui participe aux continuités boisées et isole mutuellement les secteurs d'activité et d'habitat de ce futur quartier.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et les nuisances anthropiques »

L'OAP n°9 prescrit en outre la préservation des zones humides du secteur et la gestion des eaux pluviales dans un espace paysager à caractère naturel.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale » (zones humides)

OAP n°11 : « Hiérarchisation de la voirie »

Cette OAP établit formellement la hiérarchie des voies du Perray-en-Yvelines. Cette hiérarchisation est un préalable nécessaire à la mise en oeuvre d'un traitement cohérent de l'ensemble des voies qui donnera partout et à chacun des usagers de l'espace public, des repères clairs sur la vitesse autorisée, le degré de partage de la voie et donc les risques liés au trafic. Cette cohérence de traitement permettra une meilleure compréhension de l'espace, une meilleure prise en compte mutuelle des usagers, et la modération de la vitesse.

Les contraintes liées au gabarit des voies et à la spécificité du centre-ville sont intégrées dans l'OAP, qui y envisage des voies partagées de type « zone 30 » ou « zone de rencontre ».

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

1.2.3. Réponse globale des OAP aux enjeux environnementaux

La synthèse des incidences des OAP du Perray-en-Yvelines aux enjeux environnementaux peut être appréciée d'après le tableau ci-dessous :

Enjeu				Incidence
1.	Préserver la biodiversité	1.1	Biodiversité patrimoniale	+
		1.2	Biodiversité ordinaire	±
		1.3	Continuité écologiques	+
2.	Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique	2.1	Réduire les déplacements motorisés	+
		2.2	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments	±
3.	Améliorer le fonctionnement urbain Économiser les ressources naturelles	3.1	Améliorer la gestion des eaux pluviales	+
		3.2	Améliorer la gestion des déchets ménagers et des DIB	⬭
4.	Protéger la population des risques et pollutions	4.1	Limiter les risques de nuisances anthropiques	+
		4.2	Gérer les risques et aléas naturels	⬭

Ainsi, l'incidence des OAP sur l'environnement est globalement positive.
Leurs axes forts portent sur l'organisation de la voirie et sur les continuités écologiques

Les OAP n°1 à 6 limitent la densification maximale des cœurs d'îlots, interdisant de fait l'édification de maisons en bandes et de petits collectifs, tout en optimisant la constructibilité en imposant des opérations d'ensemble.

Les OAP dans leur ensemble ne traitent pas de la consommation d'énergie des bâtiments, des déchets, et des aléas et risques naturels.

Le thème de la consommation d'énergie des bâtiments pourrait être abordé dans le cadre des OAP, en particulier les OAP n°7 à n°9. Ces OAP auraient pu :

- Fixer des ambitions énergétiques particulières.
- Amorcer une réflexion sur les prospects et l'orientation des bâtiments en vue d'optimiser l'ensoleillement global des futurs quartiers et de permettre l'édification de quartiers globalement passifs.

1.3. Évaluation des incidences du règlement et du plan de zonage

1.3.1. Effet de la division du territoire en zones et secteurs – effet des EBC et EPP

Principes

Le territoire de la commune du Perray en Yvelines est divisé en 10 zones et 3 secteurs :

- Zones urbaines
  - ✓UA : centre-ville
  - ✓UB : zone à dominante urbaine et proximité de la gare
  - ✓UC : zone de lotissement ou assimilé,
  - ✓UCa : zone de lotissement et petits collectifs de la Forêt Verte,
  - ✓UD : zone à dominante rurale
  - ✓UE : zone pour équipement public
  - ✓UI : zone à dominante d'activité et son secteur UIa : activité commerciale (Forêt Verte)

- Zones à urbaniser : 2AU

- Zones agricole : A, et ses secteurs :
  - ✓Aa : secteur réservé à l'activité équestre et aux gîtes
  - ✓Ab : secteur inconstructible

- Zone naturelle : N, et ses secteurs :
  - ✓Na : habitat dispersé en zone naturelle
  - ✓Nb : installations du SMAGER

Une mixité fonctionnelle aménagée

La mixité fonctionnelle des zones prévaut dans le centre, constitué des zones UA et UB, dont ne sont exclues que les activités potentiellement génératrices de nuisanes : activités industrielles, entrepôts, ICPE soumises à autorisation. Les zones résidentielles périphériques, UC et UD, excluent de plus les activités commerciales, de bureaux et l'hébergement hôtelier.
La zone UI, à dominante d'activité regroupe les activités potentiellement génératrices de nuisances : trafic, pollutions et risques industriels…

Les seuls logements autorisés y sont les logements de gardiennage. Les commerces en sont exclus, sauf dans le secteur UIa, réservé au commerce en grande surface.
Par contre, les services et l'hôtellerie sont autorisés, permettant l'installation éventuelle de restaurants ou cantine inter-entreprise destinés aux employés de ces
zones. De plus, la zone UE, constituée de petits noyaux dispersés sur la commune, est spécifiquement destinée à l'accueil des équipements publics.

Enfin, les zones centrales UA et UB prévoient une bonification d'emprise au sol en cas de rez-de-chaussée commercial, pour favoriser le maintien, voire l'implantation de commerces en centre ville. Le coefficient d'emprise au sol autorisé devient 100 % au lieu de 60 % et 40 % respectivement.

Ce zonage permet de concentrer les activités non nuisibles (bureaux, commerces, hôtellerie…) dans le centre-ville, où il favorise le maintien de commerces de proximité. Il réserve un secteur spécifique à la grande distribution, à proximité immédiate de l'entrée sud du Perray-en-Yvelines.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Limiter les besoins en déplacement »

Ce zonage organise la mise à l'écart des activités potentiellement nuisibles. En particulier, la zone 2AU de « La Grande Haie – Les Haphleries » permet d'articuler le bourg du Perray avec la zone d'activité du Chemin Vert, comme en témoigne le schéma d'aménagement de l'OAP n°8 ;

Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et nuisances anthropiques ».

Les zones 2AU sont deux zones mixtes. La zone 2AU de « La Perche aux Mares » est située à proximité immédiate de la gare ferroviaire du Perray.
La zone 2AU de « La Grande Haie – Les Haphleries » en est située à une distance plus importante, de l'ordre de 750 m. Cependant, elle est du même côté de la RN10.
Son éventuelle urbanisation ne contraindrait pas plus encore les rares points de passage sur cette infrastructure qui coupe le territoire perrotin.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Limiter les besoins en déplacement »

Densité / étalement urbain

Les coefficients d'emprise au sol (CES), les hauteurs plafond et les coefficients d'occupation du sol (COS) sont décroissants depuis le centre-ville vers la périphérie rurale de la commune :

	UA	UB	UC	UCa	UD	UE	UI & UIa	A & Aa	N & Na	Nb
CES	60% [3]	40% [3]	40%	40%	20%	nr	70%	1 000 m²	nr	20 %
Hauteur	12 m	12 m	9 m	13 m	9 m	nr	14 m	9 m[4]	12 m	10 m
COS	0,6 [5]	0,4 [5]	0,3	0,25	0,2	nr	0,6 [6]	nr	nr	

L'étude d'îlots test (cf. diagnostic urbain) a montré que les COS du PLU de mars 2006 n'étaient pas consommés. Les COS de respectivement 0,6 et 0,4 ont été conservés dans les zones centrales (UA et UB), cependant que celles-ci étaient largement étendues. Les COS ont été augmentés dans les zones périphériques (UC et UD). Ainsi, ces règles visent à amorcer une extension significative du centre-ville du Perray-en-Yvelines (UA et UB), notamment à l'Est des voies ferrées, et une certaine densification dans les secteurs à dominante d'habitat individuel (UC et UD), contrainte par la fixation de CES très modérés.

Le maintien du COS traduit la volonté communale de maîtriser cette densification. La surface de plancher constructible autorisée est de l'ordre de 1,5 fois à 2,5 fois inférieure au produit théorique du CES par le nombre de niveau. La densification est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaire à l'accueil de la nouvelle population (4ème groupe scolaire, 2ème centre de loisir, collège…) et à l'amélioration de la desserte ferroviaire vers Rambouillet, Versailles-Chantier et Paris-Montparnasse, afin d'éviter l'installation d'une population captive de la voiture dans ses déplacements quotidiens

Les CES modérés incitent à la construction en étages pour atteindre la constructibilité maximale des terrains. Ils permettent ainsi de préserver des possibilités de densification ultérieure dans une logique BIMBY, qui seraient par exemple permise en supprimant le COS puis en augmentant les CESt

➤ Incidence mitigée sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire / économie de foncier) :

- risque d'incidence négative à court terme
- incidence positive à long terme

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Limiter les besoins en déplacement »

Le CES n'est pas réglementé en zone UE, pour pouvoir s'adapter aux nécessités fonctionnelles des équipements publics, et en s'appuyant sur la garantie de qualité inhérente à une maîtrise d'ouvrage publique. Le CES est élevé en zone UI, pour pouvoir s'adapter aux nécessités fonctionnelles des bâtiments d'activités.

➤ Sans incidence sur **l'environnement**

[3] CES porté à 100% pour les RDC commerciaux
[4] Plafond porté à 12 m pour les bâtiments agricoles
[5] COS de 0,4 en cas de RDC commercial
[6] Pour le seul secteur UIa-non réglemnté en UI

Intégration des enjeux naturalistes et de la trame verte et bleue

La zone N englobe l'ensemble des sites d'intérêt écologique connus du territoire communal : ZPS et ZNIEFF. Cette zone exclut pratiquement toute construction, hormis dans les petits secteurs Na et Nb, ces derniers ne permettant que des évolutions modérées des bâtiments existants.

Ces sites sont assortis de zones tampon significatives, qui participent notamment à la continuité herbacée relevée par le SRCE. En effet, les espaces compris entre le bois de Pourras et la rigole de Parfond, et entre la forêt de Rambouillet et la zone 2AU de la « Perche aux Mares » sont classés en zone N. De plus, les espaces compris entre la forêt de Rambouillet et le chemin des Gauvilleries, sont classé en zone Ab, secteur de la zone A qui proscrit l'édification de toute construction.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »

L'intégralité des espaces boisés du territoire communal est classée au titre des EBC. Les terres agricoles sont préservées par un classement en zone A, qui proscrit toute extension des secteurs urbanisés à l'ouest de la RN10.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire / économie de foncier »

Au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU du Perray-en-Yvelines préserve le réseau de mares du territoire perrotin et la lisière Sud de l'étang du Perray. Ces
entités sont des lieux d'accueil de la biodiversité ordinaire. Ils participent aux continuités écologiques du territoire perrotin, en particulier aux continuités humides et au déplacement d'espèces patrimoniales.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »

La zone 2AU au lieu-dit « La Perche aux Mares » est située autour d'une rigole du SMAGER, et à proximité de la lisière forestière. Cependant, ses incidences potentielles sur la biodiversité sous tous ses aspects et sur la gestion des eaux pluviales sont évitées grâce au schéma d'aménagement de l'OAP n°9.

- ➤ Sans incidence sur **l'enjeu 1** « Biodiversité », sous ses 3 facettes
- ➤ Sans incidence sur **l'enjeu 3.1** « Gestion des eaux pluviales »

L'hypothèse d'un maillage routier de la rue du Roseau avec le giratoire de la Croix Saint-Jacques à travers la « Mare aux Loups » et les « Gauvilleries » y condamnerait à terme l'agriculture et y susciterait très vraisemblablement un mouvement d'urbanisation pavillonnaire entre les quartiers de la « Grande Rue Verte » et de la « Barantonnerie »

- ➤ Risque d'incidence négative sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire / économie de foncier »

Évolutions par rapport au précédent PLU

Les zones NL du PLU approuvé en mars 2006, géographiquement incluse dans l'urbanisation et accueillant des équipements publics de loisir ont été renommées UE. Les zones 1AU ont été intégrées dans les zones UC ou UD et assorties d'OAP pour les secteurs non encore construits (Barantonneries). La zone 2AU de la Perche aux Mares a été étendue vers l'est au détriment de la zone N.

Le PLU actuel amorce, par rapport au PLU précédent, une densification maîtrisée du centre-ville tout en conservant des règles de COS qui modèrent la portée de ce changement. La densification est subordonnée à la réalisation des équipements publics nécessaires à l'accueil de la nouvelle population et à l'amélioration de la desserte ferroviaire, pour éviter l'installation d'une population captive de la voiture pour ses déplacements quotidiens. Le PLU est en transition vers une approche morphologique de la constructibilité, préalable à la mise en place d'un urbanisme de projet.

Enfin, le PLU préserve désormais mieux les milieux naturels remarquables et leurs abords, et assure les conditions de leur fonctionnalité, notamment par la préservation des lisières forestières ((création du secteur Ab depuis le massif de Rambouillet jusqu'au chemin des Gauvilleries et à la rue de la Touche), des abords de l'étang du Perray et du réseau de mares (utilisation de l'article L.123-1-5 7°).

1.3.2. Règles d'implantation

Dans toutes les zones et tous les secteurs, des dérogations sont prévues aux articles 6 à 10 du règlement, afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, y compris en aggravant le non respect à ces règles.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.2** « Économie d'énergie dans le bâti / rénovation thermique »

Les règles d'implantation en zone UCa sont très spécifiques. Elles sont le reflet d'un projet architectural particulier. L'implantation n'est pas réglementée en zone UE, pour pouvoir s'adapter aux nécessités fonctionnelles des équipements publics, et en s'appuyant sur la garantie de qualité inhérente à une maîtrise d'ouvrage publique. Les règles en zone UI sont très souples, pour pouvoir s'adapter aux nécessités fonctionnelles des bâtiments d'activités.

➤ Sans incidence sur **l'environnement**

Dans les zones centrales (UA et UB)

Les règles permettent l'édification des nouveaux bâtiments dans deux bandes constructibles de 0 à 20 m, puis de 40 à 60 m de l'alignement. La bande située entre 20 et 40 m de l'alignement est inconstructible, et permet ainsi la préservation d'une bande verte continue sur l'ensemble des parcelles d'un îlot.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire / parcs et jardins»
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »

De plus, la définition de deux bandes constructibles, combinée aux règles de distance par rapport aux limites séparatives pour les façades avec vue (≥ 5 m) et entre deux bâtiments sur une même propriété (≥ 8 m), limitera en pratique le nombre de division parcellaire en drapeau réalisables, réduisant ainsi l'emprise des voies d'accès et le nombre de piquages sur les voies publiques.

Les bâtiments doivent être implantés sur au moins une limite séparative. L'implantation en limite maximise l'espace qui reste disponible sur les terrains pour l'éventuelle édification à terme d'un autre bâtiment et permettant ainsi une densification dans une logique BIMBY. Dans la bande constructible au-delà de 40 m, les bâtiments doivent s'inscrire dans un volume enveloppe, pour limiter les ombres portées sur les fonds voisins.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Économie de foncier »/ Économie de foncier»
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.2** « Économie d'énergie dans le bâti / énergies renouvelables »

Dans les zones périphériques (UC et UD)

Les bâtiments doivent être édifiés dans une bande comprise entre 6 et 30 m de l'alignement. Cette bande de 24 m de profondeur interdit de fait l'édification de bâtiments en second rang et préserve les cœurs d'îlots végétalisés. Les bâtiments peuvent être implantés sur au plus une limite séparative latérale, offrant la possibilité d'une valorisation ultérieure des terrains dans une logique BIMBY. En cas d'implantation en limite, les bâtiments doivent s'inscrire dans un volume enveloppe, pour limiter les ombres portées sur les fonds voisins.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Économie de foncier »
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.2** « Économie d'énergie dans le bâti / énergies renouvelables »

1.3.3. Effet des autres dispositions réglementaires

Desserte par les réseaux : articles 3 et articles 4

Les articles 3 des règlements de zone limitent la longueur des impasses à 40 m, tout en prévoyant l'obligation d'installer un dispositif de retournement des véhicules. Bien que nécessaire en particulier à la collecte des ordures ménagères en porte à porte, un tel aménagement est fortement consommateur d'espace.
Au contraire, la zone UCa dispense les impasses de moins de 50 m de long de réaliser un dispositif de retournement.

➤ Incidence mitigée sur **l'enjeu 1.2** « Économie de foncier »

Les articles 4 des règlements de zones rappellent l'obligation de raccordement séparatif aux réseaux d'assainissement, l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle et le débit de fuite maximal autorisé des eaux pluviales de 1 ℓ/s/ha.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 3.1** « Améliorer la gestion des eaux pluviales »

Minima parcellaires : article 5

Ils ne sont réglementés dans aucune des zones, permettant ainsi la valorisation foncière de tous les terrains, y compris les plus petits.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire / économie de foncier »

Aspect extérieur des constructions : articles 11

Les articles 11 des règlements de zones rappellent la possibilité de mettre en oeuvre des matériaux écologiques, des dispositifs de récupération d'eau ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable. De plus, les toitures terrasses sont autorisées, permettant ainsi d'améliorer la compacité des bâtiments et de réduire les déperditions d'énergie.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.2** « Économie d'énergie dans le bâti »

Stationnement : articles 12

Les normes minimales de stationnement édictées par les règlements de zone sont de 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m²SDPC, plafonnées à 3 places par logement. Les immeubles collectifs prévoient des places « visiteur » à concurrence de 1 place pour 3 logements.

Ces normes sont relativement modérées dans le contexte périurbain du Perray-en-Yvelines et avec une offre en transports en commune pratiquement réduite à une desserte ferroviaire moyenne. Elles sont en rapport avec le taux de motorisation actuel des ménages perrotins de 1,4 véhicule par ménage, conduisant à la réalisation de 2 places pour les logements jusqu'au T4 (environ 20 m² par pièce principale, soit 80 m²SDPC) et 3 places pour les quelques logements plus grands.

L'analyse des effets des règles de stationnement est détaillé dans le chapitre sur la compatibilité du PLU avec le PDUIF.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

Dans les zones UA et UB, les parkings des immeubles de plus de 5 logements devront être enterrées. Ainsi, le taux d'artificialisation des terrains sera réduit par rapport à la réalisation de parkings en surface : la réalisation des stationnements consomme en effet 25 m² par place.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire / Jardins »

D'autre part, le PLU impose la réalisation de place de stationnement cycles

- pour les immeubles collectifs, 2 % de la SDPC y sera consacré, avec des locaux de 5 m² minimum, permettant la réalisation d'une place pour 50 m^2_{SDPC} : la création d'une place de stationnement cycle non aménagée requiert en effet 1 m² (stationnement et circulation) ;
- pour les commerces, locaux d'activité, à raison d'une place pour 10 places VL réalisées… favorisant ainsi le recours au vélo pour les déplacements quotidiens.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

Aménagement des espaces libres et plantations : articles 13

Les articles 13 des règlements de zone prévoient la préservation d'une surface d'espaces verts de pleine terre proportionnelle à l'emprise au sol :

	UA	UB	UC	UCa	UD	UE	UI & UIa	A & Aa	N & Na	Nb
CES	60% [8]	40% [7]	40%	40%	20%	nr	70%	1 000 m²	nr	20 %
TX d'EV	20 % [9]	30% [8]	40%	30%	60%	nr	20%	nr	nr	50%

La zone UE n'est pas concernée par cette obligation, en s'appuyant sur la garantie de qualité inhérente à une maîtrise d'ouvrage publique. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées en revêtement perméable.

Les espaces verts de pleine terre ainsi préservés permettront le maintien de jardins accueillant une biodiversité ordinaire et maintenant des continuités écologiques, permettront la gestion des eaux pluviales à la parcelle et participeront à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 3.1** « Améliorer la gestion des eaux pluviales »
➤ Incidence positive sur **l'enjeu 4.1** « Limiter les risques et nuisances anthropiques »

[7] i.e. stationnement au sol avec un simple appui
[8] CES porté à 100 % pour les RDC commerciaux
[9] Constructions exonérées de cette obligation en cas de RDC commercial

Espaces boisés classés

L'ensemble de la forêt de Rambouillet, site Natura 2000, est classé en EBC.

Par rapport au PLU précédent, des déclassements ponctuels d'EBC ont été effectués, pour permettre la gestion écologique de la roselière entourant les étangs de Saint-Hubert et de Pourras.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale »

Application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme

Les mares et rigoles du territoire communal d'une part, et la rive sud de l'étang du Perray d'autre part, bénéficient d'un repérage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme. Les prescriptions afférentes, inscrites dans les articles 2 des règlements de zone interdisent leur destruction.

➤ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Biodiversité patrimoniale »

Emplacements réservés

L'ER n°1 vise à créer la voie de contournement du centre-ville, le long de la RN10. Il détournera le trafic de transit du centre-ville, qui s'en trouvera apaisé. L'espace, contraint par une structure urbaine ancienne, pourra alors y être repartagé au profit des modes doux.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

L'ER n°2 vise à créer un parking enherbé perméable, pour un usage occasionnel, dans le cadre de la restructuration de l'espace de la Mare aux Loups. L'enherbement, et l'application de l'article UI4 qui impose la rétention des eaux pluviales dans l'emprise de l'aménagement, permettront de ne pas concentrer les ruissellements. L'emprise modérée de cet emplacement réservé (4 000 m²) limite les hypothétiques incidences sur la biodiversité et les continuités écologiques.

- ➤ Sans incidence sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
- ➤ Sans incidence sur **l'enjeu 1.2** « Continuités écologiques »
- ➤ Sans incidence sur **l'enjeu 3.1** « Améliorer la gestion des eaux pluviales »

L'ER n°3 vise à créer un jardin public à l'emplacement d'une actuelle friche boisée, en face du futur groupe scolaire du Planit, dans un secteur de la ville pauvre en espaces verts publics permettant les rencontres et la convivialité entre les habitants.
La création d'un jardin public préserve à long terme la perméabilité des sols. Cet aménagement participe de l'artificialisation des milieux, ce terrain étant actuellement occupé par un milieu naturel. Néanmoins, selon le traitement et les aménagements du futur jardin, la biodiversité ordinaire et les continuités écologiques en ville pourront être préservées.

- ➤ Risque d'incidence négative sur **l'enjeu 1.2** « Biodiversité ordinaire »
- ➤ Risque d'incidence négative sur **l'enjeu 1.3** « Continuités écologiques »
- ➤ Sans incidence sur **l'enjeu 3.1** « Améliorer la gestion des eaux pluviales »

L'ER n°4 vise à la création d'une sente piétonne entre la rue du Planit et la rue du Moulin, afin notamment d'améliorer l'accès au futur groupe scolaire. Il incitera ainsi l'accès à l'école à pied ou en vélo, et participera à réduire le recours à la voiture.

- ➤ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire les déplacements motorisés »

1.3.4. Réponse globale de la partie réglementaire aux enjeux environnementaux

La synthèse des incidences des OAP du Perray-en-Yvelines aux enjeux environnementaux peut être appréciée d'après le tableau ci-dessous :

Enjeu				Incidence
1.	Préserver la biodiversité	**1.1**	Biodiversité patrimoniale	**+**
		1.2	Biodiversité ordinaire	**+++**
		1.3	Continuité écologiques	**+++**
2.	Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique	**2.1**	Réduire les déplacements motorisés	**+++**
		2.2	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments	**+**
3.	Améliorer le fonctionnement urbain Économiser les ressources naturelles	**3.1**	Améliorer la gestion des eaux pluviales	**+**
		3.2	Améliorer la gestion des déchets ménagers et des DIB	**+**
4.	Protéger la population des risques et pollutions	**4.1**	Limiter les risques de nuisances anthropiques	**+**
		4.2	Gérer les risques et aléas naturels	**+**

Ainsi, l'incidence de la partie réglementaire du PLU sur l'environnement est positive.

Ses points forts concernent

- La réflexion sur la biodiversité, l'économie de foncier et les continuités écologiques, traduites dans le zonage, la protection du réseau de mares, les obligations de plantations des parcelles…
- La réflexion sur les déplacements, traduite par la mixité urbaine, les normes de stationnement…
-

Ses rares faiblesses portent sur :

- La densification freinée par le maintien du COS, qui empêche les porteurs de projet de valoriser pleinement le gabarit constructible et peut conduire, par effet domino, à la poursuite de l'étalement urbain.
- L'approche encore parfois « routière » de l'espace, traduite par le projet de maillage routier, un emplacement réservé pour parking, le traitement des impasses…

2. Évaluation des incidences prévisibles du PLU sur les sites Natura 2000

Cette évaluation est présentée de manière séparée pour faciliter la lecture et l'appréciation des enjeux liés directement au site Natura 2000. Il est fait référence aux éléments ci-dessous dans l'évaluation environnementale générale.

2.1. État des lieux

Le Perray-en-Yvelines est concerné par plusieurs sites Natura 2000 :

- De manière directe par la ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », qui encadre le territoire communal, incluant au sud la partie de la commune couverte par la forêt de Rambouillet et au nord l'étang de Pourras, l'étang de Saint-Hubert, le bois de Pourras et le bois de Plainvaux;
- De manière indirecte, la ZSC FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines » et la par ZSC FR1100796 « Forêt de Rambouillet ».

Ces deux sites sont pluri-nucléaires et d'enjeux similaires au point que leur DOCOB est commun. Leurs noyaux les plus proches sont à 1 à 2 km de limites communales du Perray-en-Yvelines. Néanmoins, ils ont un lien fonctionnel avec le territoire du Perray-en-Yvelines, qui participe aux habitats de certaines des espèces qui ont motivé leurs désignations.

S'agissant d'un réseau européen de sites désignés, il s'agit d'un enjeu majeur pour assurer la préservation :

- De milieux naturels inscrits pour leur intérêt écologique en annexe I de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, modifié par la directive 97/62/CE du Conseil du 27 octobre 1997 portant adaptation au progrès technique et scientifique concernant la conservation des habitats naturels, dite directive « Habitats » ;
- D'espèces de la faune et de la flore sauvages, au titre de l'Annexe II de cette même directive ;
- D'espèces de l'avifaune sauvage, inscrite en annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », codifiée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009.

Son inobservation porterait un risque de contentieux communautaire.
Les 3 sites écologiques d'intérêt communautaire ont des enjeux contrastés. Ces enjeux se rejoignent en ce qui concerne le territoire du Perray-en-Yvelines :

- Préservation des continuités écologiques nécessaire au déplacement des espèces.
- Préservation des habitats complémentaires des espèces éligibles, hors du massif de Rambouillet et des étangs eux-mêmes.

En effet :

- Aucun des habitats naturels ayant motivé la désignation des 2 ZSC n'est présent sur le territoire communal.
- Aucune des espèces éligibles aux directives « oiseaux » et « habitats, faune, flore » ayant motivé la désignation de ces 3 sites n'a donné lieu à une observation attestant d'une utilisation significative et permanente des milieux (hivernage et/ou reproduction) au Perray-en-Yvelines.

Cependant, ces observations ne sont que le simple reflet qu'une pression de prospection donnée une année donnée. En effet, les milieux naturels présents sur le territoire communal permettent le déplacement de ces espèces entre leurs milieux de vie, et peuvent participer à l'accomplissement de leurs cycles biologiques. Les espèces ci-dessous, en particulier, pourraient voir leurs habitats touchés par un éventuel développement urbain

Repro. : reproduction
Alim. : alimentation

		Milieux						
Taxon		Cultures	Friches	Prairies	Lisières	Bosquets	Haies	Rigoles
OISEAUX	Busard-cendré Busard-Saint-Martin	Reproduction Chasse		Chasse				
	Pie-grièche-écorcheur	Chasse				Reproduction		
	Milan noir	Alimentation					Reproduction	
	Alouette lulu	Repro Alim	Alim	Repro Alim				
	.....		.....					
Chauves-souris		Chasse				Gîte	Chasse	
Libellules			Chasse					Reproduction
Papillons			Reproduction / Alimentation			Reproduction		

.....Ont été exclues de l'analyse les espèces fréquentant majoritairement les bois et les étangs, protégés strictement par les zonages officiels : Natura 2000, sites classés

En conséquence, et conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU du Perray-en-Yvelines a été accompagnée par une démarche d'évaluation environnementale. Cette démarche a permis de faire émerger les enjeux environnementaux, de les imposer au projet d'aménagement et de développement de la commune, et de suivre leur mise en œuvre dans le règlement et le plan de zonage.

Le compte-rendu de cette démarche est retranscrit dans le présent volet « Évaluation » du rapport de présentation. À la suite de cette démarche, la mise en œuvre du PLU du Perray-en-Yvelines fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation au plus tard à 6 ans, conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle 2 ».

Les incidences éventuelles du développement urbain du Perray-en-Yvelines sur les sites Natura 2000 de son territoire seraient de deux ordres :

- **Incidences directes :** urbanisation dans les sites, destruction d'habitats naturels et d'habitats d'espèces éligibles ;
- **Incidences indirectes** : atteinte à la fonctionnalité du site, remise en cause de continuités écologiques et de l'alimentation hydrique des milieux, atteinte indirecte aux espèces.

2.2. Enjeux environnementaux des sites Natura 2000

Le territoire du Perray-en-Yvelines s'inscrit dans le contexte écologique du massif de Rambouillet. Il constitue une clairière au sein d'un espace caractérisé par la présence de forêts et de vastes landes humides et/ou sableuses. Ce massif est parcouru par un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation en eau du parc du château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

2.2.1. La ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches »

En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site, caractérisé par une prédominance du milieu forestier mais présentant par ailleurs une diversité d'occupation des sols importante, se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- Des milieux forestiers dont le Pic mar ;
- Des clairières et des landes dont l'Engoulevent d'Europe ;
- Des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

La justification de cette ZPS se base sur la présence de 24 espèces d'Oiseaux d'intérêt communautaire :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Période de fréquentation	Population relative	Lieu de présence potentielle au Perray
Pic mar	Dendrocopos medius	Espèce résidente	C	Boisements
Pic noir	Dryocopus martius			
Balbuzard pêcheur	Pandion haliaetus	Espèce reproductrice:::		Étangs
Blongios nain	Ixobrychus minutus			
Bondrée apivore	Pernis apivorus			Boisements
Busard cendré	Circus pygargus		D	Zones agricoles
Busard des roseaux	Circus aeruginosus	Espèce reproductrice		Étangs
Engoulevent d'Europe	Caprimulgus europaeus		C	Peu probable
Martin-pêcheur d'Europe	Alcedo atthis			Étangs
Milan noir	Milvus migrans		D	Milieux ouverts
Pie-grièche écorcheur	Lanius collurio		C	Zones agricoles et milieux ouverts
Alouette lulu	Lullula arborea	Espèce reproductrice et hivernante		Zones agricoles
Busard Saint-Martin	Circus cyaneus		D	
Grande Aigrette	Egretta alba	Espèce hivernante et en halte migratoire		Étangs
Butor étoilé	Botaurus stellaris	Espèce hivernante		
Aigrette garzette	Egretta garzetta	Espèce en halte migratoire		
Avocette élégante	Recurvirostra avosetta)			
Échasse blanche	Himantopus himantopus			
Guifette moustac	Chlidonias hybridus			
Guifette noire	Chlidonias niger			
Héron pourpré	Ardea purpurea			
Marouette ponctuée	Porzana porzana			
Mouette mélanocéphale	Larus melanocephalus			
Sterne pierregarin	Sterna hirundo			

C : site important pour cette espèce (inférieur à 2 %)
D : espèce présente mais non significative

Lors des prospections naturalistes qui ont eu lieu dans les sites d'extension urbaine pressentie, aucune de ces espèces n'a été contactée, à l'exception d'un individu non nicheur de Pie-grièche écorcheur au lieu-dit la Grande Haie (cf. « Projet de ZAC multisite : évaluation des incidences au titre de Natura 2000 », Ginger Environnement, janvier 2013).

2.2.2. Les ZSC FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines » et FR1100796 « Forêt de Rambouillet »

Les zones humides du massif de Rambouillet, objet de ces deux ZSC, sont parmi les plus remarquables de la région. Au sein d'un contexte forestier, elles hébergent des milieux humides remarquables : tourbières, landes humides… D'une grande originalité floristique en raison d'une double influence atlantique et septentrionale, ces milieux hébergent une flore et une faune exceptionnelles pour le bassin parisien.

Si le territoire de la commune du Perray-en-Yvelines n'accueille aucun des habitats naturels éligibles ayant motivé la désignation des ZPS, il peut accueillir tout ou partie des habitats de certaines des espèces éligibles :

Groupe	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Population relative	Lieu de présence potentielle au Perray
Plantes	Flûteau nageant	*Luronium natans*	C	Étangs
Invertébrés	Lucarne cerf-volant	*Lucanus cervus*	D	Boisements
	Écaille chinée	*Euplagia quadripunctaria*	D	Tous les milieux
	Leucorrhine à gros thorax	*Leucorhrhinia pectoralis*	D	Boisements
	Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*	C	Fossés, rigoles...
Poissons	Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	C	Peu probable
Amphibiens	Triton crêté	*Triturus cristatus*	C	Ornières forestières et boisements
Mammifères	Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	C	Boisements et milieux ouverts
	Murin à oreilles échancrées	*Barbastella barbastellus*	C	
	Grand Murin	*Myotis myotis*	C	
	Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	C	

C : site important pour cette espèce (inférieur à 2 %)
D : espèce présente mais non significative

Lors des prospections naturalistes qui ont eu lieu dans les sites d'extension urbaine pressentie, seules des chauves-souris ont été contactées au lieu-dit la Perche aux Mares (cf. « Projet de ZAC multisite : évaluation des incidences au titre de Natura 2000 », Ginger Environnement, janvier 2013). Cependant :

- Aucun individu des espèces de chauves-souris ayant motivé la désignation des ZSC n'a été contacté ;
- Aucun gîte n'a été repéré.

2.2.3. Bilan des enjeux

Les enjeux écologiques majeurs concernant les 3 sites Natura 2000 pour le PLU sont :

- La destruction directe d'habitats ou imperméabilisation partielle pour une urbanisation sur les secteurs désignés en Natura 2000. Ceci n'est pas le cas dans la commune du Perray-en-Yvelines ;
- La gestion hydraulique : maintenir les apports d'eau dans les fossés, rigoles et étangs en quantité suffisante, à tous les moments de l'année ;
- La qualité des eaux : pour les mêmes raisons que ci-avant, les eaux rejetées dans les fossés, rigoles et étangs doivent être d'une qualité ne mettant pas en danger les habitats et les espèces, en particulier en période de basses eaux ;
- La préservation de milieux, en particulier des milieux de chasses (friches et prairies) des oiseaux et chauves-souris des sites Natura 2000 ;
- Le maintien et le rétablissement des continuités écologiques au travers de la plaine agricole ;
- Le dérangement des espèces.

2.3. Analyse des incidences directes et indirectes

2.3.1. PADD

Les orientations générales d'aménagement que s'est fixée la commune du Perray-en-Yvelines au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été définies, notamment, à la lueur des enjeux écologiques présentés ci-dessus.

Le PADD pose la nécessité de protéger les milieux naturels et leur fonctionnalité via son orientation « Protéger les milieux naturels ». L'orientation « Rééquilibrer la ville » permet d'orienter le développement urbain, pour limiter ses incidences sur les milieux naturels. Cette dernière et l'orientation « Maîtriser la consommation de l'espace » garantissent la préservation des continuités écologiques, et donc de la fonctionnalité des sites Natura 2000.

➤ **Le PADD a des incidences positives sur les sites Natura 2000.**

2.3.2. OAP

Le PLU présente 11 OAP. 9 correspondent aux différents secteurs de projet de la commune et 2 sont des OAP transversales.

Les OAP n°1 à n°6 portent sur l'urbanisation de cœurs d'îlots inclus dans le tissus urbain et déconnectés des sites Natura 2000 de la forêt de Rambouillet.

➤ **Les OAP n°1 à 6** n'ont pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

L'OAP n°7 « Forêt Verte » organise la mutation d'un terrain urbanisé (ancien site de l'association « La Sauvegarde ») pour permette la réalisation de logements. Les incidences de ce projet urbain ont été étudiées en détail dans le volet environnemental de la révision simplifiée du PLU dite « de la Forêt Verte », approuvée le 20/12/2012. Ce volet concluait à un risque d'incidences minimes de la révision simplifiée sur Natura 2000.

➤ **L'OAP n°7** n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

L'OAP N°8 « Grande Haie / Haphlerie » et l'OAP n°9 « la Perche aux Mares » concernent respectivement le secteur 1 et le secteur 2 de la ZAC multi-site du Perray-en-Yvelines. Ce projet de ZAC a fait l'objet d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 (Ginger environnement, janvier 2013). Cette évaluation concluait au caractère négligeable des incidences du projet de ZAC sur les sites Natura 2000, sous réserve de la mise en œuvre de mesures d'évitement simple : chantier propre, phasage des travaux, préservation des habitats du Pie-grièche écorcheur (secteur 1) et pose de nichoirs à chauves-souris (secteur 2).

➤ **Les OAP n°8 et n°9** n'ont pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

L'OAP n°10 « Trame Verte et Bleue » a une incidence sur Natura 2000, en organisant la préservation du réseau de mares et de rigoles du territoire communal, favorables aux déplacements d'amphibiens, et en envisageant la constitution d'un corridor boisé entre la forêt de Rambouillet et la chaine des étangs de Hollande, favorables aux chauves-souris. De plus, elle impose De plus, elle impose la réalisation d'une haie champêtre en lisière entre la ville et la plaine agricole. Cette dernière pourra devenir le support de déplacements d'espèces animales, et une zone de chasse pour les chiroptères.

L'OAP n°10 « Trame Verte et Bleue » a des incidences favorables sur Natura 2000.

L'OAP n°11 « Hiérarchisation de la voirie » traite de la hiérarchisation et de l'aménagement de la trame viaire urbaine, déconnectée des sites Natura 2000 de la forêt de Rambouillet

➤ **L'OAP n°11** n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

2.3.3. Partie réglementaire du PLU

Zonage et règlement

L'enjeu lors de l'élaboration du projet de PLU est de minimiser les incidences directes. La forêt de Rambouillet, les étangs et boisements au nord du territoire sont classés en zone N stricte et les marges agricoles de la forêt de Rambouillet et du bois de Pourras sont classés en secteur Ab. La zone N et le secteur Ab n'autorisent que les seules constructions destinées aux services publics d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement. De plus, le plan de zonage reporte la zone non ædificandi de 50 m en espace naturel ou agricole et de 15 m dans les sites urbains constitués. Ainsi, le risque de collision aviaire et de dérangement des chauves souris est donc réduit.

➤ **Le règlement et le zonage ont des incidences positives sur les sites Natura 2000.**

Les risques d'incidences négatives du règlement sur les continuités écologiques sont limitées au centre-ville élargi à la gare, et ne concernent donc que la biodiversité urbaine ordinaire, qui n'est pas visée par les sites Natura 2000.

EBC et EPP

L'ensemble des boisements du territoire communal, notamment les bois inclus dans le site Natura 2000, sont retenus au titre des EBC. Le DOCOB ne mentionnant sur le territoire du Perray-en-Yvelines aucun projet d'ouverture des boisements, ce classement est porteur d'une incidence favorable.

Le réseau de mares est protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les déplacements de proche en proche des amphibiens tributaires des zones humides de la forêt de Rambouillet seront facilités.

➤ **Les EBC et EPP ont des incidences positives sur les sites Natura 2000.**

Emplacements réservés

Aucun emplacement réservé ne concerne les sites Natura 2000 présents sur la commune.

Les emplacements réservés n°2 et n°3 concernent respectivement une pelouse urbaine et une friche boisée, insérées dans l'urbanisation. Ces deux emplacements participent potentiellement aux continuités écologiques intra-urbaines.

Cependant, au vu de leurs superficies limitées, l'éventuel risque d'incidences sur les déplacements des espèces éligibles des sites Natura 2000 est très réduit.

➤ **Les emplacements réservés sont sans incidences directes ou indirectes sur les sites Natura 2000.**

2.4. Conclusion sur les incidences Natura 2000

La présente révision du PLU n'entraine aucune incidence significative, ni sur la ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches », désignée au titre de la directive « Oiseaux », ni sur les ZSC FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines » et FR1100796 « Forêt de Rambouillet », désignées au titre de la directive « Habitats ».

Le PADD affirme une volonté de protection du patrimoine écologique de ses sites d'intérêt patrimonial, des cours d'eau et des corridors écologiques s'inscrivant dans la commune. Les OAP garantissent le bon fonctionnement des continuités écologiques à l'échelle du territoire communal.

Les zonages et règlements, en dehors de quelques éléments de détail, respectent les habitats et espèces présents au Perray-en-Yvelines et aux abords., et leurs fonctionnalités.

MESURES D'ÉVITEMENT, INCIDENCES & SUIVI

1. Incidences du PLU sur l'environnement

1.1. Bilan des effets du PLU sur l'environnement

La synthèse globale des incidences du PLU du Perray-en-Yvelines dans son ensemble aux enjeux environnementaux peut être appréciée d'après le tableau ci-dessous :

Enjeu				Rappel des Incidences par pièce du PLU			BILAN
				PADD	OAP	Régl/ Zonage	
1.	Préserver la biodiversité	1.1.	Biodiversité patrimoniale	+	+	+	+
		1.2.	Biodiversité ordinaire	±	±	+ + +	+
		1.3.	Continuités écologiques	+	+	+ + +	+ + +
2.	Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique	2.1.	Réduire les déplacements motorisés	+ + +	+	+ + +	+ + +
		2.2.	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments	+	±	+	+
3	Améliorer le fonctionnement urbain – Économiser les ressources naturelles	3.1.	Améliorer la gestion des eaux pluviales	+	+	+	+
		3.2.	Améliorer la gestion des déchets ménagers et des DIB	+	Ø	+	+
4	Protéger la population des risques, nuisances et pollutions	4.1.	Limiter les risques et nuisances anthropiques	+ + +	+	+	+
		4.2.	Gérer les risques et aléas naturels	Ø	Ø	+	+

L'incidence globale du PLU du Perray-en-Yvelines sur l'environnement est positive

Ses axes forts portent :

- Sur la préservation de la biodiversité, notamment la biodiversité ordinaire : économie de foncier agricole, avec les effets incidents sur les continuités écologiques ;
- Sur les enjeux énergétiques et la réduction des gaz à effet de serre par la maîtrise de déplacement, et par conséquent, sur la limitation des risques et nuisances routières induites.

Les ambitions élevées du PADD sont bien traduites dans les OAP et le règlement.

La faiblesse principale du PLU est le maintien du COS, qui freine la densification. Cela traduit cependant, une situation transitoire, en attendant la réalisation des équipements nécessaires à l'accueil de la nouvelle population et la nécessaire amélioration des transports en commun, pour éviter d'attirer au Perray-en-Yvelines une population captive de la voiture.

Par conséquent, la révision du PLU du Perray-en-Yvelines couvre l'ensemble des thèmes de l'environnement tels que définis au 3° de l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme :

Thèmes environnementaux	Enjeux considérés pour l'évaluation									Incidence globale de la révision sur le thème
	Préserver la biodiversité patrimoniale	Préserver la biodiversité ordinaire	Préserver les continuités écologiques	Réduire les déplacements motirisés	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments	Améliorer la gestion des eaux pliviales	Améliorer la gestion des déchets	Limiter les risques et les nuisances anthropiques	Gérer les risques et aléas naturels	
Réduction des émissions de gaz à effet de serre				+++	+					+++
Maîtrise de l'énergie et énergies renouvelables				+++	+					+++
Qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol				+++	+	+				+++
Préservation des ressources naturelles						+	+			+
Biodiversité, écosystèmes, espaces verts, continuités écologiques	+	+	+++							+++
Prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances								+	+	+

1.2. Incidences résiduelles

L'analyse des différentes composantes du PLU font apparaître certains besoins de mesures correctives ou de compensations, afin d'inscrire encore mieux ce document d'urbanisme dans un développement soutenable à 20/25 ans, en particulier sur la préservation des espaces participant directement à la qualité de son environnement agricole et naturel.

Les éléments principaux à compenser concernent :

- Les densités : le présent PLU amorce une réflexion morphologique. Cependant, les conséquences possibles de cette réflexion, nécessaire à la densification dans le respect de la qualité du paysage urbain sont encore très limitées par le maintien d'un COS, justifié, il est vrai, par une volonté d'accueillir les nouveaux habitants avec un niveau d'équipement et de desserte suffisant. Dès ces équipements réalisés, ou les conditions de leur financement établies, ces limitations à la constructibilité ont vocation à être supprimées ;
- Les clôtures qui devraient être plus favorables à l'accueil et à la circulation de la petite faune (action 4.2.2 du Grenelle), à l'instar de la zone UCa.

2. Mesures d'évitements des incidences intégrées au PLU

L'élaboration du PLU du Perray-en-Yvelines a été accompagnée par une démarche d'Évaluation Environnementale. Cet accompagnement a permis un dialogue, un partage et des prises de connaissances spécifiques, et donc d'intégrer au PLU en amont, des mesures correctives par rapport au PLU précédent approuvé en 2006.

Enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine a été précisément définie. Le travail sur la densification a été amorcé dans le centre-ville et autour de la gare. L'introduction de coefficients d'emprise au sol relativement modestes et proportionnés au COS ménage des possibilités d'évolution à terme du tissu du centre-ville, par une densification de type BIMBY.

Biodiversité

La biodiversité dans son ensemble a été intégrée au projet :

- La biodiversité patrimoniale et les continuités écologiques importantes, reconnue et préservée par le zonage, les EBC et les éléments de paysage, et les dispositions de certaines OAP (OAP n°9 « La Perche aux Mares », OAP n°10 « Trame verte et bleue »…) ;
- La biodiversité ordinaire et les continuités écologiques en pas japonais, plus particulièrement préservées par les règles d'emprise au sol (articles 9) et la détermination d'un taux de surface plantée pour les terrains (articles 13).

Eau

Le thème de l'eau, et notamment des eaux pluviales est traité, par l'intégration dans le règlement par des débits de fuite (articles 4) et par des règles d'emprise au sol maximale (articles 9) et des règles de végétalisation minimale des parcelles (articles 13).

Déplacements et place de la voiture

Le thème des déplacements et de la place de la voiture a été géré, par un travail :

- Dans les OAP : sur l'accroche des nouveaux quartiers, la continuité viaire, les caractéristiques de la voirie ;
- Dans le règlement :
  - ➤ Sur les obligations de desserte (articles 3) ;
  - ➤ Sur les règles de stationnement VL, réduites pour les logements collectifs libres par rapport aux premiers projets, avec la baisse du nombre de places pour les visiteurs de 1 pour 3 logements à 1 pour 10 logements ;
  - ➤ Sur les règles de stationnement cycles, étendues à toutes les zones et toutes les destinations.

Performances énergétiques du bâti

L'amélioration des performances énergétiques du bâti sera rendu possible par une adaptation des règles de volumétrie et d'implantation (articles 6 à 10), qui permettent notamment d'isoler les bâtiments existants. Un prospect par rapport aux limites séparatives a été introduit pour les fonds de parcelles en UA et en UB, et pour l'ensemble des propriétés en UC et UD, afin de limiter les ombres portées sur les fonds voisins. Les règles de plantation permettent par ailleurs de limiter les îlots de chaleur urbains.

Protection de la population

La protection de la population contre les nuisances et les risques passe essentiellement par le plan de zonage et les articles 1 et 2 du PLU, qui regroupent les activités potentiellement nuisibles dans la zone UI (ZA du Chemin Vert et ZA du Pont Forget) et qui interdit les logements dans le secteur soumis au risque de rupture de digue de l'étang du Perray, classée en sone N.
En outre :

- les documents graphiques reportent les secteurs soumis au bruit des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des obligations d'isolation phonique renforcées s'appliquent ;
- l'état initial de l'environnement rappelle les restrictions d'urbanisation liés à la présence de la canalisation de transport de gaz exploitée par GRTgaz ;
- l'état initial de l'environnement alerte sur les aléas géologiques (retrait-gonflement des argiles et remonté de nappe) et expose l'état de la connaissance sur la pollution des sols.

3. Suivi de la mise en oeuvre du plan

3.1. Procédure de suivi et de mise à jour

Définition des indicateurs

En application de l'article L. 123-12-2, le PLU du Perray-en-Yvelines étant soumis à évaluation environnementale, la commune devra mener, au plus tard 6 ans après son approbation, une analyse des résultats de son application, notamment sur l'environnement et la consommation d'espaces.

Dans cette optique, une liste d'indicateurs simples a été établie pour chacun des enjeux environnementaux retenus en fonction desquels le PLU a été établi. Une série d'indicateurs pertinents pour suivre l'effet de la mise en œuvre du PLU sur l'état de l'environnement du territoire communal est présentée dans les tableaux ci-après. Ces indicateurs permettront en effet de mettre en évidence les évolutions positives ou négatives de l'environnement de la commune, sous l'effet des travaux, aménagements et constructions autorisés par le PLU.

Les indicateurs pourront être ajustés en fonction de la disponibilité effective de telle ou telle donnée, ou afin de permettre une description plus fine de certaines évolutions en cours.

Mise à jour des indicateurs

Ces indicateurs seront mis à jour selon une périodicité annuelle, avec un bilan général au plus tard à 6 ans.

Il est crucial que la commune nomme une personne spécifiquement chargée de la collecte des données au fur et à mesure (dépouillement des PC…), afin d'en disposer effectivement au moment de mettre à jour chaque indicateur et de pouvoir ainsi faire ressortir les éventuelles incidences du PLU sur l'environnement. La personne pressentie pour accomplir cette tâche est Mme la responsable du Service Urbanisme de la commune.

Outre l'obligation réglementaire de mesurer à 6 ans le bilan de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, un tel suivi sera utile pour orienter et justifier les futures évolutions du PLU dans le sens d'un urbanisme toujours plus durable.

3.2. Présentation des indicateurs

Préserver la biodiversité

	Objectif	Variable mesurée	Indicateurs de suivi	Sources des données
Biodiversité patrimoniale	Maintenir la fonctionnalité des sites patrimoniaux	Urbanisation à proximité des sites patrimoniaux	Distance (m) des constructions les plus proches aux périmètres des sites patrimoniaux	Données PC (plan d'implantation)
Biodiversité ordinaire	Préserver les espaces libres d' urbanisation	Consommation d'espace par nature d'occupation du sol de départ	Surface (ha) consommée par l'urbanisation,	Données PC (formulaires de demande)
	Limiter l'étalement urbain	Densité des nouvelles constructions en zones urbaines	Nb logement à l'hectare	Données PC (formulaires de demande)
		Densité des nouvelles constructions par rapport aux possibilités maximales d'occupation des sols (%) et CES	Ratio : $SDPC_{construite}$ / $SDPC_{max\ autorisée}$ & $CES_{effectif}$ / $CES_{max\ autorisé}$	Données PC (formulaires de demande et (plans d'implantation)
	Créer des espaces verts en zone urbaine dense	Importance des espaces verts de pleine terre par zone du PLU	Superficie (m²) d'espaces verts de pleine terre créés	Données PC (plans d'implantation)
			Taux moyen d'espaces de pleine terre dans les projets	Données PC (plans d'implantation)
Continuités écologiques	Renforcer la trame verte et bleue	Importance des boisements linéaires et des lisières	Linéaire (m) de haies créées en limite des espaces agricole	Données PC (plans d'implantation)
			Linéaire (m) de lisière aménagée en limite du massif boisé	Données PC (plans d'implantation)

Réduire les émissions de GES du territoire

	Objectif	Variable mesurée	Indicateurs de suivi	Sources des données
Déplacements motorisés	Développer les modes doux	Accès au réseau cyclable	Distance moyenne (m) des nouvelles opérations au réseau cyclable	Données PC (plans de situation)
		Accès au réseau de transports en commun	Distance moyenne (m) des nouvelles opérations aux lignes majeures du réseau de bus de l'agglomération	Données PC (plans de situation)
	Réorienter le stationnement en faveur des cycles	Stationnement cycle privé	Nombre de places de stationnement créées	Données PC (formulaires de demande)
		Stationnement VL privé	Nombre de places de stationnement créées	Données PC (formulaires de demande)
			Nombre moyen de places de stationnement créeées par logement neuf	Données PC (formulaires de demande)
			Ratio : nb places créées / nb place mini	Données PC (formulaires de demande)
Consommation énergétique des bâtiments	Vers des bâtiments QEB ou certifiés	Projets intégrant des principes de développement durable	Nombre de projet de bâtiments zéro énergie ou BEPOS	Données PC (notice RT 2012)
			Nombre de projet de rénovation thermique (ITE…)	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)
	Développer les énergies renouvelables	Équipement solaire thermique	Surface de capteurs installée (m²)	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)
		Équipement solaire photovoltaïque	Surface de capteurs installée (m²)	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)

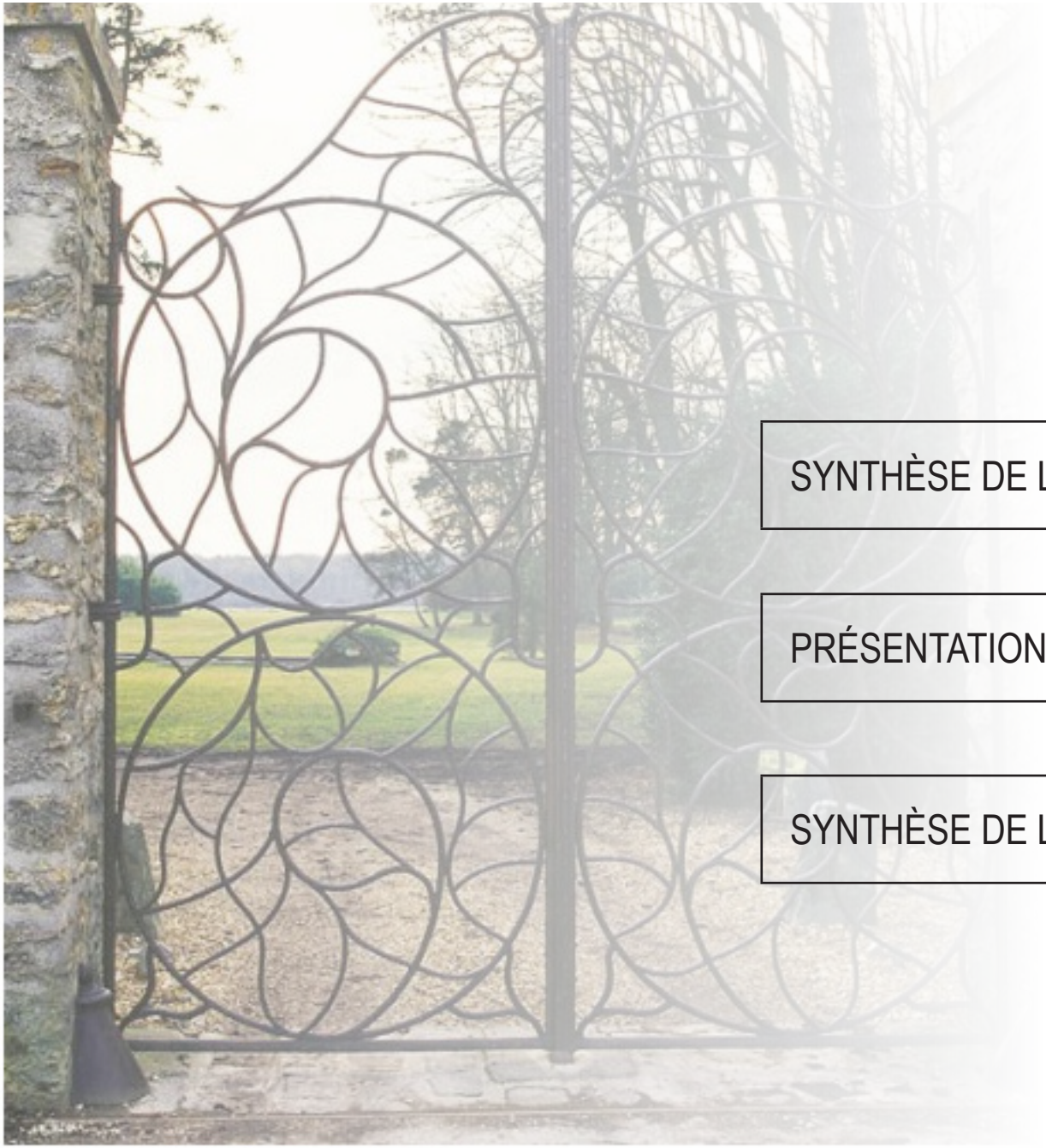
Améliorer le fonctionnement urbain

	Objectif	Variable mesurée	Indicateurs de suivi	Sources des données
Gestion des eaux pluviales	Gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération	Imperméabilisation	Superficie (m²) d'espaces verts de pleine terre créés	Données PC (plans d'implantation)
			Taux moyen d'espaces de pleine terre dans les projets	Données PC (plans d'implantation)
			Superficie (m²) de toitures végétalisées créées	Données PC / déclaration de travaux (plans d'implantation)
		Rétention	Volumes de rétention créés (m^3)	Données PC / déclaration de travaux (formulaires de demande)
		Régulation	Débit moyen de rejet des projets (moyenne pondérée en ℓ/s/ha)	Données PC / déclaration de travaux (formulaires de demande)
Gestion des déchets	Optimiser la gestion des déchets	Création de locaux OM ou assimilés	Nb de logements concernés	Données PC (formulaires de demande)

Protéger la population

	Objectif	Variable mesurée	Indicateurs de suivi	Sources des données
Réduire les nuisances anthropiques	Réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores	Logements dans les zones soumises au bruit routier	Nombre de logement ayant fait l'objet de travaux d'isolation phonique	Déclaration de travaux (formulaires de demande)
			Nombre de logements créés	Données PC (formulaires de demande)
	Dépolluer les éventuels sites pollués	Travaux de dépollution	Nombre de sites pollués ayant fait l'objet de travaux de dépollution	Déclaration de travaux (formulaires de demande)
Gérer les risques naturels	Réduire l'exposition des populations aux risques de rupture de digue	Logements situés dans la zone de risque	Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de mise en sécurité	Déclaration de travaux (formulaires de demande)
	Réduire l'exposition des populations aux aléas de mouvement de terrain	Logements situés dans le secteur d'aléa	Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de travaux de consolidation	Déclaration de travaux (formulaires de demande)

TOME 4 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE



SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX

PRÉSENTATION DE LA RÉVISION DU PLU

SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Synthèse de l'état des lieux du territoire communal

1.1. Diagnostic urbain

La commune du Perray-en-Yvelines s'est structurée autour de **deux axes majeurs** que sont la RD 910 (Nord Sud) et la RD 61 (Est Ouest). **Deux tranchées** découpent le territoire communal du Nord au sud : *la route nationale 10 et les voies du chemin de fer*. La N10 est en dénivelée par rapport au territoire communal, ce qui permet des franchissements simples au-dessus ou au-dessous. À l'inverse, les voies ferrées étant au niveau du sol, sont plus difficilement franchissables.

Le centre-ville de la commune propose aux Perrotins des lieux de grandes qualités qui souffrent aujourd'hui de la présence d'un **transit automobile. Celui-ci pourrait être dévié** de façon à mieux desservir la gare et les zones d'activités, en délestant le centre-ville du flux des camions.

La périphérie directe du centre-ville bénéficie d'une gare et d'équipements structurants de grande qualité qui méritent d'être davantage pris en compte et mieux intégrés au centre-ville. Un des enjeux est donc **d'étendre et de renforcer cette centralité**, et simultanément la rendre plus conviviale et agréable à vivre.

L'étude de territoire a pointé deux problèmes liés à la circulation automobile : la place hégémonique de celle-ci et une vitesse excessive. Pour remédier à cette situation, la commune prévoit **la création, l'aménagement ou le réaménagement de liaisons douces** qui permettront aux Perrotins de se rendre au centre-ville à pied, en vélo ou en roller….
Le ralentissement de la vitesse automobile pourra être effectif en **marquant davantage les entrées de ville**, en réaménageant les rues en y apportant un paysage très urbain ou encore en y réduisant les largeurs des chaussées au minimum.

Afin de pallier au manque de logement en Île-de-France, l'État, la Région et le Département ont opté pour le renforcement de l'urbanisation des communes dotées de gare. De ce fait, la **commune est désignée comme pôle d'appui à urbaniser** dont la réceptivité en terme d'habitat est estimé à 650 logements sur 10 ans. Pour ce faire la municipalité a mis en place **une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multisites** et a défini deux secteurs pour réaliser une partie des logements demandés (La Grande Haie et La Perche aux Mares). Sur le secteur de la Grande Haie, l' extension de la zone d'activité préconisée le long de la RN 10, vise à conforter l'activité existante, à protéger les habitations (existantes et à venir) de la N.10 et à pouvoir réaliser le contournement du centre-ville pour les poids-lourds et les personnes souhaitant se rendre à l'ouest de la commune (vers les Bréviaires).

L'étude de territoire à fait ressortir **plusieurs types d'habitat** :
L'habitat du centre-ville UA, qui correspond au centre commercial et historique de la commune, c'est l'identité du centre-ville et au-delà de la commune.
L'habitat en périphérie du centre-ville à proximité de la gare **(UB)**, qui est peu dense, peu éloigné de la gare et qui mériterait d'être petit à petit densifié
L'habitat en lotissement (**UC)**, qui correspond aux grandes opérations d'individuelles groupées comme les promoteurs les faisaient en fin du siècle dernier.
L'habitat peu dense en périphérie du territoire communale (**UD)**, qui correspond aux grandes propriétés, aux maisons de maître avec des formes urbaines intéressantes et typique de l'habitat de type rural.

1.2. État initial de l'environnement

1.2.1. Présentation des données

L'état initial de l'environnement dresse un portrait environnemental du territoire du Perray-en-Yvelines.
Le territoire est encadré d'un patrimoine naturel remarquable, lié aux milieux forestiers et aquatiques. La préservation de ce patrimoine suppose la conservation des terrains agricoles et des espaces relais qui permettent les déplacements d'espèces, et le maintien du fonctionnement hydraulique complexe du réseau de rigoles et d'étangs du plateau.

En termes de fonctionnement urbain, le territoire est marqué par l'écrasante domination de la voiture dans les déplacements quotidiens, malgré la présence d'une gare, certes peu attractive. Le sous-dimensionnement de la STEP par rapport aux besoins actuels a freiné le développement récent de la commune. Son extension est en cours. Un nombre significatif de logements requiert une rénovation énergétique pour réduire leurs émissions de GES.

Le territoire ne souffre pas de risque et de nuisances majeurs. Il est cependant marqué par les nuisances induites par l'intense circulation sur la RN10, et, localement, par le risque de rupture de digue de l'étang du Perray et par l'instabilité des sols liés aux argiles gonflantes.

L'état initial de l'environnement établit de plus des zooms sur les secteurs de projet :
- Centre-ville et abords de la gare
- Site de la Forêt Verte
- Cœurs d'îlots
- Secteur du Pont Forget
- Secteur de la Grande Haie et des Haphlerie
- Secteur de la Perche aux mares et le Planit

1.2.2. Analyse des données, dynamique et enjeux environnementaux

Le rapport de présentation intègre un état des lieux actualisé reprenant tous les thèmes environnementaux du territoire et mettant en exergue ces particularités : milieu physique, patrimoine naturel et paysager, eau, énergie et déchets, risques, pollutions et nuisances.
Cet état des lieux permet de d'établir la dynamique de l'environnement au Perray-en-Yvelines. Le mode de développement du Perray-en-Yvelines, par extension pavillonnaire a progressivement saturé les terrains constructibles. Il convient désormais de rechercher la densification du tissu existant, en évitant les disfonctionnement constatés dans les premières opérations constatées : constructions en second, voire troisième rang, avec multiplication des entrés sur rue et disparition progressives des espaces verts de cœurs d'îlot.

Cet état des lieux permet de dégager les enjeux environnementaux hiérarchisés du territoire, au regard desquels le projet de PLU a été élaboré. Les enjeux environnementaux, intégrant les enjeux locaux, nationaux et mondiaux sont au nombre de 4 :

1. Préserver la biodiversité patrimoniale, ordinaire et les continuités écologiques ;
2. Réduire les émissions de GES et lutter contre le changement climatique ;
3. Améliorer le fonctionnement urbain et économiser les ressources naturelles ;
4. Protéger la population des risques, nuisances et pollutions.

Chaque enjeu est décliné en objectifs et en actions à mettre en œuvre sur le territoire pour participer à son évolution positive, au regard de ses caractéristiques propres et de la situation planétaire et nationale, ainsi que des ambitions fixées à ces deux échelles par les autorités et tout particulièrement au cours du Grenelle de l'environnement.

2. Présentation de la révision du PLU

La révision générale du PLU initiée par la municipalité répond à la nécessité d'ajuster des réponses tant en terme de fonctionnement urbain qu'au niveau de l'offre résidentielle à même de correspondre aux objectifs fixés par les orientations, objectifs et préconisations des différents documents supra-communaux que sont :
Le SDRIF (Schéma Directeur d'île-de-France)
Le projet de SCOT (Schéma de Cohérence et d'Objectifs Territorial) Sud Yvelines
Le PNR (Parc Naturel Régional) de la Haute-Vallée-de-Chevreuse

Comme stipulé précédemment la désignation de la commune en tant que **«pôle d'appui»** implique de renforcer de façon notable l'offre en matière d'habitat , cependant cette impératif doit être conjugué avec des préoccupations d'ordre écologique ayant comme fil conducteur **« la préservation de l'environnement».**

Cette révision a nécessité de revoir intégralement les grandes intentions (le PADD) du PLU, de redéfinir les modalités de sa mise en oeuvre (OAP, zonage, réglement) et d'élaborer des outils de mesure (évaluation environnementale) des impacts environnementaux.

2.1. PADD

2.1.1. Les grandes lignes du PADD

LE PADD EN RÉPONSE AUX ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue l'organe clé du PLU. Il définit les objectifs et priorités d'action du projet de territoire, en réponse aux enjeux soulevés lors de la phase exploratoire. Il résulte ainsi des analyses conjointes de l'étude de territoire de 2009 et des études relatives au patrimoine naturel et agricole.

Construit dans une démarche concertée, le PADD se place sous l'égide du SDRIF et du PNR pour définir et organiser les modalités d'accueil d'une nouvelle population (prescrite par ces documents cadres en raison de la présence de la gare), de développement économique et urbain compatible avec le maintien pérenne et la valorisation de l'environnement naturel.

Ainsi le projet du PLU se justifie au regard des impératifs dictés par les Lois Grenelle II , le SDRIF et le PNR, à savoir :

- **Permettre un accroissement notable de la population en tant que «pôle d'appui à renforcer» en raison de la gare ferroviaire,**
- **Préserver et valoriser l'environnement naturel**

Les 2 grands axes stratégiques du PADD :

1°. HABITER LE PERRAY-EN-YVELINES DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT,
2° UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISE, sont imbriqués et corrélés.

Ils fournissent un cadre susceptible de conduire à une modération de l'étalement urbain, dans l'esprit de la loi SRU et visent notamment à orienter vers :

- Une limitation de la superficie des extensions urbaines, dans le respect de l'environnement, en recherchant une certaine densité bâtie, tant pour les secteurs d'habitat que d'activités et d'équipements.
- Une limitation de la dispersion de l'habitat et de remplissage prioritaire des « dents creuses » du tissu urbain aggloméré
- Une recherche des conditions de « renouvellement urbain », c'est-à-dire d'espaces déjà urbanisés susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles : îlots peu occupés dans les zones urbaines, friches d'activités disparues ou délocalisées, lotissements anciens, etc.

La mise en œuvre de cette stratégie s'articule autour des 2 principes fédérateurs dont le PADD prévoit la concrétisation à travers 8 orientations ciblées :

Volet environnemental

- ➢ Protéger les milieux naturels
- ➢ Valoriser notre paysage urbain
- ➢ Concevoir des extensions urbaines qualifiantes
- ➢ Maîtriser la consommation de l'espace

Volet développement urbain

- ➢ Rééquilibrer la ville
- ➢ Se déplacer, se rencontrer
- ➢ Garantir la solidarité
- ➢ Rendre plus attractif le centre ville

La complémentarité de ces deux volets se traduit par des mesures qui feront de la commune du Perray-en Yvelines :

➢ **un territoire-ressources :**

- qui protège, restaure et valorise la trame éco-paysagère comme support des aménités locales : l'intégrité pleine et entière de la trame écologique est préservée, et mise au service de l'amélioration du quotidien des habitants notamment par la valorisation des rigoles en tant que support de cheminements doux.
- qui agit pour un environnement plus sûr et plus sain, en intégrant la prise en compte des risques et nuisances, et en favorisant la maîtrise des consommations énergétiques à travers les modes de conception architecturale et urbaine, et le maillage de liaisons douces.
- qui maintien des conditions favorables à la pérennité et à l'évolution de l'économie agricole, en confortant la vocation des terres actuellement cultivées par une stratégie de moindre consommation foncière, tout en permettant les évolutions de la production agricole à travers le règlement et le zonage du PLU.

➢ **un territoire de mobilité et de proximité :**

- qui renforce la proximité dans le cadre du renforcement du pôle urbain central incluant la gare.
- qui répond aux besoins de toutes les mobilités, en anticipant les flux domicile-travail, mais aussi ceux liés aux loisirs, achats, aux activités culturelles, ...
- qui favorise les usages partagés et sécuriser les déplacements doux, avec en plus, la mise en œuvre d'un réseau lisible d'itinéraires doux.
- où l'espace public notament du centre-ville est apaisé, afin de redonner certaines possibilités d'effectuer des déplacements quotidiens sans avoir recours à la voiture.

➢ **un territoire-patrimoine :**

- qui valorise les patrimoines bâtis anciens, tout en intégrant la possibilité, le besoin d'évoluer pour répondre aux nouveaux modes d'habiter, à la diversité des besoins, et à la maîtrise de l'énergie

- qui régénère le cadre bâti, à partir du patrimoine disponible dans le tissu bâti, et en adaptant la vocation nouvelle du bâti à ses potentialités
- qui compose de nouveaux paysages bâtis, en encourageant la diversité, l'innovation et la richesse du tissu urbain tout en respectant ses composantes patrimoniales, sa lisibilité et sa cohérence.
- qui affirme une qualité des paysages des parcs d'activité économique et commerciale, en cherchant à préserver les façades, et apporter un traitement paysager de qualité, ...
- qui parfait les paysages du quotidien, en portant les efforts sur le mobilier urbain, la publicité, les transitions entre espace naturel et urbain, les lisières urbaines.
- qui accompagne le développement touristique et des loisirs: valorisation récréative des espaces verts et naturels dans le respect de leur sensibilité écologique, valorisation des richesses du patrimoine local de détente, et patrimonial.

2.1.2.Choix retenus pour établir le PADD au regard de l'environnement

La prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme est un impératif scientifique, et une obligation réglementaire. L'élaboration du PADD du Perray-en-Yvelines s'est donc attachée à répondre aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire en traitant les thèmes environnementaux :

Prendre en compte la biodiversité, les écosystèmes, espaces verts et continuités écologiques

Le PADD repère et préserve les espaces naturels et les espaces agricoles. À la marge, quelques terrains agricoles relictuels situés à l'est de la RN10 ont vocation à être urbanisés. Le PADD repère et préserve les continuités écologiques identifiées sur le territoire. Le PADD affirme l'objectif de conforter la nature ordinaire en ville : espaces verts urbains et jardins privés.

Prendre en compte le changement climatique et réduire les émissions de GES

Pour participer à la réduction de la part modale de l'automobile dans les déplacements des Perrotins, le PADD entend impulser une densification urbaine centrée sur la gare du Perray, la création de nouveaux quartiers mixtes, réduisant ainsi les besoins en déplacement des habitants, et un nouveau partage de l'espace public en faveur des modes doux

Appliquer le principe de prévention

Cet aspect passe au Perray-en-Yvelines essentiellement par le développement, en appuis de la RN10 génératrice de nuisance, de la zone d'activité regroupant des activités artisanales et industrielles potentiellement nuisibles, et qui protègeront les zones d'habitat limitrophe des nuisances routières.

Préserver les ressources naturelles, et la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

Le PADD affirme l'objectif de gérer les eaux pluviales à la parcelle et la nécessité de mettre à niveau la STEP.

2.2. Dispositions réglementaires

2.2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le but des OAP1 à 9 est de structurer et ordonner le développement de la commune sur elle-même. La Commune a pour rôle de permettre un bon développement de l'ensemble de ses quartiers et notamment quelques cœurs d'ilots identifiés. C'est pourquoi, la municipalité souhaite mettre en place des dispositions pour règlementer et assurer la cohérence et le bon développement de ces secteurs dont la mutation est imminente.
La Commune souhaite anticiper et créer les espaces publics nécessaires pour desservir les parcelles et permettre aux Perrotins de se déplacer en ville dans de bonnes conditions. En effet, les OAP ont pour rôle de définir et d'assurer la cohérence et la bonne réalisation (en accord avec la commune) des déplacements et de la desserte des parcelles, en intégrant les liaisons douces (accès commerces, écoles, équipements…). Cette démarche permet d'éviter des dysfonctionnements trop souvent repérés: des façades sur rue faites uniquement de portails de propriété qui empêchent le stationnement public longitudinal, ou encore d'éviter aux habitants de déplacer les containers d'ordures ménagères sur de grandes distances afin de les positionner sur les lieux de passage des camions de collecte... ,
La ville propose donc de structurer et de desservir au plus proche et dans de bonnes conditions, les cœurs d'ilots, par la création de voies qui ne soient pas en impasse et qui permettent aux riverains d'accéder à leurs domiciles ou de se déplacer en ville de façon simple, rapide et sécurisé.

L'OAP 10 concerne la Trame verte et bleue et répond aux attentes des élus et des différents services compétents en matière d'environnement. Cette OAP a pour but l'améliorations des continuités écologiques du territoire communal, notamment par la préservation et le renforcement des lisières ainsi que par la protection du réseau de mares et de rigoles du territoire communal. Les nécessités de la fonctionnalité des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés imposent d'y maintenir ou développer une végétation pluri stratifié, favorable à l'accueil et au déplacement des espèces animales.

L'OAP 11 est mise en place pour apporter des spécificités aux voies à créer dans les quartiers (OAP 1 à 9) ou à réaménager en voie partagée au cœur de ville. Elle propose une hiérarchisation des différentes voiries communale en fonction de leur fréquentation, de leur dimensionnement ou de leur situation.

2.2.2. Zonage et Règlement

Le règlement comprend deux titres, le titre I qui répertorie les zones urbaines existantes de la ville (zones U), et le titre II qui intègrent les futures zones vouées à l'urbanisation (IIAU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

La municipalité a souhaité maintenir un coefficient d'occupation des sols (COS) aux articles 14 de chaque zone U afin de maintenir et de contrôler le potentiel de densification du tissu urbain existant et le maintien de normes de stationnement uniformes sur l'ensemble du territoire communal.

En effet, la qualité de la desserte ferroviaire reste moyenne et dans ces conditions, l'existence d'une gare sur la commune n'est pas un facteur suffisant d'utilisation des transports en commun.

En ce qui concerne le titre I, par ordre alphabétique ou par spécificité comme le « i » pour les secteurs d'activités (zone UI) ou comme le « e » pour les secteurs d'équipements publics (zone UE), on distingue :

La zone UA qui correspond au cœur de ville avec le pôle gare, l'hôtel de ville, ses services et ses commerces. Le règlement conforte une certaine densité urbaine et un principe d'implantation qui favorise l'alignement sur l'espace public des constructions et la possibilité d'implantation sur les limites séparatives de propriété (articles 6 et 7). L'article 6 prévoit entre deux bandes de constructibilité celle de 0 à 20 m et celle de 40 et 60 m de la voie de desserte, d'interdire la constructibilité ou de limiter considérablement l'occupation du sol entre 20 m et 40 m de la voie de desserte afin de créer une zone tampon qui pourrait à terme être utilisée comme desserte.
Les articles 7 et 10 sont rédigés afin de limiter (règles de prospect) les nuisances et impacts des nouvelles constructions sur les fonds voisins.

La zone UB correspond à un tissu pavillonnaire destiné à être densifié et les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies de desserte et aux limites séparatives de propriété correspondent à la zone UA. Toutefois les règles de densité, emprise au sol (article 9) et de création de surface de plancher (article 14) sont moindres que la zone UA afin de contrôler l'apport de logement sur la commune.

La zone UC correspond à des lotissements déjà réalisés ou des opérations d'ensemble tel que le permis groupé du site dit de « La Forêt Verte ». Le règlement de construction est établi pour ne pas déstructurer le tissu urbain. La densité urbaine existante par les différents articles (notamment 6, 7, 8, 9, 10, et 14) n'est pas modifiée mais simplement maintenue.

La zone UD s'inscrit sur le même registre que la zone UC mais avec une densité encore moindre. Il s'agit de secteurs plus à l'écart du centre-ville.

Enfin, la zone UE et la zone UI qui ont leur propre spécificité et donc des règles ciblées sur leur vocation respective, équipements publics pour la zone UE et activités pour la zone UI.

En ce qui concerne le titre II, la zone IIAU correspond à des secteurs destinés à permettre l'extension de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée que sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et notamment l'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration. Cette zone est actuellement dépourvue de cadre règlementaire et une modification ou révision du PLU sera donc nécessaire pour la rendre opérationnelle.

La zone A, dite agricole, est divisée en trois sous-secteurs :

- ➢ un secteur A qui n'autorise que les bâtiments de stockage nécessaires à l'exploitation des activités agricoles ou forestières,
- ➢ un secteur Aa spécifique à l'activité équestre,
- ➢ un secteur Ab à vocation agraire mais pour lequel les constructions même agricoles sont interdites en raison de la qualité paysagère des lieux et de la proximité de sites écologiquement remarquables.

Enfin la zone N est divisée en trois secteurs : N, Na et Nb. La zone N est totalement inconstructible en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Le secteur Nb est réservé au site du Syndicat Mixte et d'Aménagement et de Gestion des Etangs et Rigoles (SMAGER) qui gère le réseau des étangs et rigoles, réseau historique d'alimentation du château de Versailles. Le secteur Na reconnaît que les installations ou équipements nécessaires au service public ou d'intérêt général et des constructions existantes éparses.

3. Synthèse de l'évaluation environnementale

3.1. Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale, dont le contenu est défini par le code de l'Environnement.

L'objectif de l'évaluation est de prévenir les impacts environnementaux des documents et des décisions d'aménagement inhérentes expertisées dans leur ensemble et donc dans la somme de leurs incidences environnementales et de mettre en cohérence les choix avec les enjeux de constructibilité d'un territoire.

L'évaluation environnementale accompagne le projet de PLU, en évaluant ex-ante les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution.

Le Perray-en-Yvelines est un bourg, avec une urbanisation ancienne présentant une forte valeur architecturale et une expansion majoritairement pavillonnaire autour de ce noyau. Le Perray-en-Yvelines comporte encore de larges territoires agricoles et naturels : partie nord du massif forestier de Rambouillet, chaine des étangs de Hollande, plateau agricole des Bréviaires … Les espaces naturels du Perray-en-Yvelines ont un grand intérêt écologique, attesté par un site Natura 2000 et quatre ZNIEFF de type 1.

L'évaluation environnementale a été demandée et rappelée dans le porter à connaissance de la préfecture (PAC). Le Perray-en-Yvelines est soumis pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'Environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable les sites Natura 2000 suivants :

- ZPS FR1112011 « Massif de Rambouillet et Zones Humides Proches », désignée au titre de la directive « Oiseaux » ;
- ZSC FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines », désignée au titre de la directive « Habitats » ;
- ZSC FR1100796 « Forêt de Rambouillet », désignée au titre de la directive « Habitats ».

Les enjeux de ces 3 sites sont conférés par la reproduction de 10 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux », dont le Balbuzard pêcheur, le Busard des roseaux et le Pie-grièche écorcheur, et d'un cortège d'habitats, d'espèces végétales et animales (hors oiseaux) des boisements et milieux humides inscrites en annexe I, II et IV de la directive « Habitats ».

L'évaluation environnementale du PLU du Perray-en-Yvelines s'appuie sur un diagnostic territorialisé et problématisé de l'ensemble du territoire, réalisé en étroite collaboration avec la ville, élus et services, son architecte conseil, ainsi que le PNR et les services de la DDT, pour appréhender sous différents aspects le territoire et définir au mieux les enjeux environnementaux. Elle est ensuite menée au regard des enjeux définis à la fin du diagnostic partagé.

L'évaluation environnementale porte sur les enjeux de ces sites, et plus largement sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble de la commune.
L'évaluation est aussi une démarche d'accompagnement de l'élaboration du PLU, pour intégrer les enjeux environnementaux du territoire le plus en amont possible.

3.2. Évaluation du Plan Local d'Urbanisme

3.2.1. Évaluation du PADD

Le PADD du Perray-en-Yvelines comporte 2 orientations générales : « Habiter le Perray-en-Yvelines dans le respect de l'environnement » et « Un développement urbain maitrisé », chacune d'entre-elle étant subdivisée en 4 orientations.
Le PADD a une incidence positive sur l'environnement. Ses axes forts portent :
Sur la préservation de la biodiversité, notamment la biodiversité ordinaire : économie de foncier agricole, avec les effets incidents sur les continuités écologiques ;
Sur les enjeux énergétiques et la réduction des gaz à effet de serre par la maîtrise de déplacement, et par conséquent, sur la limitation des risques et nuisance routières induites.

3.2.2. Évaluation des OAP

Le PLU comporte 11 OAP : 9 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques. Les 9 premières OAP sectorielles portent sur de grands cœurs d'îlots mutables dont la commune souhaite contrôler l'urbanisation, en fixant les principes de maillage et d'accroche viaire. Les 2 dernières concernent les 2 sites concernés par le projet de ZAC multisite, et reprennent les schémas d'aménagement issus des études urbaines préalables.
Les OAP ont une incidence globalement positive sur l'environnement. Leurs axes forts portent sur l'organisation de la voirie et sur les continuités écologiques.
Elles auraient pu aborder le thème de la consommation d'énergie des bâtiments, en :

- fixant des ambitions énergétiques particulières.
- amorçant une réflexion sur les prospects et l'orientation des bâtiments en vue d'optimiser l'ensoleillement global des futurs quartiers et de permettre l'édification de quartiers globalement passifs.

3.2.3. Évaluation de la partie réglementaire

La division du territoire en zone organise la mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune et au sein de chaque zone. Seules sont mises à l'écart les activités potentiellement génératrices de nuisances pour les riverains. Le maintien de commerces de proximité dans le centre-ville élargi est recherché. Les besoins en déplacement quotidiens s'en trouvent réduits.
La délimitation de la zone N et du secteur Ab préserve les espaces naturels remarquables et les assortit d'une zone tampon protectrice.

Les dispositions sur les raccordements aux réseaux et la végétalisation des parcelles permettent la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et limitent la perte de biodiversité urbaine et les ruptures de continuités écologiques.

Les règles morphologiques d'implantation et de gabarit seraient de nature à permettre la densification du bâti, en particulier dans le centre-ville élargi à la gare. Néanmoins, dans l'attente de réaliser les équipements nécessaires et d'une amélioration de la desserte ferroviaire, la commune conserve un COS, afin de maîtriser le rythme de construction.

Les normes de stationnement sont élevées au regard du taux de motorisation de la population actuelle du Perray-en-Yvelines. Le PLU fixe des règles suffisantes pour la réalisation de places de stationnement cycles.

Ainsi, la partie réglementaire du PLU du Perray-en-Yvelines a une incidence globale mitigée sur l'environnement.

3.2.4. Évaluation au regard des sites Natura 2000

La présente révision du PLU n'entraine aucune incidence significative sur les sites Natura 2000 du territoire du Perray-en-Yvelines.

Le PADD, prolongé par les OAP, affirme une volonté de protection du patrimoine écologique et de sa fonctionnalité. Le zonage et le règlement, en dehors de quelques éléments de détail, respectent les habitats et espèces présents au Perray-en-Yvelines et aux abords.

3.2.5. Mesures compensatoires et procédure de suivi

De nombreuses mesures sont déjà intégrées dans le PLU, grâce au mode d'élaboration du document par amélioration itérative.
L'accompagnement par une Évaluation Environnementale a notamment permis le partage des enjeux environnementaux.

Néanmoins, certaines thématiques pourront être améliorées dans le temps : la question des densités, du maintien d'un COS et de sa cohérence avec le CES, les normes de stationnement…

Les indicateurs de suivi sont complexes. Ils doivent ëtre évaluer à des fréquences adaptées selon leur complexité.

P.L.U.
PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

PLU approuvé en Conseil Municipal le 13 février 2014

Modification simplifiée n°1 approuvé par délibération du conseil municipal du 7 décembre 2023



Sommaire

- Introduction
- Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

1. introduction

Introduction

Objet de la modification

La commune du Perray-en-Yvelines a engagé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. **La création d'un secteur de mixité sociale**

2. **La dérogation de certaines règles d'urbanisme au sein du secteur de mixité sociale afin de permettre une densification ponctuelle et limitée**

Le choix de la procédure

Le Code de l'urbanisme, aux articles L.153-41 et L153-45, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée si celle-ci n'entraine pas :

- De majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- De diminution des possibilités de construire
- De réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- De l'application de l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme

Le projet de modification du PLU n'entrainant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue. Cette procédure ne remet pas non plus en cause l'économie générale du PLU. Elle est conçue sans compromettre l'économie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni remettre en cause aucune protection inscrite au titre des paysages ou de la conservation des milieux et de la protection des risques naturels.

Justifications

La commune du Perray-en-Yvelines a souhaité engager une modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif de favoriser la mixité sociale de sa population, en favorisant la création de logements locatifs sociaux dans son tissu urbain. Comptant 6,5% de logements sociaux parmi le parc de résidences principales en 2021, la commune est aujourd'hui carencée par rapport à l'objectif de 25% de logements sociaux demandé par la loi SRU.
La présente modification simplifiée a ainsi pour objet la création d'un secteur de mixité sociale, prévu par le Code de l'urbanisme, afin de permettre l'ajustement de plusieurs points du règlement de la zone UB :

- Modification des règles d'implantation des constructions,
- Ajustement des règles de hauteur des constructions,
- Ajustement des règles de stationnement.

Dans cet objectif, le règlement écrit de la zone UB ainsi que le plan de zonage doivent être modifiés. Les dérogations introduites pour le secteur de mixité sociale permettront de diminuer le niveau de contrainte à la construction de logements sociaux au sein du secteur, positionné au sein d'un tissu urbain caractérisé par des parcelles longues et étroites.

La création d'un secteur de mixité sociale s'inscrit également dans une démarche plus globale de construction de logements sociaux en renouvellement au sein des tissus pavillonnaires. La présente modification simplifiée permet donc de conforter cette démarche et d'apporter davantage de mixité, tant en termes de public que de typologie de logements.

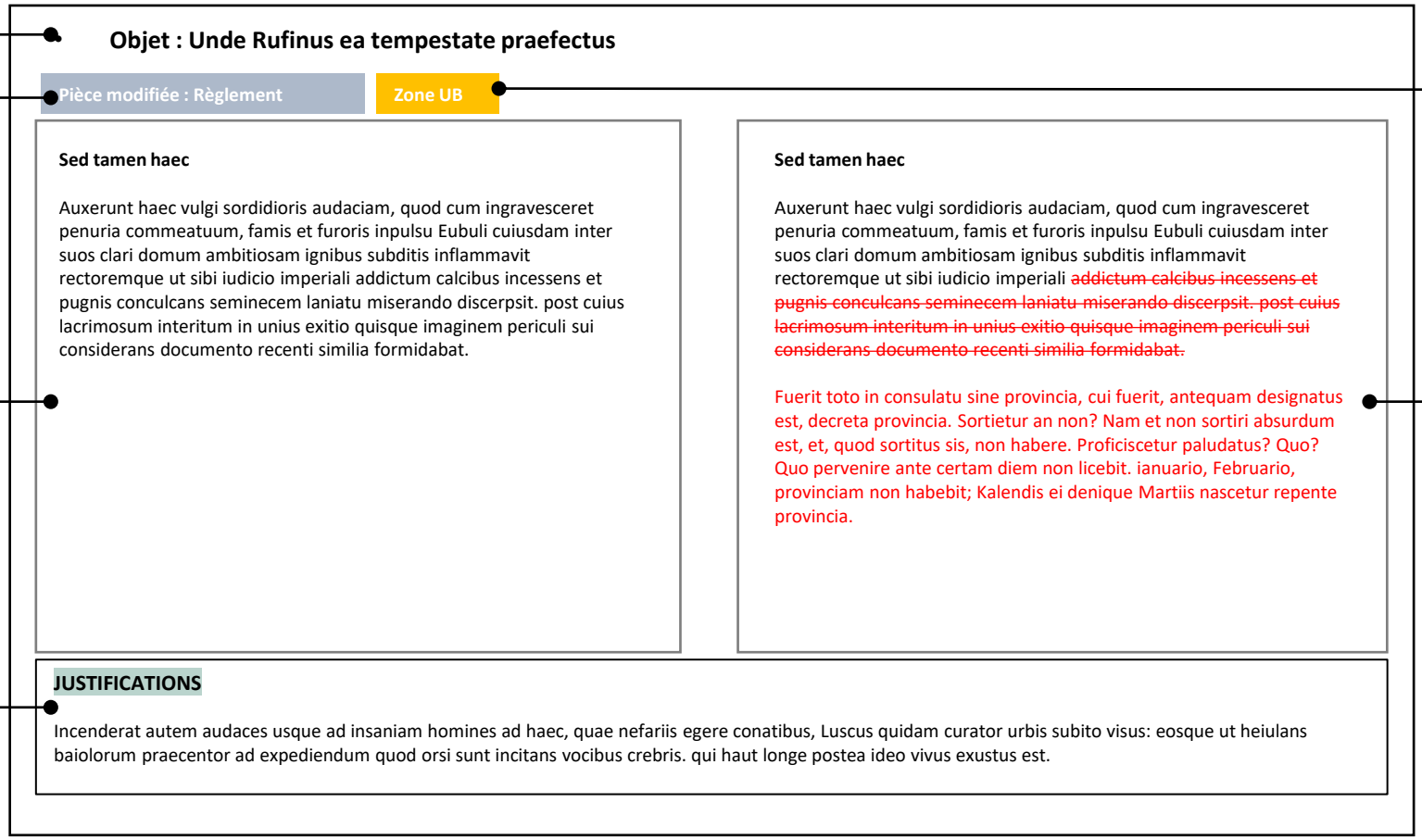
Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Pièce du PLU modifié

Dispositions du PLU en vigueur

Justifications de la modification



Zone ou chapitre concernés par la modification

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en rouge

Les dispositions supprimées sont en ~~rouge barré~~

2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

- **Objet : Modification des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (stationnement)**

Pièce modifiée : Règlement **Zone UB**

Article UB. 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[…]

- Les immeubles d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UB.12.

[…]

Article UB. 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[…]

- Les immeubles d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain.

[Saut à la ligne]

Cette disposition ne concerne pas :

- les places dites « visiteur » de l'article UB.12,
- Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite au sein du secteur de mixité sociale

[…]

2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

- **Objet : modification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Pièce modifiée : Règlement **Zone UB**

Article UB. 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement

Dans ce cas, les constructions devront être implantées :
- Soit en limite de la voie de desserte publique (à l'alignement)
- Soit en retrait de 1,50 m de l'alignement de la voie publique de desserte

En cas de retrait de 15m à l'alignement la continuité de ce même alignement sera réalisée par une clôture. Le type de clôture est imposé à l'article UB. 11 de présent règlement de PLU.

b) Dans la bande comprise entre 20 m et 40 m de l'alignement

Les constructions sont interdites sauf s'il s'agit :
- de la reconstruction à emprise au sol identique des constructions existantes après démolition ; en dehors de l'article UB.9, les autres règles du PLU doivent être respectées ;
- d'une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- des annexes isolées, des stationnements, des piscines, des voiries, des réseaux divers et des espaces verts.

[…]

Article UB. 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a) Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement

Dans ce cas, les constructions devront être implantées :
- Soit en limite de la voie de desserte publique (à l'alignement)
- Soit en retrait de 1,50 m de l'alignement de la voie publique de desserte

Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

En cas de retrait ~~de 1,50 m~~ à l'alignement la continuité de ce même alignement sera réalisée par une clôture. Le type de clôture est imposé à l'article UB. 11 de présent règlement de PLU.

b) Dans la bande comprise entre 20 m et 40 m de l'alignement

Les constructions sont interdites sauf s'il s'agit :
- de la reconstruction à emprise au sol identique des constructions existantes après démolition ; en dehors de l'article UB.9, les autres règles du PLU doivent être respectées ;
- d'une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU.
- des annexes isolées, des stationnements, des piscines, des voiries, des réseaux divers et des espaces verts.

Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

[…]

2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

- **Objet : modification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Pièce modifiée : Règlement **Zone UB**

Article UB. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce N° XX du présent PLU).
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives définies ci-dessous

B/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[…]

Article UB. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A/ EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS GENERALES DU PARAGRAPHE B

- Les règles de cet article s'appliquent sauf éventuelles dispositions contraires prévues par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce N° XX du présent PLU).
- Les annexes isolées à une construction principale et les piscines pourront s'implanter sur toute la profondeur du terrain d'assiette.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas limitée.
- Dans le cadre de travaux d'amélioration des performances thermiques, la surépaisseur qu'exige cette technique peut être réalisée dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives définies ci-dessous
- Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, les règles énoncées au B/ Dispositions générales ne s'appliquent pas.

B/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[…]

2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

- **Objet : modification de la règle par rapport à la hauteur maximale**

Pièce modifiée : Règlement **Zone UB**

Article UB. 10 – Hauteur maximale des constructions

[…]

Par ailleurs, spécifiquement :

1. Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout ouà l'acrotère sera comprise entre 6 et 7 mètres

2. Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,

   - la reconstruction à emprise au sol identique d'une construction existante après démolition

   et/ou

   - une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

   devront respecter les règles du paragraphe 3 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

3. Dans la bande de 40 - 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée définie à l'article UB.6, la hauteur maximale (H) d'une construction (quelle soit en alignement à la limite séparative ou en retrait), devra respecter la règle suivante : H = L + 2,5 m,

   Avec L = longueur du retrait de la limite séparative;
   - L sera égale à 0 dans le cas d'un alignement en limite séparative,
   - L devra respecter la règle de l'article UB.7 dans le cas d'un retrait.

Article UB. 10 – Hauteur maximale des constructions

[…]

Par ailleurs, spécifiquement :

1. Dans la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur à l'égout ouà l'acrotère sera comprise entre 6 et 7 mètres

2. Dans la bande de terrain comprise entre 20 et 40 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée,

   - la reconstruction à emprise au sol identique d'une construction existante après démolition

   et/ou

   - une extension ne dépassant pas 25 % de la surface de plancher d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU

   devront respecter les règles du paragraphe 3 ci-après (règles applicables à la bande de terrain comprise entre 40 et 60 m comptée à partir de l'alignement).

3. Dans la bande de 40 - 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée définie à l'article UB.6, la hauteur maximale (H) d'une construction (quelle soit en alignement à la limite séparative ou en retrait), devra respecter la règle suivante : H = L + 2,5 m,

   Avec L = longueur du retrait de la limite séparative;
   - L sera égale à 0 dans le cas d'un alignement en limite séparative,
   - L devra respecter la règle de l'article UB.7 dans le cas d'un retrait.

   Dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique, la règle énoncée au 3. ne s'applique pas.

2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

- **Objet : modification des obligations en matière de création d'aires de stationnement**

Pièce modifiée : Règlement **Zone UB**

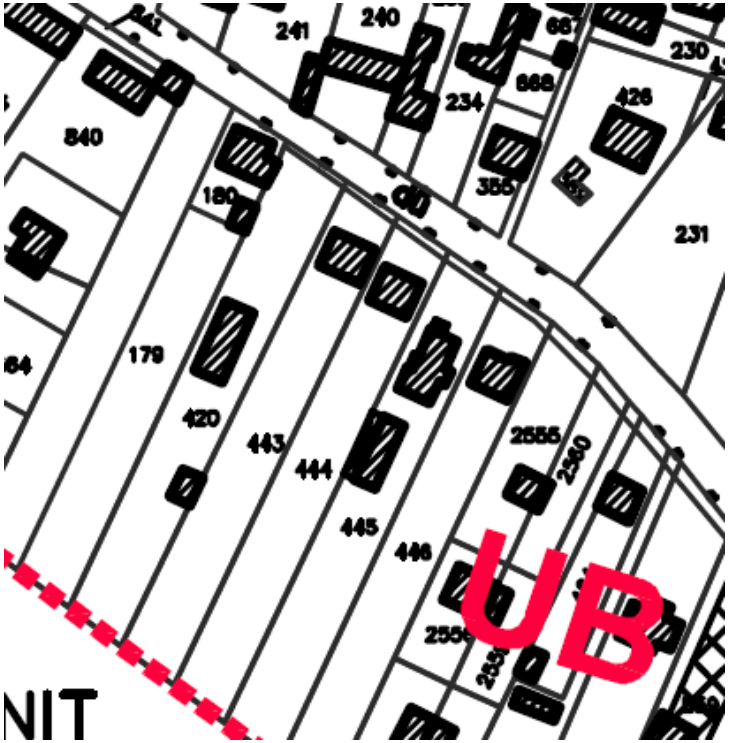
Article UB. 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement […] Les garages et aires de stationnement en souterrain ou sous-sol : • Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. • d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » de l'article UB.12. […]	**Article UB. 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** […] Les garages et aires de stationnement en souterrain ou sous-sol : • Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. • d'habitat collectif de 5 logements et plus devront prévoir le stationnement automobile en parking souterrain. Cette disposition ne concerne pas les places dites « visiteur » ainsi que les places « PMR » dans le secteur de mixité sociale identifié sur le document graphique de l'article UB.12. Les places PMR devront obligatoirement être réalisées en surface. Les places PMR devront obligatoirement être réalisées en surface. • […]

2. Exposé des motifs des changements apportés par la modification simplifiée

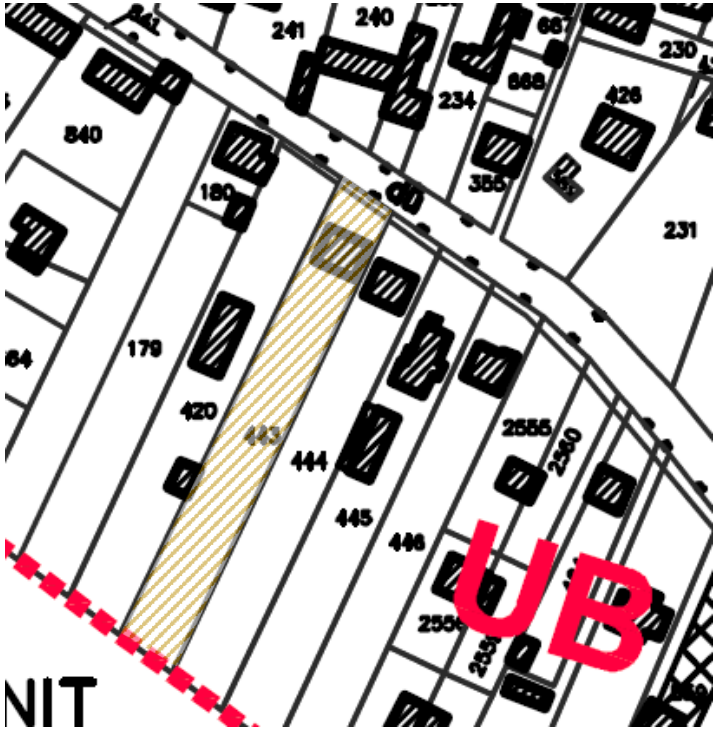
- **Objet : ajout d'un secteur de mixité sociale**

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du plan de zonage (avant).



Extrait du plan de zonage (après).



Secteur de mixité sociale comprenant au moins 50% de logements sociaux (L. 151-15 du code l'urbanisme)