

Commune d'Hermeray

(Département des Yvelines)

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement et de programmation

15 novembre 2021

(EN ROUGE LES ELEMENTS MODIFIÉS ET CRÉÉS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION)

- PLU approuvé le 13 mars 2014
- 1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée le 12 juillet 2016
- **1^{ère} modification de droit commun du PLU adoptée le XXX**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sont complétées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Celles-ci comportent des principes d'aménagement visant à aménager certains secteurs. Elles prévoient des actions à mettre en œuvre, notamment pour permettre d'assurer le complément et le renouvellement urbain et d'assurer le développement de la commune. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; mais aussi des densités envisagées.

Sommaire :

I. OAP du secteur de la Voie meunière - hameau de Béchereau :.....	3
II. OAP du secteur la petite Pâture - hameau de la Villeneuve.....	6
III. OAP sur l'ancienne ferme rue de Chaumont - hameau de Bois Dieu :.....	8
IV. OAP rue de la Guesle – hameau de Guiperreux.....	11

OAP CRÉÉES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION)

V. OAP extension du secteur la Petite Pâture (2021) - hameau de la Villeneuve.....	15
VI. OAP Guiperreux – rue de la Forêt / rue de la Guesle.....	18
VII. OAP Hermeray Village – rue de l'Eglise.....	22
VIII. OAP Hermeray Village – rue des Noues.....	25

I. OAP du secteur de la Voie meunière - hameau de Béchereau :

1. Objectifs de l'aménagement

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un espace libre situé au cœur du hameau de Béchereau d'une superficie d'environ 7000 m² (surface de 6000 m² pour l'espace réellement aménageable). Ce site est localisé à proximité des principaux équipements structurants de la commune (mairie, école) et en continuité du bâti existant.

Le programme prévisionnel porte sur environ ~~neuf~~ ~~vingt~~ ~~deux~~ ~~trois~~ ~~quatre~~ ~~vingt~~ ~~deux~~ logements sous la forme principalement de maisons individuelles (~~environ six logements destinés à l'accession à la propriété~~) et de logements aidés. ~~Une maison d'habitation avait déjà été construite sur la parcelle 0B 821, bien antérieurement à l'approbation du PLU en 2014.~~

2. Le contexte urbain et environnemental

C'est autour des équipements collectifs du hameau que s'articule cette orientation d'aménagement et de programmation. La séquence visuelle et fonctionnelle définie par l'école et la mairie confère à l'organisation de ce secteur un axe structurant qu'il convient de privilégier. L'emprise de la zone à aménager s'insère par ailleurs dans un contexte environnemental de qualité. Le centre de la zone est un espace ouvert dont les franges sont délimitées au sud par un front bâti et à l'ouest par un boisement et une pâture.

L'action attendue est de conserver la perméabilité visuelle en direction des espaces boisés et de la pâture. Si l'optimisation de la ressource foncière est un leitmotiv de cette orientation d'aménagement, il convient de l'adapter au contexte environnemental environnant.

Pour renforcer ce caractère d'exception, les quelques arbres de haut jet existants sur le site seront conservés à la condition toutefois que leur état sanitaire le permette.

3. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

4. Principes d'aménagement

a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes de logements ~~en adoptant une densité moyenne d'environ 14 logements à l'hectare~~. Une attention particulière sera apportée pour veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte environnant.

b. Accès et desserte. L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue de la voie meunière donnant sur la route de la mairie. La nouvelle voie à créer au sein du secteur sera traitée sous la forme d'une voirie mixte.

c. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

d. Implantation des constructions. En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

e. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions sont limitées à 4,70m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'éégout du toit. Cependant, le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

f. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

g. Stationnement.

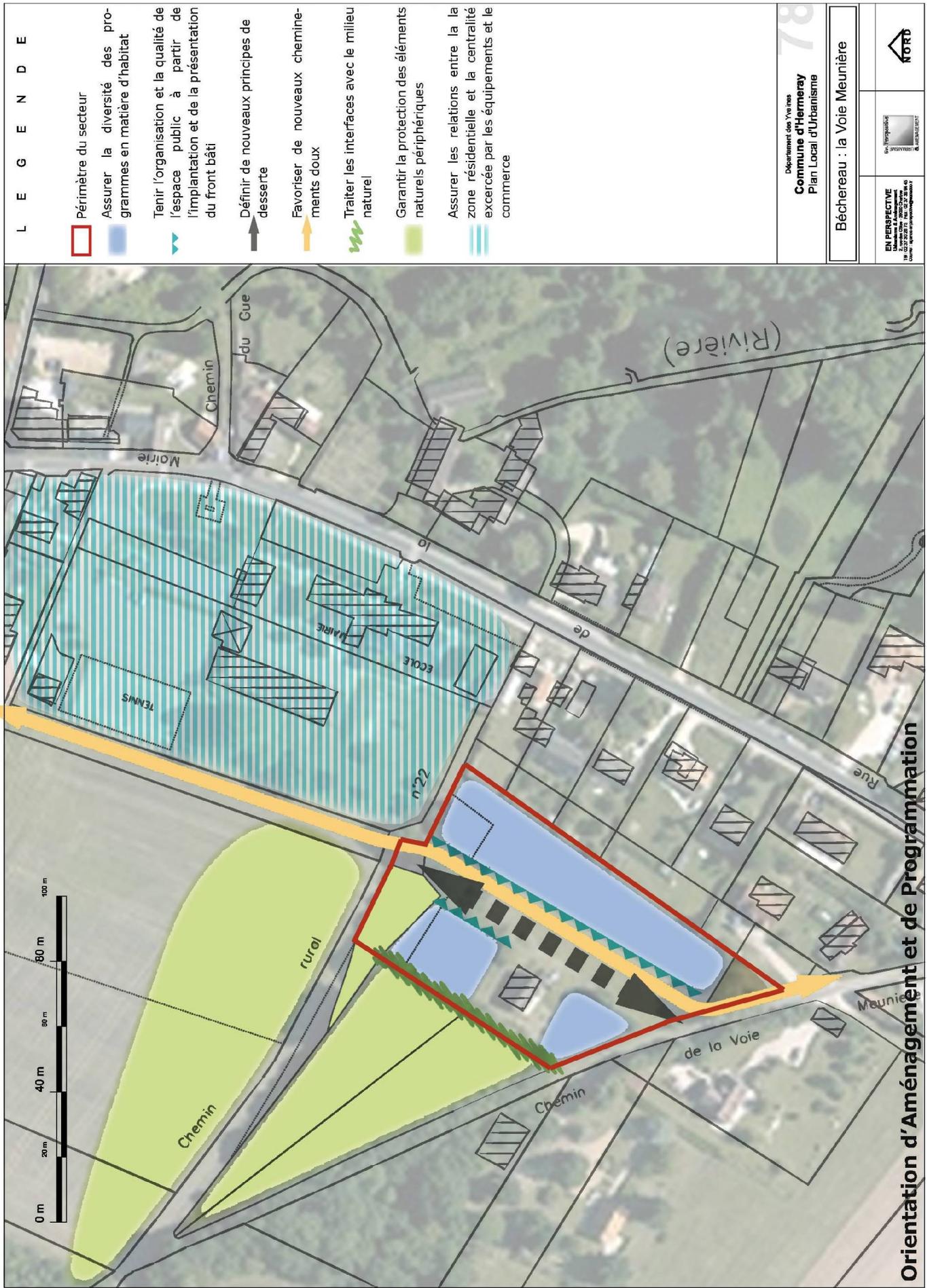
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (à minima un emplacement par logement). La mutualisation de ce stationnement peut être envisagée sur le domaine public.

h. Liaisons douces. Une circulation réservée aux piétons et aux cycles devra être aménagée permettant de rejoindre la partie nord du hameau (équipements, commerce...).

i. Gestions des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

j. Traitement paysager. Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec l'espace boisé avoisinant, mais aussi avec les constructions situées en contrebas. Il conviendra alors de créer un premier plan qualitatif (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité.



Plan Local d'Urbanisme d'Hermeray - Orientations d'Aménagement et de Programmation

II. OAP du secteur la petite Pâture - hameau de la Villeneuve

1. Objectifs de l'aménagement

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur deux espaces libres situés au nord du hameau de La Villeneuve, sur le secteur de la Petite Pâture, d'une superficie respective de 7100 et 4200 m². Ces deux secteurs sont et en continuité avec le bâti existant et sont tous deux accessibles depuis la rue de la Pâture.

Le programme prévisionnel porte sur environ huit logements pour la parcelle de 7100 m² et d'environ ~~six logements~~ **trois logements** pour la parcelle de 4200 m² sous la forme principalement de maisons individuelles et de maisons groupées.

2. Le contexte urbain et environnemental

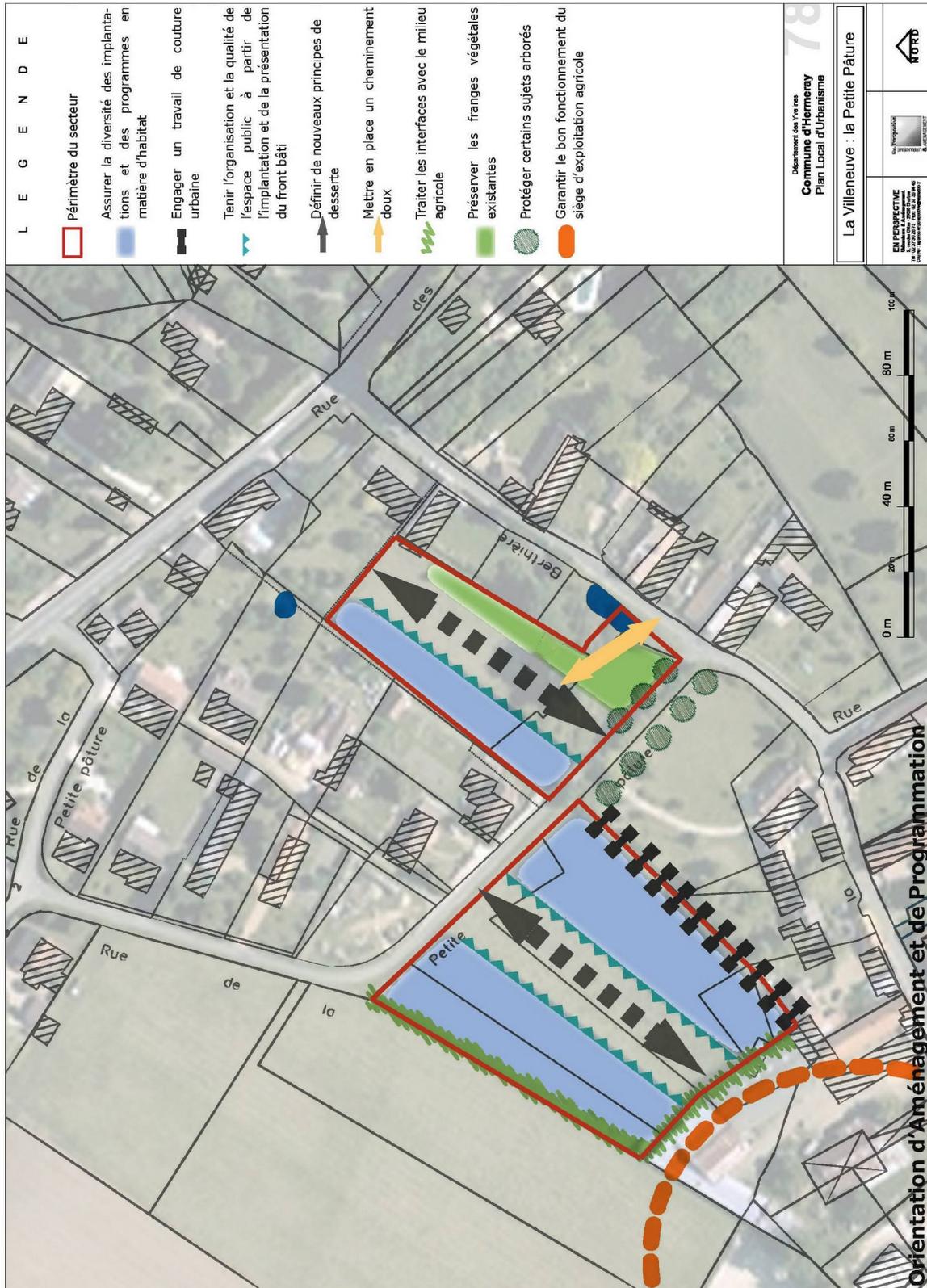
L'emprise des secteurs à aménager s'insère dans un contexte environnemental de hameau rural. Leurs franges sont délimitées par du bâti résidentiel et par de l'espace agricole. L'action attendue dans cette orientation est d'optimiser le foncier tout en garantissant le maintien de la lecture rurale et champêtre.

En ce qui concerne le secteur de 4200 m² et pour renforcer le caractère très emblématique du lieu, les arbres de haut jet existants ainsi que la mare seront conservés.

3. Principes d'aménagement

- a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels ~~en adoptant une densité moyenne d'environ 12 logements à l'hectare.~~
- b. Accès et desserte. L'accès automobile de chaque secteur devra s'opérer à partir de la rue de la Petite Pâture. Les voies à créer au sein de chaque secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- c. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- d. Implantation des constructions. En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. ~~Il sera recherché une véritable composition bâtie au croisement des rues de la Berthière et de la Petite Pâture. Ainsi la future construction aménagée sur la parcelle OA 1908 devra respecter une implantation à l'alignement sur la rue de la Petite Pâture.~~
- e. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions à vocation résidentielle sont limitées à 4,70m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- f. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- g. Stationnement.
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (à minima un emplacement par logement). La mutualisation de ce stationnement peut être envisagée sur le domaine public.
- h. Gestions des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :
- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des

stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
 - Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

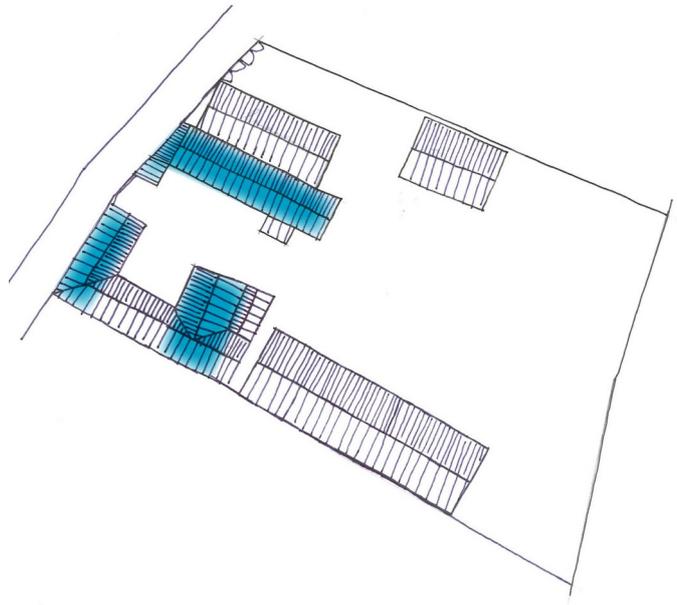


III. OAP sur l'ancienne ferme rue de Chaumont - hameau de Bois Dieu :

1. Objectifs de l'aménagement

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur le site d'une ancienne ferme située au sud du hameau de Bois Dieu d'une superficie d'environ 3600 m².

Le programme prévisionnel porte sur la création d'environ six logements sous la forme d'un habitat individuel groupé destiné à l'accès à la propriété.



2. Le contexte urbain et environnemental

L'emprise du secteur à aménager s'insère dans un contexte agricole qu'il convient de respecter. Le secteur est un espace fermé dont les franges sont délimitées à l'ouest, au nord et au sud par le tissu bâti de hameau et à l'est par l'espace agricole.

L'action attendue est de conserver la perméabilité visuelle en direction de l'espace agricole mais aussi de s'appuyer sur les caractéristiques urbaines existantes comme l'implantation (implantation en « peigne » par rapport à la rue, pignon à l'alignement de la rue) et l'orientation du bâti existant (exposition plein sud,).

3. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

4. Principes d'aménagement

a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre de requalifier le site d'une l'ancienne ferme, par le biais d'une opération d'ensemble cohérente ; un programme de logements individuels d'une densité moyenne de 17 logements à l'hectare pourrait être entrepris.

Dans le cadre de l'aménagement, les hangars seraient à démolir. Seule la maison d'habitation orientée perpendiculairement à la voie, dont la façade principale s'ouvre au sud, serait à conserver. Certains bâtiments annexes, l'un sur rue et l'autre en limite sud de la parcelle, pourraient également être préservés.

b. Accès, desserte et stationnement. L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue de Chaumont. Une voie de desserte à double sens sera créée permettant un accès à une aire de stationnement qui pourrait être limitée à l'entrée de la zone et détachée des parcelles individuelles.

L'accès aux différentes parcelles individuelles serait quant à lui réalisé à partir d'une voie douce où la circulation automobile ne serait qu'occasionnelle (accès pompier, déménagement...).

c. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

d. Implantation des constructions. Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

e. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions à vocation résidentielle sont limitées à 4,70m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Le plan de composition de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi d'énergie solaire.

f. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.

g. Stationnement.

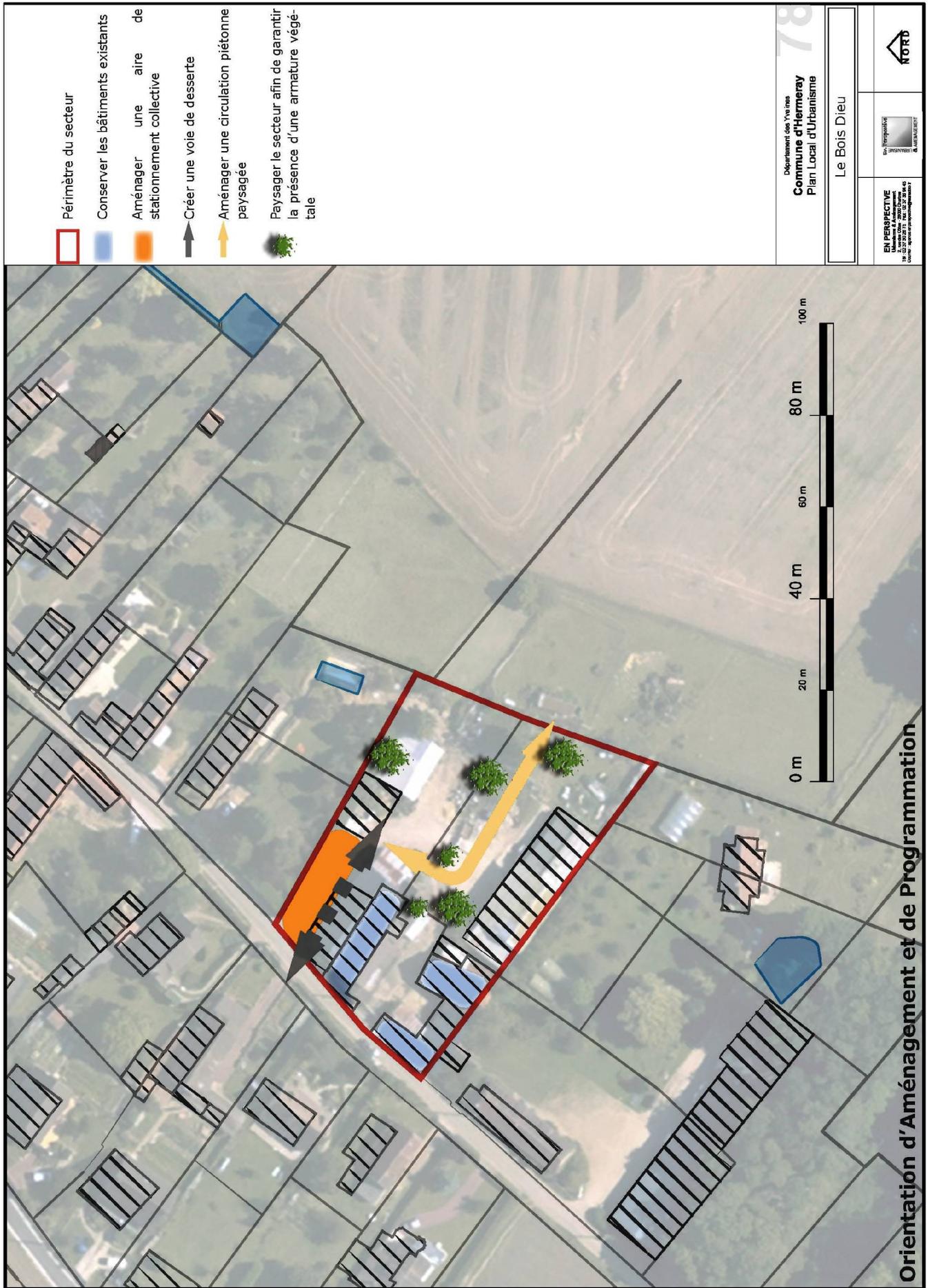
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (à minima un emplacement par logement).

h. Gestions des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de

fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

- i. Traitement paysager. Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des nouveaux espaces publics. Il conviendra alors de créer un plan qualitatif le long des nouvelles voies (haies de hauteurs variées intégrant des essences indigènes arbustives et arborées) visant à intégrer les futures constructions dans un contexte paysager de qualité.



Périmètre du secteur

Conserver les bâtiments existants

Aménager une aire de stationnement collective

Créer une voie de desserte

Aménager une circulation piétonne paysagée

Paysager le secteur afin de garantir la présence d'une armature végétale



78
 Département des Yvelines
Commune d'Hermeray
 Plan Local d'Urbanisme

Le Bois Dieu

EN PERSPECTIVE L'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNE D'HERMERAY 19 03 2023 (V1) - 19 03 2023 (V2) Auteur : Bureau d'Urbanisme et d'Architecture	DE PROSPECTIVE DE PROSPECTIVE DE PROSPECTIVE	
	Le Bois Dieu	

Orientation d'Aménagement et de Programmation

IV. OAP rue de la Guesle – hameau de Guiperreux

Cette orientation se décompose en deux parties. La première partie (angle rue du Pressoir / rue de la Guesle) a depuis l'approbation du PLU, fait l'objet d'une opération d'aménagement conduisant aujourd'hui, à la réalisation de 3 lots sur 4. La seconde partie a pour objectif d'anticiper la mutation du jardin privatif (angle rue du Pressoir / rue de la Forêt) sur les parcelles OB 658 et 659.

1. Objectifs de l'aménagement

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur un terrain libre de toute occupation situé au nord du hameau de Guiperreux, d'une superficie d'environ 2000 m². Ce secteur est accessible depuis la rue de la Guesle.

Le programme prévisionnel porte sur la construction d'environ trois à quatre logements sous la forme principalement de maisons groupées (type longère).

2. Le contexte urbain et environnemental

L'emprise des secteurs à aménager s'insère dans un contexte environnemental de hameau rural. Les franges de ces secteurs sont délimitées par du bâti résidentiel. L'action attendue dans cette orientation est d'optimiser le foncier tout en garantissant le maintien de la lecture rurale et le maintien des caractéristiques urbaines environnantes (implantation, rapport à la rue, hauteur...).

3. Principes d'aménagement

- a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes de logement individuel et/ou semi-collectif.
- b. Accès et desserte. L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue de la Guesle.
- c. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- d. Implantation des constructions. Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (orientation nord-est/sud-ouest) avec l'obligation de tourner le pignon vers la rue de la Guesle. Une accroche des constructions à l'alignement est obligatoire.
- e. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions doivent être à la hauteur moyenne des longères voisines.
- f. Typologie des constructions. Afin de s'inscrire pleinement dans l'environnement bâti du hameau, les constructions principales seront couvertes par des toits à double pente de 35 à 45 °. Les annexes pourront, quant à elles, faire l'objet d'un traitement en toiture terrasse.
- g. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- h. Gestions des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :
 - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
 - Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

- i. Traitement paysager. Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec les espaces environnants.

OAP CRÉÉES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION)

V. OAP extension du secteur la Petite Pâture (2021) - hameau de la Villeneuve

1. Objectifs de l'aménagement

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur une parcelle d'environ 2400m² dans le hameau de la Villeneuve. A l'heure actuelle, l'espace concerné est un jardin privatif vide de construction de la parcelle voisine (OA 685) donnant sur les rues de la Berthière et de la Petite Pâture. L'aménagement porte sur l'extension de ce secteur présentant une discontinuité du bâti entre le tissu pavillonnaire et les constructions traditionnelles du hameau. Deux ou trois logements peuvent ainsi être réalisés.



2. Le contexte urbain et environnemental

L'emprise des secteurs à aménager s'insère dans un contexte environnemental de hameau rural.

Tout comme sur l'orientation initiale du secteur de la Petite Pâture, l'action attendue dans cette orientation est d'optimiser le foncier tout en garantissant le maintien de la lecture rurale et champêtre. Ainsi une transition sur les formes et implantation bâti entre le tissu récemment aménagé et le pavillonnaire traditionnel est attendu.

Enfin, il s'agit d'un secteur de carrefour routier où l'aménagement d'une composition bâtie permettra en effet de marquer ce carrefour à l'image des villages traditionnels.

3. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

4. Principes d'aménagement

a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels.

b. Implantation des constructions. En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Le long de la rue de la Berthière, les futures constructions devront respecter une implantation à l'alignement, pignon sur la rue.

c. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions à vocation résidentielle sont limitées à 4,70m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

d. Aspect des constructions. Le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

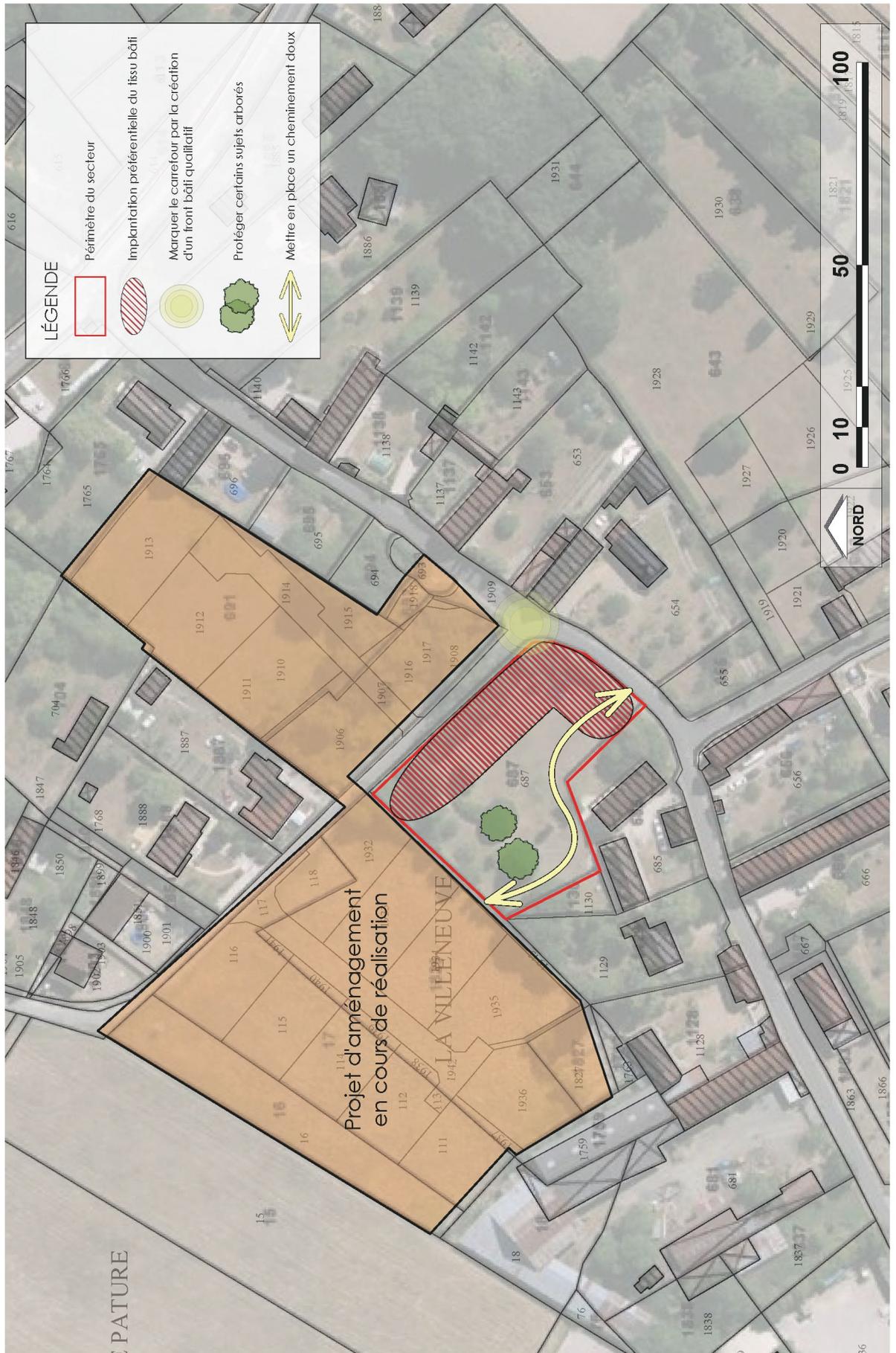
L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse conseille notamment de privilégier un bardage bois.

« Dans ce cas, il est conseillé de choisir du bois naturel et non traité. Il peut être simplement pré grisé pour anticiper le vieillissement. Le bois composite est à

proscrire. Il est conseillé d'éviter toutes les essences exotiques au profit des essences françaises comme le Châtaignier, le Pindouglas, le Chêne et le Mélèze. ».

- e. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- f. Accès et desserte. L'accès automobile de chaque secteur devra s'opérer à partir de la rue de la Petite Pâture et la rue de la Berthière.
Une sente piétonne pourra être prévue depuis la rue de La Berthière jusqu'à l'aménagement en cours de réalisation prévue dans le cadre de l'OAP initiale.
- g. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- h. Stationnement.
Le stationnement des véhicules devra être prévu en suffisance sur l'espace privé. Les matériaux perméables seront à privilégier.
- i. Gestions des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :
 - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
 - Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

OAP Villeneuve – extension du secteur la Petite Pâture (2021)

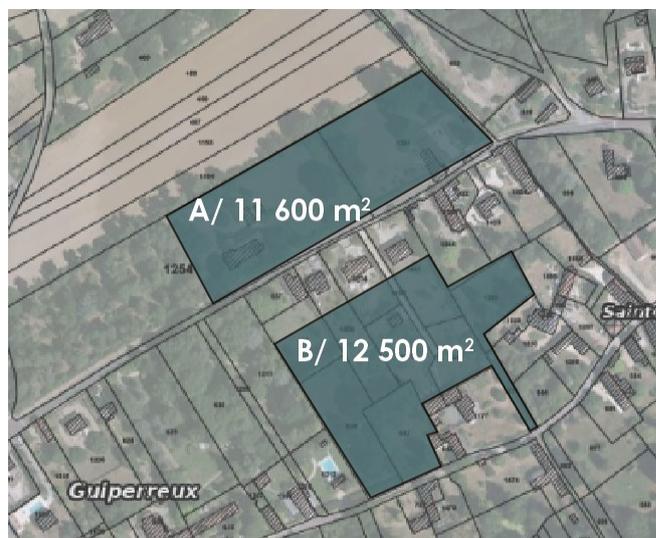


VI. OAP Guiperreux – rue de la Forêt / rue de la Guesle

1. Objectifs de l'aménagement

SECTEUR A

Le premier secteur concerné regroupe une partie de la parcelle OB 1254 et la parcelle 1255 où un bâtiment remarquable est recensé et doit ainsi être conservé. Ces espaces sont actuellement les jardins privatifs des maisons d'habitation déjà existantes et représentent environ 11 600m² au total. Ce secteur est positionné en frange agricole sur une longueur d'environ 180m et est également dans une zone fortement végétalisée, avec notamment la forêt présente quelques dizaines de mètres plus loin. Afin de respecter le cadre de vie existant, une implantation traditionnelle le long de la rue de la Forêt semble pertinente. En suivant la densité environnante de 8 logements par hectare, une dizaine de logements (existants et constructions neuves) pourront être prévus sur ce secteur.



SECTEUR B

Le second secteur représente quant à lui environ 12 500m² et est situé dans un cœur d'îlot regroupant 11 parcelles (OB 638, 639, 642, 1228, 1231, 1274, 1275, 1500, 1264, 1441, 1180). L'espace est composé majoritairement de jardins privatifs et offre un potentiel de densification important. Tout comme le secteur A, une dizaine de logements peuvent être réalisés. Ici, l'objectif est de créer une transition entre le bâti récent et le bâti de centre bourg, tout en veillant au cadre de vie et à l'intimité de chacun. Deux chemins existent déjà et il y a possibilité de créer des perméabilités depuis la rue de la Forêt et la rue de Guesle.

2. Le contexte urbain et environnemental

SECTEUR A

L'emprise des secteurs à aménager s'insère dans un contexte environnemental de hameau rural. Leurs franges sont délimitées par du bâti résidentiel et par de l'espace agricole. L'action attendue dans cette orientation est d'optimiser le foncier tout en garantissant le maintien de la lecture rurale et champêtre

SECTEUR B

L'emprise des secteurs à aménager s'insère dans un contexte environnemental de cœur d'îlot de maison d'habitation majoritairement résidentiels. Les franges de ces secteurs sont délimitées par du bâti résidentiel. L'action attendue dans cette orientation est d'optimiser le foncier tout en garantissant le maintien de la lecture rurale, le maintien des caractéristiques urbaines environnantes (implantation, rapport à la rue, hauteur,), le maintien du cadre de vie et de l'intimité de chacun.

3. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation du SECTEUR B est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

4. Principes d'aménagement

SECTEUR A (env. 11 600 m²)

- a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels

- b. Implantation des constructions. En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
Afin de conserver le caractère rural et traditionnel du hameau les futures constructions devront respecter une implantation à l'alignement, pignon sur la rue de la Forêt. Outre la recherche de cohérence d'un front bâti, cette implantation permettra également de dégager les fonds de jardins et de préserver la frange agricole.
- c. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions doivent être à la hauteur moyenne des longères voisines (R+1+C).
- d. Aspect des constructions. Afin de s'inscrire pleinement dans l'environnement bâti du hameau, les constructions principales seront couvertes par des toits à double pente de 35 à 45 °. Les annexes pourront, quant à elles, faire l'objet d'un traitement en toiture terrasse dont la hauteur sera limitée à 4,70m mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse conseille notamment de privilégier un bardage bois.

- e. Accès et desserte. L'accès automobile de chaque construction devra s'opérer à partir de la rue de la Forêt.
- f. Stationnement.
Stationnement. Le stationnement des véhicules devra être prévu en suffisance sur l'espace privé. Les matériaux perméables seront à privilégier.
- g. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- h. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- i. Gestions des eaux pluviales. Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.
- j. Traitement paysager. Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec les espaces environnants et notamment avec la frange agricole au nord. Une frange végétale opaque composée d'essences locales devra être prévue en bordure des parcelles agricoles.

Pour renforcer le caractère remarquable de ce secteur, les quelques arbres de haut jet existants sur le site seront conservés à la condition toutefois que leur état sanitaire le permette.

SECTEUR B (env. 12 500 m2)

- a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels.
- b. Implantation des constructions. En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.
- c. Aspect des constructions. Les constructions reprendront les volumes construits de l'ensemble du quartier et notamment des parcelles voisines. Ces constructions présenteront une cohérence « rurale ».

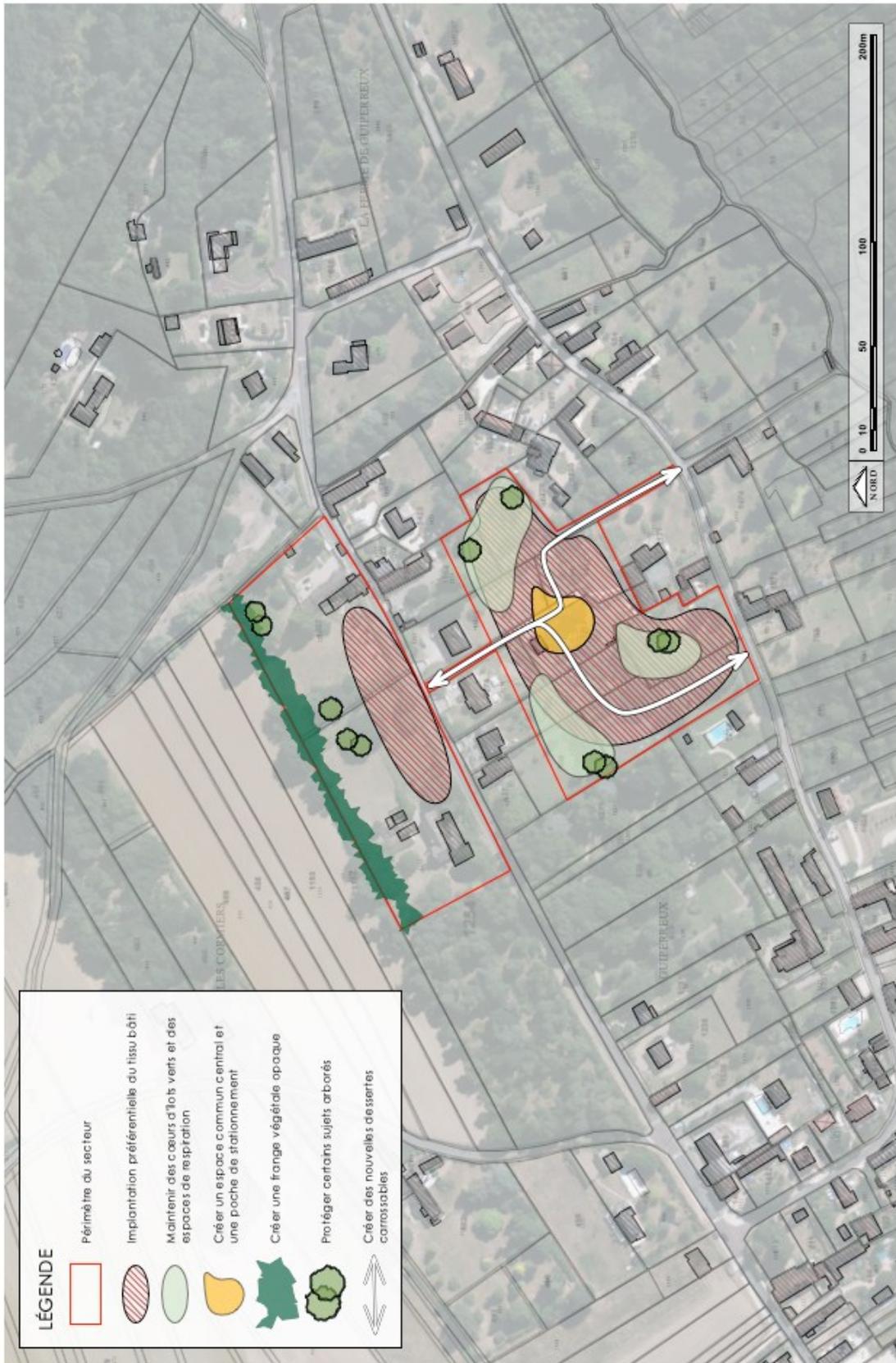
Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée. Le PNR conseille notamment de privilégier un bardage bois.

« Dans ce cas, il est conseillé de choisir du bois naturel et non traité. Il peut être simplement pré grisé pour anticiper le vieillissement. Le bois composite est à proscrire. Il est conseillé d'éviter toutes les essences exotiques au profit des essences françaises comme le Châtaignier, le Pindouglas, le Chêne et le Mélèze. ».

- d. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions à vocation résidentielle sont limitées à 4,70m mesurées à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit.
- e. Accès et desserte. L'accès automobile de chaque secteur devra s'opérer à partir de la rue de la Forêt et la rue de Guesle. Une percée carrossable devra être créée de part et d'autre du secteur afin de désenclaver cet important cœur d'îlot.
Les voies à créer au sein de chaque secteur seront traitées sous la forme d'une voirie mixte.
- f. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- g. Stationnement.
L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (à minima un emplacement par logement).
Le stationnement véhicules et cycles pourra être mutualisé sur le domaine public.
Le stationnement des véhicules devra être prévu en suffisance sur l'espace privé. Les matériaux perméables seront à privilégier.
- h. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- i. Gestions des eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi, une compensation de l'imperméabilisation liées à l'aménagement de la zone devra être mise en œuvre par :
 - Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues et de fossés. Les surfaces de traitement des liaisons douces, des trottoirs et des stationnements devront être revêtues de matériaux drainants.
 - Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, bordure de voie...) visant à stocker temporairement les eaux.

OAP Guiperreux – rue de la Forêt / rue de la Guesle



VII. OAP Hermeray Village – rue de l’Eglise

1. Objectifs de l’aménagement

Cette orientation vise à préserver le patrimoine communal et plus particulièrement les vues sur l’Eglise Saint-Germain l’Auxerrois inscrite au monument historique depuis 1950. La parcelle 0C 1063 de 2 300m² offre de belles potentialités d’urbanisation au sein du tissu bâti avec des vues directes sur le bâti historique. Son évolution doit être cadrée afin de garantir la caractère rural et remarquable du centre d’Hermeray Village. La topographie sur ce secteur est également un élément central à prendre en compte afin de réaliser une urbanisation intégrée au paysage.

Deux ou trois logements peuvent ainsi être réalisés.

2. Le contexte urbain et environnemental

L’emprise des secteurs à aménager s’insère dans un contexte environnemental de hameau rural ancien et patrimonial. Leurs franges sont délimitées par du bâti dense et ancien et par des terrains dénués de construction. L’action attendue dans cette orientation est d’optimiser le foncier en prévoyant une densification à long terme tout en préservant les éléments bâtis remarquables à proximité ainsi que la frange naturelle.

3. Principes d’aménagement

- a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d’accueillir des programmes de logements individuels. Les constructions reprendront les volumes construits de l’ensemble du quartier et notamment des parcelles voisines. Ces constructions présenteront une cohérence « rurale ».
- b. Une forme en « L » devra être privilégiée afin de préserver et mettre en valeur un cœur d’îlot paysager central.
- c. Implantation des constructions. En fonction de la réalité topographique, les nouvelles constructions s’implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l’énergie solaire.
Le long de la rue de l’Eglise, les futures constructions devront respecter une implantation à l’alignement, pignon ou façade sur la rue.
L’implantation veillera à ne pas obstruer ou dénaturer la percée visuelle vers l’Eglise Saint-Germain l’Auxerrois notamment depuis la route d’Epernon.
- d. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions devront s’adapter à la pente ainsi qu’à la hauteur moyenne des longères et maisons traditionnelles voisines une hauteur maximale de 8 m au faitage et 4,5 m à l’égout du toit. Les futures constructions devront s’adapter à la pente naturelle du terrain et non l’inverse.
- e. Aspect des constructions. Afin de s’inscrire pleinement dans l’environnement bâti du hameau, les constructions principales seront couvertes par des toits à double pente de 35 à 45°.

Concernant l’aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d’aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

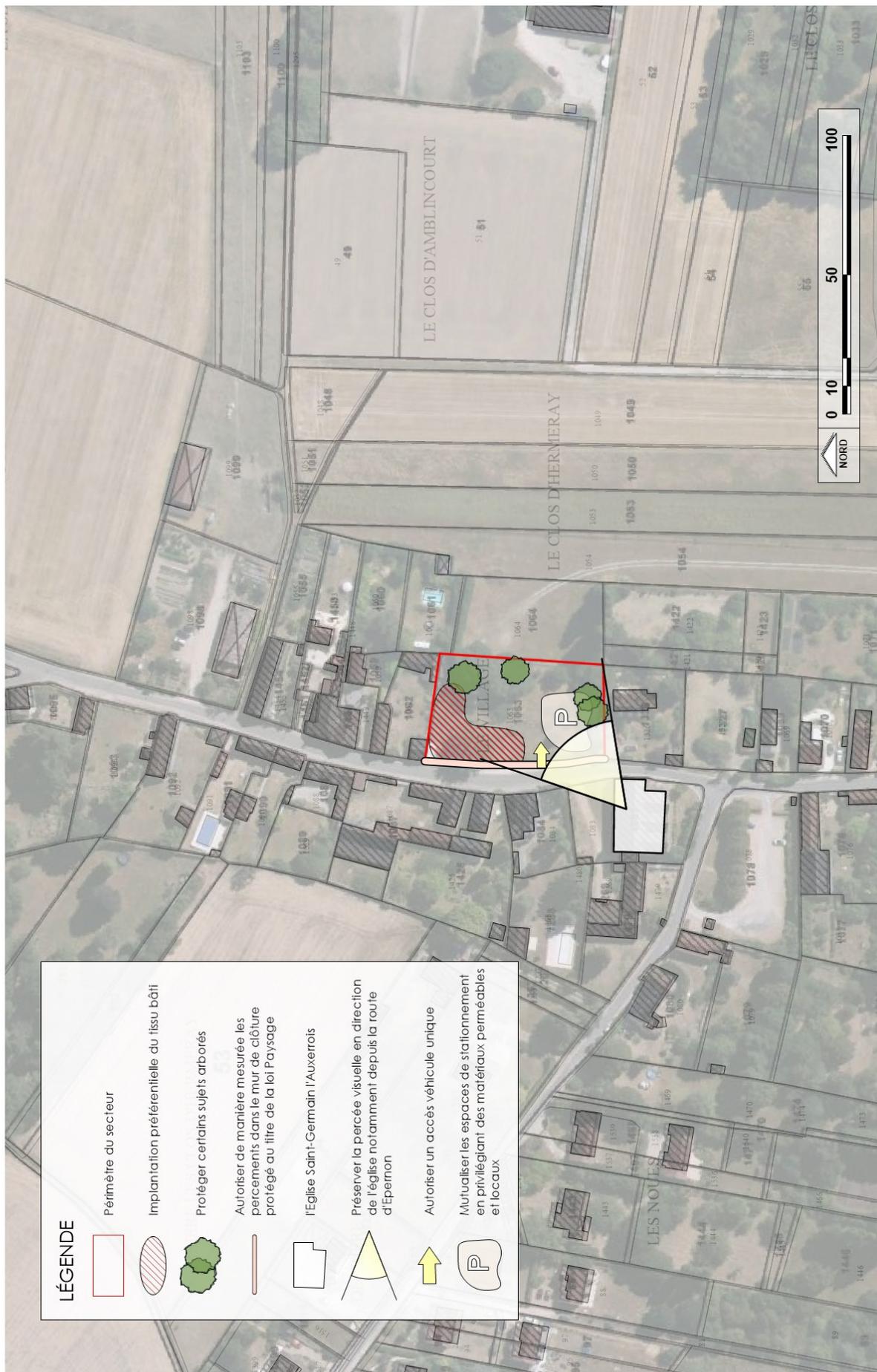
L’utilisation de matériaux et couleurs d’aspect traditionnel n’implique pas la négation d’une architecture d’expression contemporaine du moment qu’elle soit de qualité et non stéréotypée. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse conseille notamment de privilégier un bardage bois.

« Dans ce cas, il est conseillé de choisir du bois naturel et non traité. Il peut être simplement pré grisé pour anticiper le vieillissement. Le bois composite est à proscrire. Il est conseillé d’éviter toutes les essences exotiques au profit des essences françaises comme le Châtaignier, le Pindouglas, le Chêne et le Mélèze. ».

- f. Accès et desserte. L'accès automobile du site devra être unique et s'opérer à partir de la rue de l'Eglise.
- g. Stationnement. Le stationnement des véhicules devra être prévu en suffisance sur l'espace privé. Une poche de stationnement destinée à l'ensemble de l'aménagement sera réalisée sur la parcelle. Les matériaux perméables et locaux seront à privilégier.
- h. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- i. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- j. Gestions des eaux pluviales. Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.
- k. Traitement paysager.
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec les espaces environnants et notamment avec la frange Est dénuée de construction. Ainsi les arbres de hautes tiges les plus qualitatifs devront être préservés afin de maintenir la qualité de la transition paysagère du secteur.

Les murs de clôture longeant la rue de l'Eglise est repéré au titre de la loi paysage pour son caractère traditionnel et son impact dans la composition paysagère bâti du secteur. Des percements pourront être autorisés de manière mesurée préférentiellement mutualisée afin de desservir les nouvelles constructions.

OAP Hermeray – rue de l'Eglise



VIII. OAP Hermeray Village – rue des Noues

1. Objectifs de l'aménagement

À Hermeray village, la parcelle OC 1263 constitue une réserve foncière d'environ 4 000 m². Il s'agit d'un jardin privatif accueillant actuellement une maison d'habitation. Le nord du secteur (parcelle ZD 0054) accueille également une habitation et une écurie privative en second rideau dont la tranquillité devra être préservée avec le futur aménagement. Il faut noter que ce secteur est compris dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Deux ou trois logements peuvent ainsi être réalisés.

2. Le contexte urbain et environnemental

L'emprise des secteurs à aménager s'insère dans un contexte environnemental de transition entre un tissu pavillonnaire de la fin du XX^e et un tissu dense et traditionnel de bourg ancien autour de l'église Saint-Germain l'Auxerrois. L'action attendue dans cette orientation est d'optimiser le foncier en prévoyant une densification à long terme par une opération d'ensemble tout en préservant les éléments bâtis remarquables à proximité ainsi que les constructions existantes.

3. Conditions de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

4. Principes d'aménagement

a. Formes urbaines. Ce secteur doit permettre d'accueillir des programmes de logements individuels, 2 à 3 logements pourront être prévus.

b. Implantation des constructions.

Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Pour une cohérence d'ensemble, l'implantation des futures constructions principales devra respecter à 2 mètres près, l'implantation des constructions voisines.

Un front bâti à l'alignement de l'espace public sera composé par un mur de clôture commun et homogène. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse précise qu'une attention particulière devra être portée aux clôtures de façon à préserver au maximum leur caractère perméable (exemple de clôture possible : grillage à moutons ou clôture légère en bois type ganivelle).

Les implantations des constructions devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis par des décalages et des décrochés dans les volumes.

c. Hauteurs des constructions. Les hauteurs des constructions respecteront une hauteur maximale de 8 m au faîtage et 4,5 m à l'égout du toit.

d. Aspect des constructions. Afin de s'inscrire pleinement dans l'environnement bâti du hameau, les constructions principales seront couvertes par des toits à double pente de 35 à 45°.

Concernant l'aspect extérieur, le choix des matériaux et des couleurs devra être d'aspect traditionnel, de préférence local et/ou biosourcé : meulière, enduit à chaux, brique, bois, etc.

L'utilisation de matériaux et couleurs d'aspect traditionnel n'implique pas la négation d'une architecture d'expression contemporaine du moment qu'elle soit de qualité et non stéréotypée. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse conseille notamment de privilégier un bardage bois.

« Dans ce cas, il est conseillé de choisir du bois naturel et non traité. Il peut être simplement pré grisé pour anticiper le vieillissement. Le bois composite est à proscrire. Il est conseillé d'éviter toutes les essences exotiques au profit des essences françaises comme le Châtaignier, le Pindouglas, le Chêne et le Mélèze. ».

- e. Accès et desserte. L'accès automobile du site devra s'opérer à partir de la rue des Noues.
- f. Stationnement. Le stationnement des véhicules devra être prévu en suffisance sur l'espace privé. Les matériaux perméables seront à privilégier.
- g. Accessibilité. Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- h. Confort thermique des constructions. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables, solaires notamment, par la mise en œuvre d'un habitat passif et d'un éclairage naturel optimal.
- i. Gestions des eaux pluviales. Sur l'espace privé, la rétention des eaux pluviales sera imposée sur les parcelles tout en permettant un débit de fuite. Sur l'espace collectif, le recueil ou l'infiltration des eaux pluviales par noues et fossés sera privilégié largement pour assurer des débits et des qualités de rejet.
- j. Traitement paysager.
Une attention particulière devra être apportée au traitement paysager des interfaces avec les espaces environnants et notamment avec la frange nord accueillant une autre propriété foncière.
Ainsi les arbres de hautes tiges les plus qualitatifs devront être préservés voire intensifiés par la création d'une haie végétale qualitative et ce afin de maintenir la qualité de la transition paysagère du secteur.

OAP Hermeray – Rue des Noués

