

Révision du Plan Local
d'Urbanisme

Document support au
débat sur le Projet
d'Aménagement et
Développement Durables



Projet de révision du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2025

Sommaire

p.3 **Introduction**

p.4 **1. Une ville plus dynamique,
animée et conviviale**

p.7 **2. Une ville au cadre de vie
préservé et à la préservation
environnementale renforcée**

p.12 **3. Une ville plus attractive à
taille humaine**



Introduction



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les **10 à 15 prochaines années**.
- Il est transcrit règlementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le précédent PLU du Perray-en-Yvelines a été approuvé le 13 février 2014. La ville a souhaité faire évoluer son PLU à travers une procédure de révision pour mettre en œuvre ses nouveaux projets sur le territoire communal.



Le PADD aborde les thématiques suivantes :

Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme :

1. Le PADD définit les orientations générales :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Le PADD définit les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

1.

Une ville plus dynamique, animée et conviviale

Le centre-ville du Perray-en-Yvelines offre à ses habitants une polarité commerciale, administrative et de service de proximité, qu'il convient de redynamiser. Pour cela, il convient d'agir par plusieurs moyens : élargir le centre-ville jusqu'à la gare et le Champ de foire, le rendre plus agréable et fédérateur, ainsi que plus fonctionnel par des espaces publics requalifiés et apaisés. En mettant en œuvre un projet global et partagé, le centre-ville pourra être transformé sans dénaturer le cœur patrimonial de la commune.

La population perrotine est en constante évolution. Les perspectives de développement démographique nécessitent un accompagnement de tous les habitants au plus proche de leurs besoins, quels que soient leurs âges. Il convient ainsi d'anticiper les évolutions des éventuels besoins sur les équipements (crèches, écoles maternelles et primaires, collège/lycée, équipements culturels et sportifs), ainsi que pour la diversité des publics (petite enfance, enfance, actifs, personnes âgées...).

La ville concentre des atouts indéniables en matière de qualité de la desserte de transports en commun et routiers. Cette accessibilité importante facilite une dynamique d'emploi dans les zones d'activités, en expansion.

Ainsi, pour accompagner le dynamisme de la commune, l'objectif est d'améliorer les mobilités afin de fluidifier et sécuriser le trafic automobile.

Le Perray-en-Yvelines aujourd'hui

2 205 emplois



211 établissements actifs

20 commerces de proximité



3 équipements scolaires

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217804863-20250212-202506-DE

Redynamiser le centre-ville

- **Améliorer le plan de circulation dans le centre-ville pour plus d'attractivité et d'apaisement**
- **Réaménager la place de la Mairie**, plus vivante et laissant plus de place aux piétons ; permettre une valorisation patrimoniale par le réaménagement des espaces publics
- **Agrandir le parc du village**, sur sa partie Est.
- **Etablir une connexion** entre la place de la Mairie et le parc du village



- **Définir un périmètre commercial renforcé** en centre-ville afin de doper son rayonnement et accompagner la création de nouveaux commerces nécessaires aux Perrotins, aux actifs et aux visiteurs.
- **Améliorer les façades commerciales** pour les rendre plus attractives
- **Favoriser l'organisation d'évènements festifs et conviviaux** dans le cœur de ville

Valoriser le Champ de foire

- **Redonner vie au Champ de foire** en maintenant l'accueil de manifestations
- **Etudier une halle couverte pour le marché**
- **Repenser l'offre en stationnement** afin de mieux l'intégrer aux paysages urbains
- **Étudier la revitalisation du champ du foire**



Apaiser les circulations, et développer les mobilités douces

- Améliorer le traitement des espaces publics urbains (places urbaines, squares, carrefours principaux) et des axes majeurs, qui constituent des lieux de convivialité potentielle et doivent participer à la qualité du cadre de vie paysager sur l'ensemble de la commune
- Supprimer toute forme de trafic de poids lourds (de transit) dans le centre-ville
- Créer une bretelle de raccordement à la RN 10 en direction de Paris, à la Croix Saint-Jacques et compléter le réseau viaire par la création d'une voie d'accès de la RN 10 à la zone d'activités
- Mailler le territoire en pistes cyclables sécurisées, et développer les bandes cyclables à travers un schéma directeur de pistes cyclables
- Préserver une capacité de stationnement automobile dans le centre-ville tout en développant l'offre en stationnement vélo sur l'espace public mais aussi au sein des programmes de construction (habitat, activités, équipements publics...)



Répondre aux besoins des Perrotins en équipements et services

- Adapter les équipements aux besoins du fonctionnement communal et à l'évolution de la population, que ce soit en termes d'équipements de santé, crèches, périscolaires, scolaires, administratifs, sociaux, sportifs, culturels...
- Développer un centre culturel et associatif sur le site Telfrance et Mare au Loup
- Ouvrir un pôle social près de la Mairie, pour regrouper les différents partenaires du milieu social
- Accompagner le développement des pôles de santé
- Prévoir la création du 4ème groupe scolaire communal

- Prévoir l'extension ou la création d'une nouvelle crèche
- Anticiper l'extension des équipements sportifs du gymnase Grande rue verte
- Envisager une réserve foncière dédiée à des équipements publics (collège, lycée, etc...) à proximité du stade municipal (Grande rue Verte)
- Envisager une réserve foncière dédiée à des équipements publics rue du Planit
- Requalifier le centre omnisport intercommunal en lien avec Rambouillet Territoires



Améliorer et moderniser les réseaux de communication et d'énergie

- En termes de communications numériques, finaliser l'accès au très haut débit
- Poursuivre l'enfouissement des réseaux téléphoniques et électriques de la ville

2.

Une ville au cadre de vie préservé et à la préservation environnementale renforcée

La commune du Perray-en-Yvelines bénéficie d'un cadre naturel riche et singulier. La forêt domaniale de Rambouillet, les bois, les étangs et les rigoles et les espaces agricoles sont les composantes du maillage vert. Celui-ci représente les deux tiers du territoire et est le lieu d'accueil de nombreuses espèces végétales et animales. La richesse des espaces naturels permet ainsi à la commune d'accueillir 175 espèces protégées, dont 134 espèces d'oiseaux.

La faune et la flore participent ainsi grandement à l'identité de la commune. Leur protection pourra se faire notamment en confortant la présence d'espaces paysagers qualitatifs au sein des tissus urbains. Ceux-ci favorisent par ailleurs un lien social et culturel important autour de ce qui constitue aujourd'hui un marqueur de l'histoire de la ville. À une échelle plus large, ces espaces permettent également la préservation des continuités écologiques.

En plus du caractère écologique, ces éléments de la trame verte et bleue sont également favorables à la qualité paysagère et à la qualité du cadre de vie des Perrotins.

Le Perray-en-Yvelines aujourd'hui



407 ha d'espaces agricoles

61 ha d'espaces en eau



175 espèces protégées

Plus de



443 ha de forêt domaniale et d'espaces boisés

REÇU EN PREFECTURE

le 18/02/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-217804863-20250212-202506-DE

Protéger les vastes milieux naturels, porteurs de biodiversité

- Protéger les grandes entités boisées et leurs lisières présentes sur la commune (forêt Domaniale de Rambouillet, bois de Pourras) : Préserver les ensembles boisés et respecter la bande d'inconstructibilité de la lisière des massifs boisés, en cohérence avec le SDRIF
- Protéger et valoriser la réserve naturelle nationale des étangs et rigoles d'Yveline (Etangs de Pourras, de Saint-Hubert, et du Perray et leurs rigoles) en lien avec le SMAGER
 - Protéger le réseau hydrographique (étangs, mares, rigoles, etc...) et ses abords pour éviter tout impact écologique et paysager
 - Maintenir le couvert végétal, notamment aux abords de la chaîne des étangs et du ru des Vaux.
- Assurer la protection des milieux humides avérés à l'image de la roselière de l'Etang du Perray
- Protéger la biodiversité reconnue sur les espaces naturels (site Natura 2000, 6 ZNIEFF). Protéger les six réservoirs de biodiversité référencés par le PNR : forêt domaniale, bois du Pourras, Etangs de Pourras et de Saint-Hubert et du Perray, les prairies mésophiles de la mare du Pré
- Préserver et renforcer les possibilités de corridors écologiques dans les milieux forestiers, agricoles et hydrographiques/humides



© Ville du Perray-en-Yvelines

Renforcer la trame verte et bleue et favoriser la biodiversité locale dans le milieu urbain

- Assurer la protection des éléments supports de biodiversité (parcs et jardins, alignements d'arbres, arbres remarquables, mares...)
- Développer la nature en ville, en renforçant la diversité végétale tout en privilégiant des méthodes de gestion durables et respectueuses de l'environnement.
- Préserver une perméabilité végétale fonctionnelle, notamment par un traitement des clôtures en accord avec l'environnement type, hauteur, forme de clôtures, matériaux et essences utilisées
- Protéger la ressource en eau : limiter l'imperméabilisation des sols en encadrant l'emprise au sol des constructions et en veillant à la préservation d'espaces de pleine terre ; respecter la gestion à la parcelle des eaux pluviales par des dispositifs adaptés.

- Etendre le parc municipal du village pour renforcer les espaces naturels en centre-ville
- Aménager le parc du 33 rue de Chartres



Préserver le secteur de la Perche aux Mares

- Préserver le bois de la Perche aux Mares en zone naturelle
- Améliorer l'accès au massif. Ouvrir au public et aménager écologiquement ce secteur. Concilier les vocations récréatives (randonnée, vélo, tourisme) etc. et naturelles de ces espaces
- Assurer un lien sécurisé entre cet espace naturel et le secteur du Planit

Réduire la consommation en énergie, et développer les énergies renouvelables

- Réduire la consommation énergétique au niveau des équipements publics
- Permettre la **réhabilitation thermique** progressive du parc de logements
- **Accélérer le déploiement des bornes de recharge de véhicules électrique**, en lien avec l'intercommunalité
- **Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture** individuelle, à l'image des trottinettes et vélos en libre service



Réduire les risques et nuisances

- Assurer la **protection des habitants** contre les risques naturels et technologiques
- **Prendre en compte les contraintes liées au sol** : aléa lié au retrait gonflement des argiles qualifié de « fort » sur une large partie du territoire communal
- Lutter contre toutes les formes de **vulnérabilité aux inondations** telles que **remontées de nappes** au niveau des étangs, **risques de rupture de digue** au niveau des étangs ; prendre en compte le Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) d'intention Orge-Yvette
- Se prémunir **face aux risques liés à l'effondrement de cavité** à l'ouest du territoire en bloquant la constructibilité dans ce secteur
- **Réduire la circulation de transit**, notamment pour **réduire les nuisances liées au bruit** et garantir la sécurité routière : création d'une bretelle sur la RN 10 et création d'une voie de contournement vers la zone d'activité Chemin Vert
- **Lutter contre les îlots de chaleur urbains** en maintenant des espaces arborés en Ville

- **Traiter le problème des déchets accumulés** dans les zones naturelles, potentiellement créateur de pollutions
- **Poursuivre l'optimisation de la gestion des déchets**
- **Limiter l'impact paysager** lié à la collecte des déchets



Protéger l'héritage historique

- Garantir la préservation des traces historiques de la relation du Perray-en-Yvelines avec le domaine royal de Versailles (rigoles, étangs)
- Préserver la diversité des éléments du patrimoine bâti, suivant leurs caractéristiques, les mettre en valeur sans dénaturer les principes architecturaux d'origine.
- Embellir la ville par des règles architecturales renforcées, et par le respect de la Charte architecturale et paysagère (devantures commerciales, architecture, modénatures, clôtures).
- Préserver et renforcer l'harmonie architecturale dans un « esprit village » en adéquation avec la charte du PNR



Protéger les paysages diversifiés. Maintenir les qualités agricoles du territoire

- Développer les relations paysagères entre la ville et les espaces naturels : garantir le maintien des liaisons existantes et les perspectives créées sur la forêt
- Valoriser le grand paysage à travers les réseaux de déplacements et protéger les points de vue.
- Protéger les paysages créés autour des étangs et rigoles
- Renforcer la trame paysagère végétalisée et fleurie des entrées de ville et des grands axes
- Conserver les paysages agricoles diversifiés (notamment par un maintien des prairies et espaces ouverts)
- Limiter les constructions dans les espaces agricoles aux seuls besoins des exploitants, sans impact paysager.



3.

Une ville plus attractive à taille humaine

D'abord urbanisée autour de l'axe historique de la rue de Paris, la ville du Perray-en-Yvelines s'est progressivement développée au gré d'opérations de tailles variées. Le Perray-en-Yvelines est aujourd'hui constitué de quartiers aux identités distinctes, d'habitats individuels ou collectifs. La commune, composée de 7,8 % de logements sociaux, est confrontée à un important défi : encadrer et maîtriser l'offre de logements dans l'objectif de respecter les objectifs de construction imposés par la loi SRU, tout en favorisant l'harmonie urbaine et paysagère des nouvelles constructions par de petites opérations à taille humaine, favorables à l'intégration des nouveaux habitants à la vie de la commune. Ce défi ne peut être relevé qu'en limitant les divisions parcellaires et le développement anarchique des constructions.

L'enjeu pour la commune, adhérente du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, est double. Il s'agit de continuer à améliorer la qualité urbaine de ses quartiers actuels et futurs, tout en créant du lien entre ces quartiers pluriels par des transitions urbaines, des liaisons routières et piétonnes, des entrées de ville qualifiées... La valorisation des paysages et du patrimoine de chaque époque et la mise en place d'un développement urbain durable et innovant représentent des moyens dont la commune souhaite se saisir pour répondre à cet enjeu.

L'ambition est enfin également de redonner son attractivité économique au Perray-en-Yvelines, pour enrayer le phénomène de « ville dortoir », en poursuivant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises.

Le Perray-en-Yvelines aujourd'hui

6 656 habitants
(INSEE 2018)



3 093 logements
(INSEE 2018)



7,8 % de logements sociaux



Conforter l'attractivité résidentielle en respectant les caractéristiques des quartiers et hameaux

- Identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux programmes à dominante résidentielle, et encadrer leur aménagement :
 - Lieu-dit La Barantonnerie
 - Mare au Loup
 - Champ de Foire
- En dehors des secteurs stratégiques, permettre uniquement des **petits projets à taille humaine**
- Les nouvelles opérations devront s'insérer en adéquation avec le tissu urbain existant et en évitant les collectifs trop imposants sauf lorsqu'ils présentent un gabarit acceptable au regard de l'identité du quartier
- Pour les nouvelles constructions, **respecter et maîtriser les densités**, l'équilibre bâti et les formes urbaines caractéristiques de chaque quartier
- **Monter en qualité architecturale** en adéquation avec la charte architecturale et paysagère et l'identité du Parc Naturel Régional



Respecter les obligations contraignantes fixées par la loi SRU

- **Garantir une répartition géographique équilibrée** afin de permettre une mixité sociale à l'échelle de la commune et ainsi atteindre la proportion minimale légale au sein du parc de logements
- **Calibrer la programmation et la typologie des opérations** au cas par cas afin d'assurer un rattrapage important en logement sociaux
- **Limitier les divisions parcellaires** dans le parc privé, afin de ne pas accentuer le déficit en logements sociaux et éviter les constructions anarchiques

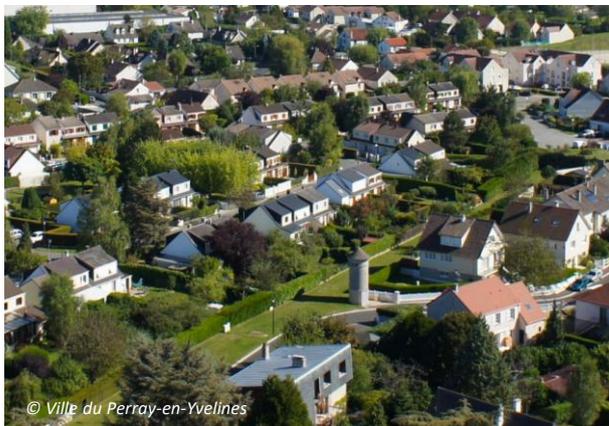
Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols

- **Assurer un développement urbain modéré.** La commune s'est fixée un objectif maximum de consommation d'espace naturel ou agricole pour les dix prochaines années afin de répondre à un objectif de développement équilibré entre environ :
 - 9,2 ha à dominante d'activités économiques
 - 7,84 ha à dominante d'équipements scolaires et sportifs
 - 13,12 ha à dominante d'habitat
- Identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux programmes à dominante résidentielle en extension urbaine, et encadrer leur aménagement :
 - La Grande Haie
 - Le Chêne à la Femme,
 - Le Roseau
 - La Grande rue Verte
- **Anticiper les besoins en développement économique et équipements** en extension urbaine (Chemin vert, la Grande rue Verte, Mare au loup)



Accompagner le parcours résidentiel et répondre aux besoins spécifiques des populations

- Mettre en place une offre en matière d'habitat qui soit quantitativement et qualitativement équitablement répartie, pour répondre aux différents modes de vie qui coexistent :
 - en poursuivant la diversification du parc de logements (taille des logements, typologies, types d'occupation, formes urbaines...)
 - en permettant l'implantation de structures d'accueil pour les personnes âgées autonomes, les étudiants, les jeunes travailleurs...
- Répondre aux besoins des familles primo accédantes (maîtrise des prix immobiliers)



Veiller à la qualité de la construction, et à l'esthétique des opérations

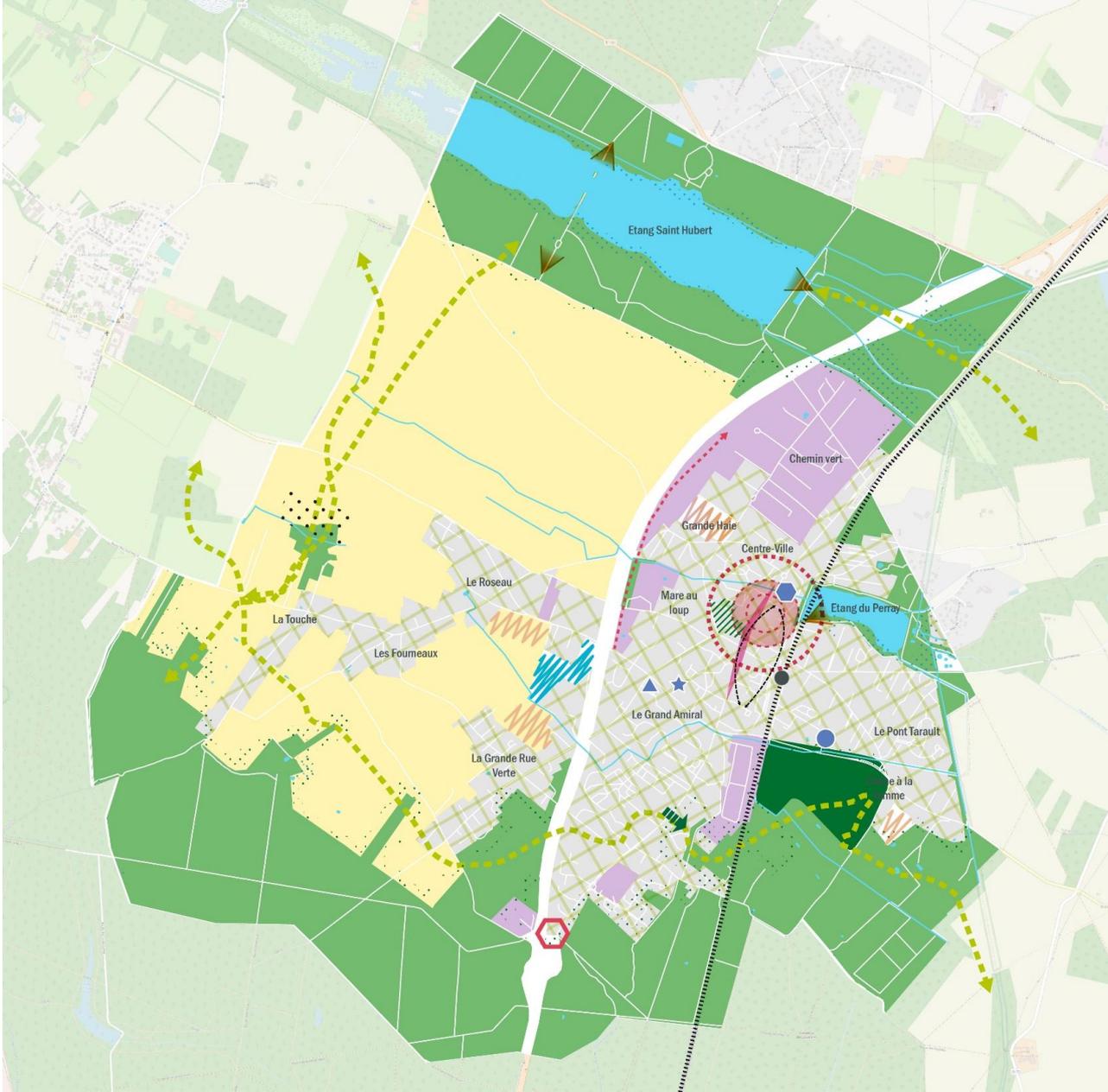
- Réaliser des opérations de qualité, confortables et à taille humaine (gabarits, ensoleillement, espaces verts, insonorisation...)
- Viser une performance énergétique et environnementale optimale des bâtiments ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables, dans le respect et l'harmonie du paysage environnant
- En termes de gestion des eaux pluviales, des systèmes de rétention à la parcelle adaptés à l'importance du projet sont renforcés, conformément aux obligations supra-communales

Développer l'attractivité par l'activité économique de la commune

- Développer la zone d'activités économiques (ZAE du Chemin Vert)
- Garantir l'accueil et l'accessibilité d'activités d'intérêt supra-communal
- Accompagner les mutations économiques en développant les activités tertiaires



Carte de Synthèse



1. Une ville plus dynamique, animée et conviviale



Redynamiser le centre-ville



Valoriser le Champ de foire



Définir un périmètre commercial renforcé en centre-ville



Compléter le réseau viaire par la création d'une bretelle vers la zone d'activités



Créer une bretelle de raccordement à la N10 en direction de Paris, à la Croix Saint-Jacques



Améliorer le plan de circulation dans le centre-ville



Anticiper les besoins futurs d'équipements publics scolaires et sportifs



Réserve foncière dédiée à des équipements communaux ou intercommunaux



Secteur à dominante d'équipement



Secteur à dominante d'équipement

2. Une ville au cadre de vie préservé et à la préservation environnementale renforcée



Protéger les grandes entités boisées et leurs lisières



Maintenir les paysages agricoles diversifiés (prairie, espaces ouverts)



Etendre le parc municipal du village pour renforcer ses qualités et répondre aux besoins en expansion des habitants actuels et à venir



Aménager le parc du 33 rue de Chartres



Protéger le réseau hydrographique (étangs, mares, rigoles, etc...) et ses abords pour éviter l'impact écologique et paysager



Assurer la protection des milieux humides



Préserver et renforcer les possibilités de corridors écologiques



Développer la nature en ville en garantissant une trame verte arborée sur les espaces publics et privés



Préserver le bois de la Perche aux Mares en zone naturelle



Se prémunir face aux risques liés à l'effondrement de cavités



Protéger les paysages créés autour des étangs et rigoles

3. Une ville plus attractive à taille humaine



Identifier les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux programmes à dominante résidentielle



Maintenir et développer les secteurs des zones d'activités économiques



Permettre la réalisation encadrée d'opérations résidentielles de qualité, confortables, à taille humaine (gabarits, ensoleillement, espaces verts, insonorisation...), ainsi que des équipements publics