

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de YÈBLES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 0 : Notice explicative de la modification n°1



PLU approuvé le 30 janvier 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 12 octobre 2023

Modification simplifiée n°2 approuvée le : 1er avril 2023

Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [contact@ingespaces.fr](mailto:contact@ingespaces.fr)

## SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	4
3.	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....	20
4.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	21

---

## 1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 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 12 octobre 2023 et d’une modification simplifiée N°2 approuvée en date du 1<sup>er</sup> avril 2023.

Depuis, il est apparu nécessaire, après application et mise en œuvre de ce P.L.U de réexaminer le règlement afin de modifier les règles qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambiguës et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application et celles qui ne semblent plus judicieuses au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité. Les zones concernées sont les suivantes : UA, UB, UX, AUX, AUXA et A.

Ainsi, afin de prendre en compte l’ensemble des points développés dans la suite de la présente notice de présentation, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU de Yèbles est donc nécessaire.

Cette modification de droit commun N°1 porte donc sur :

- le règlement écrit du PLU.

Le dossier de modification de droit commun N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification de droit commun N°1 (objet du présent document),
- le règlement écrit modifié.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU 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.

## 2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

---

### 2.1. Dispositions générales – Les définitions

#### Modification proposée

- Est dénommée « **accès** », la partie de terrain possédant les caractéristiques d’une voie mais ne desservant qu’une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- Est dénommé « **voie ouverte au public** », l’espace ouvert à la circulation publique desservant plus d’une unité foncière, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l’emprise réservée au passage des piétons, et les trottoirs ou fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).
- ~~Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriété desservie.~~

#### Justification

Il s’agit ici de bien distinguer, pour plus de clarté et pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme, les définitions des accès et des voies ouvertes au public.

### 2.2. Dispositions générales – Les définitions

#### Modification proposée

- ~~Est considérée comme « **baie** », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :~~
  - ~~transparente,~~
  - ~~dont la surface excède 0,2 m<sup>2</sup>,~~
  - ~~qui présente un angle supérieur à 45° avec l’horizontale.~~

#### Justification

Cette définition est supprimée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan règlementaire.

### 2.3. Dispositions générales – Les définitions

#### Modification proposée

- La **hauteur** est mesurée :
  - depuis ~~le point le plus haut de la construction ou~~ la partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, **acrotère**, **mat**, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, **mâts**, pilastres...),
  - au point le plus bas du sol naturel, à l’aplomb de ce point.

#### Justification

Il s’agit ici de clarifier la définition de la hauteur pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

## 2.4. Dispositions générales – Les définitions

### Modification proposée

- Les extensions des constructions existantes en zones agricole A et naturelle N sont celles qui n’excèdent pas :
  - soit 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - soit 20% de la surface de plancher de la construction.

### Justification

Il s’agit ici de clarifier la définition des extensions pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme, étant donné qu’en zone urbaine, les extensions des constructions existantes sont régies par les articles sur l’implantation et la densité.

## 2.5. Dispositions générales – Les définitions

### Modification proposée

- ~~— Sont considérées comme des annexes :
  - Les édifices non habitables et de moins de 30 m<sup>2</sup> d’emprise au sol
  - Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière~~
- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d’usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d’accès direct depuis la construction principale.  
Il peut s’agir de garages, d’abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

### Justification

Il s’agit ici de préciser la définition des annexes pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

## 2.6. Dispositions générales – Les modalités d’application

### Modification proposée

La distance par rapport aux ~~baies~~ ouvertures, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de ~~la baie~~ l’ouverture concernée et la limite ~~ou~~ de la construction considérée.

### Justification

Cette modalité d’application est modifiée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan réglementaire.

## 2.7. Dispositions générales – Les modalités d’application

### Modification proposée

~~La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l’occupant.~~

### Justification

Cette modalité d’application est supprimée dans la mesure où elle n’est pas explicite et utilise des termes inadéquats sur le plan réglementaire.

## **2.8. Dispositions générales – Les modalités d’application**

### Modification proposée

Les éléments bâtis remarquables repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d’intérêt local (en application de l’article L 151-19 du Code de l’Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux règles suivantes :

### Justification

Une précision est apportée ici afin d’être cohérent avec le plan de zonage.

## **2.9. Zones UA et UB – Article 1**

### Modification proposée

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, à statut privé,

### Justification

Précision apportée ici afin de laisser la possibilité de réaliser des aires de jeux ou de sport publiques.

## **2.10. Zones AUX et AUXA – Article 1**

### Modification proposée

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 collectif

### Justification

Précision apportée ici afin de ne pas laisser la possibilité de réaliser des aires de stationnement collectif, hormis celles imposées par le présent règlement aux constructions à destination d'activités autorisées.

## **2.11. Zone UX – Article 2**

### Modification proposée

Les travaux et extensions de logements existants et leurs annexes, **dans une limite totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

### Justification

S'agissant d'une zone dévolue à l'activité économique, les logements existants peuvent faire l'objet d'une extension qu'il est nécessaire de préciser et de quantifier.

## **2.12. Zone A – Article 2**

### Modification proposée

**Les bâtiments publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

### Justification

La volonté est de laisser la possibilité en zone agricole, conformément aux conditions du code de l'urbanisme, de réaliser des équipements publics.

## **2.13. Zones UA et UB – Article 3**

### Modification proposée

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

**L'accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.**

### Justification

Introduction d'une règle sur la largeur des accès afin d'encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante, notamment en cas de construction en second rideau. Cela permet également de contribuer à une meilleure qualité urbaine et à une meilleure relation de voisinage entre les habitants.

## **2.14. Zones UX, AUX et AUX A – Article 3**

### Modification proposée

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

**L'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.**

### Justification

Introduction d’une règle sur la largeur des accès afin d’encadrer le développement urbain de manière fonctionnelle et sécurisante, notamment pour les déplacements des poids-lourds.

## **2.15. Zone UA – Article 6**

### Modification proposée

Les constructions principales doivent s’implanter ~~entre 0 et 6 m~~ à 5 m minimum de la voie.

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s’implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ~~ci-dessus aux dispositions générales~~.

Les annexes ~~peuvent~~ doivent s’implanter à 6 m minimum de la voie et être non visibles depuis celle-ci ~~soit à l’alignement, soit en retrait~~.

Les équipements publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter soit à l’alignement, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 1 mètre minimum.

~~Les abris de jardin d’aspect non maçonnés et~~ les piscines doivent respecter un retrait d’au moins 6 m des limites de voies

~~Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s’implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.~~

### Justification

Il s’agit ici d’une volonté de politique urbaine consistant à recréer au fil du temps un front urbain sans que cela remette en cause la possibilité de densifier le tissu urbain. En effet, la zone UA étant constituée d’un tissu ancien avec des voies très étroites sur lesquelles le stationnement est peu possible, la volonté est ici en cas de renouvellement des constructions de permettre d’aérer le tissu urbain en imposant une marge de recul dans laquelle le stationnement pourra se faire.

Volonté également de clarifier la règle sur les annexes et d’imposer, pour des raisons de préservation de la qualité urbaine du tissu, un recul aux annexes de faible qualité esthétique.

## **2.16. Zone UB – Article 6**

### Modification proposée

Les constructions principales doivent s’implanter ~~en partie~~ entre 3 et 6 m de la voie.

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s’implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ~~ci-dessus aux dispositions générales~~.

Les annexes doivent s’implanter en retrait de ~~3~~ 6 m minimum de la voie et être non visibles depuis celle-ci.

Les équipements publics ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter soit à l’alignement, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 1 mètre minimum.

~~Les abris de jardin d’aspect non maçonnés et~~ les piscines doivent respecter un retrait d’au moins 6 m des limites de voies.

~~Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s’implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.~~

### Justification

Volonté de clarifier la règle d'implantation des constructions afin de faciliter son application.  
Volonté également de clarifier la règle sur les annexes et d'imposer, pour des raisons de préservation de la qualité urbaine du tissu, un recul suffisant aux annexes de faible qualité esthétique.

## **2.17. Zone AUXA – Article 6**

### Modification proposée

Le long de la RD 619 et de l'Avenue de la Gare, les constructions doivent respecter un retrait respectant le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ~~d'au moins~~

Le long des autres voies, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5 m

- ~~10 m de la RD 619~~
- ~~5 m des autres voies~~

Toutefois, ~~le long des autres voies~~, les constructions de moins de 3 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 3m.

### Justification

Volonté de mettre en cohérence les orientations de l'OAP de la zone AUXA avec le règlement de la zone AUXA en ce qui concerne le respect des marges de recul par rapport à la RD 619 et à l'avenue de la Gare.

## **2.18. Zone UA – Article 7**

### Modification proposée

Les constructions principales ~~doivent ne peuvent~~ s'implanter ~~soit en~~ que sur une limite séparative ~~soit en retrait~~.

Les constructions ou parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait :

- minimum de 3m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».
- minimum de 6 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues.

~~Les baies doivent être en retrait d'au moins 6 m.~~

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les ~~abris de jardin annexes d'aspect non maçonné~~, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

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

~~L'ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cour commune.~~

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m. ~~considérant que la règle ci-dessus concernant les baies doit être respectée.~~

~~Toutefois, les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante.~~

~~Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.~~

### Justification

Par la limitation à l'implantation sur une seule limite séparative, la volonté est de préserver le caractère rural, résidentiel et la qualité patrimoniale du tissu ancien du village et d'encadrer la densification. Cela permet également de contribuer à une meilleure qualité urbaine et à une meilleure relation de voisinage entre les habitants.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, des précisions sont apportées afin de distinguer les cas avec ouvertures constituant des vues et les cas sans vue constituée.

Volonté également de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application.

Concernant la règle sur les cours communes, s'agissant d'une servitude régie par le code civil, elle n'a pas à être traitée dans le cadre du PLU. De plus, une cour commune est une parcelle cadastrée qui constitue donc une limite séparative de fait.

## **2.19. Zone UB – Article 7**

### Modification proposée

Les constructions principales ~~doivent ne peuvent~~ s'implanter ~~soit en~~ que sur une limite séparative ~~soit en retrait~~.

Les constructions ou parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait :

- minimum de ~~3~~ 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».
- minimum de 8 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues.

~~Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 m.~~

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les ~~abris de jardin annexes d'aspect non maçonné~~, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

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

~~L'ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cour commune.~~

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limites soit en retrait d'au moins 1 m. ~~considérant que la règle ci-dessus concernant les baies doit être respectée.~~

~~Toutefois, les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante.~~

~~Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.~~

#### Justification

Par la limitation à l'implantation sur une seule limite séparative, la volonté est de préserver le caractère rural, résidentiel et la qualité patrimoniale du tissu ancien du hameau de Nogent-sur-Avon et d'éviter sa trop forte densification. Cela permet également de contribuer à une meilleure qualité urbaine et à une meilleure relation de voisinage entre les habitants.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, des précisions sont apportées afin de distinguer les cas avec ouvertures constituant des vues et les cas sans vue constituée.

Volonté également de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application.

Concernant la règle sur les cours communes, s'agissant d'une servitude régie par le code civil, elle n'a pas à être traitée dans le cadre du PLU. De plus, une cour commune est une parcelle cadastrée qui constitue donc une limite séparative de fait.

### **2.20. Zone UX – Article 7**

#### Modification proposée

Les extensions des habitations existantes doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m. Toutefois, elles peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante, ~~sauf lorsque la façade de l'extension faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.~~

#### Justification

Des précisions sont apportées dans le cas avec ouvertures constituant des vues.

### **2.21. Zone UB – Article 8**

#### Modification proposée

~~La distance entre une construction annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> et une construction principale ne pourra pas être inférieure à 5 m.~~

#### Justification

La volonté est ici de laisser toute latitude dans l'implantation des annexes vis-à-vis des constructions principales et ce quelle que soit leur surface.

## 2.22. Zone UA – Article 9

### Modification proposée

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~60~~ 50 % de la superficie de la propriété.  
De plus, l’emprise au sol des ~~abris de jardin annexes d’aspect non maçonné~~ ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par bâtiment, dans la limite de l’emprise au sol des constructions.

### Justification

Ajustement de la règle sur l’emprise au sol des constructions afin de permettre la mise en œuvre d’espaces verts en pleine terre et ainsi favoriser le développement de la biodiversité dans le tissu urbain.

Par ailleurs, les objectifs de densification sont respectés dans la mesure où avec une emprise au sol de 50 %, les constructions peuvent facilement s’implanter sur des terrains de 300 m<sup>2</sup>, soit une densité de plus de 30 logements/ha, densité nettement supérieure à la densité existante qui est de l’ordre de 10 logements/ha.

Volonté également de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application. La règle « dans la limite de l’emprise au sol des constructions » fait référence à l’emprise au sol maximale autorisée de 50 % pour l’ensemble des constructions.

## 2.23. Zone UB – Article 9

### Modification proposée

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.  
De plus, l’emprise au sol des ~~abris de jardin annexes d’aspect non maçonné~~ ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par bâtiment, dans la limite de l’emprise au sol des constructions.

### Justification

Volonté également de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application. La règle « dans la limite de l’emprise au sol des constructions » fait référence à l’emprise au sol maximale autorisée de 30 % pour l’ensemble des constructions.

## 2.24. Zone UA – Article 10

### Modification proposée

Les ~~abris de jardin annexes d’aspect non maçonné~~ ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

### Justification

Volonté de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application.

## 2.25. Zone UB – Article 10

### Modification proposée

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d’assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 4.5 m à l’égout du toit ou à l’acrotère
- 8 m au faîtage

Les ~~abris de jardin annexes d'aspect non-maçonneré~~ ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Justification

Volonté de préciser la règle de calcul de la hauteur dans la mesure où le relief du hameau est relativement prononcé.

Volonté également de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application.

## 2.26. Zone UX – Article 10

Modification proposée

Les ~~abris de jardin annexes d'aspect non-maçonneré~~ ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Justification

Volonté de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application.

## 2.27. Zones UA et UB – Article 11

Modification proposée

Tout pastiche d'une architecture ~~archaïque ou~~ étrangère à la région est interdit (~~baleons, frontons, colonnes, balustres...~~).

Peuvent s’exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les ~~abris de jardin annexes d'aspect non-maçonneré~~ de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. ~~Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain~~
5. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d’utilisation des eaux pluviales.
6. Les travaux et les extensions d’une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s’harmoniser avec l’architecture de la construction existante,
  - s’adapter à la volumétrie ou au positionnement des **baies ouvertures** de la construction existante.

### TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre **essentiellement** des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures **des constructions principales** doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates **ou matériaux d'aspect analogue**, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage, ~~panneaux solaires, photovoltaïque...~~) arasées avec le reste de la toiture.

Toutefois, les nouvelles constructions principales, ~~de style contemporain ou de conception bioclimatique~~ peuvent être recouvertes d'ardoise ou matériaux d'aspect analogue.

~~Les extensions et annexes peuvent connaître une toiture de même nature que la construction principale.~~

#### Justification

La mention relative à l’architecture archaïque est supprimée car elle est moins facilement applicable que la notion d’architecture étrangère à la région.

Volonté de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application.

La mention relative à l’architecture de style contemporain est supprimée car elle ne fait pas référence à un courant de l’architecture et est donc difficilement applicable.

Le paragraphe sur les toitures est amendé afin de faciliter l’application des règles, notamment sur les matériaux, dans la mesure où il est illégal de prescrire ou interdire strictement tel ou tel type de matériaux.

### 2.28. Zone UX – Article 11

#### Modification proposée

~~Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.~~

#### **Façades et toitures des constructions**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu’avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

~~Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.~~

#### **TOITURES**

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre **essentiellement** des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures **des constructions principales** doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage, ~~panneaux solaires, photovoltaïque...~~) arasées avec le reste de la toiture.

#### Justification

La mention relative à l’architecture archaïque ou étrangère est supprimée car s’agissant d’une zone d’activités, elle n’est pas fondée.

En outre, l’activité commerciale étant interdite au sein de cette zone d’activités, il n’est pas opportun d’interdire le traitement de façade uniforme sur tous les côtés d’un bâtiment.

Le paragraphe sur les toitures est amendé afin de faciliter l’application des règles, notamment sur les matériaux, dans la mesure où il est illégal de prescrire ou interdire strictement tel ou tel type de matériaux.

## 2.29. Zone AUX – Article 11

### Modification proposée

~~Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.~~

### **Façades et toitures des constructions**

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu’avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

~~Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.~~

### Justification

La mention relative à l’architecture archaïque ou étrangère est supprimée car s’agissant d’une zone d’activités, elle n’est pas fondée.

En outre, l’activité commerciale étant interdite au sein de cette zone d’activités, il n’est pas opportun d’interdire le traitement de façade uniforme sur tous les côtés d’un bâtiment.

## 2.30. Zone AUXA – Article 11

### Modification proposée

~~Tout pastiche d’une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.~~

### **Clôtures**

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d’un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à mailles rigides doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

~~La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.~~

### Justification

La mention relative à l’architecture archaïque ou étrangère est supprimée car s’agissant d’une zone d’activités, elle n’est pas fondée.

En outre, la hauteur des clôtures est précisée afin d’être en cohérence avec les autres zones d’activités.

## 2.31. Zones UA et UB – Article 12

### Modification proposée

Chaque emplacement, ~~dans une aire de stationnement collective,~~ doit être végétalisé et présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de ~~2~~ 2,7 places par logement.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale : Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. ~~Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.~~

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hôtels Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

~~Il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.~~

#### Justification

La volonté est ici d'imposer pour tout emplacement de stationnement des dimensions suffisantes afin de faciliter les manœuvres de stationnement et la sécurité tout en limitant l'artificialisation des sols.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des logements est modifiée : en effet, en fonction du taux de motorisation de la commune, la norme calculée en matière de stationnement est de 2,7 places par logement.

La difficulté de stationnement public étant importante au sein du tissu ancien de la commune (étroitesse des voies), il est imposé des normes de stationnement pour l'activité commerciale et de restauration.

### **2.32. Zone UX – Article 12**

#### Modification proposée

Chaque emplacement, ~~dans une aire de stationnement collective,~~ doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

De plus, pour les ~~lotissements et ensembles opérations~~ de constructions comprenant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement poids lourds par 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche de ~~60-55~~ m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination artisanale : Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. ~~Toutefois, il n'est pas exigé de~~

~~places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'exécède pas 30 m<sup>2</sup>.~~

Constructions à destination d’hôtels Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d’hôtel.

~~Il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.~~

#### Justification

La volonté est ici d’imposer pour tout emplacement de stationnement des dimensions suffisantes afin de faciliter les manœuvres de stationnement et la sécurité.

La règle sur le stationnement des poids lourds est reformulée afin de faciliter son application.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

L’activité commerciale étant interdite au sein de cette zone d’activités, il n’est pas opportun de règlementer le stationnement pour cette activité.

Afin de faciliter le stationnement sur la zone d’activités, il est imposé des normes de stationnement pour l’activité de restauration.

### **2.33. Zone AUX – Article 12**

#### Modification proposée

Chaque emplacement, ~~dans une aire de stationnement collective,~~ doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

De plus, pour les ~~lotissements et ensembles opérations~~ de constructions comprenant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement poids lourds par 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche de ~~60-55~~ m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Justification

La volonté est ici d’imposer pour tout emplacement de stationnement des dimensions suffisantes afin de faciliter les manœuvres de stationnement et la sécurité.

La règle sur le stationnement des poids lourds est reformulée afin de faciliter son application.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s’agit en effet d’imposer une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

### **2.34. Zone AUXA – Article 12**

#### Modification proposée

Chaque emplacement, ~~dans une aire de stationnement collective,~~ doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

De plus, pour les ~~lotissements et ensembles~~ opérations de constructions comprenant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement poids lourds par 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche de ~~60-55~~ m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

**Il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.**

#### Justification

La volonté est ici d'imposer pour tout emplacement de stationnement des dimensions suffisantes afin de faciliter les manœuvres de stationnement et la sécurité.

La règle sur le stationnement des poids lourds est reformulée afin de faciliter son application. Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est modifiée : il s'agit en effet d'imposer une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux.

Afin de faciliter le stationnement sur la zone d'activités, il est imposé des normes de stationnement pour l'activité de restauration.

### **2.35. Zones UA et UB – Article 13**

#### Modification proposée

Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé **en pleine terre** (engazonnement ~~ou~~ et plantation) **par unité foncière.**

#### **1.1. DANS LE SECTEUR DE JARDIN IDENTIFIE SUR LE PLAN DE ZONAGE**

---

Il est imposé au moins 80 % d'espace planté non imperméabilisé

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par ~~200~~ 100 m<sup>2</sup> d'espace compris dans ce secteur.

#### Justification

L'article sur les espaces libres et plantations est complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

### **2.36. Zones UX et AUX – Article 13**

#### Modification proposée

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations **(un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement)** ~~ou~~ et être engazonnées **sur au moins 10 % de la surface.**

Il doit être réalisé des espaces végétalisés et plantés en pleine terre sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les plantations sur aires de stationnement.

Justification

L'article sur les espaces libres et plantations est complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

**2.37. Zone AUXA – Article 13**

Modification proposée

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations à raison d'un arbre pour ~~200~~ 100 m<sup>2</sup>.

Il doit être réalisé des espaces végétalisés et plantés en pleine terre sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les plantations sur aires de stationnement.

Justification

L'article sur les espaces libres et plantations est complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

## **2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU**

---

La modification N°1 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 ainsi que sur la zone agricole.

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.

La zone A est localement concernée par des corridors écologiques liés à des cours d’eau, par des Espaces Boisés Classés et par un secteur inondable. Ces espaces sont déjà pris en compte dans le PLU approuvé.

### **3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 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 N°1 du PLU procède à des évolutions règlementaires sur des points particuliers qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambigus et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application et sur des règles qui ne semblent plus judicieuses au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité

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 certaines vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
  - règle imposant pour des raisons de préservation de la qualité urbaine du tissu, un recul aux annexes de faible qualité esthétique
  - règle limitant l’implantation sur une seule limite séparative dans la volonté notamment de préserver le caractère rural et la qualité patrimoniale du tissu ancien du village et du hameau
  - règle ajustant l’emprise au sol des constructions afin de permettre la mise en œuvre d’espaces verts en pleine terre et ainsi favoriser le développement de la biodiversité dans le tissu urbain
  - règle sur les espaces libres et plantations complétée afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés en zone urbaine et à urbaniser.
- 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.
- pour la zone agricole A, une seule règle est modifiée ; il s’agit de laisser la possibilité, conformément aux conditions du code de l’urbanisme, de réaliser des équipements publics dès lors qu’ils ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu’ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les enjeux environnementaux liés à la protection des alignements d’arbres identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme, aux corridors écologiques, aux Espaces Boisés Classés et au secteur inondable 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 N°1 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.