

Commune d'  
**Hermeray**

Yvelines

4, rue Mairie - 78125 Hermeray - Tél : 01 34 83 50 38 - Fax : 01 34 83 42 20

# Plan Local d'Urbanisme



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

# 3.a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 18 juin 2009
- ▶ Arrêt du projet le 25 septembre 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique 2 janvier au 3 février 2014
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2014

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 13 mars 2014

approuvant  
le plan local d'urbanisme de  
la commune d'Hermeray  
Le Maire,

PHASE :

**Approbation**



## Sommaire

Sommaire	1
I. Préalable	2
II. Orientation 1 : Poursuivre une politique de protection et de valorisation des espaces naturels	3
III. Orientation 2 : Permettre le développement communal de façon maîtrisée	7
IV. Orientation 3 : Maintenir la centralité du hameau de Béchereau en diversifiant les usages	8
V. Orientation 4 : Accompagner l'activité économique	9
VI. Orientation 5 : Garantir le maintien de l'identité rurale du village	10
VII. Orientation 6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	12

# I. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

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

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121.1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

*- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,*

*- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*

*- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

*- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,*

*-la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les objectifs du P.A.D.D., doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Hermeray consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

## II. **Orientation 1** : Poursuivre une politique de protection et de valorisation des espaces naturels

### Contexte :

La commune d'Hermeray est caractérisée par un environnement naturel de qualité : le massif forestier de Rambouillet, la vallée de la Guesle, les vastes plateaux et plaines agricoles.

La récente adhésion au Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse montre la volonté politique de la commune de protéger et de mettre en valeur l'environnement.

Ainsi, le développement de la commune doit prendre corps dans le respect de protection de ce milieu naturel reconnu.

### Actions mises en œuvre :

➤ **Intégrer les outils de protection des milieux naturels et les secteurs d'intérêt écologique dans le projet communal**

▪ ***Les sites Natura 2000 dans la politique communale***

L'élaboration du PLU d'Hermeray fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique du fait de la présence de deux sites Natura 2000 :

- le site *Massif de Rambouillet et zones humides proches*, inscrit au titre de la directive Oiseaux,
- le site *Forêt de Rambouillet*, au titre de la directive Habitats.

L'évaluation environnementale stratégique est une démarche qui vise à apprécier les enjeux et les incidences du plan sur l'environnement et de favoriser l'information et la participation du public.

▪ ***La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse***

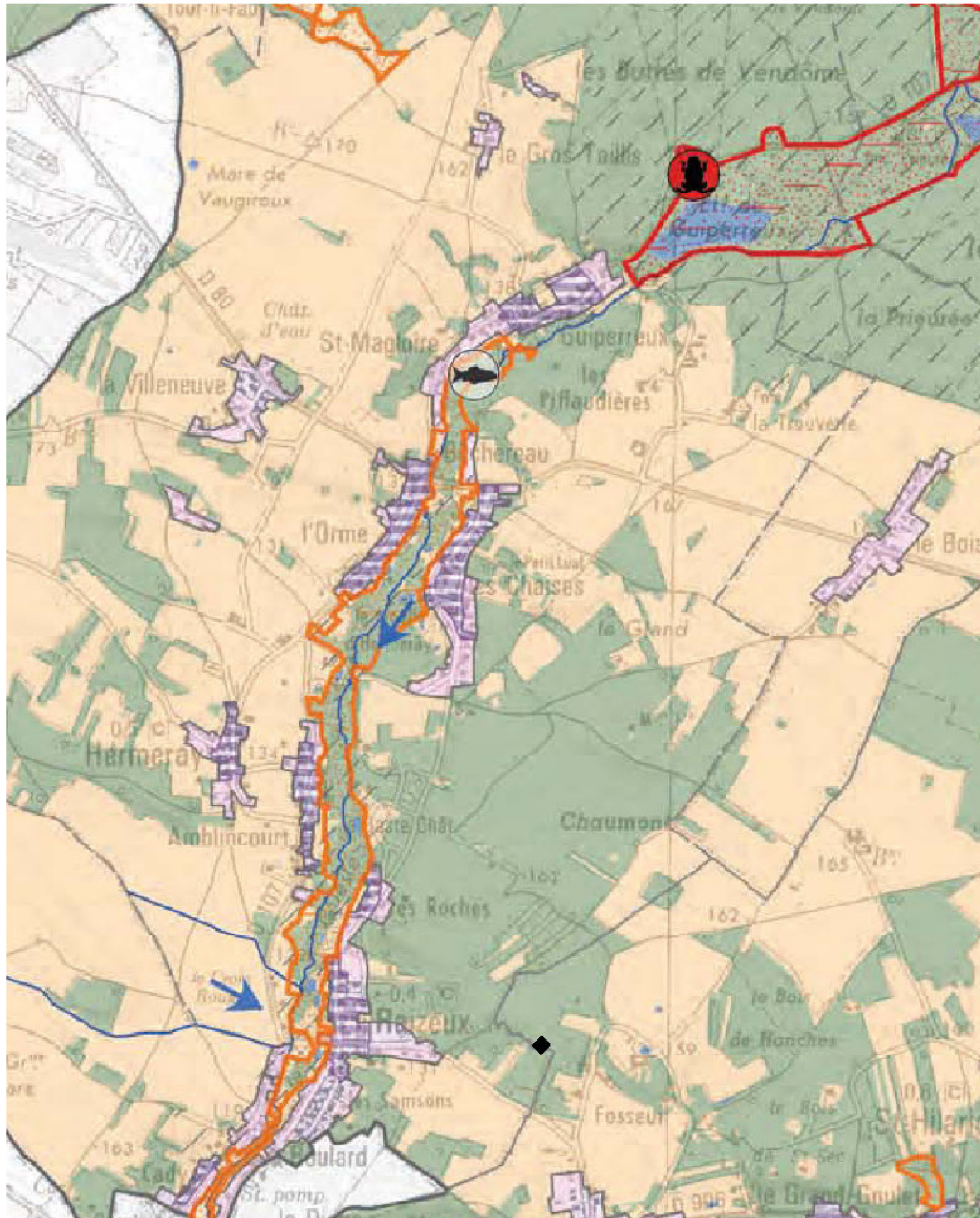
La commune adhérente au Parc Naturel Régional de la Haute vallée de Chevreuse est tenue d'établir une adéquation entre le projet de Plan Local d'Urbanisme et les objectifs de la charte en vigueur.

Ainsi, pour l'élaboration du PADD, la commune s'est appuyée sur les recommandations et prescriptions de la Charte en vigueur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse :

- Maintenir le socle naturel et paysager du territoire
- Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères
- Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable
- Densifier les tissus urbains existants

Tout au long du PADD, les recommandations et prescriptions du PNR seront traduites au travers des actions mises en œuvre.

# Extrait du plan de Parc - Projet de la Charte 2011-2023



## Maintenir le socle naturel et paysager du territoire

### Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels

- Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces
- Préserver les paysages des espaces naturels
- Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant
- Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles



### Objectifs complémentaires :

- Préserver les fermes (Objectif 9)
- Maintenir l'activité agricole (Objectif 13)

### Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés

- Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enrichis
- Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant
- Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicole



### Densifier les tissus urbains existants

- Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification



## Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères

### Restaurer et préserver la trame bleue

- Améliorer le bon état écologique et restaurer la continuité aquatique
- Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques et étendre leur linéaire
- Favoriser une gestion écologique des plans d'eau
- Densifier le réseau de mares du Plateau de Cernay-Limours
- Suivre les discontinuités des corridors de migration amphibiens et étudier la faisabilité d'aménagements pérennes



La trame bleue n'est que partiellement représentée

## Garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et des services écologiques

### Améliorer la qualité des eaux

- Améliorer la gestion des pollutions et des débits en têtes de bassin versant prioritaires



## Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquables

### Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés

- Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR)
- Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)
- Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation
- Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées



### Objectif complémentaire :

- Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques et étendre leur linéaire - voir Objectif 3



▪ **La protection des massifs forestiers et de leur lisière (SDRIF)**

Dans le cadre de la protection des lisières des massifs forestiers par le SDRIF, le PADD garantit l'intégrité de ces espaces de transition entre les entités bâties et le milieu forestier.

▪ **La forêt de protection du massif de Rambouillet**

Le massif forestier de Rambouillet, qui abrite une grande variété de milieux faunistiques et floristiques, a été classé en forêt de protection par décret du 11 septembre 2009. Le territoire d'Hermeray est concerné par cette protection puisque 457 hectares du massif forestier se situent sur le territoire communal sur sa partie nord et nord-est.

Le PADD s'inscrit dans une démarche de protection stricte de ce massif puisque tout changement d'affectation ou occupation y est interdite.

➤ **Intégrer le territoire d'Hermeray dans la trame verte et bleue**

Les boisements, la rivière « Guesle », les mares et plans d'eau, les plateaux et les plaines agricoles constituent un corridor écologique, véritable réseau d'échanges pour la faune et la flore.

L'ensemble de ces continuités sont considérés dans le projet de PLU et amènent la définition de zones naturelles continues.

Ainsi, le PADD vise à :

- limiter toute forme de fragmentation des espaces naturels et agricoles,
- conserver la diversification et la qualité des paysages,
- maintenir les continuités écologiques.



➤ **Mettre en valeur la vallée de la Guesle**

L'existence de cheminements piétons longeant le cours d'eau de la vallée constitue un moyen de découverte et de mise en valeur de ce milieu. Ainsi, l'ensemble des sentes existantes se voit conservé.

En complément, la municipalité souhaite créer une sente piétonne au sud du territoire afin d'accéder à la vallée, et par la même occasion de découvrir un patrimoine historique (vestiges d'une tour).

➤ **Maintenir les espaces ouverts au sein des espaces bâtis**

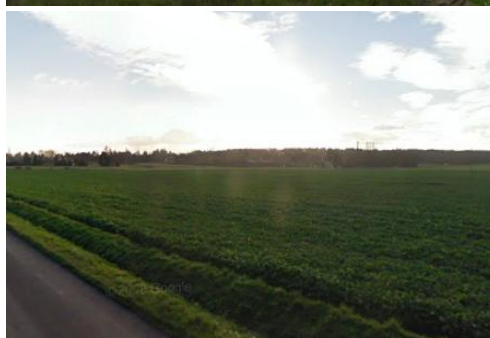
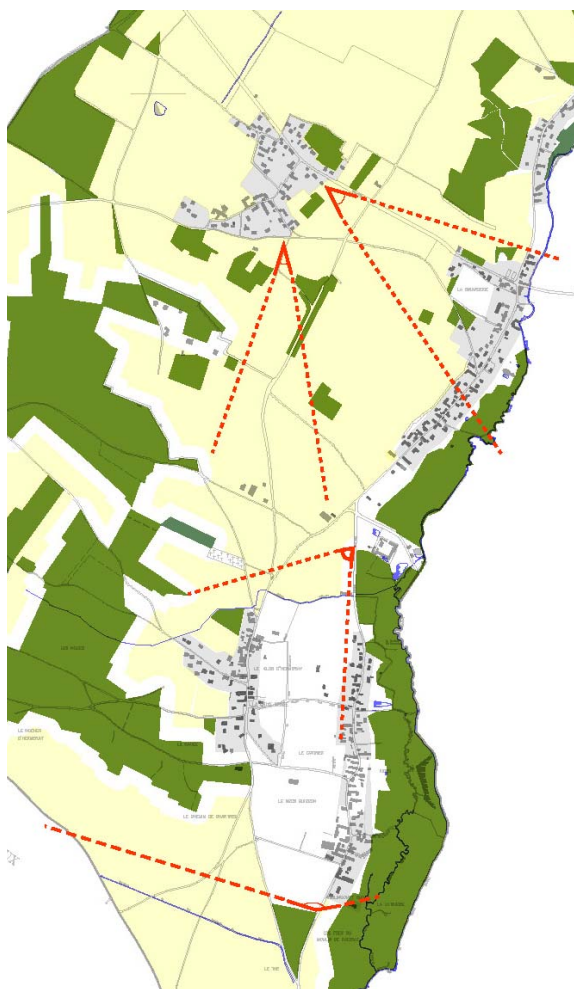
Les espaces non bâtis présentent le plus souvent une grande valeur paysagère et permettent une compréhension visuelle du territoire.

Sur le territoire, un espace ouvert a été plus particulièrement identifié entre le bourg et le hameau d'Amblaincourt.

S'appuyant sur les recommandations du PNR « *Préserver les respirations paysagères entre les villages, les hameaux et les écarts, l'urbanisation ne doit pas faire disparaître la diversité des paysages* », le PADD souligne le principe de maintien de la séparation entre les deux entités bâties. La municipalité souhaite ainsi éviter une transformation profonde de ce secteur par le regroupement physique du bourg et du hameau d'Amblaincourt.

➤ **Préserver les perspectives visuelles sur le paysage naturel et bâti**

Des vues remarquables ont été identifiées depuis les coteaux, à proximité du hameau de La Villeneuve, et depuis les plaines agricoles entre le hameau d'Amblaincourt et le bourg. Le Projet d'aménagement d'Hermeray préserve ces vues sur les espaces naturels, en limitant dans des faisceaux très clairement délimités, toute forme de construction.





## **IV. Orientation 3 : Maintenir la centralité du hameau de Béchereau en diversifiant les usages**

### Contexte :

La présence des équipements publics, des services et des axes routiers structurants au sein du hameau de Béchereau lui confère un rôle de centralité, qu'il conviendra de renforcer.

La municipalité cherche donc à dynamiser la vie locale au sein du hameau de Béchereau en diversifiant les fonctions urbaines (équipements, habitats...) et en facilitant les déplacements.

### Actions mises en œuvre :

#### ➤ **Proposer une offre de logements variée**

La volonté communale est de diversifier le type de logements et d'augmenter l'offre de logements aidés. Le terrain situé entre la mairie et le chemin de la Voie Meunière, situé en contiguïté des équipements structurants que sont la mairie et l'école, accueillera un programme d'une petite dizaine de logements conjuguant une offre en accession et des logements aidés.

#### ➤ **Concentrer et développer les équipements et les services**

Afin de répondre aux besoins des populations actuelle et future, le PADD prévoit le maintien et la création des équipements publics dans le centre du hameau de Béchereau.

A ce sujet, la municipalité souhaite répondre aux besoins des personnes âgées en créant un équipement leur étant destiné.

De plus, à l'est du centre de Béchereau sur le territoire de Raizeux, un projet de terrain de pétanque est actuellement à l'étude.

#### ➤ **Mettre en place un système de covoiturage**

La municipalité réfléchit à la réalisation d'une plateforme multimodale (lieu d'interface entre plusieurs moyens de transport) afin de mutualiser les déplacements de la population active vers les gares. Les utilisateurs de ce système pourront stationner leur véhicule automobile ou leur véhicule léger sur le parking près de l'école.

#### ➤ **Organiser la circulation routière et piétonne dans le centre du hameau**

La mise en place d'un maillage de déplacements routiers et doux permettra de créer des relations inter-quartiers et de faciliter l'accès aux équipements et services.

## V. Orientation 4 : Accompagner l'activité économique

### Contexte :

Sur le territoire communal d'Hermeray, des entreprises variées exercent leurs activités de commerces, de services, d'artisanat et agricole.

### Actions mises en œuvre :

#### ➤ **Accompagner l'activité artisanale et commerciale**

Le projet d'aménagement vise à permettre le renforcement des équipements structurants existants. Sur le hameau de Béchereau, véritable point de centralité administrative et commerciale du village, le projet institue des zones et des règles adaptées à promouvoir une dynamique de développement

#### ➤ **Adapter l'activité agricole aux évolutions du territoire et garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles**

Le projet d'Hermeray identifie clairement des secteurs d'accueil pour les nouvelles constructions à vocation agricole, et ce, sur des espaces situés à proximité immédiate des sièges d'exploitation. Ce choix, très affirmé, permet d'éviter toute forme de mitage et de dispersion des constructions agricoles sur le territoire et en même temps favorise de façon explicite les possibilités d'extension des sièges d'exploitations existants.

#### ➤ **Garantir la pérennité de l'espace agricole**

Le projet communal vise à ne pas promouvoir l'étalement des nappes urbaines. A ce titre, il évite toute la consommation des espaces agricoles, et tout phénomène d'enclavement des terres souvent induit par certaines formes d'extension urbaines.

#### ➤ **Engager un processus de mutation du bâti agricole**

Consciente de l'évolution de l'activité agricole, la municipalité a engagé une réflexion sur un possible changement de destination des corps de ferme qui ne sont plus en activité. Le site d'une ancienne ferme sur le hameau de Guipperreux en est un parfait exemple.



#### ➤ **Créer des conditions favorables au maintien et à l'arrivée de nouvelles entreprises**

Afin d'attirer et de conserver les entreprises sur le territoire, l'accessibilité et la mobilité devront être facilitées tout comme l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

## VI. Orientation 5 : Garantir le maintien de l'identité rurale de la commune

### Contexte :

Le caractère rural de la commune lui confère une certaine qualité de vie qu'il convient de préserver. La municipalité souhaite conserver ce cadre-ci, tout en se développant.

### Actions mises en œuvre :

- **Conserver la forme et la typologie du bourg et des hameaux principaux**

Le bourg et les hameaux principaux que sont Ablaincourt, L'Orme, Béchereau, Guipereaux, Le Bois Dieu et La Villeneuve présentent une cohérence architecturale et urbaine issue du passé agricole. A ce titre, on retrouve les murs et les constructions en pierre implantés le plus souvent à l'alignement des voies publiques.

Le PADD garantit le maintien de la physionomie de ces entités en conservant, au travers de règles d'occupation des sols adaptées, leur silhouette existante et leur mode d'implantation très identitaire.

- **Encadrer la mutation du bâti remarquable**

Sur le territoire, un ensemble de constructions participe à l'identité de la commune. On recense entre autres des moulins, des manoirs, des corps de ferme, des maisons rurales et des maisons de notables.



Un diagnostic patrimonial a été réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse sur l'ensemble du territoire. Cette étude a répertorié un certain nombre d'éléments de bâti patrimonial. Dans ce sens, le projet identifie le patrimoine d'intérêt au titre de l'article L123-1-5-7° pour le protéger, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis cohérents ou d'éléments architecturaux plus ponctuels de qualité remarquable.

- **Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions au sein des tissus urbains anciens**

Etant donnée la volonté municipale d'opérer le développement sur les espaces en creux au sein des tissus déjà bâtis, il convient de veiller à une bonne intégration des futures constructions dans le respect de l'histoire et de l'identité des sites.

Ainsi, la municipalité se voit dorénavant très vigilante sur la morphologie et l'implantation des futures constructions afin que celles-ci puissent s'insérer de façon optimale au tissu bâti existant.

➤ **Maintenir et renforcer les éléments végétaux au sein des espaces bâtis**

Les éléments végétaux, tels que les arbres, les haies, les bosquets... présents au sein des espaces agglomérés, participent à la qualité du cadre paysager de la commune.

Dans ce contexte, le projet identifia un certain nombre de d'espaces paysagers remarquables afin de les protéger et promeut une qualification paysagère au sein des espaces bâtis. La mise en valeur par le végétal peut s'opérer par le renforcement des espaces plantés au sein des espaces publics et en incitant les propriétaires à l'aménagement paysager de leurs parcelles, ce, au travers des règles d'occupation des sols.

## VII. **Orientation 6** : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

### Contexte :

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale.

### Actions mises en œuvre :

#### ➤ **Contenir l'étalement urbain**

Au regard des principes d'équilibre et de *gestion économe de l'espace* (article L.121-1 de Code de l'Urbanisme), le PADD envisage un renouvellement urbain en tirant parti du foncier disponible et en augmentant les possibilités de construire. Ainsi, le PLU ne prévoit pas d'urbanisation sur des espaces nouveaux ; ce qui signifie qu'aucune terre agricole ne sera impactée par le développement à venir. De plus, le PADD définit clairement les limites des espaces bâtis du bourg et des hameaux afin d'éviter tout phénomène d'extension et de mitage.

Ainsi, le développement s'opérera au sein des tissus bâtis du bourg et des hameaux principaux en optimisant les espaces dits « en creux ». Afin de déterminer le potentiel foncier et les possibilités de construction, un travail d'identification des espaces d'entre deux a été mené.

Sur l'ensemble des sites urbains constitués et en considérant toutes les parcelles enclavées libres de toute occupation et les espaces en creux, le potentiel foncier est estimé à environ 5 hectares

D'un point de vue quantitatif, le nombre d'hectares disponibles est suffisant pour répondre à une croissance démographique souhaitée par la commune.

#### ➤ **Favoriser la diversité des formes et des densités bâties**

Cette optimisation du foncier permettra une diversification du type d'habitat, en agissant sur la taille des parcelles sans mettre en péril la morphologie urbaine existante. L'évolution de la façon d'habiter induira la production de formes plus compactes, plus groupées et moins énergivores

Commune d'  
**Hermeray**  
Yvelines

4 rue Mairie - 78125 Hermeray  
Tel : 01 34 83 50 38  
Fax : 01 34 83 42 20

**Plan Local d'Urbanisme**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Poursuivre une politique de protection et de valorisation des espaces naturels**

- Forêt de protection du massif de Rambouillet
- Considérer les sites Natura 2000 dans la politique communale
- Assurer la préservation du fond de vallée
- Maintenir les relations intercommunales via la vallée
- Permettre la découverte d'un patrimoine historique au cœur du fond de vallée
- Conservier les espaces boisés présents sur l'ensemble du territoire
- Maintenir l'espace ouvert entre le bourg et le hameau d'Amblaincourt
- Préserver les perspectives visuelles sur le paysage naturel et bâti

**Poursuivre le développement communal de façon maîtrisée**

- Définir les limites des tissus urbains constitués et opérer le développement futur au sein de ces limites
- Contenir les écarts dans leur configuration actuelle
- Considérer les constructions au sud de la commune dans la continuité du tissu bâti de Raizeux

**Projet structurant de la commune : maintenir la centralité du hameau de Béchereau en diversifiant les usages**

- Renforcer la dynamique autour des équipements existants et de l'épicerie en permettant des futurs aménagements
- Permettre une opération d'aménagement destinée à l'habitat (construction de logements aidés)
- Définir de nouveaux principes de circulations routières
- Définir de nouveaux principes de circulations douces (piéton, vélo)
- Orientations d'aménagement et de programmation à venir

**Adapter l'activité agricole aux évolutions du territoire**

- Préserver les espaces agricoles en évitant toute forme de fragmentation
- Garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles
- Engager une réflexion sur la mutabilité des corps de ferme

**Autres**

- Maintenir l'activité équestre
- Permettre l'extension du cimetière

