



Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune De Vayres-sur-Essonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

01.2 – NOTICE DE PRESENTATION

INTRODUCTION

Le PLU actuel de la commune de Vayres-sur-Essonne a été approuvé par délibération du 28 septembre 2021 et modifié 11 mars 2011.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée porte plus particulièrement sur des rajouts de points dans les articles 1 et 2 de l'ensemble des zones U, UE, AUE, A, N, NE, NL et NG afin d'éviter les exhaussements et affouillements de terrain pour préserver les caractéristiques environnementales du territoire.

LES MODALITES DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les pièces modifiées du PLU sont soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA).

Le dossier et les avis des PPA seront ensuite mis à la disposition du public pendant un mois. Les observations du public seront assemblées dans un registre et constitueront une pièce du dossier final.

Le Conseil délibèrera sur la prise en compte des avis des PPA et des observations du public apporté dans la procédure de modification simplifiée du PLU. Une fois les modifications effectuées, le PLU est approuvé en Conseil Municipal.

PRESENTATION DE LA MODIFICATION APPORTEE

La présente modification consiste à rajouter des points aux articles 1 et 2 des zones U, UE, AUE, A, N, NE, NL et NG

- **Dispositions de la zone U**

U1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 10

- Les industries.
- Les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les équipements collectifs susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, en particulier ceux de sports mécaniques,
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air).
- Les stockages de machines ou véhicules à détruire, ainsi que de matériaux et résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.
- Les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication.
- Les carrières et les décharges.

- Les affouillements et exhaussements de sol de + ou – 1 m par rapport au niveau du sol naturel
- **Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.**

U2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 10

- Les artisanats, bureaux, entrepôts, hébergements hôteliers sont autorisés à condition que :
 - les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - les besoins en voirie et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative,
 - ces activités ne soient pas fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds,
 - leur surface hors œuvre nette n'excède pas 300 m².
- Les commerces dans la limite de 120 m².
- Le stationnement des caravanes et les constructions légères de loisirs sous réserve d'être intégré dans un bâtiment.
- Le stationnement ou garage collectif des caravanes ou des poids lourds sous réserve d'être intégré dans un bâtiment.
- Au-delà de la limite de constructibilité figurant aux documents graphiques, seuls sont autorisées les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les extensions modérées des constructions existantes.
- Les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m².
- **Les affouillements et exhaussement du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.**

- **Dispositions de la zone UE**

UE 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 17

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UE 2 ci-dessous et notamment :

- les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication
- les sports mécaniques.
- **Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.**
- **Les affouillements et exhaussements de sol de + ou – 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel.**

UE2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 17

- Les équipements et services d'intérêt collectif sous réserve d'être à un usage :
 - D'éducation culturelle ou sociale,
 - Sanitaire ou hospitalier,
 - Hôtelier,
 - De sport, de loisir ou de tourisme.
- Les habitations sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- **Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés**

- **Dispositions de la zone AUE**

AUE 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 22

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUE 2 ci-dessous et notamment :

- les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication
- les sports mécaniques,

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.
- Les affouillements et exhaussements de sol de + ou – 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel.

AUE 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 22

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'au sein d'une opération d'ensemble portant sur au moins la totalité de la zone AUE.

Les habitations à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Les équipements et services d'intérêt collectif sous réserve d'être à un usage :

- D'éducation culturelle ou sociale,
 - Sanitaire ou hospitalier,
 - Hôtelier,
 - De sport, de loisir ou de tourisme.
- Les affouillements et exhaussement du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés

• **Dispositions de la zone A**

A 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 27

Toutes celles autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Est notamment interdit le comblement des mares et des milieux humides.

Les affouillements et exhaussements quelles que soient leur dimensions

A 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 27

Dans le secteur A

Les constructions et installations nécessaires à la gestion des exploitations agricoles d'au moins la moitié de la superficie minimale d'installation définie dans le département sont autorisées à condition qu'elles s'implantent, soit à proximité d'un bâtiment agricole existant, soit à proximité d'un siège d'exploitation existant ou à créer.

Toutefois, les activités agricoles, soumises au régime de la déclaration / de l'autorisation préalable, au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, et les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux peuvent être implantées isolément, si les nuisances prévisibles peuvent s'avérer incompatibles avec de l'habitat à proximité.

Les habitations, si elles sont nécessaires aux exploitants agricoles et si elles s'implantent en continuité des bâtiments existants.

Les commerces, locaux de transformation et hébergements sont autorisés à condition qu'ils constituent une activité dépendante de l'exploitation agricole et directement liée à une activité agricole existante sur le terrain.

Dans le secteur Ac

Les constructions agricoles nécessaires à l'exploitation des cressonnières

Dans les secteurs A et Ac

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion des déchets ou de l'eau,
- à la mise en œuvre et à l'exploitation des captages d'eau potable et à la distribution de l'eau,
- au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages s'ils ne peuvent être enterrés.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est admise à condition que ce dernier ait eu lieu depuis moins de 5 ans, et dans la limite des surfaces de plancher détruites.

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.

- **Dispositions de la zone N**

N 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 32

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci-dessous et notamment :

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- les abris de jardin et autres petites constructions.
- **Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.**
- **Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions.**

N 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 32

Les aménagements et les extensions modérées ou annexes des équipements collectifs d'intérêt général existants sont seuls autorisés à condition de préserver la qualité du paysage et des sites.

- **Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés.**

- **Dispositions de la zone NE**

NE 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 34

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NE 2 ci-dessous et notamment :

- les pylônes et ouvrages aériens de distribution de l'énergie ou de télécommunication
- les sports mécaniques,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- **Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.**
- **Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions**

NE 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 34

Les équipements d'intérêt collectif sous réserve d'être à un usage :

- D'éducation culturelle ou sociale,
- Sanitaire ou hospitalier,
- Hôtelier,
- De sport, de loisir ou de tourisme.

Les habitations sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans les bâtiments existants.

- **Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés**

- **Dispositions de la zone NL**

NL 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 39

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NL 2 ci-dessous et notamment :

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- les sports mécaniques.
- **Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.**
- **Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions.**
-

NL 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 39

Les aménagements et extensions modérées de constructions existantes

Les constructions et installations légères à usage de loisirs, tourisme ou sportif.

Les exhaussements et affouillements du sol situés en bordure de voie publique et dans la limite de 1 mètre de dénivelé par rapport au sol naturel.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées :

- à la gestion de l'eau,
- au transport de l'énergie, à condition que les installations soient enterrées sauf pour les postes et autres ouvrages qui ne peuvent l'être,
- aux télécommunications.

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés

- **Dispositions de la zone NG**

NG 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites – Page 42

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NG 2 ci-dessous

- **Le comblement des mares et des milieux humides justifié par la présence des résurgences sur ces zones.**
- **Les affouillements et exhaussements quelles que soient leurs dimensions.**

NG 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions – Page 42

Les aires de stationnement non imperméabilisées dans la limite de 100 places totales sur la zone.

Dans le secteur NGA

Les aménagements de terrains de golf sans construction.

Dans le secteur NGB

Les aménagements de terrains de golf et les constructions et installations qui y sont liées à condition qu'ils ne soient pas accompagnés d'opérations de logements.

- **Les affouillements et exhaussements du sol temporaires, nécessaires aux travaux autorisés**

