Rambouillet, le 26 octobre 2021

Yvelines
Le Département

MADAME EVELYNE MARCHAL
MAIRE DE HERMERAY
HOTEL DE VILLE
4 RUE DE LA MAIRIE
78125 HERMERAY

Reçu le
30 OCT. 2021
MAIRIE D'HERMERAY
N124

Direction Générale des Services,
Territoire d'action départementale
Terres d'Yvelines
La Directrice,

Affaire suivie par Céline Cadet
Téléphone: 06 67 15 19 45
Mail : ccadet@yvelines.fr

Réf : CDL 26/10

Objet : Elaboration du PLU de Hermeray

Madame le Maire,

Par courrier du 7 septembre 2021, réceptionné le 9 septembre, la commune de Hermeray a notifié au Département pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme (CU), le projet de **modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Cette procédure concerne l'évolution du règlement écrit, du règlement graphique, et des orientations d'aménagement et de programmation.

1/Au titre des dispositions législatives et réglementaires

Concernant les routes et la voirie

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD80 et RD107), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le service Territorial Yvelines Rural de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

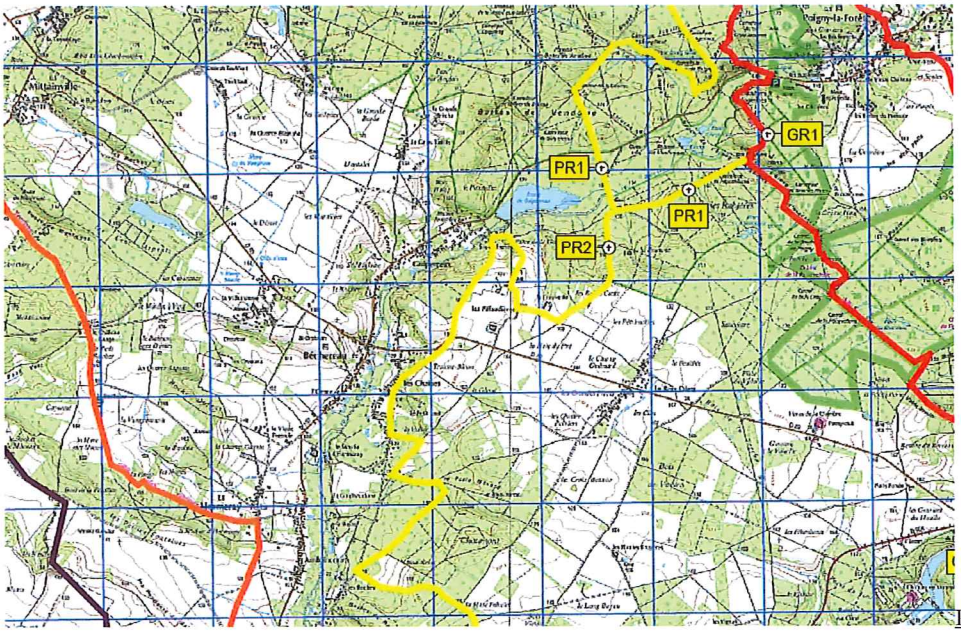
Concernant les circulations douces

La loi n°83-663 du 22 juillet 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, a transféré aux départements la compétence pour établir des Plans départementaux des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

L'intérêt de ces plans est d'assurer la conservation du patrimoine constitué par les chemins ruraux et de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux par la création d'un maillage d'itinéraires, notamment, pédestre et équestre.

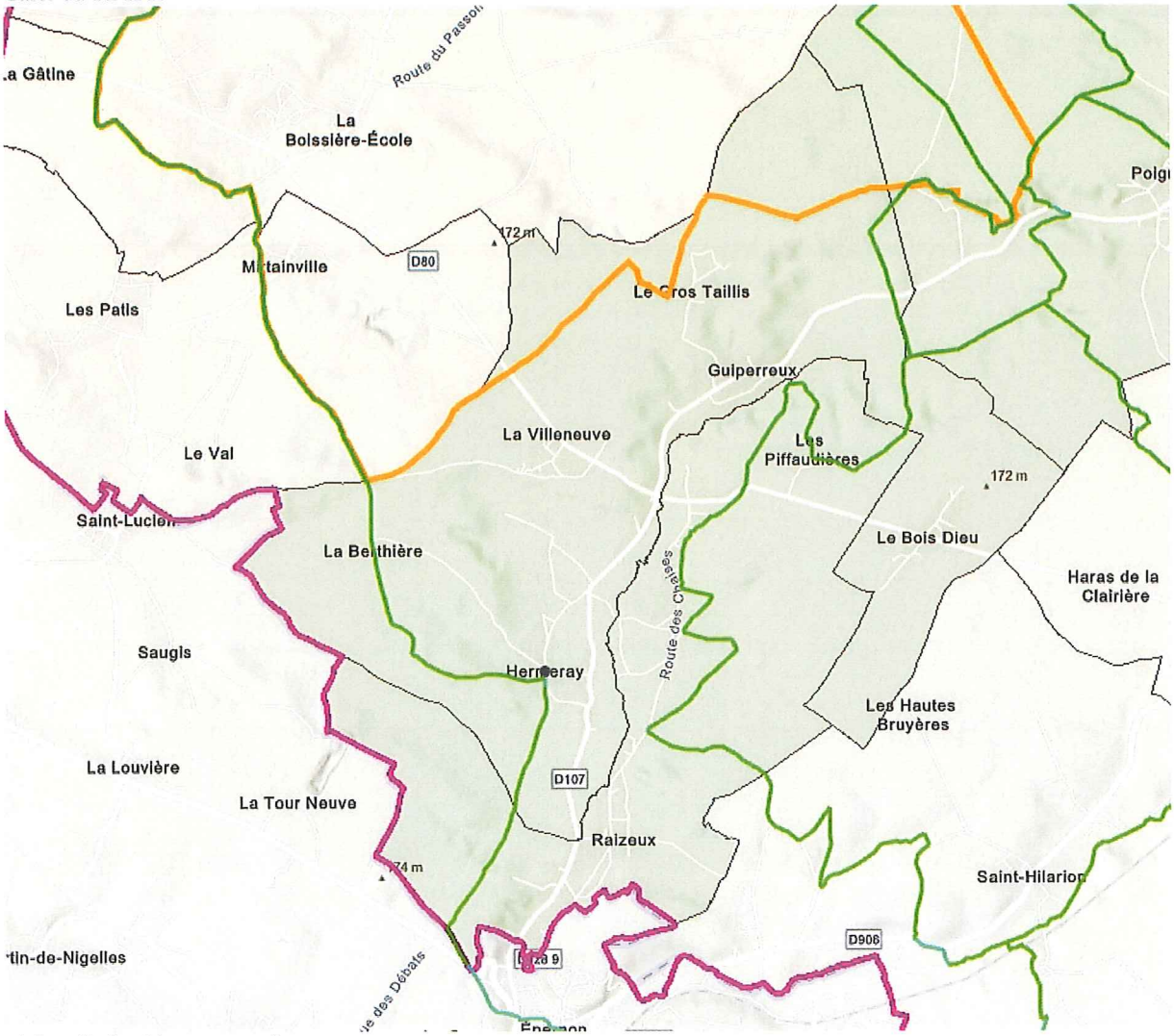
Conformément à l'article L 361-1 du Code de l'Environnement, les communes doivent donner leur accord, par délibération du Conseil Municipal, à l'inscription au Plan des chemins ruraux les concernant en indiquant avec précision ces chemins.
Dans le cadre de cette réglementation, le Département des Yvelines a approuvé le volet pédestre du PDIPR le 29 octobre 1993 (mises à jour en 1999 et 2019) et le volet équestre le 23 juin 2006 (mises à jour en 2011 et 2013).

La commune de Hermeray est traversée par 4 itinéraires inscrits au PDIPR :
Itinéraires pédestres : le GRP d'Yvelines(itinéraires de Grande Randonnée de Pays) et 2 PR (itinéraire de Promenade et Randonnée) : délibération municipale du 15/11/2018
Itinéraire équestre : Boucle 6 : délibération municipale du 30/06/2005
Les tracés du GRP (orange) et des 2 PR (jaune) figurent sur l'extrait de carte du CDRP78 ci-dessous.



Pour information :
Les itinéraires pédestres sont gérés par le Comité départemental de randonnée pédestre (CDRP78). Ci-dessus extrait de la base de données du CDRP78-Tout droit réservé-contacter le Comité pour toute information. » Coordonnées : CDRP78 –tél : 06 85 62 87 24 yvelines@ffrandonnée.fr

Carte du PDIPR



violet : limite départementale
Vert : itinéraire pédestre
Jaune : Boucle équestre

2/ Dispositions utiles à l'association du Département et de l'Etat à la procédure en cours

Le Département souscrit en particulier à certaines évolutions :

- plusieurs dispositions règlementaires, dont celles visant à améliorer la sécurité routière en renforçant les critères de visibilité et les conditions d'implantation des portails, relativement aux accès le long notamment des routes départementales (articles 3 et 12 des zones UA et UB) ;

- la création de 4 nouvelles OAP sectorielles visant à cadrer l'aménagement de nouveaux secteurs pressentis comme porteurs d'enjeux importants à l'échelle de la commune rurale d'Hermeray, bien que les perspectives de création de logements proposées apparaissent, pour certaines d'entre elles (OAP n°6 et n°8), un peu trop faibles au regard de la superficie des terrains pressentis (densités inférieures à 10 logements/ha) et pourraient être légèrement relevées :
  - la création de l'OAP n°5 sur une parcelle de 2 400 m² dans le hameau de la Villeneuve, correspondant à l'extension (avec 2 à 3 logements pressentis) d'un secteur d'orientation en cours d'aménagement, afin d'anticiper la mutation de cet espace jouxtant l'OAP n°2 dont les divisions sont actuellement en vente ;
  - la création de l'OAP n°6 dans le hameau de Guiperreux, afin de proposer pour une importante emprise de 2,4 ha des principes d'aménagement spécifiques, en front de rue sur un premier secteur et par densification en coeur d'îlot sur un second (environ 20 logements pressentis au total seulement);

- la création de l'OAP n°7 à Hermeray Village, afin de permettre l'aménagement d'une parcelle de 0,2 ha le long de la rue de l'Église tout en préservant les vues sur l'église Saint-Germain l'Auxerrois (2 à 3 logements pressentis);
- la création de l'OAP n°8 à Hermeray Village, sur une réserve foncière d'environ 0,4 ha, le long de la rue des Nouées, pour permettre l'intensification au sein d'un tissu pavillonnaire en frontière d'un tissu bâti traditionnel par une opération d'ensemble (2 à 3 logements pressentis seulement).

Cependant, le département souhaite plus particulièrement émettre une recommandation sur l'évolution de l'OAP n°1 (secteur de la Voie meunière - hameau de Béchereau)

Cette OAP vise à développer l'offre de logements autour des équipements communaux (mairie, école, équipements sportifs et ludiques, etc…). Or, l'évolution dans le cadre de la modification n°1 consisterait d'une part à réduire le nombre de lots (dont 1 déjà bâti) à construire en réduisant le programme prévisionnel de 9 à 5 logements, principalement en maisons individuelles et logements aidés, et à supprimer la mention de 6 logements initialement destinés à l'accession à la propriété.

La justification de cette évolution consiste dans la difficulté pour un aménageur, intéressé à réaliser l'aménagement de ce secteur, de respecter les conditions de densité initialement demandées (14 logements/ha), au vu des contraintes paysagères et naturelles du site.

En l'état, le Département, sans remettre en cause la perspective d'une certaine adaptation de l'OAP existante, ne peut souscrire à une évolution induisant une forte diminution du nombre de logements prévus (et par là même aussi de la densité), ainsi que l'abandon de toute perspective d'accession à la propriété sur le secteur, concernant des terrains situés dans le centre-bourg de Hermeray, à proximité immédiate de la plupart des principaux équipements de la commune.

Compte tenu de la localisation et des caractéristiques des terrains, le Département recommande donc pour le secteur d'OAP n°1, afin qu'il puisse contribuer, par un effort de production de logements diversifiés sur une superficie limitée de terrains mobilisables, à la requalification d'ensemble du centre-bourg d'Hermeray (Hameau de Béchereau) en cours d'étude :

- **de maintenir une densité minimale au moins égale à celle existant initialement dans cette partie du hameau** (évaluée par la commune à 12 logements par hectare) ;
- **de limiter en conséquence la diminution du nombre de logements envisagée par le projet de modification n°1 du PLU,** en maintenant une perspective d'au moins 7 logements au total (dont celui déjà bâti) sur la partie effectivement aménageable de l'emprise (env. 6 000 m2), correspondant approximativement à cette densité de 12 logements/ha ;
- **de maintenir l'éventualité de l'accession à la propriété pour quelques logements**, en sus ou en alternative des logements aidés (sans préciser le nombre de logements spécifiquement concernés),
- **d'envisager sur le secteur un taux minimum de 30% de logements aidés et/ou en accession à la propriété** pris globalement (soit au moins 2 logements aidés et/ou en accession, sur la base de 7 logements), afin d'assurer une certaine diversité dans ce domaine sur le centre-bourg.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice du Territoire
d'Action Départementale
Terres d'Yvelines
Isabelle CISSE