

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

HERMERAY

2^{ème} modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé le 13 mars 2014

1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée le 12 juillet 2016

1^{ère} révision allégée du PLU approuvée le 21 mars 2017

1^{ère} modification de droit commun du PLU approuvée le 27 juillet 2022

2^{ème} modification simplifiée du PLU approuvée le XXX 2025

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du

XXX 2025

approuvant la 2^{ème}
modification simplifiée du PLU
de la commune d'Hermeray

La maire,
Evelyne Marchal

Date : **8 novembre 2024**
Phase : **DOSSIER MINUTE**

N° de pièce : **1.2**

Table des matières

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ CONTENU DE LA MODIFICATION	7
3/ COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	21
4/ INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT	29

1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

La commune d'Hermeray souhaite supprimer l'emplacement réservé n°2 destiné initialement, à la réalisation d'une Sente piétonne permettant aux piétons venant de l'Orme de rejoindre le «centre - mairie- école» sans emprunter la route départementale.

Pour faire évoluer le PLU en ce sens, une procédure de modification simplifiée du PLU est requise afin de faire évoluer le zonage ainsi que la liste des emplacements réservés.

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Hermeray a été approuvé le **13 mars 2014**.

Puis, plusieurs procédures ont été menées afin de faire évoluer le document d'urbanisme :

- 1^{ère} modification simplifiée du PLU approuvée le 12 juillet 2016
- 1^{ère} révision allégée du PLU approuvée le 21 mars 2017
- 1^{ère} modification de droit commun du PLU approuvée le 27 juillet 2022

La 2nde procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté le 6 novembre 2024 et poursuit les objets suivants :

- Supprimer dans les documents réglementaires, l'emplacement réservé n°2 dédié à la réalisation d'une Sente piétonne permettant aux piétons venant de l'Orme de rejoindre le «centre - mairie- école» sans emprunter la route départementale.

2) LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement écrit.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

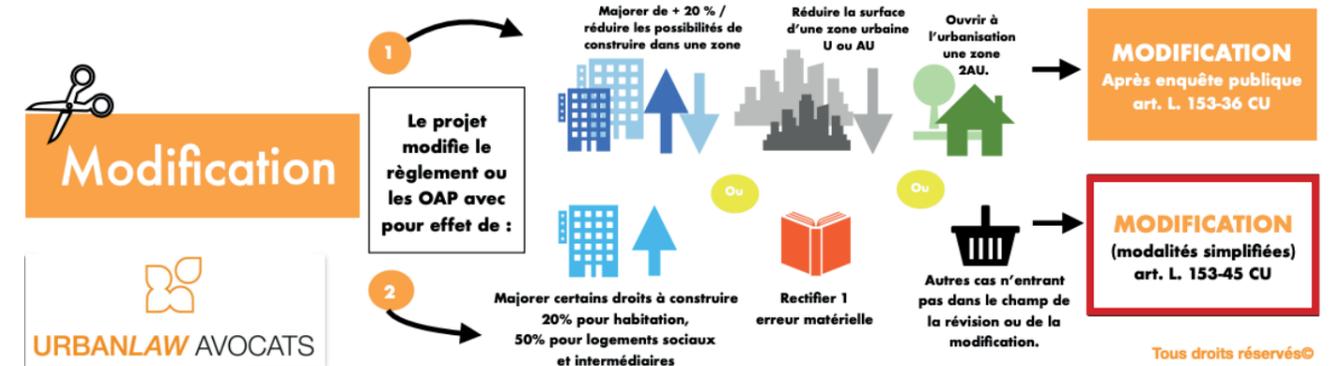
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Justification

L'évolution du présent dossier portera uniquement sur la suppression de l'emplacement réservé n°2. En ce sens, elle entre dans les autres cas que ceux formulés à l'article L. 153-4. Une procédure de modification à procédure simplifiée est donc nécessaire.



2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

SOMMAIRE DES ÉVOLUTIONS

Suppression de l'emplacement réservé n°2

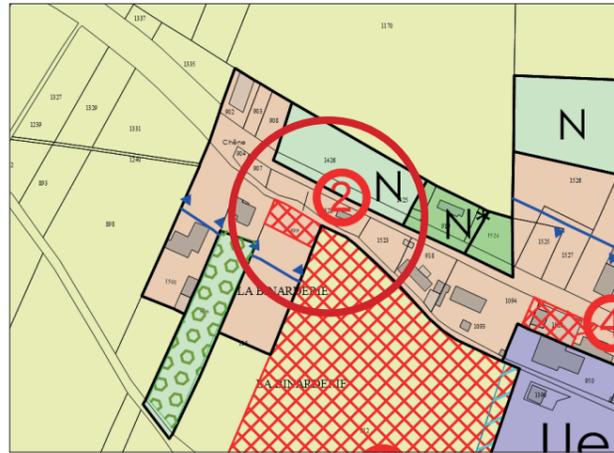
Le présent additif sera joint au rapport de présentation.*

1/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU ZONAGE

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Sur la parcelle ZE 109, l'emplacement réservé n°2 d'une superficie d'environ 340m² dédié à la réalisation d'une sente piétonne permettant aux piétons venant de l'Orme de rejoindre le «centre - mairie- école» sans emprunter la route départementale est supprimé.

ZONAGE DU PLU ACTUEL



ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



JUSTIFICATIONS

Plusieurs facteurs conduisent la collectivité à supprimer cet emplacement réservé (ER) :

- Contrairement à ce que son intitulé indique, l'ER n'est pas situé entre l'Orme et le centre bourg mais plutôt entre La Villeneuve et le centre bourg. Cet emplacement est initialement prévu pour la réalisation d'un parking accessible en voiture. Une erreur s'est manifestement insérée lors de la rédaction du PLU.
- En outre, ladite sente existe déjà (plan ci-contre).

Cet emplacement réservé superpose une zone Ua «secteurs agglomérés où prédomine le bâti ancien ». Il remet aujourd'hui totalement en question la constructibilité de cette parcelle. Sa suppression permettra de libérer le propriétaire de la servitude d'urbanisme dont il est grevé aujourd'hui. Enfin, cette suppression fait également partie des conclusions d'une étude de réaménagement du centre-bourg portée par la collectivité.



Le présent additif sera joint au rapport de présentation.*

1/ LES AJUSTEMENTS APPORTÉS A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

La liste des emplacements réservés est mise à jour en conséquence. La numérotation des emplacements suivants n'est pas corrigée afin de limiter les effets en cascade sur les autres documents du PLU.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° de l'E. R.	AFFECTATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ	BENEFICIAIRE AYANT DEMANDÉ L'INSCRIPTION	N° DES PARCELLES CONCERNÉES	SUPERFICIE APPROXIMATIVE (m ²)
1	Acquisition des terrains situés derrière la Mairie en vue de leur aménagement à terme en terrain de loisirs.	Commune	ZE 52/53 B 912/913	16 900m ²
2	Sente piétonne permettant aux piétons venant de l'Orme de rejoindre le «centre - mairie- école» sans emprunter la route départementale	Commune	ZE-51 B-910	340m²
3	Aménagement de l'entrée de l'opération résidentielle de la voie Meunière	Commune	B 1456/1457/ 1458/1459	200m ²

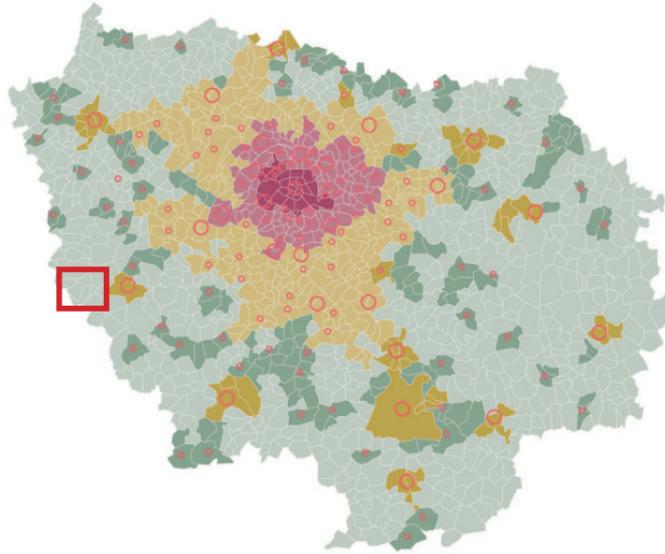
Extrait de la liste des emplacements réservés

JUSTIFICATION

Idem précédemment.

3 / COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'Île-de-France, des espaces aux enjeux différenciés



Le territoire d'Hermeray est inclus dans la CA de Rambouillet dont le SCoT est aujourd'hui en cours de révision. Le SDRIFe (objectifs 2040) est également en cours de révision, son approbation est prévue pour juillet 2024. Au regard de l'avancement des différentes révisions des documents supra, il semble ici pertinent d'étudier cette modification simplifiée au regard du SDRIFe.

Les évolutions pressenties dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune consommation d'espace. La suppression d'un emplacement réservé dont la commune n'a aujourd'hui plus aucune utilité sera facilitatrice en termes de densification du tissu urbain.

Pour rappel, le territoire d'Hermeray est identifié dans le SDRIFe 2040 comme une commune rurale.

À ce titre, plusieurs objectifs de densification doivent être respectés :

- OR 57 : Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.
- OR 77 : Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation,

De manière générale, la modification simplifiée n°2 du PLU d'Hermeray n'aura aucune incidence sur le rapport de compatibilité du PLU avec le SDRIFe approuvé le 11 septembre 2024.

En supprimant un emplacement réservé sur une emprise constructible et en zone urbaine, le droit à construire sera ainsi augmenté. La modification simplifiée aura un impact positif sur le principe de prioriser la densification et l'intensification du tissu bâti porté par le SDRIFe.

Les communes rurales, piliers de la résilience régionale

Accompagner l'adaptation des pratiques agricoles pour favoriser la biodiversité, la fonctionnalité des sols et la résilience régionale

Préserver les cadres de vie ruraux et développer les solutions innovantes (tiers lieux, services mobiles, etc.) permettant d'améliorer l'accès à l'emploi, aux commerces et aux services

Ancrer les espaces ruraux dans l'économie régionale par la valorisation des ressources naturelles (alimentation, matériaux, énergie, etc.) et paysagères (tourisme vert)

Développer de nouvelles offres de transport (bus express, covoiturage, navettes autonomes)

645 communes
3,7 % de la population francilienne
1,5 % des emplois

4 / INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

AUTO-EVALUATION

4. IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT / AUTO-ÉVALUATION

La présente partie correspond à l'auto-évaluation du dossier dans le but de saisir l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

L'article R. 104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue d'une auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, **comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement** « au regard des critères de l'annexe II » de la directive.

THÉMATIQUE	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
SITE NATURA 2000	Le site NATURA 2000 le plus proche se trouve à environ 1,5 km à vol d'oiseau. La suppression de l'ER 2 n'aura aucun impact sur un site NATURA 2000.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	La parcelle ZE 109 constitue une dent creuse en milieu urbanisé. Elle accueille actuellement des pâtures qui ne sont pas déclarées à la PAC. Sa valeur environnementale est négligeable. En outre, la partie sud de la parcelle n'était pas entachée d'un emplacement réservé et peut d'ores et déjà être aménagée. La suppression de l'ER 2 n'aura aucun impact sur les milieux naturels.
CONSOMMATION NAF	S'agissant d'une zone urbaine, l'évolution du PLU à travers la modification simplifiée n'entraînera aucune consommation des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (NAF).
ZONE HUMIDE	La parcelle ZE 109 et de manière générale, la partie ouest du bourg ne sont pas concernées par des milieux humides. La suppression de l'ER 2 n'aura donc aucun impact.
EAU POTABLE	S'agissant d'une zone urbaine du bourg, les conditions de desserte des terrains par les réseaux constituent une obligation énoncée par le règlement écrit pour toute construction nouvelle.
EAU PLUVIALE	
ASSAINISSEMENT	
GESTION DES DÉCHETS	En tout état de cause, la partie sud de l'unité foncière (parcelle ZE110) peut déjà être bâtie. La présente modification n'a donc aucun impact sur les réseaux publics.

PAYSAGE / PATRIMOINE BÂTI	En termes de paysage, la suppression de l'ER 2 entraînera une possibilité de construction accrue dans un milieu déjà bâti. Il permettra d'intensifier un tissu aménagé sans cohérence et de manière éparse. L'article UA11 du règlement écrit concerne l'aspect extérieur des constructions. Cet article a été renforcé dans le cadre de la précédente modification afin d'assurer la bonne insertion des constructions en milieu dominé par du bâti ancien. La parcelle étant déjà constructible, l'impact de la modification simplifiée est nul en termes de paysage et de patrimoine bâti.
RISQUES ET NUISANCES	La parcelle ZE 109 n'est pas concernée par des risques et la RD80 n'est pas définie comme une voie bruyante. La parcelle est bordée au sud par le risque de retrait-gonflement des argiles. et par des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves (fiabilité moyenne). La suppression de l'ER 2 n'aura aucun impact sur les risques et nuisances.
AIR/ENERGIE/CLIMAT	L'intensification de la zone Ua si elle a lieu, contribuerait inévitablement à intensifier les flux de circulation, notamment en milieu rural où l'usage du véhicule individuel motorisé prédomine. Cependant cette évolution reste négligeable au regard des possibilités d'aménagement. Enfin, le PLU à travers ses documents réglementaires, autorise les installations dédiées au développement des énergies renouvelables. La suppression de l'ER 2 n'aura aucun impact sur la qualité de l'air et le déploiement des énergies renouvelables.

