



# YEBLES

Commune du  
Département de Seine  
et Marne



# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES

APPROBATION

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# SOMMAIRE

<b>AMENAGEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>5</b>
la protection et la préservation des ressources.....	5
Le paysage.....	5
La Trame verte et bleue.....	5
La prise en compte des risques et des nuisances.....	6
La limitation des gaz à effet de serre.....	6
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>7</b>
Urbanisme.....	7
Habitat.....	7
Économie.....	8
<b>EQUIPEMENTS.....</b>	<b>9</b>
Les équipements, Les services et les loisirs.....	9
Les transports et les déplacements.....	9
Le développement des communications numériques.....	9
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....</b>	<b>10</b>

## *Tendre vers un équilibre habitat/emploi*

Même s'il est évident que la population active de Yèbles dépend pour beaucoup de pôles d'emplois voisins ou plus éloignés, l'objectif fondamental et prioritaire de la commune est d'améliorer l'équilibre habitat/emploi sur la commune.

Il s'agit donc de permettre le développement des activités économiques, à l'échelle de la commune, essentiellement en étoffant les sites existants à l'Est et en déployant des activités commerciales.

## *Ralentir la croissance démographique*

Afin de soutenir l'équilibre habitat/emploi, l'objectif de la commune est de freiner le développement démographique. Il s'agit de ré-équilibrer une croissance qui durant ces dernières années s'est faite exclusivement au bénéfice du logement et qui doit désormais privilégier l'accueil d'entreprises.



## LA PROTECTION ET LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES

### *Préserver les terres agricoles*

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

### *Préserver les ressources sylvicoles*

D'importants massifs boisés couvrent le territoire communal. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production de matériau non renouvelable. Cette exploitation devra toutefois veiller à conserver le caractère paysager et écologique de ces vastes ensembles. Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès au boisement et l'aménagement de l'accessibilité par les engins à l'intérieur du massif.

### *Protéger les éléments structurels*

## LE PAYSAGE

Les éléments isolés tels que les bosquets sont d'importants repères visuels dans ce vaste plateau agricole. Ils structurent le paysage et participent à la lecture de ses grandes entités, et doivent à ce titre être préservés.

### *S'assurer de la bonne insertion paysagère des espaces urbanisés*

L'urbanisation est en contact immédiat avec des terrains agricoles ou des milieux naturels. Ces franges doivent faire l'objet d'un traitement soigné visant à maintenir des espaces de transition, de façon à préserver les milieux agricoles et naturels des atteintes et du grignotage.

### *Protéger les massifs boisés et leurs lisères*

## LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les massifs boisés participent à la Trame Verte et Bleue locale en tant que réservoirs de biodiversité et maillons des corridors écologiques et doivent à ce titre, faire l'objet d'une protection. Les lisières de ces massifs, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, sont également protégées.

*Protéger le réseau hydrographique et gérer la végétation ripisylve*

L'Yerres, ainsi que les rus des Meuniers et d'Avon, s'accompagnent d'une végétation ripisylve discontinue plus ou moins dense, assurant le déplacement de la faune et de la flore locales ainsi que le maintien des berges des cours d'eau. La reconstitution d'une végétation ripisylve sur les tronçons manquants et le maintien de celle existante seront donc encouragées.

Les interactions entre cette végétation et les milieux humides font des vallées de l'Yerres et de celles de ses affluents, de véritables réservoirs de biodiversité. Ces milieux doivent donc être protégés au titre de la Trame Verte et Bleue.

*Protéger les composantes de la TVB urbaine*

Les cœurs d'îlots et les fonds de parcelles plantés occupés par des jardins, des vergers ou des potagers constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels. Ils doivent être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial.

## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

*Tenir compte des risques naturels*

L'Yerres borde la limite communale Nord et soumet donc une partie du territoire à un risque d'inondation. Considéré comme majeur, ce risque naturel doit être pris en compte dans l'aménagement du territoire, notamment au niveau de la Pierre Blanche, de Nogent-sur-Avon et de la Tuilerie.

Il s'agit bien évidemment de rechercher la sécurité des personnes et des biens mais aussi de préserver les ressources naturelles et les équilibres géo-morphologiques.

*Prendre en compte les nuisances sonores*

La RN 36 et surtout la RD 619 entraînent d'importantes nuisances sonores. Les logiques de développement urbain doivent s'opérer en prenant compte ces nuisances.

## LA LIMITATION DES GAZ À EFFET DE SERRE

*Favoriser l'architecture bioclimatique*

Au sein d'un ensemble de bâtiments ancestraux ou pavillonnaire, l'émergence d'une architecture différente est toujours délicate.

Pourtant il conviendra de la favoriser dès lors que celle-ci vise à l'édification de bâtiments qui limitent la production de gaz à effet de serre, soit de par la conception même du bâtiment soit de par l'utilisation de matériaux de constructions, notamment recyclés et biosourcés.

Cependant la volumétrie de ces bâtiments ne devra pas perturber la qualité du bâti ancestral et surtout son homogénéité.

## URBANISME

Les dernières années ont été marquées par une vague importante de constructions nouvelles, amenant avec elle un afflux de population non négligeable. Le P.A.D.D. opte donc pour un développement de l'habitat en deux temps.

Recherchant un équilibre entre son attractivité et le maintien de son caractère rural, la commune souhaite ralentir la croissance démographique et temporiser la pression qui risque de se produire suite au développement économique. Ainsi, il convient dans un premier temps d'absorber les récents habitants et donc, avant d'aller plus en avant, de structurer les équipements publics à l'échelle du nouveau seuil démographique, d'organiser la circulation pour préserver le cadre de vie et de régler les difficultés d'infrastructures routières et de stationnements.

Dans un second temps, soit après 2030, il s'agira pour la commune de se repositionner sur les espaces à densifier dans une logique de valorisation du village et en veillant à ne pas dépasser le seuil démographique de 1 000 habitants.

Le souci de maîtrise de l'urbanisation conduit à stopper le développement des hameaux. Il convient néanmoins de prendre en compte les possibilités d'évolution des constructions existantes dans un cadre limité.

La commune comporte des bâtiments agricoles qui par leur volume et leur caractère architectural représentent des charges en matière d'entretien et de mise en valeur. Pour contribuer à leur préservation, il est pertinent d'inscrire sur les bâtiments les plus remarquables :

- le principe d'une préservation et d'une valorisation du bâti (ce qui permet des aménagements respectueux du caractère de chaque bâtiment),
- la possibilité d'y autoriser des activités non agricoles, à la condition qu'elles ne gênent en rien la vocation agricole première des espaces adjacents.

## HABITAT

Indépendamment d'un échéancier de croissance démographique, le caractère résidentiel doit être préservé quant à la forme urbaine et aux caractéristiques architecturales de chaque ensemble urbain.

*Organiser un développement de l'habitat en deux temps*

*Stopper le développement des hameaux*

*Mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable*

*Préserver le caractère résidentiel*



*Organiser le développement de l'habitat à terme*

Dans le cadre de l'échéancier de l'urbanisation, après que la commune ait retrouvé une croissance modérée et équilibrée, l'accueil de nouveaux habitants devra se faire par densification et renouvellement urbain sur des terrains proches des équipements et donc en appui du village. Il conviendra de continuer à œuvrer pour la diversité du parc de logements en proposant des logements adaptés à chaque tranche d'âge.

*Compléter les activités économiques*

## ÉCONOMIE

La commune est pourvue d'une zone d'activités économiques regroupant des industries et des artisans. Ce pôle représente une offre d'environ 200 emplois qui bénéficie à un large bassin de proximité, rayonnant à l'échelle supra-communale. Pour compléter cette offre, le P.A.D.D. met l'accent sur le développement d'activités commerciales, notamment par le développement d'une nouvelle polarité commerciale au cœur du projet de Zone d'Activités Economiques (ZAE) à l'Est de la commune.

La diversification du tissu économique s'inscrit dans une logique de développement cohérent du bourg et devra donc s'opérer dans la continuité de l'existant, c'est-à-dire dans les secteurs les plus à l'Est du village.

Les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans leur environnement proche afin de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune.

*Diversifier les activités agricoles*

Les circuits courts sont une réponse à un besoin de diversification agricole et la réduction des transports de marchandises : les « commerces à la ferme » regroupant éventuellement plusieurs producteurs, doivent donc être encouragés.

L'économie de loisir peut aussi aider à la diversification et au maintien agricole de terrains moins performants. Les activités équinés, le maraîchage familial ... doivent pouvoir trouver place au sein des espaces agricoles ou naturels.

*Privilégier les réseaux d'énergie au niveau intercommunal*

Le développement des réseaux d'énergie sera privilégié au niveau intercommunal.



## LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

*Adapter l'offre d'équipements à la croissance démographique*

L'offre en équipements doit s'adapter à la forte croissance démographique de ces dernières années. Il convient alors d'assurer autant que possible le maintien des équipements et leurs possibilités d'évolution, et pour cela leur permettre de réaliser les constructions indispensables à leur fonctionnement, leur compétitivité, leur adaptation et leur diversification.

## LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

*Assurer la desserte en transports collectifs de la zone commerciale*

Le développement économique nécessite d'offrir un réseau de transports collectifs performant à l'échelle intercommunale assurant le rabattement vers la future zone commerciale depuis les communes environnantes et permettant aux yébuliens de regagner les gares et pôles d'emplois alentours.

*Répartir les stationnements entre espaces privés et publics*

Les stationnements organisés sur l'espace public doivent être destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements et services. La contrepartie ordonne de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisant pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants.

*Développer les liaisons douces*

Dans le cadre de l'aménagement durable, le réseau des déplacements doit s'orienter vers le développement des liaisons douces, cyclables et piétonnes, fonctionnelles et de loisirs.

Sur le plan de la fonctionnalité et de la sécurisation des déplacements, il convient de prévoir l'aménagement d'une liaison douce le long de la RD 353 entre le village et Nogent-sur-Avon.

Au niveau des loisirs, le P.A.D.D. soutient le projet de vélo-rail entre Verneuil l'Étang et Yèbles, imaginé en complément du Chemin des Roses.

## LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le développement numérique ne peut se concevoir qu'à l'échelle de l'intercommunalité voir du département.



# OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le P.A.D.D. prévoit 0,32 ha de consommation d'espace pour la création de nouveaux logements à brève échéance. La commune doit dans un premier temps contenir la hausse démographique enregistrée ces dernières années.

Le P.A.D.D. prévoit en outre 0,1 ha pour l'élargissement du CR19 et 0,37 ha pour la création d'une liaison douce le long de la RD 353.

La priorité est donnée au développement économique.

Des secteurs d'extension sont donc dévolus aux aménagement et aux constructions qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain du fait :

*Limiter les surfaces à urbaniser au développement économique*

- de la volumétrie des bâtiments attendus, incompatible avec le tissu urbain traditionnel,
- de la nécessité d'éloigner les nuisances des habitants.

Ils sont localisées en appui de la zone d'activités existante et s'étendent sur 27,9 ha.

En tout état de cause, la consommation de l'espace sur le territoire communal ne devra pas excéder une trentaine d'hectares toute vocation confondue à échéance de 2030.

