

Hermery

RÉUNION PUBLIQUE

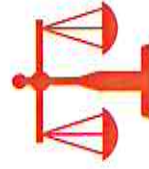
5 février 2022

Présentation de la 1^{ère} modification
de droit commun du PLU

QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?



RAPPORT
DE
PRÉSENTATION



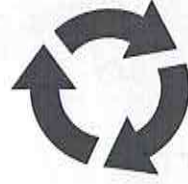
Non opposable



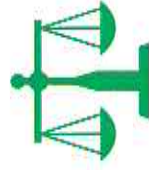
PADD



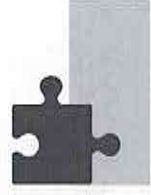
Opposabilité
Indirecte



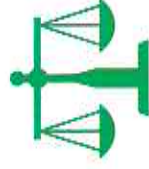
OAP



Opposable



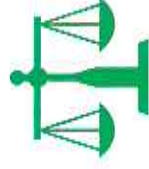
ZONAGE



Opposable



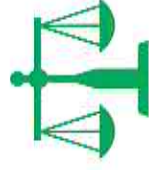
RÈGLEMENT



Opposable



ANNEXES



Opposabilité des
Servitudes

LE PLU D'HERMERAY

- Approbation de **l'élaboration** de votre PLU 13 mars 2014
- Approbation de la 1^{ère} **modification simplifiée** 12 juillet 2016
- Approbation de la 1^{ère} **révision allégée** 21 mars 2017

POURQUOI MODIFIER LE PLU ?

S'adapter à une réalité de terrain et à une pression foncière grandissante

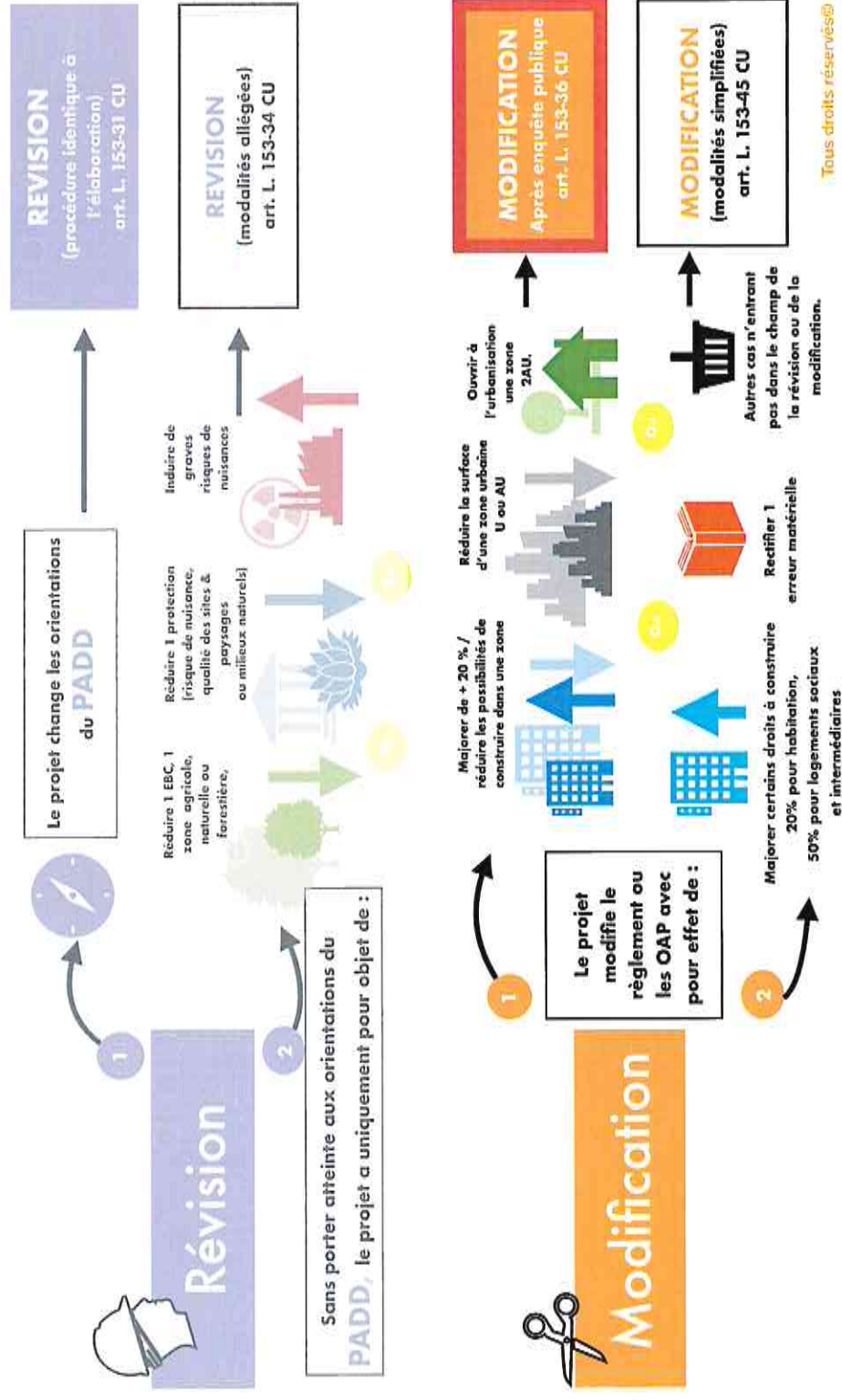
Mieux maîtriser le développement urbain et assurer la qualité des aménagements

Respecter l'identité de la commune.

COMMENT FAIRE ÉVOLUER UN PLU ?

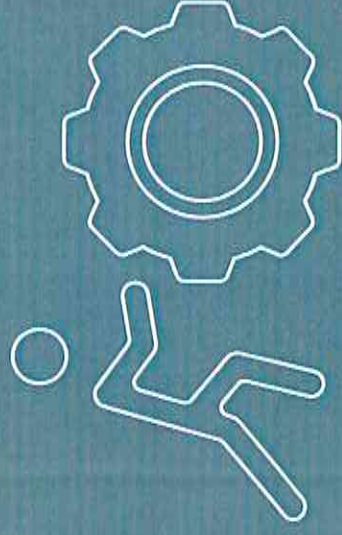
À HERMERAY

1. PRÉSERVATION DES FONDS DE JARDIN ET DES CŒURS D'ÎLOT
2. FORMALISATION D'OAP SUR LES SECTEURS À ENJEUX
3. ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES



Hermesray

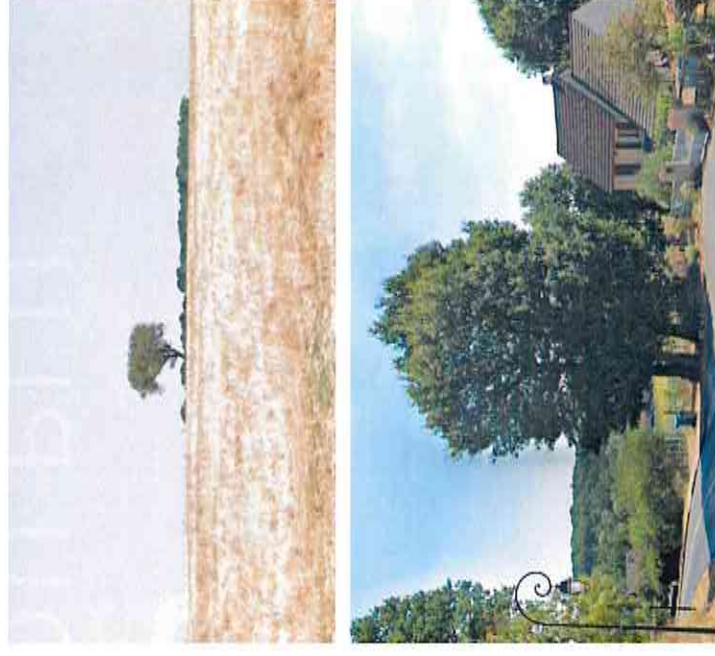
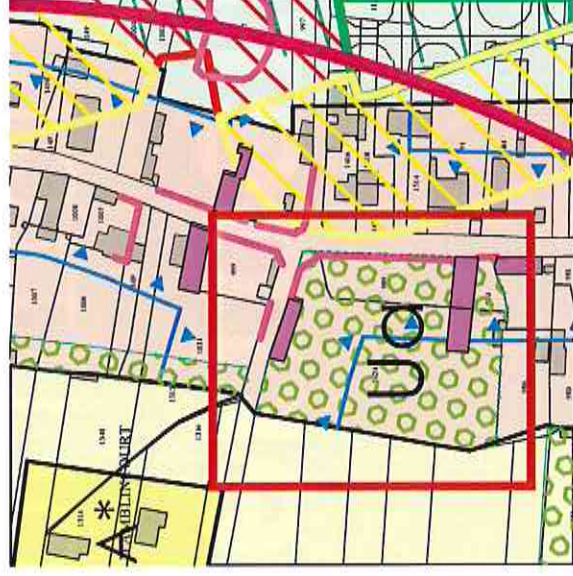
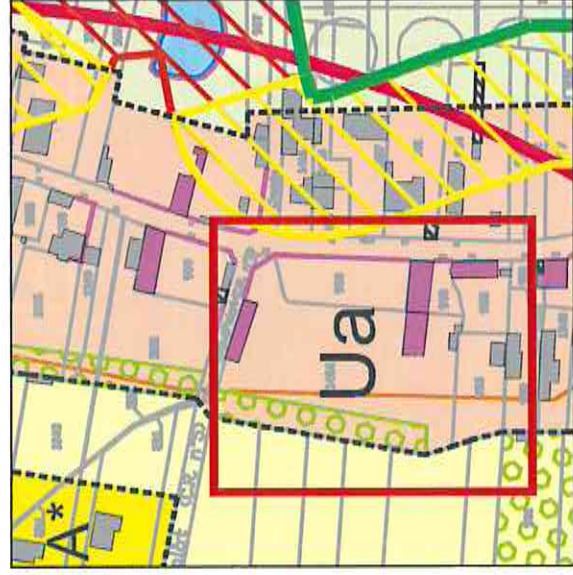
LES ÉVOLUTIONS DU PLU



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

Repérage au titre de la loi Paysage d'ensembles paysagers et d'arbres remarquables :

- Deux nouveaux jardins privés ont été repérés à wGuiperreux et Amblaincourt.
- Dix nouveaux arbres sur l'ensemble du territoire ainsi qu'un verger à Amblaincourt



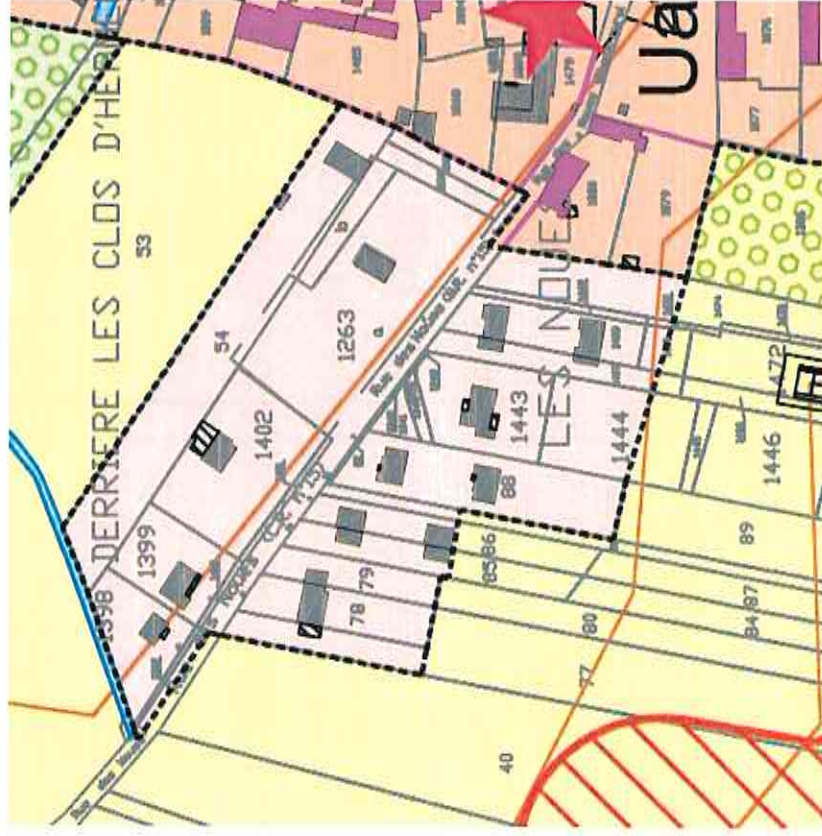
Extrait du zonage avant / après repérage

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

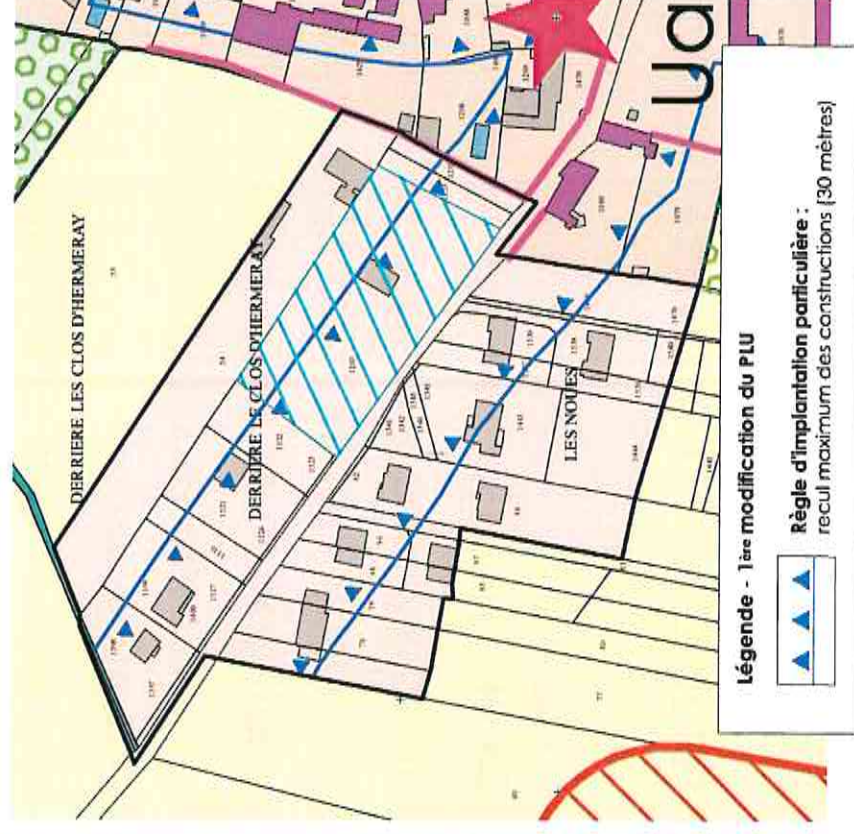
Installation d'une règle d'implantation particulière

Une règle de recul maximum s'applique dans les zones où une règle graphique est dessinée.

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit a fait l'objet d'une relecture et d'une mise à jour complète permettant notamment :

- de réétudier les règles d'occupation et d'utilisation des sols, d'implantation ou encore de hauteur du bâti afin de correspondre davantage à l'environnement bâti existant, de gérer les vues ou encore d'autoriser les toitures terrasses ;
- d'élargir les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions et des aménagements à travers une intégration poussée des recommandations **du Parc**

Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

- De préciser les règles de stationnement selon les zones afin de limiter la surabondance de stationnement sur la voie publique sans compromettre la réalisation de futurs aménagements ;
- De préciser les obligations en matière d'espace libre et de plantations ;
- De préciser les règles en matière de performance énergétiques et environnementales.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Évolution de 2 secteurs et créations de 4 nouvelles OAP

Évolution des OAP actuelles n°1 et n°2

- Passage de 9 à 5 lots sur l'OAP du secteur de la Voie Meunière -
Béchereau
- Passage de 6 à 3 lots sur l'OAP du secteur de la Petit Pâture -
Villeneuve

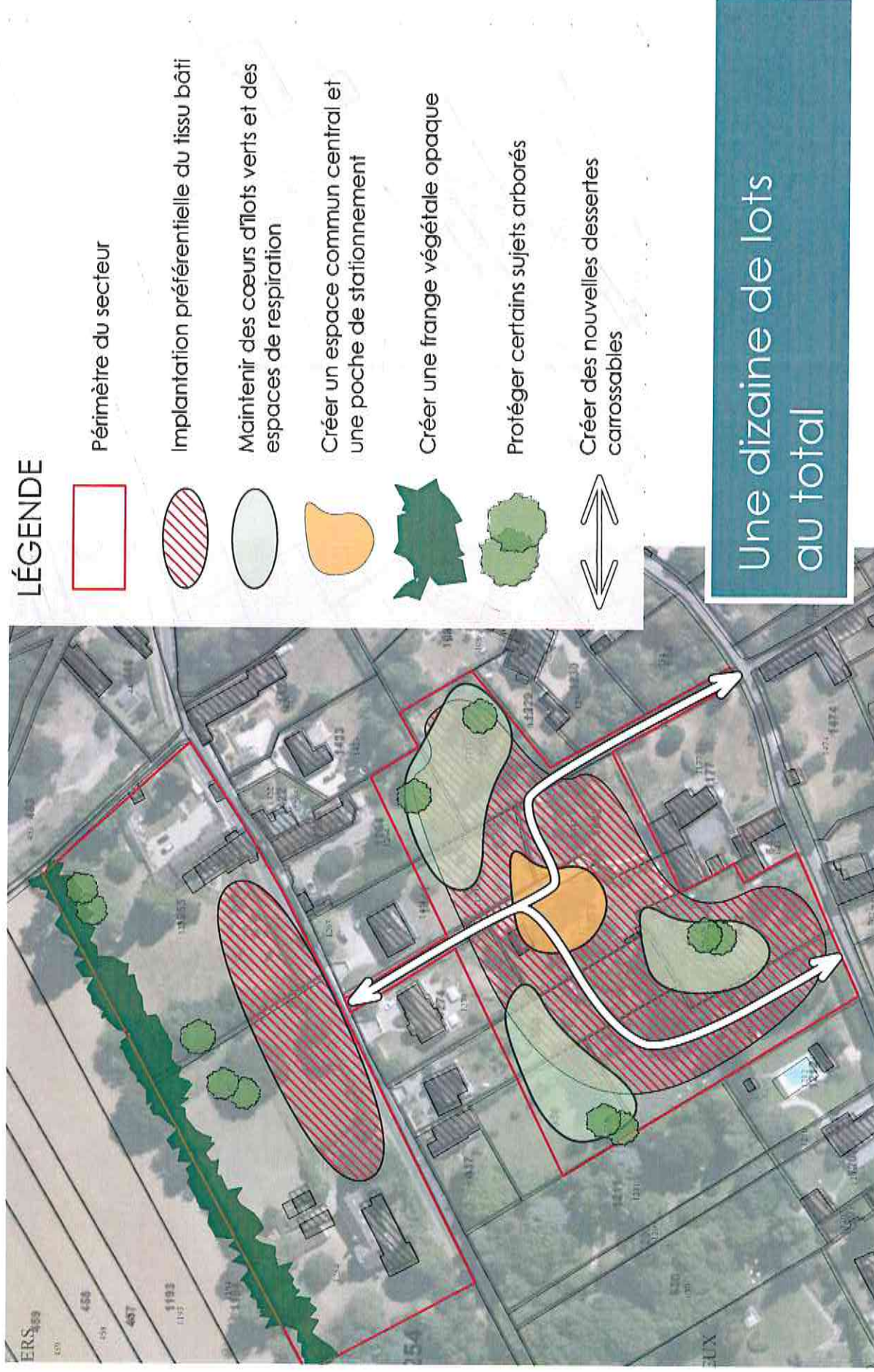
Extension du secteur la Petite Pâture (2021) - hameau de la Villeneuve



Projet d'aménagement
en cours de réalisation

2 ou 3 lots sous forme
d'opération d'ensemble

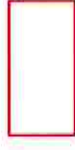
Création d'une OAP rue de la Forêt / rue du Guesle - hameau de Guiperreux



Création d'une OAP rue de l'Église - Hermeray Village



LÉGENDE



Périmètre du secteur



Implantation préférentielle du tissu bâti



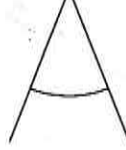
Protéger certains sujets arborés



Autoriser de manière mesurée les percements dans le mur de clôture protégé au titre de la loi Paysage



l'Eglise Saint-Germain l'Auxerrois



Préserver la percée visuelle en direction de l'église notamment depuis la route d'Epernon



Autoriser un accès véhicule unique



Mutualiser les espaces de stationnement en privilégiant des matériaux perméables et locaux

2 ou 3 lots

Création d'une OAP rue des Noues - Hermeray Village

LÉGENDE



Périmètre du secteur



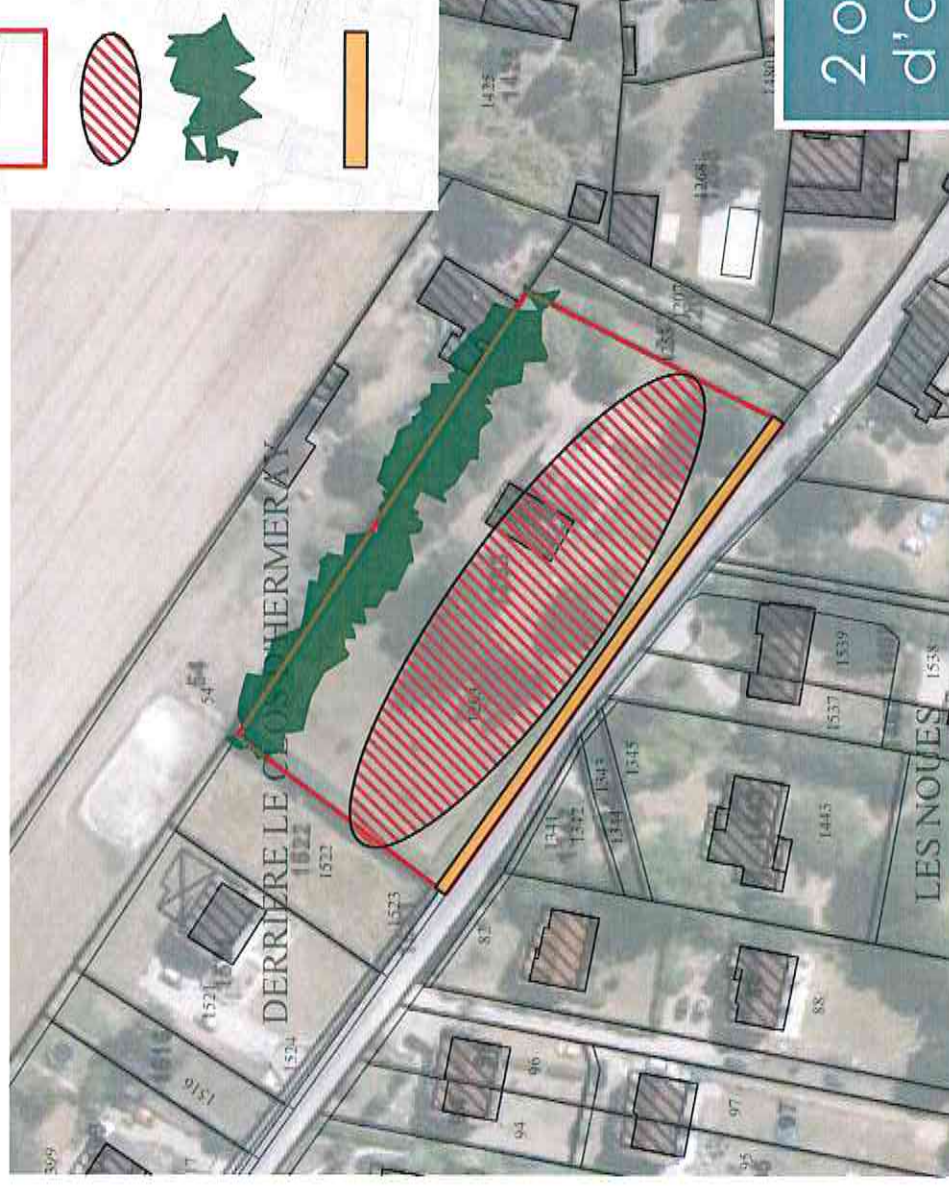
Implantation préférentielle du tissu bâti



Préserver une frange végétale opaque



Créer un front bâti homogène notamment dans l'aspect et le choix des matériaux du mur de clôture et des accès



2 ou 3 lots sous forme
d'opération d'ensemble



PLANNING PRÉVISIONNEL

1^{ère} modification de droit commun du PLU d'Hermeray

2021										2022				
Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Janvier	Février	Mars	Avril	
PHASE ÉTUDE														
Lancement de la procédure	Réalisation du dossier Réunion de calage					Notification du projet aux PPA n°1	Ajustements Réunion de calage	RÉPONSE DE LA MRAE	Notification du projet aux PPA n°2	Ajustements	Par arrêté du maire Décision de mise à enquête publique du projet de modification du PLU Enquête publique Réunion de prise en compte de l'enquête publique Intégration des remarques			APPROBATION
	CONCERTATION (Mise à disposition du dossier + Réunion publique)													

SAISINE MRAE
(Examen au cas par cas)
juillet 2021