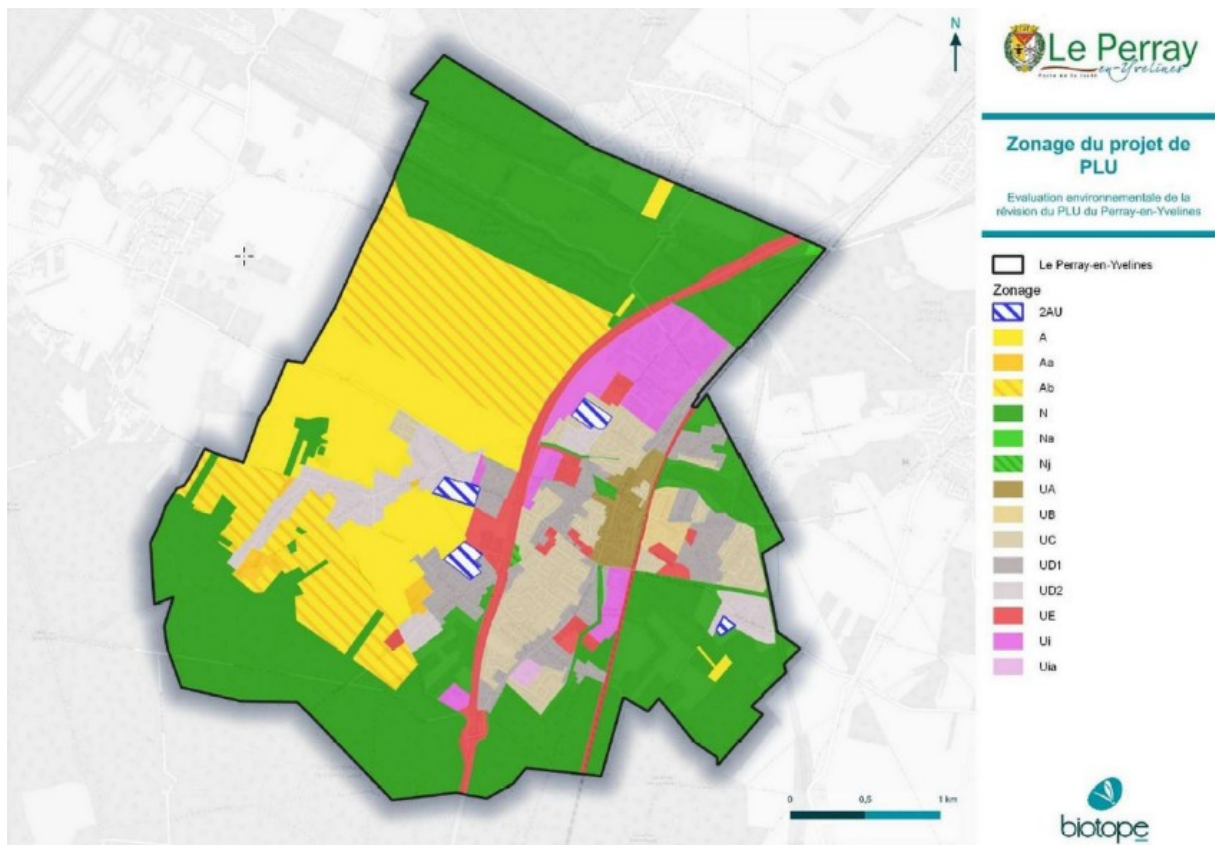




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
du Perray-en-Yvelines (78)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-058
du 21/05/2025**



Règlement graphique du projet de PLU - Source : évaluation environnementale, p. 71

λ

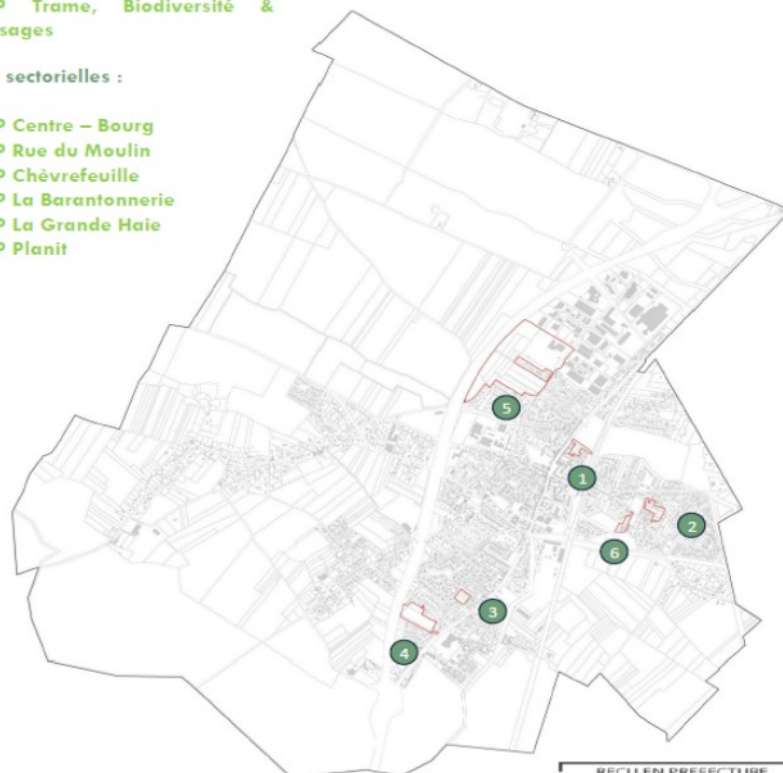
Les OAP thématiques :

1. OAP Trame, Biodiversité & Paysages

Les OAP sectorielles :

1. OAP Centre – Bourg
2. OAP Rue du Moulin
3. OAP Chèvrefeuille
4. OAP La Barantonnerie
5. OAP La Grande Haie
6. OAP Planit

Carte de localisation des OAP sectorielles



Localisation des secteurs d'OAP - Source : document OAP, p.2

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Perray-en-Yvelines (78) dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le Perray-en-Yvelines est une commune de 6 543 habitants située au sein du parc naturel régional (PNR) de la Vallée de Chevreuse, à proximité immédiate de la forêt domaniale de Rambouillet.

Le projet de révision du PLU s'articule autour de trois grands axes, déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :

- « Axe 1 : Une ville plus dynamique, animée et conviviale,
- Axe 2 : Une ville au cadre de vie préservé et à la préservation environnementale renforcée,
- Axe 3 : Une ville plus attractive à taille humaine ».

Ces axes s'inscrivent dans le cadre d'objectifs affichés par la commune de préservation de l'environnement, de densification et de croissance démographique qui conduisent le projet de PLU à ouvrir 30,2 ha à l'urbanisation.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- définir un objectif de croissance démographique réaliste en fonction des tendances constatées, des dynamiques territoriales prévisibles et du caractère soutenable du développement urbain au regard des enjeux environnementaux et sanitaires propres au territoire ;
- établir sur cette base un objectif de production de logements, d'aménagements et d'équipements répondant à l'hypothèse démographique retenue et justifiée sur ces fondements ;
- reconsidérer la localisation des secteurs d'OAP se situant sur des zones humides avérées ou avec une forte potentialité afin d'éviter strictement leur destruction.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire de la commune du Perray-en-Yvelines que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	12
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
2. L'évaluation environnementale.....	12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	15
3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la densification.....	15
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	18
3.3. Les mobilités.....	21
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	22
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune du Perray-en-Yvelines (78) pour rendre un avis sur son plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa révision et sur son rapport environnemental daté de février 2025.

Le PLU du Perray-en-Yvelines est soumis, à l'occasion de élaboration/révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'[article R.122-17 du code de l'environnement](#).

Conformément aux dispositions du [III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et le préfet des Yvelines, qui a apporté une contribution le 2 avril 2025 ainsi qu'en annexe de la saisine, ont été consultés le 25 mars 2025.

La MRAe s'est réunie le 21 mai 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU du Perray-en-Yvelines à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de la coordonnatrice, Sylvie BANOUN, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme.

- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
- 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

gramme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CU	Code de l'urbanisme
EBC	Espace boisé classé
Enaf	Espaces naturels, agricoles et forestiers
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
ha	Hectare(s)
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-e	(Futur) schéma directeur de la région Île-de-France dit « environnemental »
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Zan	Absence d'artificialisation nette
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

- Contexte

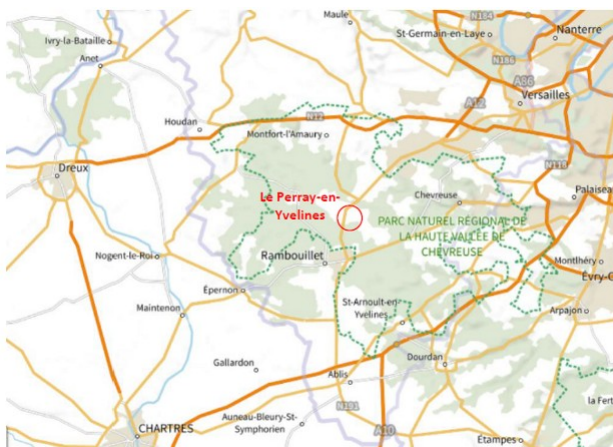


Figure 1 : Localisation de la commune - Source : Rapport de présentation, p. 34

Située dans le département des Yvelines, à environ 30 kilomètres (km) à l'ouest de Paris et à 20 km de Versailles, la commune du Perray-en-Yvelines s'étend sur une superficie de 14 km² et comptait 6 543 habitants en 2021 (Insee).



Figure 2 : Vue aérienne de la commune - Source : Google Earth

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Rambouillet territoires, qui regroupe 36 communes et comptait 80 894 habitants en 2021 (Insee). Intégrée dans le massif domanial de Rambouillet, la commune est aussi concernée par le périmètre du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse, ainsi que par de nombreux périmètres d'inventaire ou de protection de la biodiversité (Znieff³, Natura 2000⁴...).

Le territoire communal est dominé par les espaces agricoles, forestiers et naturels (72 %), il est urbanisé à 19,8 % et la présence d'espaces en eau est significative (6,3 %).

La ville se structure autour de grands axes routiers tels que la nationale 10 (RN10) et la départementale 910 (RD 910), ainsi que d'une voie ferrée connectée à la gare du Perray-en-Yvelines, desservie par la ligne N.

- 3 L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.
- 4 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

Depuis 2010, la population communale diminue (6 600 habitants en 2010, 6 543 en 2021 - Insee). Cette évolution démographique s'est accompagnée d'une augmentation de la vacance des logements : 154 logements vacants en 2010, 167 en 2021 (Insee), soit 5,3 %. En 2023, 73 logements pouvaient être considérés en vacance structurelle⁵ d'après les données issues du site [mon diagnostic artificialisation](#).

■ Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 12/02/2021, le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 11/02/2025.

La commune ne précise pas son objectif de croissance démographique ; elle indique en revanche vouloir respecter l'objectif de construction de logements du Sdrif à l'horizon 2030. Pour cela, 30,2 ha seront ouverts à l'urbanisation dans le PLU révisé, pour accueillir ces logements ainsi que des équipements publics (école) et des activités commerciales et de service.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU révisé s'articule autour de trois grands axes :

- « Axe 1 : Une ville plus dynamique, animée et conviviale ;
- Axe 2 : Une ville au cadre de vie préservé et à la préservation environnementale renforcée ;
- Axe 3 : Une ville plus attractive à taille humaine ».

Les OAP thématiques :

1. OAP Trame, Biodiversité & Paysages

Les OAP sectorielles :

1. OAP Centre – Bourg
2. OAP Rue du Moulin
3. OAP Chèvrefeuille
4. OAP La Barantonnerie
5. OAP La Grande Haie
6. OAP Planit



Figure 3: Carte de localisation des OAP sectorielles (source : OAP, p.2)

Ces axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- une OAP thématique « Trames, biodiversité et paysage » qui a pour objectif « la préservation et l'amélioration des continuités écologiques du territoire communal » ;
- six OAP sectorielles :

Le secteur de l'OAP 1 « Centre-bourg » se situe à l'est de la commune et a une superficie de 0,24 ha. L'OAP a pour objet l'accueil de nouveaux logements et de stationnements automobiles publics.

5 Logement appartenant au parc privé vacant depuis plus de deux ans et logement appartenant au parc des bailleurs sociaux vacant depuis plus de trois mois.

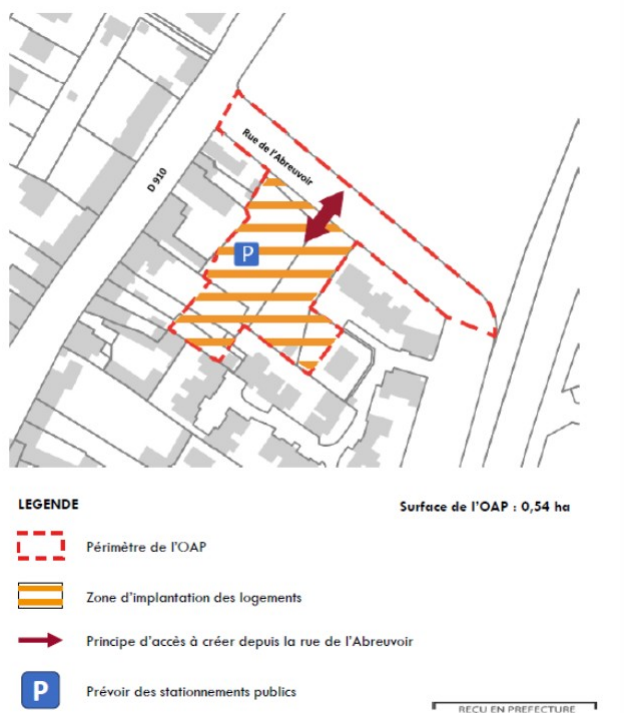


Figure 4 : OAP n°1 Centre-bourg (source document OAP)

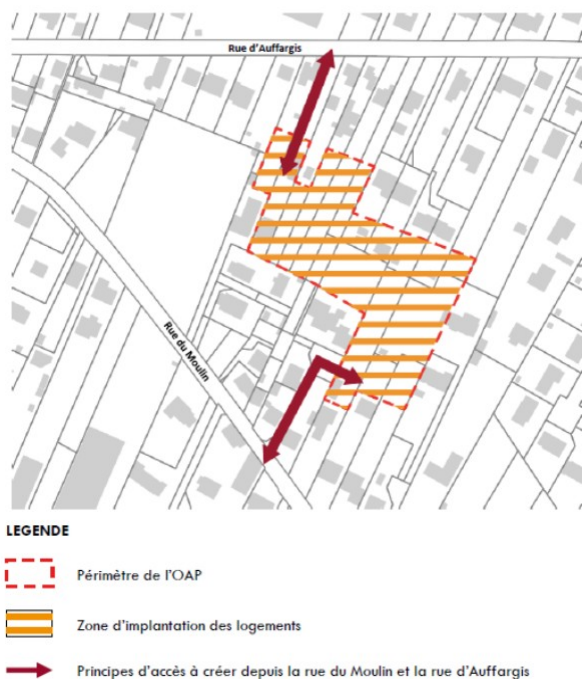
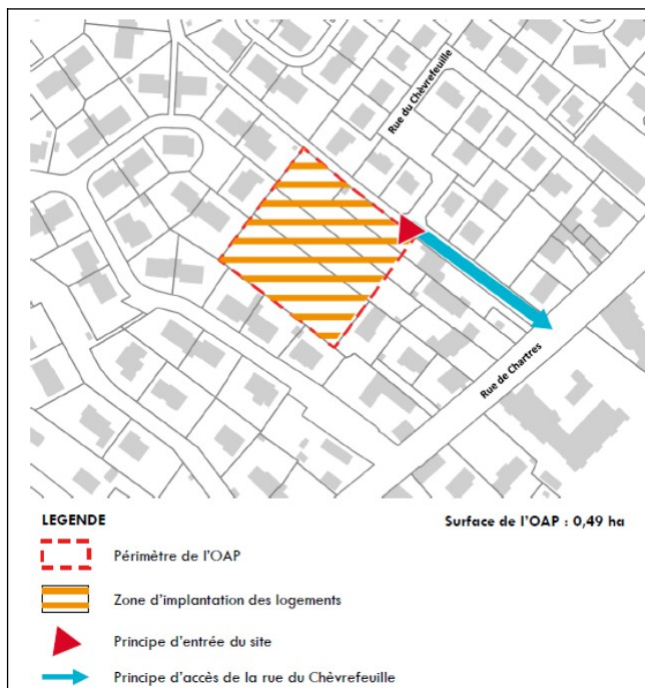


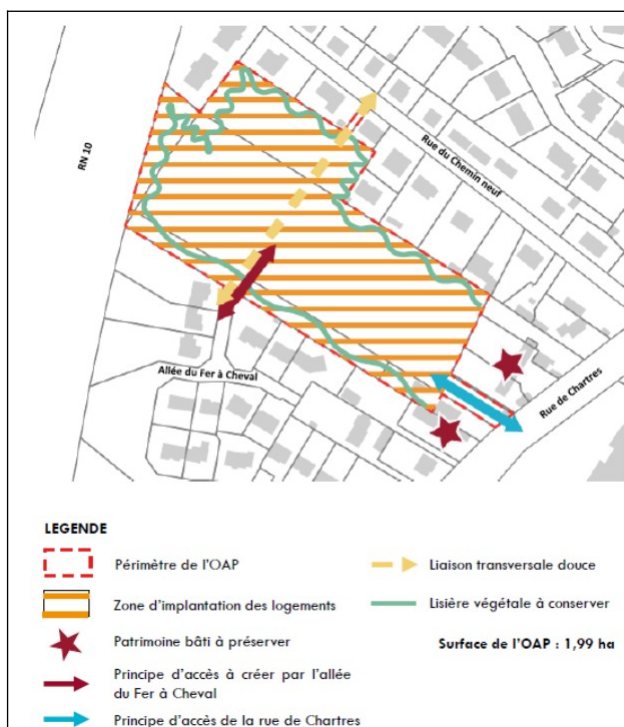
Figure 5 : OAP n°2 Rue du Moulin (source document OAP)

Le secteur de l'OAP 2 « Rue du Moulin » se situe à l'est de la commune et a une superficie de 0,877 ha. L'OAP a pour objet l'accueil de nouveaux logements.



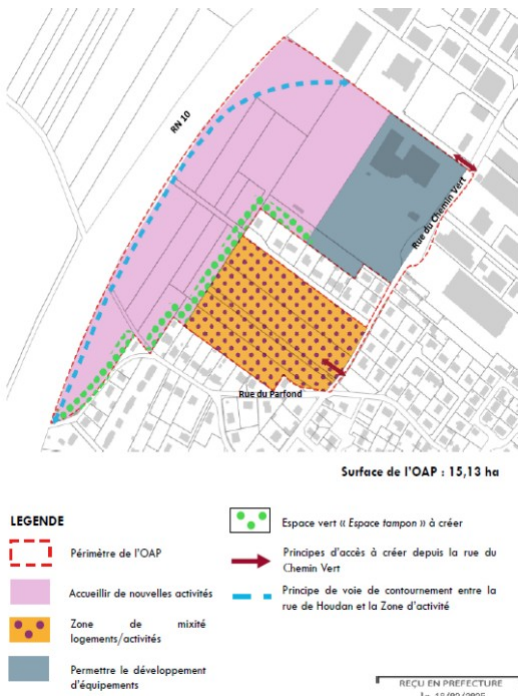
Le secteur de l'OAP 3 « Chèvrefeuille » se situe au sud de la commune et a une superficie de 0,498 ha. Un objectif de construction de six logements lui a été attaché.

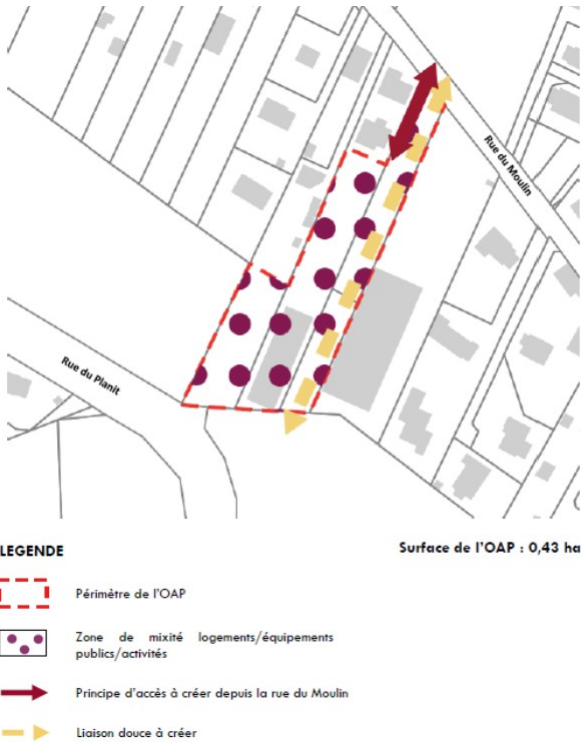
Figure 6 : OAP n°3 Chèvrefeuille (source document OAP)



Le secteur de l'OAP 4 « La Barantonnerie » se situe au sud de la commune et a une superficie de 1,99 ha. L'OAP a pour but l'accueil de nouveaux logements.

Figure 7 : OAP n°4 La Barantonnerie (source document OAP)

 Surface de l'OAP : 15,13 ha LEGENDE - Périmètre de l'OAP - Accueillir de nouvelles activités - Zone de mixité logements/activités - Permettre le développement d'équipements - Espace vert « Espace tampon » à créer - Principes d'accès à créer depuis la rue du Chemin Vert - Principe de voie de contournement entre la rue de Houdan et la Zone d'activité RECUE EN PREFECTURE	Le secteur de l'OAP 5 « La Grande Haie » se situe au nord de la commune et a une superficie de 13,51 ha. L'OAP vise l'accueil d'activités, d'équipements et de logements et a plusieurs objets : « la création de la voie de contournement entre la rue de Houdan et la Zone d'Activité. Cette voie présente un double intérêt : elle permet de déplacer le flux de circulation automobile dans un secteur peu/moins habité, et de favoriser la viabilisation de la zone d'activité au nord ; - apporter [...] un traitement particulier à l'ensemble des façades des bâtiments à créer, afin que les zones d'activité et d'habitat cohabitent au mieux. Le positionnement des fonctions « gênantes » de la zone d'activité (livraison, stockage, ...) doit être défini afin de garantir aux riverains en place et à venir une certaine qualité de paysage urbain ».
Figure 8 : OAP n°5 La Grande Haie (source document OAP)	

 Surface de l'OAP : 0,43 ha LEGENDE - Périmètre de l'OAP - Zone de mixité logements/équipements publics/activités - Principe d'accès à créer depuis la rue du Moulin - Liaison douce à créer	Le secteur de 6 « Planit » se situe à l'est de la commune et a une superficie de 0,43 ha. L'OAP a pour but l'accueil d'activités, d'équipements et de logements.
Figure 9 : OAP n°6 Planit (source document OAP)	

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenu en amont du projet de révision du PLU ont été définies par la délibération du Conseil municipal précité. Elles consistent notamment en :

- « l'information sur le site Internet de la ville (www.leperray.fr) et dans les publications municipales ;
- la mise à disposition d'un registre ou cahier de concertation à l'accueil de la mairie [...] ;
- l'organisation de réunions de concertation avec les acteurs locaux (associations, acteurs économiques) ;
- la tenue d'au moins une réunion publique (dont les modalités seront adaptées à la situation sanitaire) avant l'arrêt du projet, afin de permettre aux habitants de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité ;
- la tenue d'au moins deux commissions municipales Urbanisme afin d'associer l'ensemble des élus de la commune au projet de révision du PLU. »

Le bilan de la concertation a été joint au dossier ; il présente le déroulement de la concertation et les suites données aux observations recueillies.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels ;
- les mobilités.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : diagnostic territorial, rapport d'évaluation environnementale comprenant l'état initial, la présentation de l'évolution probable de l'environnement (scénario dit au fil de l'eau), l'analyse de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi que la justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables étudiées, un dispositif de suivi et un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans le rapport de présentation (diagnostic et état initial de l'environnement, p.5 à 27). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France approuvé le 27 décembre 2013 ;

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie approuvé le 29 octobre 2009 et les objectifs du Sdage adopté le 29 mars 2022 qui n'était pas encore entré en vigueur au moment de l'analyse de l'articulation des documents de planification avec le projet ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge Yvette approuvé le 4 juillet 2014 ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Yvelines, adopté le 8 décembre 2014 ;
- la charte du parc naturel régional de la Vallée de Chevreuse ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 ;
- le plan climat, air, énergie territoriale (PCAET), adopté le 21 mars 2022 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014.

Le dossier rappelle les objectifs des différents documents précités et conclut que le projet de PLU révisé est compatible avec ceux-ci ou les prend en compte. Cependant, certains points concernant la protection des zones humides semblent partiellement en cohérence ou compatibles avec le Sdrif, le SCoT Sud-Yvelines, la charte du PNR de la vallée de Chevreuse et le Sage Orge Yvette. En outre, l'évaluation environnementale ne démontre pas la compatibilité du projet de PLU avec les possibilités d'aménagement en extension urbaine ouvertes par le SCoT. L'articulation avec le futur schéma directeur régional dit environnemental (Sdrif-e) est présentée mais sans analyse précise. Il est indiqué que l'articulation avec le plan régional de mobilité pour lequel la concertation publique est désormais achevée n'est pas effectuée, seul le plan de déplacements urbains d'Île-de-France étant en vigueur.

Concernant le PCAET avec lequel le PLU doit être compatible, l'analyse présentée est succincte et ne permet pas de comprendre comment le document intègre les dispositions du document approuvé et notamment les axes suivants et des actions qui les déclinent :

- AXE 1 Pour une mobilité moins polluante :

Renforcer l'offre de transports en commun ;

Établir un plan de déploiement de circulation douce sur les voies d'intérêt communautaire ;

Encourager les trajets entre domicile et écoles par des trajets vélo et piétons sécurisés ;

Développer l'usage du vélo à usage de loisir et de tourisme sur le territoire.

- AXE 2 Pour des logements performants et un urbanisme résilient :

Faire évoluer les Plans Locaux d'Urbanisme pour y intégrer les critères climat, air et énergie en particulier favoriser les énergies renouvelables.

- AXE 5 pour une activité économique résiliente et bas carbone :

Encourager les prescriptions environnementales sur les zones d'activité ;

Favoriser le développement d'activités économiques en accord avec les enjeux climat air énergie produire de l'énergie renouvelable.

- AXE 7 déployer une politique ambitieuse d'adaptation au changement climatique :

Protéger les captages ;

Lutter contre les inondations ;

Massifier la récupération d'eau de pluie.

En l'absence d'exposé sur la façon dont le PLU répond à ces exigences, il y a lieu de compléter le document.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- démontrer que les choix retenus dans le projet de PLU ne portent pas atteinte aux objectifs de préservation des zones humides fixés par le Sage et respecte les dispositions du Sdage 2022-2027 publié le 6 avril 2022;
- démontrer que le projet de PLU est compatible avec les potentiels d'extension urbaine ouverts par le

SCoT ;

- présenter l'articulation avec le futur plan régional des mobilités, compte tenu de son état d'avancement et de son applicabilité à la date prévisible d'adoption définitive du PLU révisé ;
- exposer de manière détaillée comment le PLU répond aux actes et actions du PCAET adopté par la CA Rambouillet Territoires le 17 mai 2021.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

Le projet de révision mène à la consommation de 30,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf), la commune la justifie par le besoin de construction de nouveaux logements afin d'atteindre l'objectif figurant dans le Sdrif (170 nouveaux logements). Cependant, avec seulement 5,6 logements à l'hectare, ces 30 ha constituent une réserve foncière importante qui nécessite d'être justifiée.

En effet, outre la faible densité prévue, même si la révision vise à prendre en compte les objectifs inscrits dans le Sdrif en termes de logements, la réalité de la commune doit être prise en compte. La population du Perray-en-Yvelines stagne, voire décroît, (de -0,08 % par an en moyenne) du fait notamment d'un solde migratoire négatif, que le solde naturel ne permet pas de compenser.

Cette stagnation s'accompagne d'une vacance de logements en hausse, avec en 2023, 71 logements du parc privé vacants depuis plus de deux ans et 2 logements appartenant au parc social vacants depuis plus de trois mois sur la commune ; en 2019, on dénombrait 21 logements vacants depuis plus de deux ans (mon diagnostic artificialisation).

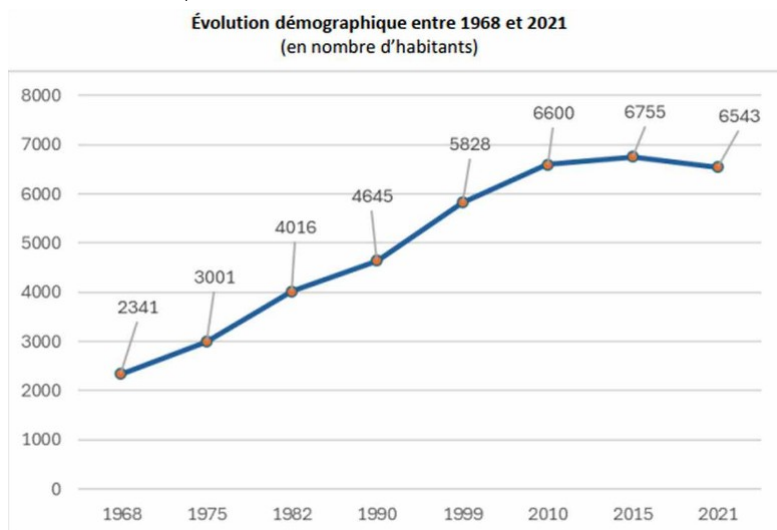


Figure 10: graphique figurant p. 86 du diagnostic du rapport environnemental

Malgré ce contexte, le dossier ne présente aucune projection démographique, se bornant à indiquer que la tendance à la baisse démographique serait « à lier au ralentissement du rythme de construction observé sur cette période [2015 à 2021] ». Le graphique figurant p. 86 du diagnostic du rapport environnemental fait apparaître une stagnation, voire une baisse, depuis 2010 (6 600 habitants à cette date).

Le nombre de logements à construire dans les secteurs d'OAP n'est pas précisé (à l'exception de l'OAP 3), le projet d'atteinte de l'objectif fixé à la commune dans le Sdrif n'est pas décrit, et aucun plan de mobilisation des logements vacants n'est prévu.

Les manques du dossier rendent difficile l'appréciation de la nécessité de la consommation d'espace et des partis d'aménagement retenus.

L'Autorité environnementale rappelle que la mobilisation des logements vacants relève de l'action des élus locaux dans le cadre du programme local de l'habitat, du plan local d'urbanisme et des dispositifs fiscaux adéquats. Les actions à mettre en œuvre peuvent permettre de satisfaire une partie de la demande locale et d'éviter la dégradation de logements vides avec les risques d'insécurité que cette situation peut induire. Or, le projet de PLU ne présente aucune stratégie volontariste en matière de traitement de la vacance de logements (réhabilitation, sortie d'insalubrité, sécurisation).

Le dossier ne présente pas d'analyse des solutions alternatives pour étayer ses choix. Or, l'Autorité environnementale rappelle que l'examen des scénarios alternatifs est une composante centrale de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

En outre, l'analyse de l'articulation avec le Sdrif-e fait apparaître une perspective un peu différente. Le Perray-en-Yvelines constituant une polarité, le Sdrif-e lui ouvre une enveloppe d'extension de 2 % de l'espace urbain (soit en l'espèce environ 5 ha⁶), auxquels s'ajoute une « demi-pastille » d'urbanisation préférentielle de 10 ha. Le total est très éloigné des plus de trente hectares prévus dans le projet de PLU révisé. Au surplus, l'argumentaire relatif à la compatibilité est inattendu (RP p. 23 du volet justification des choix) : « la surface consommée et artificialisée par l'extension sera inférieure à 10 ha du fait des règles d'espace en pleine terre minimum qui s'appliquent dans chaque zone », ce qui n'est pas conforme à la définition de la consommation d'espace.

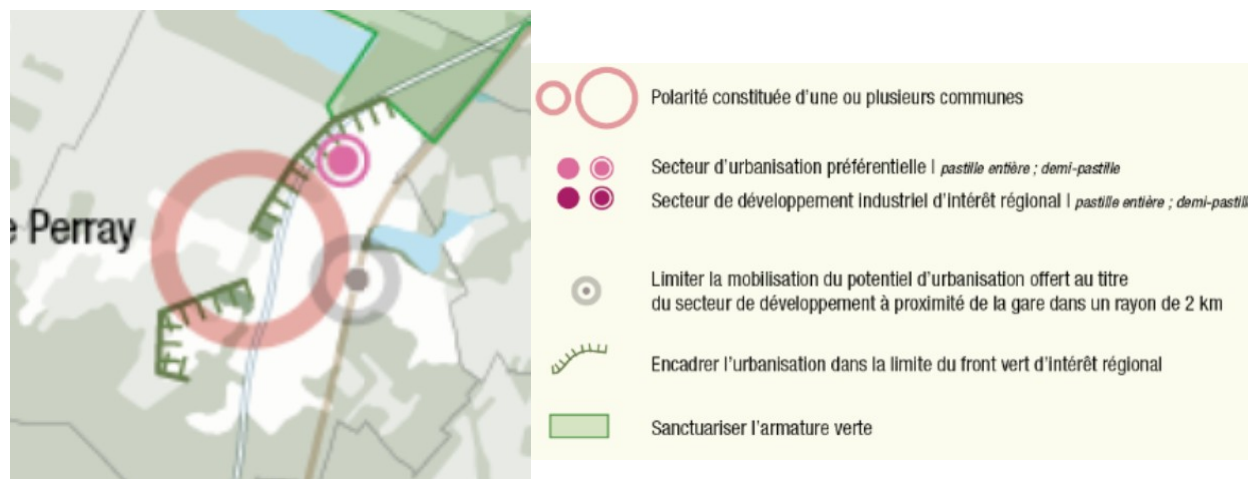


Figure 11: Extrait du futur Sdrif-E - source : Sdrif-e

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- définir un objectif de croissance démographique réaliste en fonction des tendances constatées, des dynamiques territoriales prévisibles et du caractère soutenable du développement urbain au regard des enjeux environnementaux et sanitaires propres au territoire ;
- établir sur cette base un objectif de production de logements, d'aménagements et d'équipements répondant à l'hypothèse démographique retenue et ainsi justifiée ;
- présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements ;
- démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet résultent d'une comparaison de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires ;
- vérifier la cohérence de ces perspectives avec la dynamique du futur schéma directeur régional dit environnemental.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la densification

La commune du Perray-en-Yvelines a consommé environ 4,9 ha d'Enaf entre 2011 et 2022 (mon diagnostic artificialisation). La modification du zonage conduit à l'ouverture à l'urbanisation de 19,2 ha en zone U et de 11,5 ha en zone 2AU. Cette modification du zonage a pour conséquence la consommation potentielle de 30,2 ha d'Enaf. Ces zones auront pour vocation principale l'habitat pour 13,12 ha, l'accueil d'équipements sur

6 Même si le rapport de présentation les évalue à 15,7 ha alors qu'il s'agit de 2 % de 232 ha.

7,84 ha et l'accueil d'activités pour 9,2 ha (justification des choix, p. 41). Quatre zones ayant vocation à accueillir des logements ont été identifiées : La Grande Haie (OAP 5), rue du Chêne à la Femme, Le Roseau, La Grande rue Verte.

L'Autorité environnementale rappelle que la loi Climat et résilience inscrit un objectif d'absence d'artificialisation nette (Zan) à l'horizon 2050, ce qui correspond à un objectif national d'arrêt de la consommation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers à cet horizon. Pour y parvenir, une trajectoire de baisse de cette consommation doit être définie. Or, le projet de révision adopte une trajectoire augmentant de sept fois la consommation d'Enaf par rapport à la décennie précédente ce qui ne s'inscrit pas dans l'esprit de la loi et n'est pas justifié par des perspectives locales particulières d'expansion démographique.

De plus, au motif d'une correction d'erreur matérielle, quatre nouveaux secteurs en zone A (en violet sur la figure N° 12) sont placés dans le plan de zonage à l'emplacement de zones N (source géoportail modifiée MRAe) :

- premier secteur à l'extrême limite nord de la commune : accolé à l'étang de Saint-Hubert, site classé ;



- deuxième secteur au nord : en remplacement partiel d'une lisière de protection d'un massif boisé de plus de 100 ha ;



- troisième secteur à l'ouest en remplacement d'une partie d'un espace boisé classé (EBC) ;



- quatrième secteur au sud-est en remplacement d'une zone N.



Le dossier n'apporte pas la démonstration que ces choix de zonage n'entraînent pas d'incidence sur l'environnement et n'augmentent pas l'imperméabilisation et les possibilités de construction.

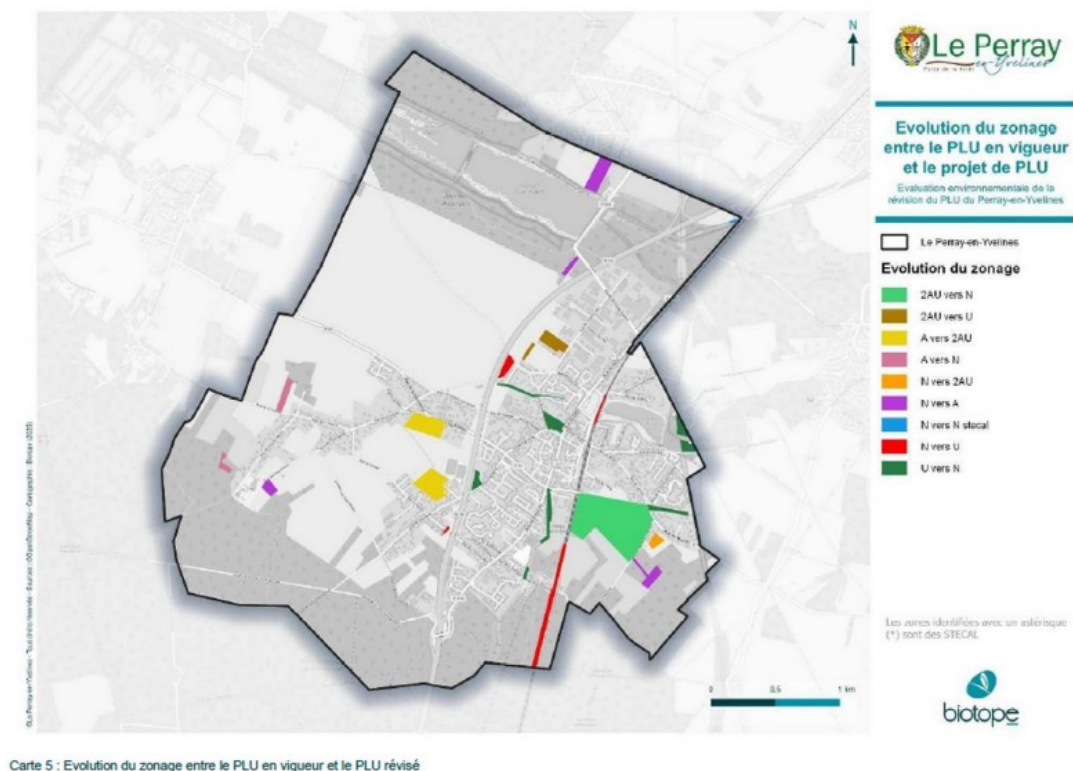


Figure 12 : Évolution du zonage du PLU (source : EE, p.75)

Le projet de révision prévoit de compenser ces consommations en agrandissant le zonage des EBC de 119 ha, en reconnaissant 34 ha de zones humides avérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (CU), en augmentant la superficie de la zone N de 18,5 ha et de 6,5 ha la superficie des lisières de boisement de plus de 100 ha en site urbain constitué (EE, p.52 à 57).

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- réduire les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, afin d'inscrire le projet de révision dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette ;
- démontrer que le reclassement de quatre parcelles de zone N à A ne conduit pas à une incidence notable sur la fonctionnalité des milieux naturels et à défaut définir des mesures visant à réduire et en dernier lieu compenser ces incidences.

3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

■ La faune et la flore

Sur la commune du Perray-en-Yvelines sont répertoriés 6 Znieff (5 de type I et 1 de type II) ; 1 site Natura 2000 (zone de protection spéciale) ; 1 site classé au titre du patrimoine naturel ; 1 réserve naturelle nationale et 1 réserve biologique dirigée. La commune est également incluse dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. L'OAP 6 est traversée à l'échelle du SRCE par un corridor fonctionnel de prairie, friche et dépendance verte et la majorité des OAP constituent de la densification urbaine sur des terrains de pleine terre souvent arborés. Les OAP 4 et 5 ont fait l'objet d'un diagnostic « faune flore » qui conclut à un enjeu écologique faible.

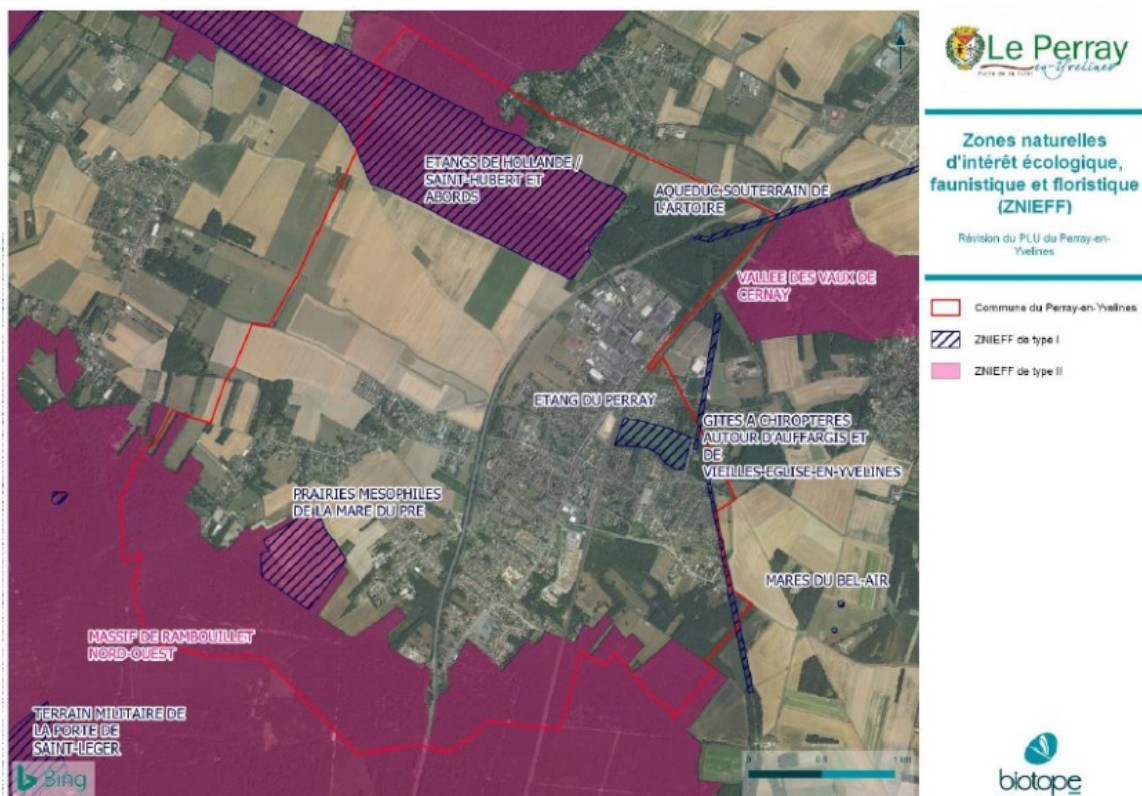


Figure 13 : Znieff dans la commune et alentour (source : diagnostic et état initial, p.133)

La commune doit prendre en compte le corridor écologique traversant l'OAP 6 dans sa révision et le dossier ne contient pas d'analyse faune-flore pour la majorité des zones ayant vocation à être urbanisées ce qui ne permet pas une compréhension générale des enjeux relatifs à la faune et à la flore sur le territoire (avifaune anthropophiles, chiroptères, reptiles, etc.). De plus, les détails de l'analyse de la flore (méthodologie, date de récolte des données, etc.) pour les OAP 4 et 5 n'est pas disponible dans le dossier ce qui ne permet pas de vérifier la robustesse des données fournies.

Afin de protéger la biodiversité sur la commune, il est notamment prévu dans la révision la mise en place de règles de conservation des plantations existantes, la classification de 12 nouveaux arbres en « arbres remarquables », le classement de 47 ha en EBC, l'obligation de mise en place de clôtures perméables pour la petite faune. De plus, la création de l'OAP « trames, biodiversité et paysage », qui répond pour la partie continuité écologique à une obligation légale depuis la loi Climat et résilience du 22 août 2021, promeut la préservation et l'amélioration des continuités écologiques sur le territoire communal.

Ces mesures sont positives à l'échelle de la commune. Cependant, l'absence de diagnostic « faune-flore » sur les parcelles ayant vocation à être urbanisées ne permet pas de rendre compte des réels enjeux de biodiversité pour la commune ce qui représente un obstacle pour sa conservation.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- d'effectuer un diagnostic faune - flore pour toutes les parcelles destinées à être urbanisées ;
- de préserver le corridor écologique dans le secteur de l'OAP 6.

■ Les zones humides

Sur le territoire de la commune, de nombreuses zones humides potentielles ont été identifiées. Certaines se trouvent dans le secteur des 6 OAP prévues dans le projet de révision du PLU. Le dossier a étudié la présence de zones humides en effectuant une étude de terrain sur les OAP 4 et 5 et en effectuant des recherches bibliographiques pour les autres OAP. Ces études concluent à la présence de zone humide avérée sur l'OAP 4. L'OAP 5 est quasi intégralement considérée comme une zone humide *pro parte*, c'est-à-dire dont le caractère humide est à déterminer. Ces zones doivent dès lors être considérées à ce stade comme humides afin d'éviter toute destruc-

tion ou altération accidentelle. Les OAP 3 et 6 ont un fort potentiel d'accueil de zones humides et la présence d'une zone humide sur les OAP 1 et 2 n'est pas exclue par le dossier d'évaluation environnementale (EE, p.99 à 138).

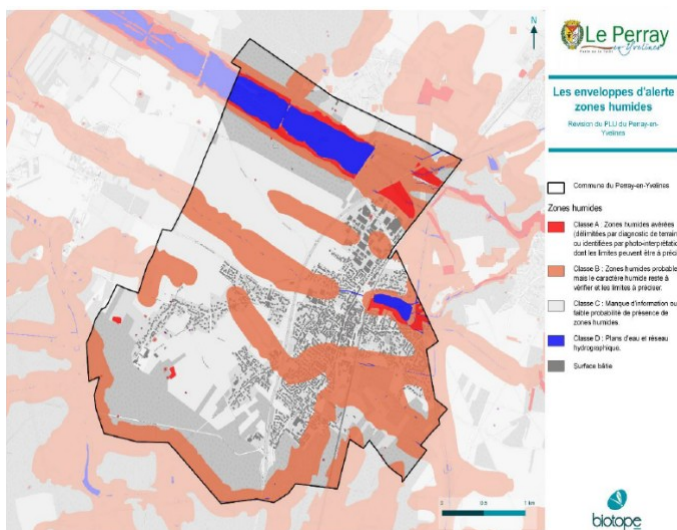


Figure 15 : Enveloppes d'alerte de zone humide de la Driat sur la commune du Perray-en-Yvelines (source : diagnostic et état initial, p.139)

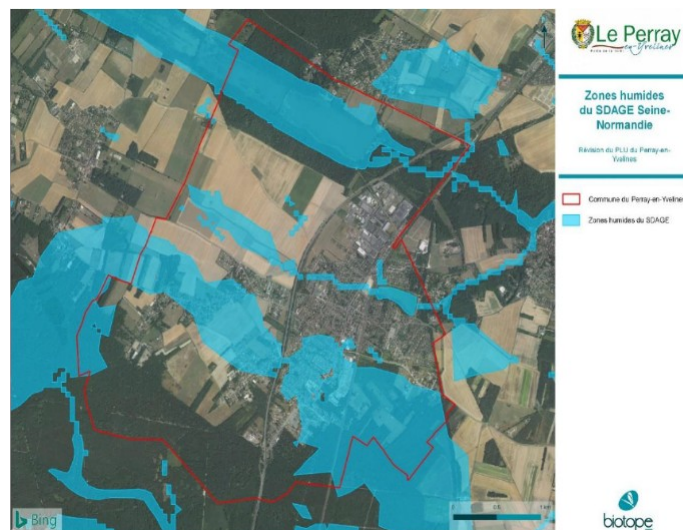


Figure 14 : Zones humides du Sdage (sur la commune du Perray-en-Yvelines (source : diagnostic et état initial, p.137)

Au sein du dossier, la présence de zones humides est étudiée de manière lacunaire pour la majorité des OAP où aucune étude n'a été effectuée sur le terrain (à l'exception de l'OAP 4 et de l'OAP 5) au motif que ces parcelles étaient inaccessibles, ce qui ne permet pas de connaître leur état actuel.

Sachant que la majorité des OAP se situe d'après les différents zonages de prélocalisation des zones humides dans des zones potentiellement humides, une étude approfondie est nécessaire afin de mieux connaître et protéger ces milieux. De plus, un classement en zone humide *pro parte* n'est pas suffisant pour assurer leur protection.

L'Autorité environnementale rappelle que le projet de révision par ses choix dans la localisation des OAP pourra amener à la destruction de zones humides : 3,4 ha à court et moyen terme et de 2,2 ha à long terme soit 5,6 ha au total. Ce choix n'est pas compatible avec les objectifs de protection des zones humides du Sdrif, du SCot Sud-Yvelines, de la Charte du PNR de la Vallée de Chevreuse et du Sage Orge-Yvette.

À l'échelle du territoire communal, la révision prévoit la protection des zones humides identifiées dans le cadre de futures études en interdisant les remblais, les caves et sous-sols et aménagements enterrés ou semi-enterrés, les affouillements et exhaussements de sol. Elle classe en zone N 37 % des zones humides réglementaires inventoriées et prévoit la compensation dans le bassin versant du Sage Orge-Yvette à hauteur de 150 % de la surface affectée ; les zones humides inventoriées dans le cadre de l'évaluation environnementale et classées en zone U ou 2AU n'en font pas partie. (EE, p.86).

Sauf pour l'OAP 4, qui comprend une zone humide avérée, il est prévu que les zones humides présentes dans les OAP devront être protégées. S'agissant de la zone humide identifiée dans l'OAP 4, il est seulement prévu d'éviter de perturber le fonctionnement de l'habitat humide (EE, p.86) sans que les limites à cette perturbation soient définies. Aucune mesure de réduction et de compensation n'est prévue dans le projet de révision du PLU. Il est précisé dans le dossier que celles-ci seront prises postérieurement à la révision. Il est rappelé que la fonctionnalité des mesures de réduction et de compensation doit être vérifiée avant la destruction des milieux, ce qui suppose qu'elles soient prises à l'occasion de la révision et avant la réalisation des atteintes.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation en effectuant un diagnostic « faune-flore » ;
- reconsidérer la localisation des OAP se situant sur des zones humides avérées ou fortement susceptibles de l'être afin d'éviter strictement leur destruction.

3.3. Les mobilités

Le Perray-en-Yvelines est organisé autour de grands axes routiers N10 et D 910 et de la ligne N de train régional desservant la gare du Perray-en-Yvelines. La commune est aussi desservie par 8 lignes de bus et dispose de 6 km d'aménagements cyclables sur son territoire et de quelques espaces de stationnement vélo dans les espaces publics, principalement à proximité de la gare. Environ 580 places de parking automobile sont présentes sur la commune. Le réseau d'aménagement cyclable actuel se caractérise par des aménagements cyclables (bandes ou pistes) discontinus.

Le dossier n'établit pas de diagnostic de l'ensemble des mobilités à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité et n'utilise même pas les données de l'observatoire des mobilités d'Île-de-France pour fonder un diagnostic d'aménagement pertinent au regard de ces données en identifiant les principaux pôles générateurs de déplacements (gare, établissements scolaires, principaux services publics et privés, commerces, espaces de loisirs, etc.) et n'étudie pas la chaîne de déplacement des modes actifs en lien avec ces principaux pôles, précisant les possibilités d'utilisation de ces modes depuis les logements. Le diagnostic porte sur les seuls déplacements entre le domicile et le travail, qui, par construction, concernent les seuls actifs (moins de 80 % des habitants de 15 à 64 ans, ce qui exclut 38,4 % de la population de la commune) et représentent une fraction minoritaire des déplacements (environ un quart). S'agissant d'un plan local d'urbanisme et non de l'aménagement d'une zone d'activité, ce choix restrictif n'est pas acceptable.

Le projet de révision prévoit d'améliorer le réseau d'aménagement en maillant le territoire de pistes cyclables, en intégrant des aménagements destinés aux modes actifs doux aux infrastructures de transport et en intégrant des emplacements de stationnement des vélos dans les lieux d'habitation et les zones de destination. De plus, la commune prévoit aussi le déploiement d'une flotte de trottinettes électriques sur le territoire. D'un autre côté, elle indique souhaiter développer son offre de stationnement automobile de manière cohérente avec les besoins, tout en cherchant à limiter l'utilisation de la voiture individuelle. Cependant, aucune carte, chiffre ou projet clair n'est présent dans le dossier.

Pour compenser la surface des nouvelles places de stationnement automobile, l'imperméabilisation des places sera interdite si cela est techniquement possible et il sera obligatoire pour toutes les aires de stationnement extérieur de plus de quatre places de planter des arbres à hauteur d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Une dérogation sera possible en cas d'installation d'ombrière munie de panneaux photovoltaïque ou végétalisées.

Pour l'Autorité environnementale, il convient de restituer le projet dans toute la chaîne de déplacement des modes actifs et dans le contexte global de la desserte en transports en commun du territoire, en détaillant et, si nécessaire, en renforçant les conditions d'utilisation des modes actifs, depuis les zones d'habitat jusqu'aux principales destinations. Il conviendra aussi de chiffrer, cartographier et définir le projet communal en matière de mobilités et le taux d'électrification des places de stationnement automobile à l'échéance du PLU de 2027, dès lors que la fin de la commercialisation de véhicules neufs dotés de moteurs thermiques est fixée en 2035.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter un diagnostic de l'ensemble des mobilités à l'échelle de la commune et non des seuls déplacements entre le domicile et le travail qui concernent une part très minoritaire des déplacements et ne portent que sur les seuls actifs pour définir une stratégie de développement des mobilités en articulation

avec les objectifs du futur plan de mobilité régional ;

- chiffrer les objectifs en termes d'augmentation de l'offre de stationnement vélo et trottinettes électriques
- chiffrer les objectifs en termes de stationnement automobile ;
- présenter la stratégie du projet de révision en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture en détaillant notamment l'ensemble de la chaîne de déplacement nécessaire au développement des modes actifs, depuis les zones d'habitat jusqu'aux principales destinations quotidiennes ;
- préciser le taux d'électrification des places de stationnement automobile.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme du Perray-en-Yvelines envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire de la commune que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 21/05/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, *présidente par intérim*,
Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES,

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer que les choix retenus dans le projet de PLU ne portent pas atteinte aux objectifs de préservation des zones humides fixés par le Sage et respecte les dispositions du Sdage 2022-2027 publié le 6 avril 2022; - démontrer que le projet de PLU est compatible avec les potentiels d'extension urbaine ouverts par le SCoT ; - présenter l'articulation avec le futur plan régional des mobilités, compte tenu de son état d'avancement et de son applicabilité à la date prévisible d'adoption définitive du PLU révisé ; - exposer de manière détaillée comment le PLU répond aux actes et actions du PCAET adopté par la CA Rambouillet Territoires le 17 mai 2021..... 13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - définir un objectif de croissance démographique réaliste en fonction des tendances constatées, des dynamiques territoriales prévisibles et du caractère soutenable du développement urbain au regard des enjeux environnementaux et sanitaires propres au territoire ; - établir sur cette base un objectif de production de logements, d'aménagements et d'équipements répondant à l'hypothèse démographique retenue et ainsi justifiée ; - présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements ; - démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet résultent d'une comparaison de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires ; - vérifier la cohérence de ces perspectives avec la dynamique du futur schéma directeur régional dit environnemental.....15
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - réduire les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, afin d'inscrire le projet de révision dans la perspective de l'absence d'artificialisation nette ; - démontrer que le reclassement de quatre parcelles de zone N à A ne conduit pas à une incidence notable sur la fonctionnalité des milieux naturels et à défaut définir des mesures visant à réduire et en dernier lieu compenser ces incidences..... 18
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - d'effectuer un diagnostic faune - flore pour toutes les parcelles destinées à être urbanisées ; - de préserver le corridor écologique dans le secteur de l'OAP 6..... 19
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation en effectuant un diagnostic « faune-flore » ; - reconsidérer la localisation des OAP se situant sur des zones humides avérées ou fortement susceptibles de l'être afin d'éviter strictement leur destruction.....21
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter un diagnostic de l'ensemble des mobilités à l'échelle de la commune et non des seuls déplacements entre le domicile et le travail qui concernent une part très minoritaire des déplacements et ne portent que sur les seuls actifs pour définir une stratégie de développement des mobilités en articulation avec les objectifs du futur plan de mobilité régional ; - chiffrer les objectifs en termes d'augmentation de l'offre de stationnement vélo et trottinettes électriques - chiffrer les objectifs en termes de stationnement automobile ; - présenter la stratégie du projet de révision en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture en détaillant notamment l'ensemble de la chaîne de déplacement nécessaire au développement des

modes actifs, depuis les zones d'habitat jusqu'aux principales destinations quotidiennes ; - préciser le taux d'électrification des places de stationnement automobile.....21