

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Perray-en-Yvelines

2013



**PROJET D'AMÉNAGEMENT et de
DÉVELOPPEMENT DURABLES du PERRAY-
EN-YVELINES**



Un projet respectueux du cadre de vie et de l'identité communale



Sommaire

Préambule	5
INTRODUCTION	6
1. HABITER LE PERRY-EN-YVELINES DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT.....	8
A. Protéger les milieux naturels	9
Agir en faveur de la biodiversité	9
Préserver la ressource en eau.....	10
Protéger les terres agricoles	10
Limiter les nuisances.....	10
B. Valoriser notre paysage urbain	11
Mettre en valeur le bâti caractéristique et identitaire	11
Agir sur le paysage urbain au quotidien	11
Assurer la « qualité d'usage » urbaine	12
C. Concevoir des extensions urbaines qualifiantes	12
Urbaniser en marquant deux entrées de la ville	13
Valoriser la Zone d'Activités Nord du Chemin Vert	13
Maintenir la structure groupée du pôle villageois	13
D. Maîtriser la consommation de l'espace	14
2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ.....	15
A. Rééquilibrer la ville	15
B. Se déplacer, se rencontrer	17
C. Garantir la solidarité urbaine	19
D. Rendre plus attractif le centre-ville	20

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil municipal du Perray-en-Yvelines a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure est l'occasion pour les élus, les techniciens, les partenaires institutionnels, et les habitants du Perray-en-Yvelines d'appréhender les atouts et les faiblesses de leur territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Ce document destiné aux citoyens, s'appuie sur l'étude de territoire réalisée en 2009 par la SARL Louis GARDIES.

Le P.A.D.D. constitue un cadre de référence, ce n'est pas un projet opérationnel et figé. Il indique des orientations générales. Les documents cartographiques sont des cartes de synthèse illustrant les propos du P.A.D.D., aussi convient-il de les considérer comme des schémas de principe dont les limites restent générales.

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux et urbains ont permis de faire ressortir les atouts et faiblesses du territoire et d'identifier les enjeux pour le développement harmonieux de la Commune.

Le P.A.D.D du Perray-en-Yvelines précise donc en respectant les principes énoncés aux articles L.110 et 121.1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune afin de :

- 1. Garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, le maintien d'un cadre de vie de qualité, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances ;
- 2. Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- 3. Trouver un équilibre, une extension maîtrisée de la ville ainsi que la préservation des paysages et des espaces naturels

La révision du P.L.U. est ainsi l'occasion pour la commune du Perray-en-Yvelines de réaffirmer ses choix en faveur de l'environnement et de la maîtrise de son développement.

La mise en œuvre de ce projet correspond à terme à un seuil de 8 500 habitants, avec une progression linéaire et contrôlée, permettant notamment de gérer au mieux les infrastructures et la programmation des équipements.

INTRODUCTION

Au centre des trois massifs qui constituent la Forêt de Rambouillet, la commune du Perray-en-Yvelines bénéficie d'un environnement de qualité.

Elle est par ailleurs très bien desservie par l'infrastructure routière (déviation de la RN 10) et le chemin de fer Paris-Chartres, elle est donc située sur un axe de développement important pour le Sud Yvelines.

C'est sur ce double constat qu'est fondé le projet urbain de la commune du Perray-en-Yvelines.

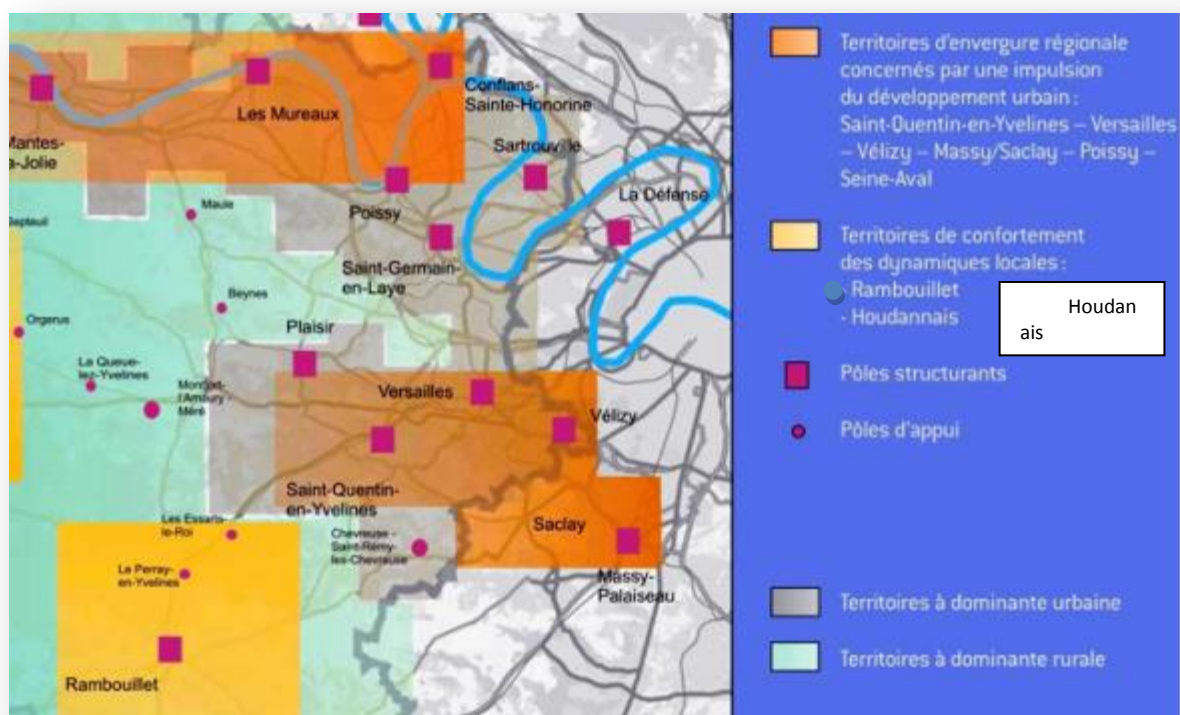
Celui-ci doit être compatible avec les différents documents supra-communaux dont :

- La **charte du P.N.R.** (Parc Naturel Régional) **de la Haute Vallée de Chevreuse**
- Le **S.D.R.I.F.** (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) de 1994
- Le **P.D.U.I.F.** (Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France)
- Le **S.D.A.G.E.** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- Le **S.A.G.E. Orge-Yvette** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- Le **S.C.O.T. SUD YVELINES** (Schéma de Cohérence Territoriale)
- Le **S.R.C.E.** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

Les orientations générales des textes suivants, en cours d'élaboration, sont aussi à prendre en compte :

- Le **S.D.R.I.F. de 2013**
- Le **S.C.O.T. SUD YVELINES**
- Le **S.A.G.E.**

Par ailleurs, le projet du P.L.U. s'inscrit dans le cadre de la politique départementale du logement déclinée par le **SDADEY** (Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines).



Carte du Schéma Départemental pour un Développement Équilibré des Yvelines approuvé en juillet 2006. Les Essarts, Le Perray, Saint-Arnoult, Ablis = pôles d'appui à renforcer et développer ; avec vocation à fixer l'activité économique sur le territoire rural.

Ces documents s'attachent au développement territorial francilien et à sa mise en valeur dans le respect des enjeux du développement durable. Ils fixent des objectifs et des prescriptions et définissent les modalités de coordonner ce développement au sein des territoires. Des espaces d'urbanisation prioritaire y sont notamment répertoriés. Aussi, afin d'engager la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (G.E.S.) et d'endiguer l'étalement urbain, les collectivités locales dotées d'une gare de voyageurs ont-elles été désignées comme les lieux privilégiés du développement urbain.

Le P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse souligne cette même nécessité.

Pour répondre aux objectifs du P.N.R. et du S.D.R.I.F. de 1994 et aux besoins manifestes en matière de logement, la commune maintient l'effort sur la construction et reprend les préconisations du S.C.O.T., même si ce dernier est pour l'heure en révision, à savoir 600 logements d'ici 6 à 8 ans. Cette densité de logements à construire est pleinement justifiée par la présence de la RN 10 et de la gare du Perray-en-Yvelines qui place la commune à moins d'une heure de Paris ou de La Défense et la désigne de fait comme un des pôles d'appui importants de ce secteur.

Pour atteindre les objectifs énoncés ci-dessus et pour assurer un développement cohérent de la ville, la commune du Perray-en-Yvelines a donc engagé une opération d'aménagement d'ensemble de construction d'environ 150 logements sur le site de la « Forêt Verte » et mis en place un périmètre d'étude en vue d'une Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) multisite concernant plusieurs autres secteurs de la commune.

L'urbanisation de ces Z.A.C. permettra à la commune de disposer de l'offre de logements attendue avec une densité compatible avec les objectifs fixés. Elle s'appuie sur l'étude de territoire réalisée en 2009.

Mais la présence d'un site NATURA 2000 sur le territoire communal exige la réalisation d'une évaluation environnementale avant toute urbanisation. Et l'intégration de la commune au sein du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (délibération du conseil municipal en date du 05 novembre 2010), implique des aménagements respectueux du cadre naturel. Il s'agit de préserver et de valoriser le cadre naturel exceptionnel porteur de l'identité même du sud et sud-ouest Yvelines.

L'aménagement de nouvelles zones d'habitation et d'activités dans les dix prochaines années, les réflexions menées en termes de création et de rénovation d'équipements publics et l'embellissement des espaces publics traduisent une réelle volonté politique de donner l'image d'une ville ouverte vers l'avenir, respectueuse du cadre de vie.



1. HABITER LE PERRY-EN-YVELINES DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

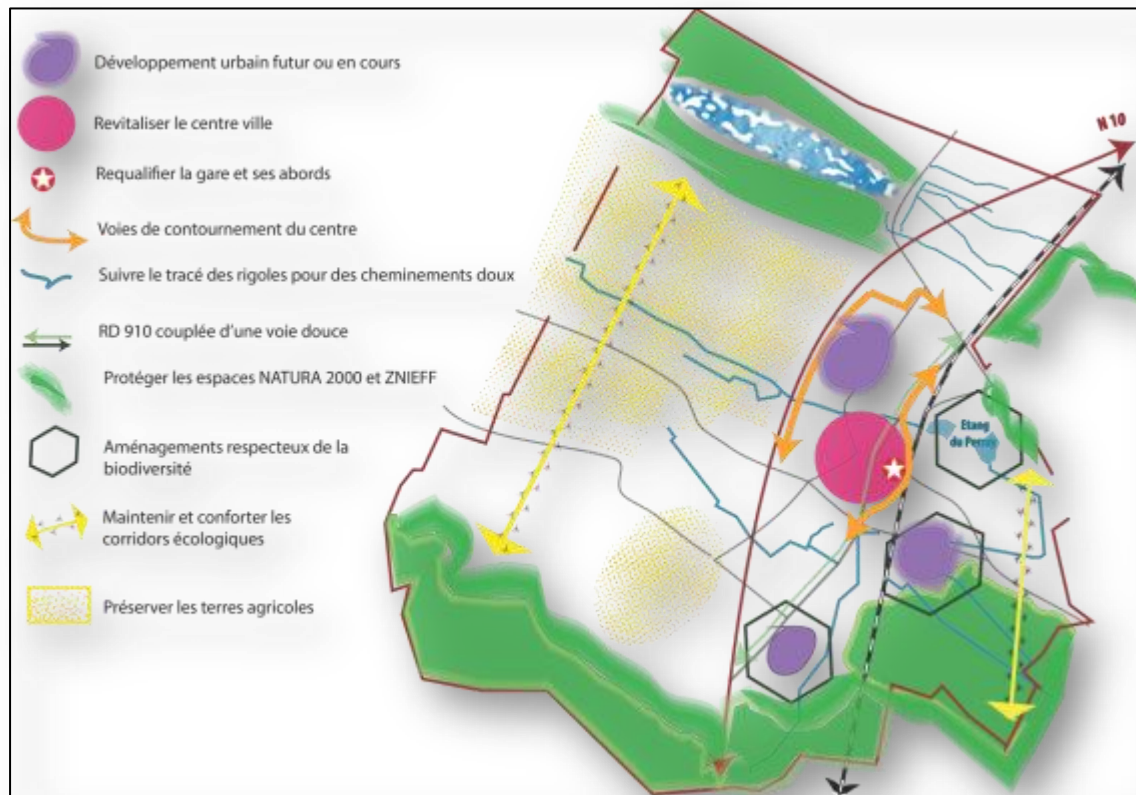
Plus de la moitié du territoire communal du Perray-en-Yvelines est composée d'espaces naturels. La singularité de la commune tient à la variété de ces espaces naturels qui sont répartis en terres agricoles, forêts et étangs. Cet écosystème est un atout primordial qui joue autant en faveur de la biodiversité que de la qualité de vie urbaine.

En effet, la qualité de vie des habitants et l'identité de la commune reposent pour une large part sur l'équilibre préservé entre les espaces naturels et agricoles et les espaces bâtis. Or, dans un contexte de forte pression foncière liée à la fois à la proximité de la région parisienne et à la dynamique des agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Rambouillet, cet équilibre pourrait être remis en cause.

La volonté communale de préserver cet équilibre constitue un axe très important du projet urbain et entérine l'engagement communal auprès du P.N.R.

L'adhésion communale au P.N.R. de la Haute Vallée de Chevreuse constitue un choix politique volontariste où **la protection des écosystèmes, la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysagé et bâti** sont identifiées comme des enjeux majeurs. Deux démarches conduisent leur intégration au projet urbain. La première considère le paysage et les espaces naturels comme des éléments essentiels aux projets d'aménagement ; la seconde vise à valoriser les caractéristiques identitaires architecturales.

Synthèse des enjeux environnementaux



A. Protéger les milieux naturels

Le Perray-en-Yvelines dispose d'un cadre naturel remarquable mais fragile comprenant notamment les étangs de Saint Hubert, de Pourras, du Perray, le bois de Pourras et une partie du massif boisé de Rambouillet : au nord, la forêt du Pourras et le bois de Plainvaux, au sud, la forêt de la pommeraie, la Forêt verte, le Chêne à la Femme, les Jaunières, les Brosses, le Pré aux moines

Le territoire communal très riche sur le plan environnemental est concerné par des zones naturelles remarquables, dont deux sites Natura 2000, l'un concerne les étangs (Directive Oiseaux), l'autre porte sur la Mare Neuve en forêt de Rambouillet. Le projet urbain s'appuie en conséquence sur l'évaluation environnementale stratégique pour justifier ses choix.

Les grandes orientations visent à :

- préserver les paysages et les espaces agricoles et naturels périurbains ;
- conforter la viabilité de l'agriculture, en prenant en compte ses spécificités ;
- contenir la pression urbaine sur ces espaces ;
- limiter les nuisances.

Agir en faveur de la biodiversité

Sur le territoire communal du Perray-en-Yvelines une grande diversité d'espèces animales et végétales est présente. Différents zonages en témoignent et marquent ces espaces naturels remarquables : NATURA 2000, Z.N.I.E.F.F. I et II, les Zones d'Intérêts Ecologiques à Conforter (Z.I.E.C.) et les Sites de Biodiversités Remarquables (S.B.R.) du plan de parc.

La sauvegarde de cette biodiversité passe par la protection des milieux les plus riches, mais aussi par la préservation des continuités écologiques qui les interconnectent, via des milieux plus ordinaires, pour en assurer la pérennité sur tout le territoire. Ainsi les espaces agricoles, les jardins, parcs et squares constituent des espaces de nature ordinaire qui sont aussi des vecteurs de biodiversité.

Pour protéger cette richesse environnementale, la ville s'attachera particulièrement à la préservation de la Trame Verte et Bleue en :

- confortant :
 - les corridors écologiques boisés, herbacés et aquatiques,
 - les lisières des bois et des étangs,
 - la continuité des espaces verts de la ville avec les haies et les jardins des particuliers,
 - le maintien des mares situées dans l'espace privé ;
- encourageant
 - les toitures végétalisées,
 - la présence de haies, d'essence locale de préférence, en limite de propriété ;
- poursuivant
 - l'objectif de réduction de l'utilisation de pesticides dans l'entretien des espaces verts,
 - la gestion différenciée des espaces,
 - la réalisation d'espaces verts diversifiés de qualité,
 - le recensement des éléments paysagers remarquables.

La garantie de la qualité de l'eau est nécessaire pour répondre aux objectifs de développement durable. La ville se porte garante pour assurer une alimentation en eau de qualité et protéger son réseau hydrographique. Il s'agit d'assurer une gestion raisonnée et intégrée de la ressource en eau. La gestion différenciée des **rigoles** sera poursuivie. On limitera les constructions aux abords de l'étang de même que l'imperméabilisation des sols. D'une façon générale, des techniques privilégiées viseront à entretenir la qualité et la quantité des nappes souterraines et des milieux aquatiques notamment par :

- la promotion de techniques alternatives de désherbage,
- la récupération et la gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales à la parcelle,
- l'aménagement de noues paysagères,
- l'extension de la station d'épuration.

Protéger les terres agricoles

Les espaces agricoles du Perray-en-Yvelines situés essentiellement à l'ouest de la RN 10 sont fortement soumis à la pression urbaine, notamment en frange des espaces urbanisés existants. Cette pression entraîne des impacts directs sur l'activité agricole par la réduction et le morcellement de son espace au profit des espaces urbanisés.

Afin de préserver ce potentiel foncier de valeur pour l'activité agricole, le projet urbain a été élaboré de façon à maintenir la ville dans ses limites en cohérence avec les orientations définies par la charte du P.N.R.

Limitier les nuisances

La ville se fixe comme objectif de réduire les différentes sources de pollution. Le projet urbain s'attache entre autres au maintien de la qualité de l'air en limitant les déplacements des automobiles et des poids lourds en centre ville, en développant les circulations douces, en réservant les ouvertures à l'urbanisation aux secteurs bien desservis par les transports en commun ou à proximité de la gare.

De même, la recomposition des zones d'activités bruyantes et/ou polluantes évitera, à terme, une confrontation avec la population résidentielle.

Sur ce même registre, l'urbanisation future du secteur de la Grande Haie, qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), prend en compte les nuisances sonores générées par la proximité de la RN 10, où plusieurs mesures permettront d'atténuer cette gêne par :

- le traitement du bruit,
- l'implantation d'une zone d'activité en appui de la nationale (cette zone constituera un espace tampon entre la voirie et l'habitat),
- la conception adaptée de bâtiments avec des considérations portant sur l'orientation, la hauteur et l'isolation.

La commune se porte garante de l'amélioration du traitement des déchets et des effluents, qu'il s'agisse de supprimer les décharges sauvages, de prévoir l'extension de la station d'épuration ou de mener une réflexion relative aux procédés de valorisation des déchets.

B. Valoriser notre paysage urbain

L'image du Perray-en-Yvelines vaut par la qualité des espaces naturels qui l'entourent, mais aussi par la qualité de son bâti. La commune dispose en effet d'un patrimoine architectural de grande qualité qui contribue à assurer l'identité de la ville et lui assure son rattachement au territoire plus vaste de la Haute Vallée de Chevreuse.

Mettre en valeur le bâti caractéristique et identitaire



La poursuite de valorisation patrimoniale déjà engagée par la commune sur les **Granges** et l'**Eglise**, sera notamment appuyée par les recensements, établis par le P.N.R., des bâtis et des éléments patrimoniaux intéressants. Cet inventaire, annexé au P.L.U., du patrimoine bâti non protégé permettra d'assurer la sauvegarde du patrimoine bâti, comme composante des paysages et de la qualité de vie.

Une réflexion relative à la mise en œuvre d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.M.V.A.P.) pourra notamment être entreprise. Par ailleurs, certains bâtiments inclus dans le tissu ancien comme les remises de la mairie, feront l'objet de réhabilitations.

Agir sur le paysage urbain au quotidien



L'amélioration de la qualité du paysage urbain participe pleinement à la qualité du cadre de vie. En effet la perception et l'appréciation visuelle de la ville dépend autant de ses éléments remarquables que de ceux qui assurent l'activité citadine du quotidien : les bancs publics, les trottoirs, l'éclairage, les panneaux signalétiques...

La revalorisation de ce paysage ordinaire rejoint par ailleurs les objectifs énoncés dans la charte du P.N.R. et mérite une attention particulière.

Cette orientation se traduira notamment par une qualification du paysage quotidien qui sera soutenue par l'établissement d'un cahier des charges d'aménagement à destination des promoteurs, aménageurs ou particuliers et d'une charte d'intégration paysagère.

Des actions significatives porteront sur :

- la requalification des entrées de ville notamment « rue de Paris » et « rue de Chartres »,
- l'harmonisation du mobilier urbain,
- l'encadrement de l'affichage publicitaire en suivant les recommandations de la charte signalétique du P.N.R.,
- un agencement des bâtis (implantation et gabarit) cohérent et adapté au contexte local,
- l'insertion de nouvelles formes architecturales et urbaines en accord avec la typologie locale.



La ville du Perray-en-Yvelines doit répondre aux besoins de ses habitants, que ce soit en matière d'équipements (pour l'éducation, la santé, les sports, les loisirs, la culture...) ou de commerces.

Pour assurer ces besoins, la commune s'efforcera de :

- concevoir des équipements publics de proximité conformes à l'accroissement démographique, y compris hors centre-ville c'est-à-dire au sein des centralités secondaires,
- élaborer des équipements localement mutualisés,
- qualifier les espaces publics, en améliorant l'accessibilité aux équipements et infrastructures publics,
- maintenir un dynamisme économique local.

Cet objectif qualitatif doit permettre de conserver un cadre de vie agréable et convivial, propice aux échanges comme aux promenades, et donc poursuivre l'aménagement et/ou la réalisation de liaisons et « poumons » verts et d'espaces de respiration au sein de la ville. Il s'agit d'offrir au regard des perspectives visuelles larges sur des paysages naturels et de créer des lieux d'animation ouverts et attractifs.

Différentes dispositions traduisent entre autres cette orientation :

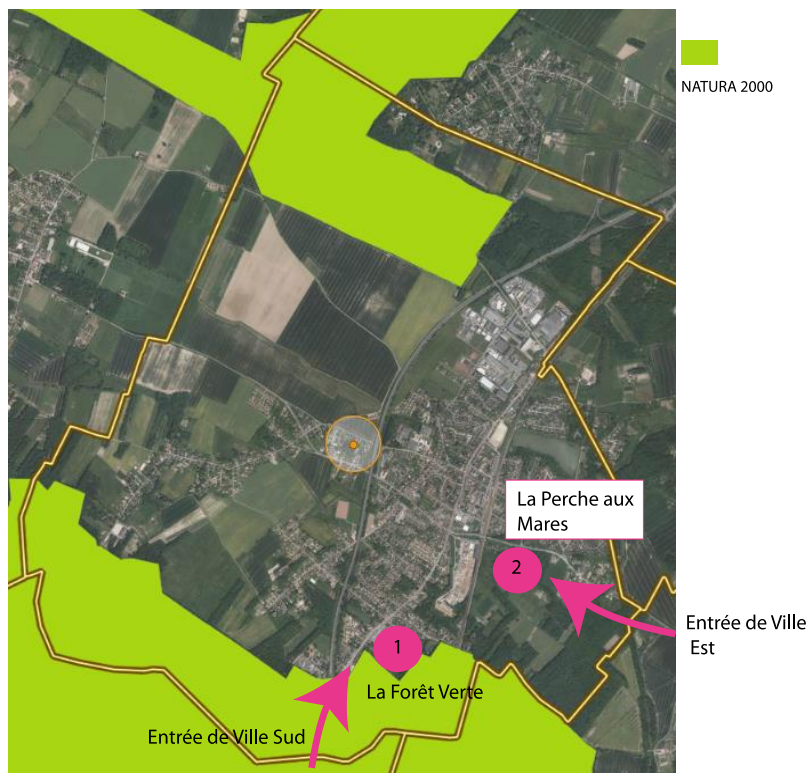
- pérenniser les jardins familiaux,
- valoriser le Parc Municipal attenant à la mairie, le Champ de foire, le site du Planit,
- conforter le parcours de santé de l'Etang du Perray, les espaces verts des îlots,...

C. Concevoir des extensions urbaines qualifiantes

La commune a opté pour une densification de la ville du Perray en choisissant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs dont l'aménagement aura des effets à la fois fonctionnels et valorisants.

Urbaniser en marquant deux entrées de la ville

Deux sites, La Forêt Verte (dont l'opération est en cours de réalisation) et La Perche aux Mares permettront d'agir sur la qualification des entrées de ville Sud et Est. Ils bénéficieront d'un traitement paysager approprié du fait de leur proximité immédiate avec un environnement naturel à préserver.



Le traitement de ces deux extensions urbaines répondra à des attentes en termes de sécurité, puisque cette visibilité accrue de la ville induira un ralentissement de la vitesse.

Les entrées de ville Sud et Est seront marquées par une densification progressive de ces secteurs.

Valoriser la Zone d'Activités Nord du Chemin Vert

L'implantation d'un parc immobilier sur le secteur de la Grande Haie qui jouxte la Zone Industrielle permettra d'établir un équilibre emploi/habitat qui fait aujourd'hui défaut.

L'aménagement de la Grande Haie, l'intégration d'activités au sein du site et la création de voies de dessertes favoriseront l'attractivité de ce pôle artisanal en le rapprochant du centre-ville et des différents équipements municipaux (emplacements réservés, cantine d'entreprise...).

Maintenir la structure groupée du pôle villageois

L'identité du Perray-en-Yvelines tient pour une large part à son centre-ville resserré essentiellement autour de sa mairie, de son église, de son Parc Municipal. Aussi, afin de préserver son centre ancien, le projet urbain préconise-t-il la création d'une nouvelle centralité sur le site de la Perche aux Mares. Ces deux centralités fonctionneront de façon complémentaire de par leur proximité et les services publics dont ils sont et seront dotés.

D. Maîtriser la consommation de l'espace

Le projet de la ville porte un objectif d'économie de l'espace qui doit concilier l'offre de logements attendue et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Cet enjeu concerne aussi bien les aménagements futurs que le tissu urbain en place. Le règlement et les O.A.P. visent donc les points suivants :

- **identifier les dents creuses et optimiser leur aménagement,**
- **réaliser des extensions urbaines selon une densité en accord avec les préconisations du S.D.R.I.F. et de la charte du P.N.R.**
- **marquer davantage les lisières urbaines.**

De surcroît, la commune souscrit à une **densification encadrée** de l'enveloppe urbanisée existante. Il s'agit de permettre une restructuration et une optimisation de la trame bâtie dans la mesure où elle n'entache pas la morphologie environnante.

2. UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ

Pour répondre aux objectifs des documents cadres en matière d'habitat, le Perray-en-Yvelines doit, à terme, être en mesure de proposer environ cinq à six cent nouveaux logements. De surcroît les documents supra-communaux du S.D.R.I.F. et du P.N.R. fixent un objectif de production annuelle de 80 à 90 logements neufs, dont 20%/25% doivent correspondre aux prérogatives de la loi S.R.U. en termes de logements sociaux.

En conséquence l'extension et la diversification du parc de logement est nécessaire et doit se poursuivre de manière raisonnée en respectant les principes du développement durable. Le projet communal prévoit ainsi des ouvertures progressives à l'urbanisation et s'engage sur un programme adapté pour l'accueil de nouveaux habitants.

Ces futurs aménagements sont une occasion de repenser le fonctionnement de la ville dans son ensemble et d'assurer une évolution de la ville plus équilibrée. C'est à ce titre que plusieurs orientations expriment la volonté d'établir simultanément l'équilibre social et générationnel mais aussi celui des quartiers, des fonctions urbaines, et des typologies.

En parallèle, la maîtrise et la réorganisation des déplacements visent à pallier les dysfonctionnements observés à l'échelle de la ville et à diversifier les pratiques de déplacement.

Enfin, le renforcement du centre-ville et de son attractivité, doivent permettre de réactiver un dynamisme économique aujourd'hui essentiellement disséminé sur le territoire et de créer un véritable pôle d'animation, vivant et convivial.

A. Rééquilibrer la ville

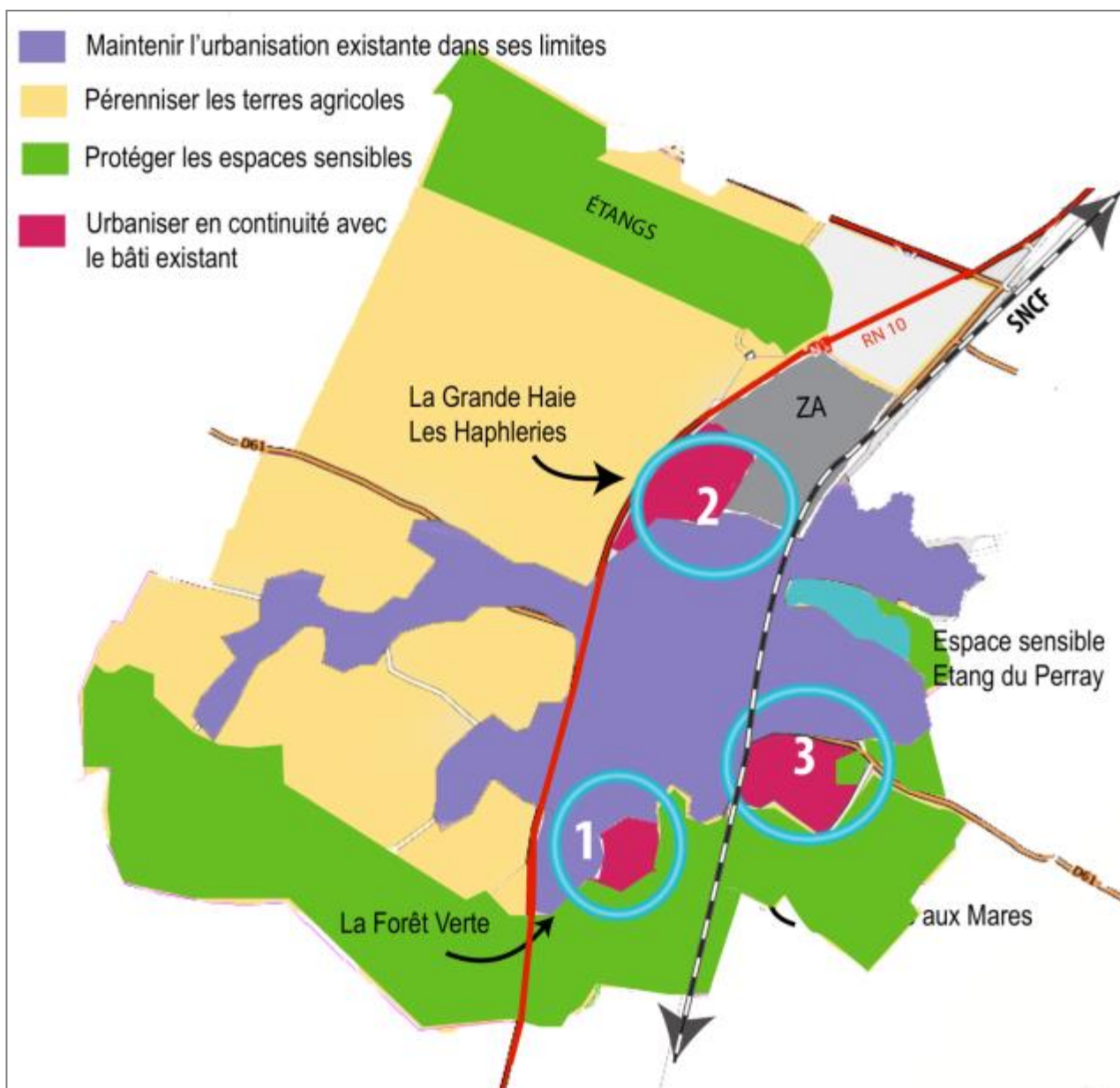
La fonction d'accueil qui s'impose à la commune du Perray-en-Yvelines nécessite une mobilisation foncière importante qui prenne en compte à la fois les besoins de développement de la commune en matière de logement, d'équipement et de développement économique ainsi que les impératifs de préservation des espaces agricoles et naturels structurants de la commune.

Cette fonction doit, par ailleurs, s'exercer dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé qui exclut les formes de développements spontanés, non adaptées à l'importance de l'offre attendue et fortement consommatrices d'espace.

C'est pourquoi les ouvertures à l'urbanisation programmées et futures sont et seront essentiellement localisées à proximité et en continuité des zones bâties existantes.

D'ores et déjà, trois secteurs, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, répondant aux prescriptions énoncées ci-dessus ont été identifiés pour permettre l'accroissement démographique :

- **la Grande Haie et les Haphleries,**
- **la Perche aux Mares**
- **la Forêt Verte.**



La volonté communale a souhaité guider l'aménagement et l'organisation de ces grands secteurs selon trois principes fondamentaux :

- **Ouvrir à l'urbanisation en préservant les espaces naturels**

Conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale liée au site « Natura 2000 » et de la charte du PNR, l'affectation spatiale de ces secteurs ne modifie pas de façon notable l'équilibre d'occupation d'espaces communal. En effet, ces extensions n'empiètent ni sur les boisements sensibles, ni sur les zones humides. Ce développement urbain concourt à la lutte contre le mitage en redessinant une ville plus compacte, plus resserrée et freinera la progression d'habitats épars notamment à l'ouest de la RN 10.

- **Assurer l'intégration des nouveaux secteurs urbanisés**

L'insertion des opérations dans le fonctionnement et le tissu urbain s'exercera par raccord aux axes ou voies existantes. Cette accessibilité sera renforcée par un réseau viaire interne. Ces nouveaux sites bénéficieront de la proximité de dessertes empruntées par les transports en commun et d'un réseau de circulation douce permettant de rejoindre la gare et les pôles de services et de commerces.

- **Faire de ces nouvelles urbanisations des vrais lieux de vie**

Chaque site dispose d'atouts particuliers et tous bénéficieront de plusieurs fonctionnalités.

Les secteurs « Est » et « Nord » (la Perche aux Mares, la Grande Haie et les Haphleries), proches du centre-ville et de la gare, combineront les fonctions « habitat/ activités/ équipements publics ».

Le secteur « Sud » (la Forêt Verte), en appui du massif forestier de Rambouillet associera la fonction d'habitat à la fonction commerciale.

De plus l'amélioration et la diversification de la trame viaire favoriseront des connexions avec le centre et la gare mais aussi inter-quartiers.

Source de rencontres et d'échanges, les espaces publics tiendront une place à part entière dans tous ces aménagements.

B. Se déplacer, se rencontrer

La question de la mobilité et de l'accessibilité est une des pierres angulaires du P.A.D.D. de la ville du Perray-en-Yvelines. Pour permettre le développement urbain tout en limitant son étalement, il faut maîtriser les déplacements automobiles. Les différents quartiers ou centralités doivent être aménagés de telle sorte qu'il ne soit pas nécessaire de parcourir de grandes distances entre l'habitat, les activités et les commerces en facilitant notamment les liaisons entre les quartiers, le centre ville et le site de la Mare au Loup. Cette mobilité de proximité est un facteur de cohésion sociale et urbaine. Elle réduit également les nuisances générées par le trafic automobile vis-à-vis des populations et de l'environnement.

C'est sur ce constat que se fondent les grandes orientations suivantes. Elles veulent :

- **privilégier l'urbanisation dans les secteurs bien desservis en transports collectifs et à proximité de la gare,**
- **bien desservir les zones urbanisées (habitat et/ou activités) par un réseau efficace de voirie et de transport collectif,**
- **protéger les zones habitées ou à forte fréquentation piétonne des nuisances du trafic automobile,**
- **Diversifier la trame viaire.**

Ces quatre principes directeurs sont déclinés dans plusieurs parties du P.A.D.D. et font l'objet d'O.A.P.

De façon concrète, la ville s'attache à quatre priorités :

- **délester le centre ville du flux de transit,**
- **diminuer la circulation motorisée intra-muros,**
- **hiérarchiser la voirie,**
- **permettre des déplacements doux à travers le territoire communal.**

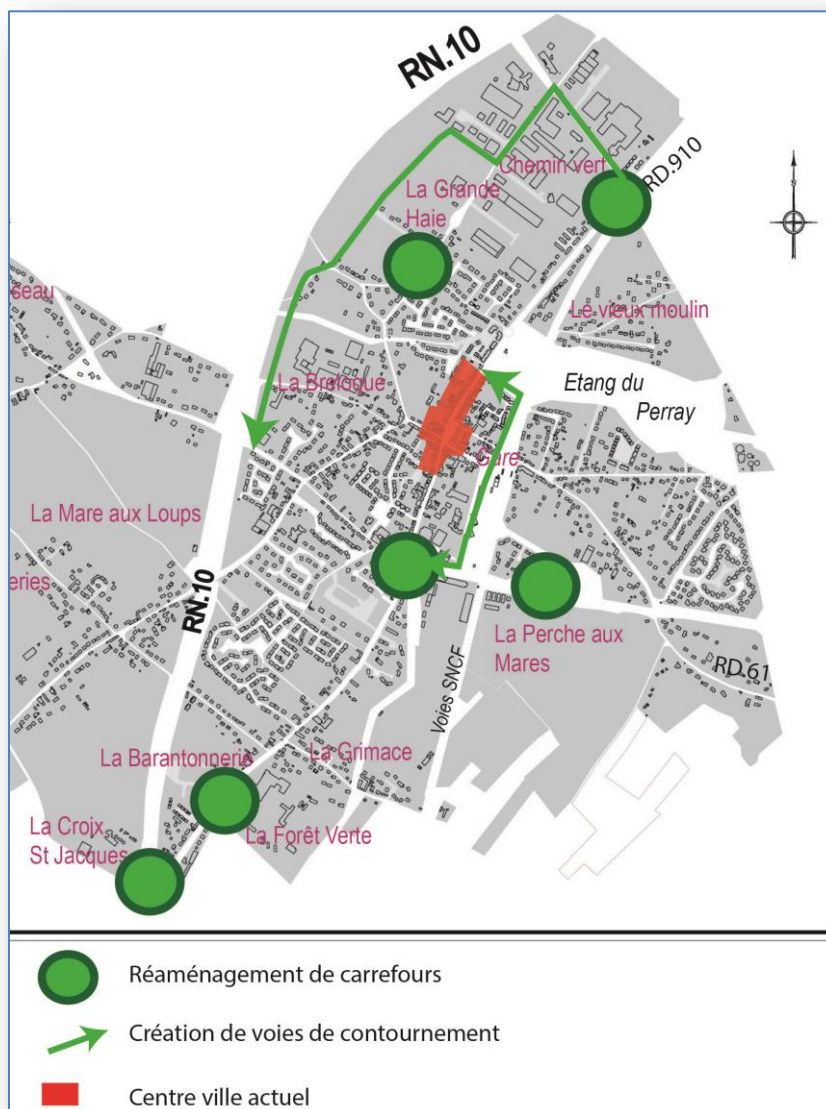
La ville du Perray-en-Yvelines connaît une circulation très dense sur son axe Nord/Sud via la RD 910. De surcroît, ce passage obligé, y compris pour les poids lourds, traverse le centre ville et gêne le développement d'un cœur de ville plus étendu, plus dynamique et plus convivial.

Pour agir sur la traversée du Perray-en-Yvelines, et réguler la circulation le projet urbain ambitionne d'établir :

- **des voies de contournement :** Ces déviations permettront en outre de rétrécir la chaussée de la rue de Chartres et de la rue de Paris (RD 910) au profit des modes doux,

- le réaménagement des six carrefours structurants (Perche aux Mares, Grande Haie, Pont Marquant, Route de Saint-Hubert/RD 910, Forêt Verte, Croix Saint-Jacques – en créant une bretelle d'accès à la RN 10 en direction de Paris),
- une limitation de la circulation des poids lourds en centre ville en leur ménageant un meilleur accès aux zones d'activités,
- l'aménagement de zones de circulation apaisée, notamment Rue de l'Eglise et Rue de Houdan,
- la mise en place de sens unique pour les véhicules motorisés.

Schéma de principe : un plan local de déplacement fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)



Cette régulation de la circulation s'appuiera en parallèle sur une hiérarchisation de la voirie en fonction des usages. Elle permettra notamment de renforcer le maillage primaire et d'améliorer le réseau secondaire.

Enfin, la **diversification du réseau viaire** sera effective avec la mise en place d'un vaste réseau dédié aux déplacements alternatifs et doux. L'accent sera notamment mis sur des accès aisés et alternatifs à la voiture vers les différents équipements communaux et publics, les infrastructures de transport collectif et le centre-ville.

De surcroît, le réseau hydrographique qui se déploie à travers le territoire communal offre à ce titre un potentiel très riche, notamment : *Sente de la Nouette, Rue de Corbet, Rue de Pont-Royal, Rue du Pont Marquant, Rue du Pont Tarault, Rue de la Perche aux Mares,...*

Les circulations douces conduites au fil des rigoles favoriseront la valorisation et la conservation de cette trame verte et bleue.

.....des circulations douces au fil de l'eau
favorables à la biodiversité

Source iconographique :
site Chronique fargussienne, Rigoles du
Perray



Il conviendra donc de :

- faire une large place aux pistes cyclables et piétonnes, aux voies vertes, dans une optique de partage de la voirie,
- créer des cheminements doux le long de la trame naturelle verte et bleue des rigoles qui relient les mares et les espaces verts,
- conforter les sentes existantes,
- assurer des connexions douces sur l'ensemble du territoire en privilégiant l'accès aux équipements publics et de services,
- résorber les coupures urbaines.

C. Garantir la solidarité urbaine

Face à la nécessité de développer l'offre de logement, la ville du Perray-en-Yvelines s'engage sur la réalisation d'un programme immobilier approprié.

Les fondements de cette politique volontariste de l'habitat reposent sur la mixité sociale et intergénérationnelle, ainsi que des aménagements écologiques et autonomes. La commune a ainsi planifié la réalisation de programmes dédiés aux besoins de logement en direction des populations étudiantes et de jeunes actifs, des jeunes ménages, des seniors, des personnes handicapées, que ce soit dans le secteur social ou dans le secteur marchand (accession ou locatif privé).

L'effort de construction se traduira par la production d'environ 600 logements supplémentaires avec une réalisation moyenne annuelle de 80 logements. Ces futurs logements seront essentiellement répartis sur les Z.A.C. de la Grande Haie, de La Perche aux Mares et le site de la Forêt verte qui comprendront environ 30% de logements aidés/sociaux.

La diversification du parc de logements permettra d'accueillir une population de jeunes ménages et facilitera le parcours résidentiel de la population actuelle du Perray-en-Yvelines.

Ces aménagements répondront aux orientations suivantes :

- offrir aux jeunes ménages la possibilité d'engager leur parcours résidentiel dans leur commune,
- accroître l'offre de logements familiaux à destination des primo-accédants,
- améliorer l'offre locative de qualité et accessible à toutes les catégories sociales,
- proposer une offre en accession à des prix maîtrisés.

Les constructions neuves respecteront la diversité de l'offre de logement en proposant :

- une typologie d'habitat mixte, logements étudiants-seniors, en particulier des petits logements qui font défaut aujourd'hui,
- des logements sociaux,
- des logements de plain-pied pour les « personnes à mobilité réduite »,
- des petits collectifs.

La commune souhaite par ailleurs promouvoir des aménagements écologiques contribuant à alléger la facture énergétique de la collectivité et des ménages.

Les chantiers programmés devront correspondre aux impératifs du développement durable en matière de performances énergétiques et d'emploi d'énergies renouvelables.

Les aménagements devront prendre en considération la maîtrise de l'éclairage, du chauffage, de l'ensoleillement comme de l'acoustique.

D. Rendre plus attractif le centre-ville

Le centre-ville du Perray-en-Yvelines bénéficie de la proximité de nombreux espaces fonctionnels variés : présence de petits commerces, de la gare, du centre culturel de la Mare au Loup, d'établissements scolaires et périscolaires mais aussi d'espaces ouverts comme le Parc Municipal, l'Etang du Perray ou le Champ de Foire.

Cette diversité des fonctions urbaines, groupées dans un rayon proche, est un atout incontestable tant pour l'aspect pratique que d'un point de vue récréatif, elle invite en effet à la promenade et facilite les déplacements.

En outre, la commune du Perray-en-Yvelines s'est structurée historiquement le long de « la grande route de Chartres et de Rambouillet à Paris » devenue aujourd'hui la RD 910, cet axe fortement emprunté par les automobilistes et poids lourds traverse le centre ville et génère des nuisances qui entravent à la fois sa qualité d'animation et l'identité du lieu. La volonté communale vise à conforter le centre du Perray-en-Yvelines en lui permettant de participer activement à l'identité de la commune et à sa vie collective.

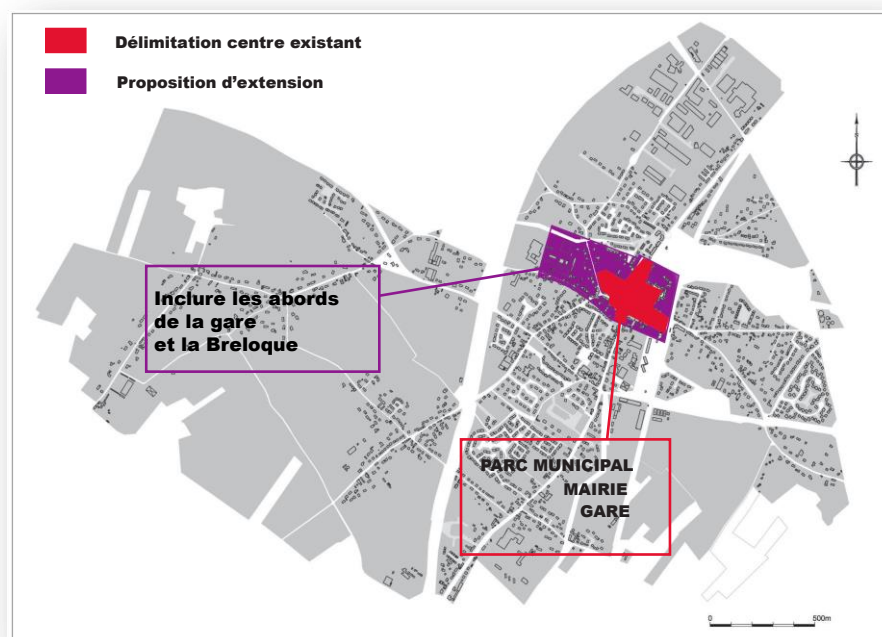
La revalorisation et la restructuration du centre-ville est l'un des grands chantiers que la commune entend promouvoir et accompagner dans les prochaines années. Il s'agit d'un projet global qui inclut des actions sur la valorisation patrimoniale et celle des espaces publics, le commerce, les déplacements, la requalification des abords de la gare.

Le projet consiste à faire du centre-ville un réel espace de vie accueillant où l'on puisse se rendre d'un lieu à l'autre (mairie, poste, équipements scolaires et culturels, gare, commerces, Parc Municipal, Champ de foire..) de façon sécurisée et conviviale.

Les objectifs retenus visent ainsi à :

- **favoriser un centre ville étendu conciliable avec les différents modes de déplacement,**
- **renforcer les connexions entre les différents espaces composant ce centre élargi,**
- **qualifier et mieux desservir les abords de la gare pour favoriser la multimodalité,**
- **impulser un dynamisme économique en encourageant l'implantation de commerces de proximité et en confortant l'actuelle place du marché.**

Au-delà des moyens préconisés pour soulager le centre-ville du trafic routier (décrits à la thématique *Se déplacer, se rencontrer*), et y établir une circulation apaisée au bénéfice des piétons et cyclistes, la commune opte pour une densification et extension du cœur de ville davantage ouvert sur la gare dans le respect de l'identité communale.



Cet élargissement du centre-ville implique de requalifier l'environnement de la gare. Il s'agit d'étudier les possibilités de densifier le tissu urbain en respectant l'identité architecturale des lieux, et de développer l'intermodalité en renforçant les accès multiples (voiture, bus, modes doux).

L'attractivité de cette centralité passe, de surcroît, par la promotion d'activités commerciales ainsi que la valorisation des espaces ouverts.

Schéma de synthèse des enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

