

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de YÈBLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Pièce 0 : Notice explicative de la modification simplifiée n°2



PLU approuvé le 30 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

Modification simplifiée n°2 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	5
3.	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU	10
4.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	11

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Par délibération en date du 30 janvier 2020, le Conseil municipal de Yèbles a approuvé son Plan Local d’Urbanisme (PLU). Celui-ci a fait l’objet d’une modification simplifiée N°1 approuvée en date du 5 mars 2020.

Depuis, il est apparu nécessaire, après application et mise en œuvre de ce P.L.U :

- D’encadrer plus précisément les occupations du sol interdites sur le territoire communal afin d’éviter tout type de nuisance potentielle.
- De faciliter l’implantation des panneaux photovoltaïques en toiture.
- De réexaminer l’éclairiment des combles afin de supprimer les dimensions des châssis de toit et de ne pas rendre obligatoire les lucarnes.
- De clarifier l’implantation des piscines par rapport aux limites séparatives en zone urbaine.

Du fait que les modifications envisagées ne rentrent pas dans le cadre des cas mentionnés à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, il convient dès lors de procéder à une modification simplifiée du document d’urbanisme communal en application de l’article L.153-45 du code de l’urbanisme.

Le présent dossier de modification simplifiée N°2 du PLU est ainsi établi en application des dispositions des articles L153-31, L153-41 et L153-45 du code de l’urbanisme du fait :

- Qu’il n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Qu’il n’a pas pour objet :
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette modification simplifiée N°2 porte donc sur :

- le règlement écrit du PLU.

Le dossier de modification simplifiée N°2 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée N°2 (objet du présent document),
- le règlement écrit modifié.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Zone UA – Article 1

Ajout proposé dans la modification

Les installations classées **pour la protection de l'environnement** soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- **dépôts de déchets de toutes natures**

Justification

Complément ajouté à la notion d'installations classées pour être conforme à l'appellation du code de l'environnement.

Compte tenu des dépôts de terre illicites effectués il y a quelque temps sur la commune, la volonté est ici de renforcer la protection et la préservation sur le plan environnemental du territoire communal par le renforcement des occupations du sol interdites et notamment par l'interdiction des dépôts de déchets de toutes natures.

2.2. Zones UA et UB – Article 7

Ajout proposé dans la modification

Les piscines non couvertes doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Justification

Il s'agit ici de clarifier la règle d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives, notamment en ce qui concerne les piscines non couvertes, afin de limiter les nuisances, notamment visuelles, entre propriétés voisines.

2.3. Zone UA – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes traditionnelles sur le versant principal ou par une alternance de lucarnes et de châssis de toit.

Les châssis de toit seront de dimensions réduites à 0,80x1,00 mètre et limités à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la moitié de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Modification proposée

~~L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes traditionnelles sur le versant principal ou par une alternance de lucarnes et de châssis de toit.~~

Les châssis de toit seront ~~de dimensions réduites à 0,80x1,00 mètre et~~ limités à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, la moitié de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture ~~non~~ **visibles depuis l'espace public.**

Justification

Il s'agit ici de laisser le maximum de choix sur la manière d'éclairer les combles, soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par les deux.

De la même manière, la règle sur les dimensions des châssis de toit étant trop rigide et ne correspondant pas à l'offre du marché dans ce domaine, il s'agit d'offrir plus de latitude pour leur dimensionnement.

Afin de faciliter le développement de l'énergie solaire et ainsi de contribuer à la lutte contre le changement climatique, il est permis ici de positionner les panneaux sur chaque versant de toiture et ainsi de pouvoir s'adapter à l'orientation de la maison.

2.4. Zone UB – Article 1

Ajout proposé dans la modification

Les installations classées **pour la protection de l'environnement** soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- commerces
- entrepôt,

- agricole,
- forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d’attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu’en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- **dépôts de déchets de toutes natures**

Justification

Complément ajouté à la notion d’installations classées pour être conforme à l’appellation du code de l’environnement.

Compte tenu des dépôts de terre illicites effectués il y a quelque temps sur la commune, la volonté est ici de renforcer la protection et la préservation sur le plan environnemental du territoire communal par le renforcement des occupations du sol interdites et notamment par l’interdiction des dépôts de déchets de toutes natures.

2.5. Zone UB – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Modification proposée

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture ~~non~~ **visibles depuis l'espace public.**

Justification

Afin de faciliter le développement de l’énergie solaire et ainsi de contribuer à la lutte contre le changement climatique, il est permis ici de positionner les panneaux sur chaque versant de toiture et ainsi de pouvoir s’adapter à l’orientation de la maison.

2.6. Zones UX et AUX – Article 1

Ajout proposé dans la modification

Les constructions et occupations suivantes :

- les activités agricoles et forestières,
- les commerces,
- les hébergements hôtelier.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- aires de stationnement
- dépôts de déchets de toutes natures

Justification

Complément ajouté à la notion d'installations classées pour être conforme à l'appellation du code de l'environnement.

Compte tenu des dépôts de terre illicites effectués il y a quelque temps sur la commune, la volonté est ici de renforcer la protection et la préservation sur le plan environnemental du territoire communal par le renforcement des occupations du sol interdites et notamment par l'interdiction des dépôts de déchets de toutes natures.

2.7. Zone AUXA – Article 1

Ajout proposé dans la modification

Les constructions et occupations suivantes :

- les activités agricoles et forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- aires de stationnement
- dépôts de déchets de toutes natures

Justification

Complément ajouté à la notion d'installations classées pour être conforme à l'appellation du code de l'environnement.

Compte tenu des dépôts de terre illicites effectués il y a quelque temps sur la commune, la volonté est ici de renforcer la protection et la préservation sur le plan environnemental du territoire communal par le renforcement des occupations du sol interdites et notamment par l’interdiction des dépôts de déchets de toutes natures.

3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

La modification simplifiée N°2 du PLU concerne le règlement et ne remet pas en cause la délimitation des zones du PLU approuvé.

Les modifications du règlement portent sur les zones urbaines et à urbaniser du territoire communal dévolues à l’habitat et aux activités économiques. S’agissant de zones déjà urbanisées ou en cours d’urbanisation, elles ne présentent pas d’enjeux majeurs sur le plan environnemental.

Seules :

- les zones UX et AUXA sont localement concernées par des alignements d’arbres protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. Ces éléments sont déjà pris en compte dans le PLU approuvé.
- les zones UB, UX et AUX sont localement concernées par un corridor écologique. Cet espace est déjà pris en compte dans le PLU approuvé.

4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Yèbles a été approuvé en date du 30 janvier 2020.

Le projet de modification simplifiée N° 2 du PLU procède à des ajustements règlementaires sur des points particuliers qui permettent :

- D’encadrer plus précisément les occupations du sol interdites sur le territoire communal afin d’éviter tout type de nuisance potentielle.
- De faciliter l’implantation des panneaux photovoltaïques en toiture.
- De réexaminer l’éclairage des combles afin de supprimer les dimensions des châssis de toit et de ne pas rendre obligatoire les lucarnes.
- De clarifier l’implantation des piscines par rapport aux limites séparatives en zone urbaine.

Est ainsi modifié ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le règlement du PLU.

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU qui fixe les orientations d’aménagement et de développement sur la commune, n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU en matière de règlement n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2020.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui pour la plupart vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
 - règle interdisant la construction d’Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) dans toutes les zones, destination source de nuisance.
 - règle interdisant le dépôt de déchets de toutes natures dans toutes les zones afin de protéger les sols et les paysages.
 - règle facilitant en zones UA et UB le développement de l’énergie solaire sur les toitures à versant et contribuant ainsi à la lutte contre le changement climatique.
- pour les autres évolutions règlementaires, il s’agit d’ajustements visant à répondre à des problématiques de clarification de la règle ou à des modifications de règles pour offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l’environnement.

Les enjeux environnementaux liés à la protection des alignements d’arbres identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et au corridor écologique ne sont pas impactés par les modifications apportées au PLU.

Incidence NATURA 2000

La zone Natura 2000 la plus proche de l’entité urbaine de Yèbles est située à environ 5 km. Il s’agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : « L’Yerres, de sa source à Chaumes-en-Brie ».

On peut considérer que la mise en œuvre de la modification simplifiée N° 2 du PLU de Yèbles n’aura pas d’incidences significatives sur le site Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l’état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation de ce site Natura 2000 dans la mesure où :

- il s’agit d’évolutions règlementaires sans lien avec ce site
- la distance séparant les espaces bâtis du village du site Natura 2000 le plus proche le préserve de tout impact direct.