

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Yèbles

La municipalité de Yèbles a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Aujourd'hui, la révision du PLU est l'occasion pour les habitants de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de la commune au cours des dix prochaines années. Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études. Le présent document expose une synthèse du diagnostic territorial consultable en mairie.

Qu'est-ce qu'un P.L.U ?

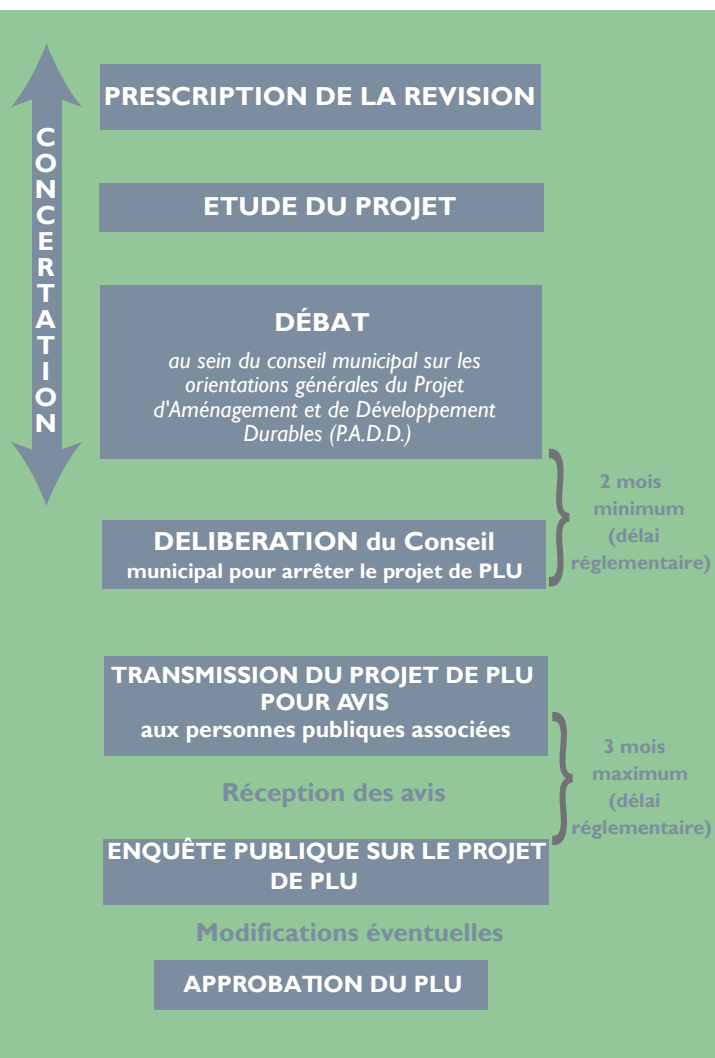
Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Yèbles.

Reflète d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel qui privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain.

Le PLU définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (hauteur, stationnement, emprise au sol...). Il est l'outil de référence pour délivrer ou refuser les permis de construire, protéger et mettre en valeur les éléments remarquables de votre cadre de vie (espaces boisés, chemins, monuments, paysages urbains et naturels,...).



La procédure de révision du P.L.U



Le contenu du dossier de P.L.U

Le dossier de PLU comprend six documents :

1. Le rapport de présentation

- Analyse de la situation actuelle de la commune et des tendances constatées (diagnostic).
- Explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que pour l'évaluation des incidences sur l'environnement.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document opposable)

Elles définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant d'organiser le développement urbain et de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

4. Le Plan de zonage (document opposable)

Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

5. Le Règlement (document opposable)

- Il définit pour chaque zone :
- les types d'occupation du sol interdits ou autorisés sous conditions,
 - les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

6. Les pièces annexes, notamment :

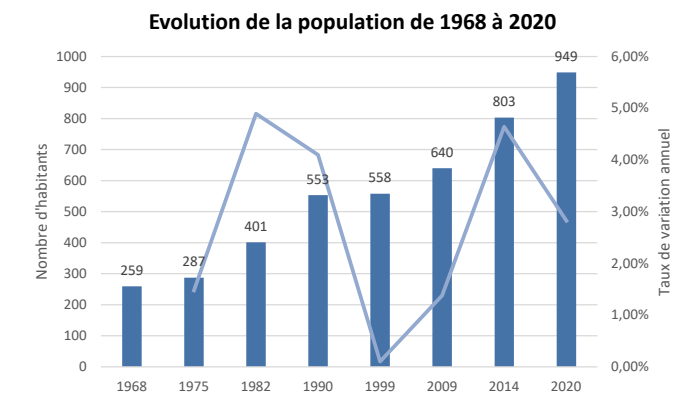
- Les servitudes d'utilité publique
- Les annexes sanitaires.

Diagnostic Territorial - Analyse socio-économique

La Population :

On recense 949 habitants sur la commune en 2020 (population légale INSEE 2023). Depuis 1968, la population a plus que triplé, avec un gain de 690 habitants. Cette évolution s'est réalisée en dent de scie avec une forte augmentation entre 1975 et 1990, une stagnation relative entre 1990 et 2009, puis de nouveau une croissance importante entre 2009 et 2014 (+163 habitants), ralentissant entre 2014 et 2020.

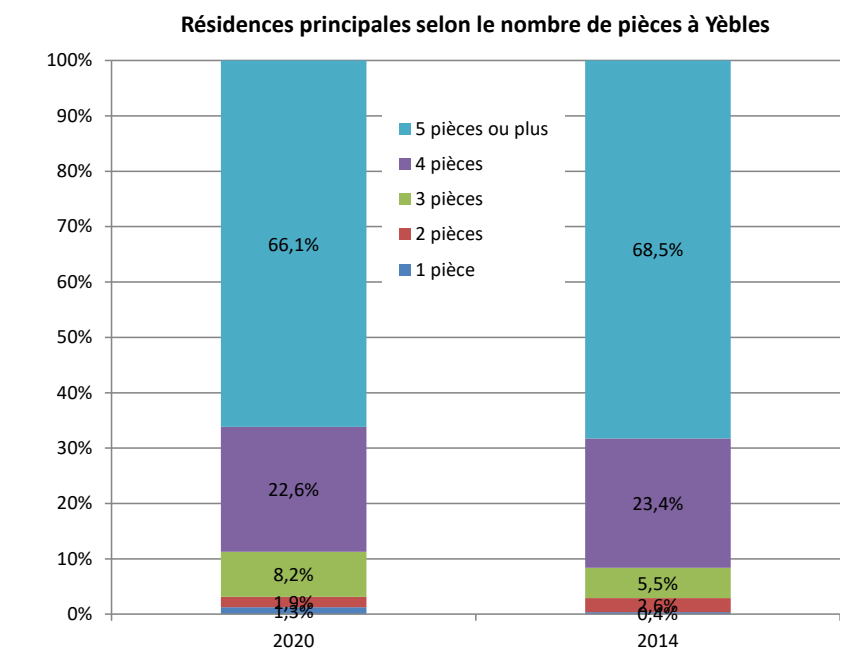
En 2020, la population communale est plus jeune que celles de la CCBRC et du département. La commune a connu un léger vieillissement de sa population entre 2014 et 2020, notamment dû à la baisse du taux de natalité sur cette période, et à une baisse du flux migratoire par rapport à la période 2009-2014. La répartition de la population reste cependant relativement stable avec une proportion des moins de 20 ans plus élevé qu'au sein de la CCBRC.



Le parc immobilier :

Le parc immobilier de la commune est dominé par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires et une large majorité de grands logements (88,7% de 4 pièces et plus). En 2020, 87,8% des habitants sont propriétaires, pour 9,4% d'habitants locataires.

Le parc de logement s'est légèrement diversifié entre 2014 et 2020. La part des logements de 5 pièces ou plus a baissé, tandis que la part des logements de 3 pièces a augmenté. En 2020, la vacance des logements est faible (3%) et la part des logements en location est plus faible qu'au sein de la CCBRC.



La population active et l'emploi :



Activités présentes ou prévues au sein de la zone d'activité « Les Portes de Yèbles » :
1 – Station Total ; 2 – Restaurant O'Levada ; 3 – fabricant de vérandas ; 4 – station de lavage ; 5 – Intermarché ; 6 – Retail Park ; 7 – Lidl ; 8 – Entrepôt ; 9 – Bâtiment d'activités artisanales ; 10 – Bâtiment à usage commercial ; 11 – Entrepôt ; 12 – Locaux commerciaux.

Activités présentes ou prévues au sein de la zone industrielle et artisanale de la gare :
13 – Bureaux ; 14 – SLB Bois ; 15 – Negmetal ; 16 – Caubère ; 17 – Les ateliers de Yèbles ; 18 – ATMP 77 ; 19 – Abac Location ; 20 – Cybermetal ; 21 – LMTP 77.

La population totale active à Yèbles en 2020 représente 483 personnes.

En 2020, 91,54 % des actifs occupés habitant à Yèbles quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail.

La commune accueille 239 emplois au sein de son territoire et son taux d'activité est supérieur à celui de la CCBRC, ce qui démontre la présence d'une population plus jeune. Avec le développement de la zone d'activité « Les portes de Yèbles », la concentration de l'emploi est amenée à augmenter.

Selon l'INSEE, la commune accueille 73 activités en 2021, appartenant principalement aux secteurs du commerce et de la construction.

La commune, qui est constituée à 70,5 % d'espaces agricoles, comprend une seule exploitation active, la ferme de Nogent-sur-Avon.

Diagnostic Territorial - Etat du site et de l'environnement

Les équipements publics et services :

La commune de Yèbles dispose d'un bon niveau d'équipements et de services. Elle comprend notamment une école maternelle et primaire de 6 classes à double niveaux, ainsi qu'une garderie et un service de restauration scolaire. Les équipements administratifs et culturels de la commune comprennent la mairie, l'église Saint-Martin et le cimetière.



City Park de Yèbles

Elle dispose également de plusieurs équipements de loisirs, notamment la salle polyvalente, le City Park et la bibliothèque. Une maison de santé est située sur la Grande rue.

Par ailleurs, de nouveaux équipements sont en projet, notamment une nouvelle maison de santé, une garderie, une crèche, ainsi qu'une maison des assistantes maternelles accompagnée d'une micro-crèche.



Mairie et école municipale

La morphologie urbaine et le patrimoine bâti :



La commune comprend deux principales zones d'habitation, le village et le hameau de Nogent-sur-Avon. A cela s'ajoute le hameau de Vulaines, le hameau de la Tuilerie, et le domaine de la Pierre Blanche. Le long de l'avenue de la gare se situe la zone industrielle et artisanale, et la zone d'activité des « Portes de Yèbles ».

La morphologie du village et des hameaux n'a quasiment pas changé au cours du 20e siècle. Les bâtisses anciennes sont essentiellement regroupées autour des édifices institutionnels et des corps de ferme. Le bâti récent s'étend essentiellement en périphérie de village, offrant un contraste perceptible entre le tissu bâti ancien et récent.

La commune dispose d'un patrimoine architectural et vernaculaire, comprenant notamment l'église Saint-Martin, l'ancienne gare, les trois corps de ferme situés au sein du bourg et des hameaux, ainsi que plusieurs bâtis en pierre témoignant du caractère historique de la commune.

Malgré l'étroitesse des rues du tissu ancien, la commune porte une attention spécifique à ces espaces avec un traitement paysager et minéral de qualité.



Les déplacements :

Les trois routes principales de desserte intercommunale de Yèbles sont la RN 36, au Sud de la commune, la RD 619, qui traverse la commune sur l'axe Est-Ouest, et la RD 319 qui traverse le Nord-Est de la commune. Celle-ci dispose également d'une bonne desserte locale, incluant la RD 353 et la rue de la gare. Le stationnement se réalise pour l'essentiel sur l'espace privé ou les trottoirs, avec néanmoins quelques zones de stationnement présentes en bordure de village.

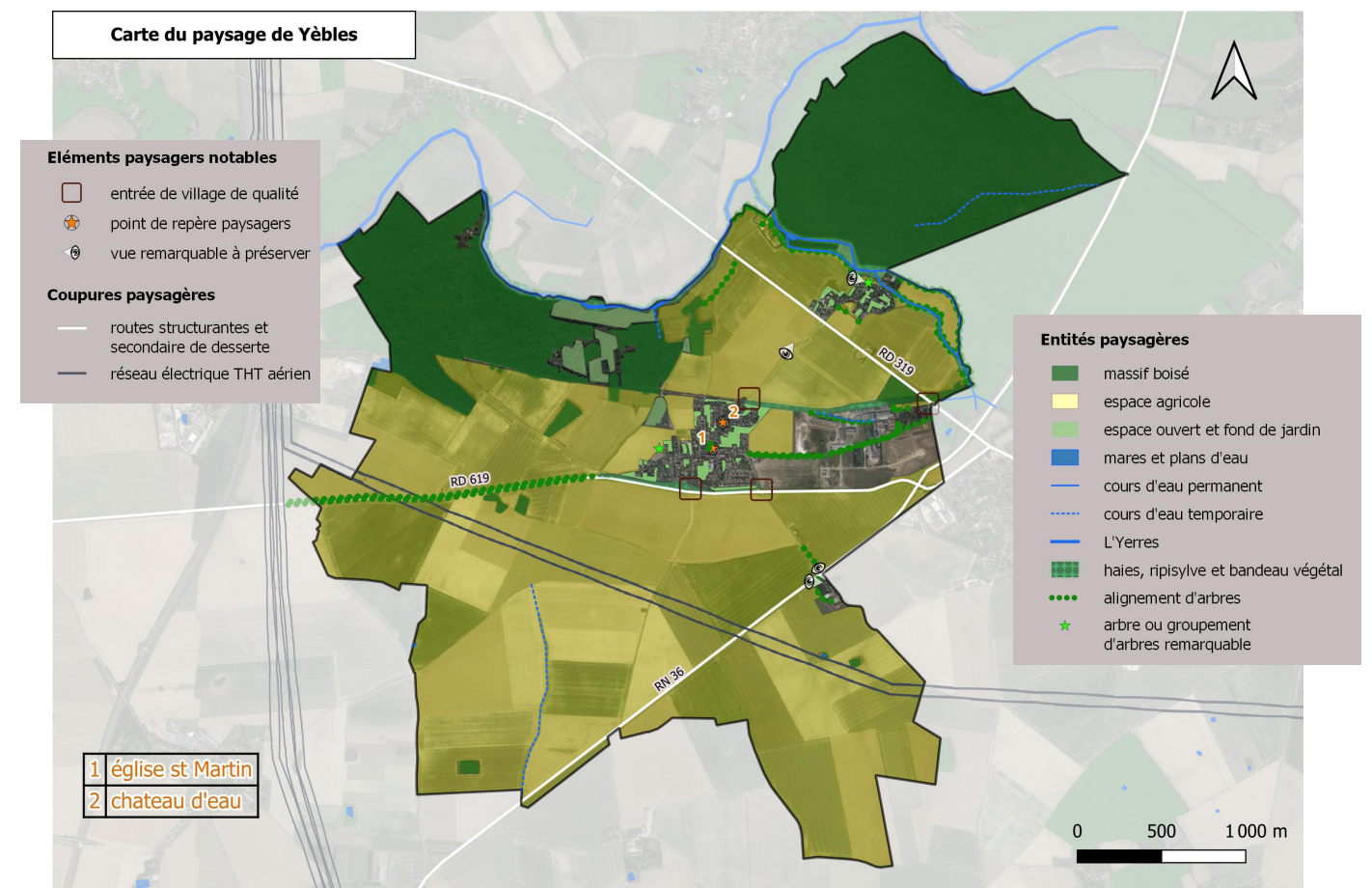
Du fait de l'étroitesse des rues, les voies prennent un caractère mixte automobile-piéton-vélo. Le caractère rural et forestier de la commune offre un réseau de chemins ruraux protégés, complétant le réseau viaire du tissu urbain. La commune est également traversée par le chemin des Roses, un espace de balades piétonnes, cyclistes et équestres suivant le tracé de l'ancienne voie ferrée.

Selon les statistiques de l'INSEE, les déplacements des habitants vers leur travail s'effectuent en 2020 à 85,7% en voiture et à 2,6% en transport en commun. La commune est néanmoins desservie par 3 lignes de bus, permettant de rejoindre les communes voisines et les gares ferroviaires.



Diagnostic Territorial - Etat du site et de l'environnement

Le paysage :



Le milieu naturel :

Yèbles s'inscrit dans un territoire marqué par le plateau agricole au Sud et la vallée de l'Yerres au Nord.

Les milieux naturels rencontrés au sein de la commune sont essentiellement les boisements et leurs lisières, les bosquets, les quelques prairies et friches, les jardins, les alignements d'arbres, les haies, ainsi que les terres agricoles. Le réseau hydrographique est principalement composé de l'Yerres et de ses Rus, de plans d'eau et de mares, ainsi que de quelques zones humides. Ces milieux sont des espaces riches et privilégiés pour le développement de la biodiversité.

Légende :

