



A Chevreuse, le 11 octobre 2021,

Madame Evelyne MARCHAL
Maire de Hermeray
MAIRIE
4 rue de la Mairie
78125 HERMERAY

Objet : Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hermeray, transmis par courrier le 9 septembre 2021

Affaire suivie par : Charlène THOMAS, chargée d'études *Urbanisme*
c.thomas@parc-naturel-chevreuse.fr

Madame le Maire, *Chère Evelyne,*

Le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de Hermeray est bien parvenu au Parc par courrier du 9 septembre 2021. Cette procédure a pour objet de réaliser des ajustements sur le règlement graphique et écrit et de permettre des évolutions sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les éléments transmis ont été étudiés attentivement par nos services au regard de la Charte 2011-2026 du PNR¹, avec laquelle les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles. De manière générale, la modification va dans le sens d'une meilleure protection de l'environnement et des paysages et d'une meilleure maîtrise de la densification. A la lecture de votre dossier, quelques remarques ont néanmoins été soulevées par nos services :

- **Remarques portant sur le règlement écrit :**

- Concernant l'autorisation des aires de jeux autorisées en secteur UA2, il serait pertinent d'ajouter des prescriptions afin de privilégier les revêtements de sol perméables et les matériaux locaux et écologiques.
- En annexes, seule la fiche « capteurs solaires » numéro 2 apparaît, il conviendrait d'ajouter les autres fiches solaires du PNR².

- **Remarques portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- 1) Formes urbaines et éléments de paysage**

¹<https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/le-parc-aire-protégée/la-méthode/la-charte-et-le-plan-de-parc>

² <https://www.parc-naturel-chevreuse.fr/une-autre-vie-sinvente-ici/documentation-telecharger>



Dans le cadre de la modification, les OAP 1 et 2 sont modifiées et quatre nouvelles OAP sont créées : OAP extension du secteur la Petite Pâture ; OAP Guiperreux – rue de la Forêt / rue de la Guesle ; OAP Hermeray Village – rue de l’Eglise et OAP Hermeray Village – rue des Noués.

Pour ces différentes OAP, des prescriptions sur les formes urbaines pourraient être ajoutées, afin de privilégier des formes plus compactes de type maisons accolées ou des typologies d’habitat de type longères, en adéquation avec le tissu urbain existant. Cela permettrait de créer une véritable urbanité et de mieux respecter le contexte rural du bâti, tout en préservant au maximum les espaces végétalisés. Ainsi, dans l’OAP 2 du secteur de la Petite Pâture au hameau de la Villeneuve, les principes d’implantation énoncés « *Il sera recherché une véritable composition bâtie au croisement des rues de la Berthière et de la Petite Pâture.* » semblent pertinents. Néanmoins, il conviendrait d’aller plus loin en précisant les formes urbaines à privilégier ainsi qu’en donnant des indications sur les espaces végétalisés à protéger.

De plus, sur les documents graphiques, l’indication « protéger certains sujets arborés » semble trop vague, il conviendrait donc de la préciser en citant les sujets ou les massifs arborés concernés.

2) Densité

Les OAP 1 et 2 sont modifiées afin de réduire la densité de logements (la densité passe de 9 à 5 logements pour l’OAP 1 et de 6 à 3 logements pour l’OAP 2).

Dès lors, l’objectif affiché dans les OAP d’assurer une diversité de programmes en matière d’habitat est plus difficile à atteindre, du fait de la réduction du nombre de logements. De plus, la baisse de la densité risque d’induire des formes urbaines plus classiques et davantage consommatrices d’espace, ce qui serait dommageable à la fois en termes écologiques mais également en termes d’intégration urbaine et paysagère (Habitat diffus plus énergivore, peu de maîtrise des formes urbaines ...).

Pour rappel, la Charte du Parc énonce que « *Dans les secteurs constitués de parcelles non-construites, les communes identifient dans leur PLU celles pouvant faire l’objet d’opérations d’ensemble privées ou publiques. Elles s’efforcent d’intégrer dans leur PLU des dispositions permettant le respect des seuils minimum suivants :*

- *Dans un environnement de constructions diffuses ou de centre-village peu dense : 20 lgts/ha*
- *Dans un environnement pavillonnaire, de centre-village ou de faubourg : 40 lgts/ha*
- *Dans un environnement pavillonnaire dense, de centre-bourg ou de petits collectifs : 60 lgts/ha*
- *Dans un environnement de centre-bourg dense ou de collectifs : 90 lgts/ha ».*

Aussi, dans un souci de compatibilité avec la Charte, et afin de permettre une meilleure intégration urbaine, le Parc vous propose de revenir au nombre de logements initialement prévu dans les OAP, soit 9 logements pour l’OPA 1 et 6 logements pour l’OAP 2.

3) Précisions concernant l’OAP 6 Guiperreux

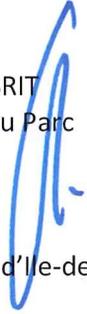
Concernant plus spécifiquement l’OAP 6 Guiperreux – rue de la Forêt / rue de la Guesle :

- Sur le secteur A : il conviendrait de préciser que le fond de la parcelle est inconstructible car hors enveloppes urbaines du Plan de Parc.
- Sur le secteur B : la poche de stationnement a été placée au centre du projet, il serait pertinent de proposer une implantation plus au sud, à proximité de l’entrée, de façon à conserver un espace central végétalisé et apaisé.

L'équipe du Parc se tient à votre disposition pour préciser et détailler ces remarques et pourra vous accompagner dans l'intégration de ces différents points dans le document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Anne CABRIT
Présidente du Parc



Anne Cabrit

Conseillère régionale d'Ile-de-France

