



# YEBLES

Commune du  
Département de Seine  
et Marne



# P.L.U.

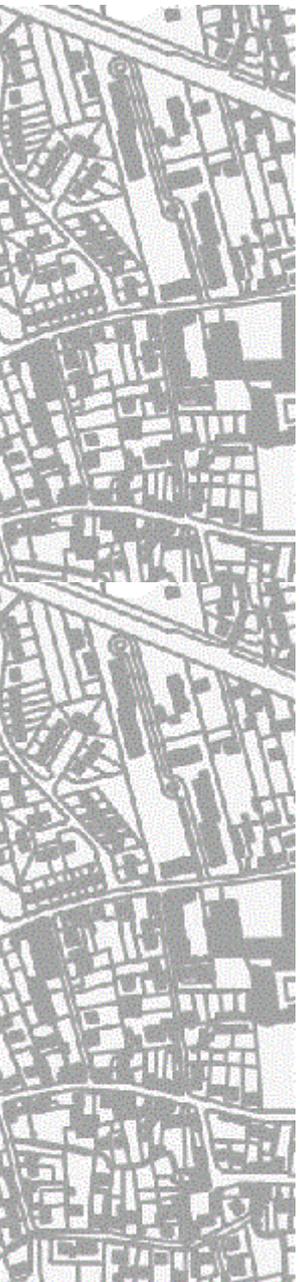
*Plan Local d'Urbanisme*

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION



Document É



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement de la commune.

Elles sont obligatoires dans une zone AU (A Urbaniser).

Sur la commune de Yèbles, le diagnostic a conduit à mettre en évidence un secteur à enjeux, il s'agit du secteur d'extension de la zone d'activités.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à définir des actions et des opérations nécessaires pour assurer le développement de la commune.

L'aménagement de cette zone peut se réaliser à plus ou moins long terme, et en plusieurs phases, en fonction :

- Des initiatives publiques ou privées,
- De l'avancement de la maîtrise foncière,
- De la réalisation des équipements de desserte.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## LES ENJEUX ET OBJECTIFS

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'un secteur à enjeux : il s'agit de la zone d'activités.

Durant ces dernières années, la commune a connu une croissance démographique très importante. Toutefois, cette évolution orientée essentiellement vers l'accueil de population n'a laissé que peu de place à l'évolution des activités et des emplois sur le territoire.

La commune souhaite, conformément aux orientations fixées dans le PADD, développer les activités sur son territoire et favoriser la recherche d'un équilibre emploi/habitant.

Ce projet permettra également d'apporter aux habitants une offre de services, de commerces et d'équipements qui existait peu auparavant.

L'extension de la zone d'activité se réalisera toutefois sous deux formes :

- Le 1<sup>er</sup> secteur s'inscrit dans la continuité de la zone d'activités actuelle et aura pour vocation d'accueillir le même type d'activité,
- Le 2<sup>nd</sup> secteur consiste à accueillir la zone dite des portes de yèbles.



Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

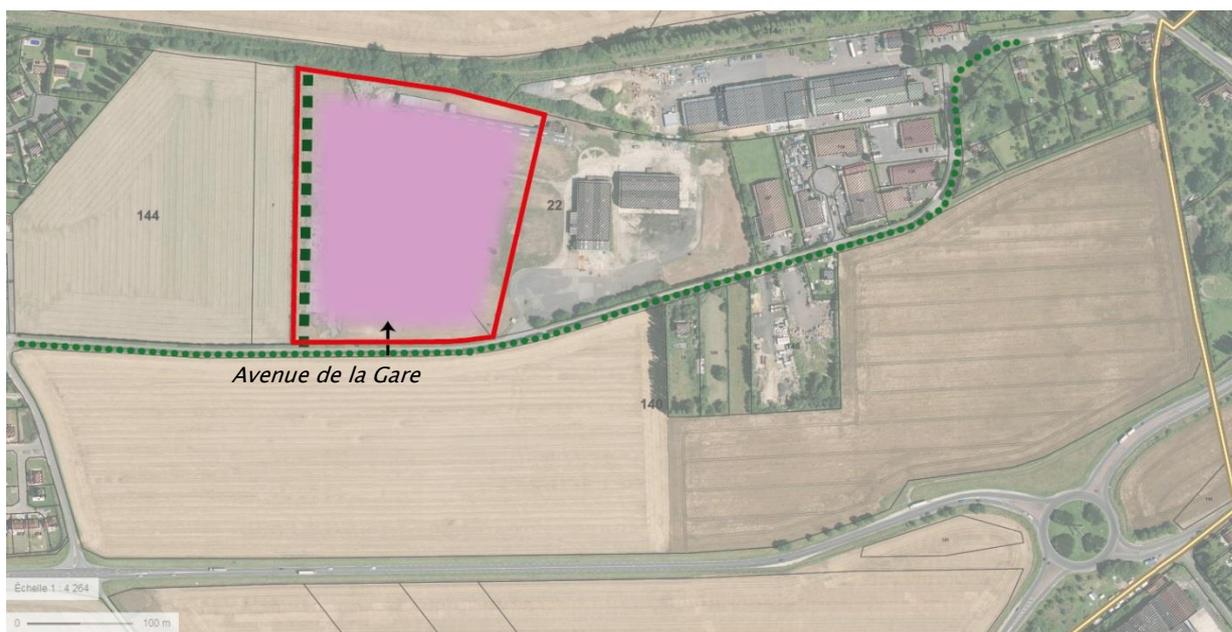


# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'accès à la zone se fera via l'Avenue de la Gare. Cette voie permet de rejoindre le chemin de Vulaines puis la RD 619 à l'Ouest et la RD 319 à l'Est.

A l'intérieur de la zone, des voies de desserte assureront l'accessibilité aux différentes constructions, en respect avec l'orientation du terrain. Elles définiront des perspectives lisibles et viendront délimiter et desservir les futures implantations. Ces voies seront mixtes.

## CARTOGRAPHIE



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Activités économiques
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Merlon planté à créer
-  Voirie de principe

### LE PARTI D'AMENAGEMENT

---

La zone identifiée pour réaliser le développement des activités économiques se situe à l'Est du territoire et du bourg et dans la continuité de la zone économique existante.

D'une superficie d'environ 22 ha, elle se localise sur des terres agricoles cultivées. Toutefois, ces terres se trouvent bordées par la RD 619 au Sud, la zone d'activités existante au Nord et à l'Est, le village de Yèbles à l'Ouest et l'urbanisation en continuité de Guignes à l'Est.

La RD 619 étant une voie classée à grande circulation, la zone d'extension constitue une entrée de ville. Conformément aux articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme et dans la mesure où le projet prévoit des constructions à moins de 100 m de cette voie, une étude d'entrée de ville, annexée au PLU, s'est attachée à prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'étude du projet urbain a mis en évidence l'importance de la silhouette urbaine dans le paysage de Yèbles dominé par l'agriculture. En effet, les grands espaces agricoles entourant le village et la zone d'activité permettent de distinguer les enveloppes urbaines depuis le lointain. Ainsi, il est important de conserver une silhouette harmonieuse et de veiller à créer une structure ordonnée et qualitative.

Dans cette optique, la trame d'organisation et de division du secteur est prévue pour l'accueil distinct d'activités économiques et d'activités commerciales, en de vastes parcelles de superficies relativement homogènes, inscrites dans le cadre d'une démarche globale et permettant l'installation de bâtiments de grande échelle.

Afin de limiter les nuisances de la zone d'activités par rapport aux habitations et d'assurer une transition entre ces espaces, il est prévu l'aménagement d'un espace mixte au Sud de l'Avenue de la Gare. Cet espace sera composé :

- D'un parc paysager très arboré qui accueillera également un cheminement piéton et cycle,
- D'un espace susceptible d'accueillir des équipements tel que des bâtiments communaux par exemple. Les anciens bâtiments communaux pourront être réutilisés par exemple pour accueillir une extension de l'école.

Le reste de la zone AUX sera voué à accueillir des constructions et des aménagements à vocation essentiellement économique. Plusieurs types d'activités pourront s'y implanter : des activités commerciales, des activités d'entreprises, ...

Afin d'assurer une bonne insertion de cette nouvelle urbanisation au sein des espaces agricoles, les franges du site seront préservées de toutes constructions grâce à l'instauration d'une bande essentiellement plantée dont la largeur variera par endroit (voir plan). Elles devront toutefois bénéficier d'un traitement qualitatif et essentiellement végétal. Des plantations devront être réalisées sur au moins 4 m d'épaisseur.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cette espace de bande pourra toutefois accueillir les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales tels que les bassins de rétention.

Afin de qualifier l'entrée de ville, en rive de la RD 619, les prescriptions de l'étude entrée de ville figurant en annexe du présent PLU devront être respectées. Dans ce cadre, une frange paysagère sera constituée et traitée comme une lisière ; elle sera composée de deux strates, une arborée et une arbustive, interrompue au droit des cônes de vue.

Des cônes de vue seront créés, avec une orientation Nord-Sud et une continuité visuelle dans toute la profondeur du secteur sans la réalisation de plantation sur l'espace libre.

L'avenue de la Gare est bordée par des alignements d'arbres. Ces derniers créent une ambiance qualitative. Ils devront être préservés.

L'ensemble des préservations et aménagements (alignements d'arbres, bande inconstructible, plantations) devront toutefois permettre la réalisation des accès à la zone.

L'espace vert prévu devra être constitué par des essences locales.

## LES EQUIPEMENTS, DESERTE ET DEPLACEMENTS

Le site bénéficie d'une bonne desserte routière grâce à la proximité de la RD 619 et de la RN36. Toutefois, si cela permet un accès rapide, la fréquentation et le trafic nécessite l'aménagement de certains dispositifs de nature à sécuriser les accès à la zone.

Le secteur est également accessible par les transports communs grâce à l'arrêt de bus existant devant l'Eglise de Yèbles (étoile jaune sur la carte ci-dessous)



Voies aux abords des secteurs d'OAP – Source : géoportail

La zone bénéficiera de deux entrées :

- La première sera matérialisée par l'aménagement d'un accès sécurisé (giratoire ou autre dispositif d'accès sécurisé). Il permettra un accès à la zone via le Sud depuis la RD 619.
- Le second accès sera aménagé depuis l'Avenue de la Gare permettant une desserte par le Nord.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le déplacement interne à la zone s'organisera par le biais de voirie mixte, permettant les déplacements des véhicules et des piétons, et d'aménagement permettant la circulation et le retournement de tous types de véhicules notamment des poids lourds.

Les voies et accès représentés sont de principe et il pourra en exister d'autres dès lors qu'ils répondront aux exigences de sécurité nécessaires.

Les déplacements des piétons et des cyclistes le long de l'avenue de la Gare se feront dans l'espace paysager à l'extérieur des tilleuls.

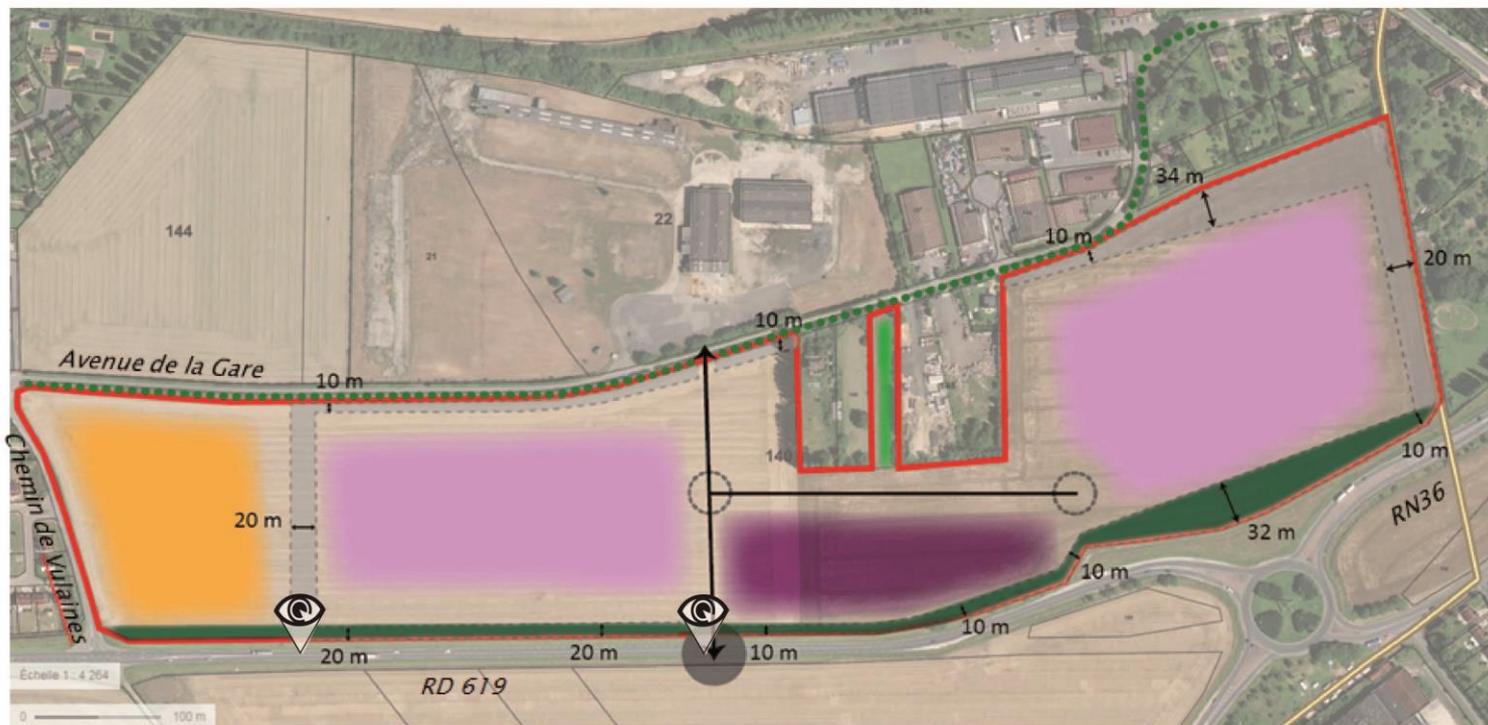
Le stationnement des poids-lourds se fera à l'intérieur du secteur.

Une étude acoustique devra être réalisée dans le cadre de l'aménagement du secteur.



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## CARTOGRAPHIE



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation  |  | Espace planté susceptible d'accueillir l'aménagement de bassin de rétention |
|  | Activités économiques   |  | Aménagement de voirie permettant l'entrée sécurisée à la zone               |
|  | Activités commerciales  |  | Aménagement de voirie permettant un retournement                            |
|  | Espace mixte pouvant accueillir un espace vert aménagé d'une desserte douce et cyclable et des équipements      |  | Alignement d'arbres à préserver   |
|  | Espace vert aménagé d'une desserte douce et cyclable  |  | Voirie de principe  |
|  | Cône de vue à créer   |   |   |
|  | Frange paysagère à constituer et traiter comme une lisière, composée de 2 strates, une arborée et une arbustive |   |   |