PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

PLU de Yèbles
Avis de l'État : analyse technique

I. Modalités de procédure

I.1. La concertation *(article L.103-6 du code de l'urbanisme)*

Par délibération du 12 décembre 2025, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 1er avril 2023 prescrivant la révision du PLU.
Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.2. L'évaluation environnementale *(article R.104-11 du CU)*

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) doit être saisie par la commune dans le cadre de la révision du PLU.
L'avis de la MRAe sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique

I.3. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) *(article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)*

Le projet de PLU de la commune de Yèbles est soumis à l'avis de la CDPENAF car il s'agit d'une procédure de révision générale couvrant un territoire non compris dans un périmètre de SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers (article L.153-16 du code de l'urbanisme).
L' avis de la CDPENAF sur le projet arrêté doit être joint au dossier d'enquête publique.

I.4. Le GéoPortail de l'Urbanisme -GPU- *(articles L.133-1 et L.133-2 du CU)*

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, le caractère exécutoire des PLU(i) et des SCoT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1er janvier 2023.
Ces dispositions sont applicables aux évolutions des SCoT et des PLU et aux délibérations qui les approuvent.

Le PLU de la commune de Yèbles sera donc exécutoire **un mois après la transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au GPU.**

II. Les objectifs de sobriété foncière

II.1. Le bilan de consommation des espaces NAF (*article L.151-4 du CU - SDRIF-E)*

Le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) intervenue dans les 10 années précédant l'arrêt du projet, soit, en ce qui concerne Yèbles, depuis 2015.
Le dossier s'appuie sur les données de l'Institut Paris Région sur la période 2012-2021 et affiche un bilan de la consommation d'espaces NAF de **27,1 ha**.

Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF-E, le document doit parallèlement analyser la consommation d'espaces NAF depuis 2021, qui vient en déduction du potentiel d'urbanisation cartographié et non cartographié alloué par le SDRIF-E à horizon 2040. Le rapport de présentation - RP 2-2 (page 8) estime et cartographie la consommation d'espaces NAF entre 2021 et 2024 à **0,21 ha** (liaison douce créée le long de la RD 353)**.** Ainsi, le projet conclut à une consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) entre **2012 et 2024 de 27,31 ha.**

Sur la forme, le dossier approuvé **devra répondre aux attendus du CU** en matière de période d'étude de la consommation d'espaces NAF.

Sur le fond, les données externes au PLU (sources IPR, fichiers fonciers, IGN, RPG, etc.) **correspondent imparfaitement aux chiffres** avancés dans le projet PLU sur deux aménagements majeurs ayant un impact sur la consommation des espaces NAF passés et à venir.

II.1.1 Le « contournement de Guignes »
Le projet de PLU **ne prend pas en compte** la consommation d'espaces induite par la réalisation du barreau routier dit « contournement de Guignes ». A ce titre, le PLU doit intégrer l'arrêté préfectoral n° 2023/10/DCSE/BPE/EXP et ses annexes, déclarant d'utilité publique le contournement de Guignes et emportant mise en compatibilité du PLU de Yèbles. Il est à noter que l'absence de prise en compte de ladite DUP figure parmi les motifs justifiant l'avis défavorable de l'État sur le premier projet de PLU de la commune, en date du 28 mai 2024.

En effet, le contournement de Guignes, infrastructure routière réalisée après 2021, a fait l'objet d'une DUP au bénéfice du CD77. Pour autant, il n'est pas listé dans les annexes du SDRIF-E (ce qui permettrait de l'imputer à l'enveloppe régionale de consommation d'espaces) et doit donc être comptabilisé dans la consommation communale d'espaces NAF (en l'absence de PLUI ou SCOT). **L'absence de prise en compte de cette DUP doit donc être corrigée avant approbation du PLU.**

Par ailleurs, s'agissant ici d'un projet d'infrastructure à portée supra communale, **une réflexion sur un PLUi ou un SCoT** sera à mener, dès que possible, afin d'affecter la consommation de ce contournement routier à une enveloppe de potentiel de consommation d'espaces mutualisé.

II.1.2 La ZAE des Portes de Yèbles

Le projet de PLU **prend en compte** la consommation d'espaces induite par l'extension de la ZAE des Portes de Yèbles sur la période **2012-2021**. Sur ce secteur, alors que le SDRIF 2013 prévoyait trois pastilles indiquant chacune une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares, le SDRIF-E approuvé en 2025 ne prévoit qu'un seul secteur d'urbanisation préférentielle de 10 hectares.

Il apparaît cependant que sur la totalité de la **consommation induite par la ZAE des Portes de Yèbles**, seule une partie peut être imputée à la période précédant 2021. Il est en effet de jurisprudence constante que l'état réel du terrain fait foi. En l'espèce, même si la commune justifie d'un permis d'aménager délivré en 2012 (soit pré SDRIF 2013), **il apparaît que la partie Est de la zone n'a jamais fait l'objet d'aménagement autre qu'un tronçon de voirie**, à ce jour fermé à la circulation et inutilisé.

Il conviendrait donc de justifier, de surcroît du MOS 2021, de la réalité d'une **urbanisation effective de l'extension de la ZAE avant 2021.** Pour cela, le projet de PLU gagnerait à identifier **le faisceau d'indices permettant de démonter ce qui au sein de cet ensemble peut être considéré comme**

générant de la consommation d'espaces NAF antérieurement à 2021, ce qui a généré de la consommation d'espaces NAF avant 2025 et ce qui demeure en espaces NAF à ce jour.

En effet, dans un souci de maîtrise de la trajectoire de sobriété foncière régionale, pour le cas précis des projets actés avant 2021, le SDRIF-E ne prévoit pas que les collectivités puissent considérer comme consommée l'intégralité d'une ZAC (et par extension un PA) dont les travaux ont débuté avant 2021. Le SDRIF-E affiche explicitement **les capacités d'urbanisation nécessaires** pour ces projets engagés opérationnellement avant 2021. La **consommation d'espace sur le secteur depuis 2021 doit bien mobiliser les capacités d'urbanisation prévues par le SDRIF-E, et non pas être comptabilisée antérieurement à cette date.**

Pour autant, de même que pour le contournement de Guignes, le potentiel de « vibration » de la demi-pastille peut être mobilisé pour **couvrir partiellement le besoin.**

Il convient donc de revoir la méthodologie de calcul de la consommation d'espaces NAF qui doit reposer, d'une part **sur les dix dernières années (2015-2025)** et, **d'autre part, sur la consommation réelle de l'espace**, **de présenter formellement cette analyse, comme exigé par l'article L.151-4 du CU.**

II.2. Le projet communal à horizon 2040

Le SDRIF-E alloue à la commune de Yèbles, à l'horizon 2040, et à partir de 2021:

- 1,1 ha de capacités non cartographiées
- 10 ha de capacités cartographiées au titre d'une 1/2 pastille d'urbanisation préférentielle.

Comme démontré supra, il s'avère que le potentiel de capacités d'urbanisation non cartographiées doit être **intégralement imputé** au contournement de Guignes, sachant qu'il demeure insuffisant.

Concernant la mobilisation du potentiel cartographié, la commune a estimé la consommation d'espaces à :

- 0,17 ha de consommation d'espaces depuis 2021 pour la réalisation d'une liaison douce le long de la RD 353
- 1,73 ha pour le développement de l'habitat « zone AU « Grande Rue »
- 0,14 ha pour une éventuelle extension de la station d'épuration du bourg (emplacement réservé n°2)

Ainsi, la commune chiffre sa consommation à environ 2 ha sous demi-pastille.

A cet égard, l'extension de la station d'épuration génère de la consommation d'espaces qui peut être fléchée sur l'enveloppe régionale allouée pour ces équipements (OR 90). De ce fait, ce projet **n'est pas imputé** sur la demi-pastille communale. Le RP devra toutefois le mentionner.
De même, la liaison douce **n'engendre pas** de consommation d'espaces NAF.
Par conséquent, la commune **ne mobilise réellement que 1,73 ha** sur les projets qu'elle flèche.

A contrario, et dans la suite du raisonnement supra, la mobilisation maximale **de la demi pastille allouée par le SDRIF-E peut être fléchée pour couvrir les besoins suivants :**

- **dans la vibration sud :** une portion du contournement de Guignes «giratoire de la RD 619 avec la RN 36 » ;
- **dans la vibration sud-est** :

- en zone AUX (secteur urbanisé depuis 2021 et faisant partie de l'OAP «Les portes de Yèbles » à vocation de développement d'activités commerciales, de services et parcelle déclarée à la PAC 2025) ;

- en zone N, la création d'un parc urbain paysager comportant des équipements publics sur une coupure verte inscrite au SDRIF-E (par ailleurs, déclarée à la PAC 2025). Cette consommation **pourra toutefois être déduite** si le règlement de la zone N est modifié pour limiter les destinations autorisées (cf. §IV.1).

Par conséquent, le projet de PLU de la commune de Yèbles affiche **une surconsommation d'espaces conséquente** vis-à-vis des possibilités offertes par le SDRIF -E, entre 2021 et 2040, **à laquelle la mobilisation de l'entièreté des capacités communales ne permet pas de répondre.**

Au surplus, le PADD fixe un objectif de modération de consommation d'espaces **de l'ordre de 1,88 ha** entre 2021 et 2040. Au vu des éléments ci-dessus, **ce chiffre est erroné et devra être corrigé.**

Pour conclure sur cette thématique, le PLU **ne peut pas être approuvé en l'état**. Il doit être repris pour **tendre vers une compatibilité avec le SDRIF-E.**

II.2.1 L'étude de densification (article L.151-4 du CU)

L'objectif démographique à l'horizon 2035 est de 1200 habitants sur la commune, soit 230 habitants supplémentaires. Pour répondre à cet objectif, 102 logements sont à produire en prenant en compte le point mort estimé à 21 logements entre 2022 et 2035.

Le rapport de présentation (page 9) présente une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Cette analyse comprend une cartographie qui identifie un potentiel de densification et de renouvellement urbain de 24 logements.

Par conséquent, les capacités actuelles ne permettant pas de satisfaire le besoin, la commune prévoit une extension urbaine au nord-ouest du bourg.

II.2.2 Les extensions à vocation résidentielle

Le projet de PLU prévoit une poursuite du développement en extension du projet en cours de réalisation de « La Rose de la Brie », est localisé dans la vibration de la demi-pastille d'urbanisation préférentielle de 10 ha identifiée au SDRIF-E.

D'après le dossier, ce secteur d'une superficie de 1,73 ha permettra d'accueillir 78 logements. La densité de cet espace ouvert à l'urbanisation serait donc de l'ordre de **45 logements/ha, ce qui est compatible avec l'OR 87 du SDRIF-E.** Il conviendra toutefois de **localiser précisément les espaces dédiés à l'habitat** afin de confirmer cette compatibilité.

II.2.3 Les extensions à vocation économique

Le PLU prévoit donc l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur AUX « Les Portes de Yèbles » au sud-est du bourg et en limite avec la commune de Guignes et bordé au sud par la RD 619 (RP 2-2 - Justifications des choix retenus -p.20). Ce secteur est voué au **développement d'activités économiques et commerciales.** L'orientation de l'axe I du PADD « *poursuivre le développement économique* » n'est **pas justifiée,** notamment au regard du choix de développement commercial de ces zones en extension, tant pour la pérennité des commerces et services de centre-ville, notamment de Guignes, que pour les équilibres commerciaux plus larges du territoire en l'absence de SCOT.

Par ailleurs, le dimensionnement de la zone au regard des besoins de la population communale, ainsi que son accessibilité, **méritent d'être réexaminés**. En effet, la commune dispose déjà d'une offre commerciale variée sur la partie ouest de cette ZAE, comportant notamment une station service, un espace de lavage auto, un commerce alimentaire de type « Grand Frais », une boulangerie...
Or, l'OR 111 du SDRIF-E précise que « *le développement d'une nouvelle offre commerciale se fera prioritairement dans les espaces urbanisés, et plus particulièrement dans les centralités urbaines, les centres villes et les quartiers de gare. L'offre commerciale nouvelle devra être dimensionnée aux besoins des habitants qu'elle est censée desservir en prenant en compte, d'une part, les zones carencées, et d'autre part, les zones devant accueillir des habitants supplémentaires. Elle ne doit pas compromettre la préservation ou la revitalisation du tissu commercial des centralités sus-énumérées...* »

Par conséquent, la nécessité d'étendre la ZAE **n'est pas justifiée et** sa compatibilité avec le **SDRIF-E n'est pas démontrée.**

III. Le logement

III.1. Les objectifs de densité résidentielle du SDRIF-E

Au regard des objectifs fixés par le SDRIF-E, la commune de Yèbles doit augmenter la capacité de ses espaces résidentiels de 13 % à l'horizon 2040, ce qui implique la création d'environ 44 logements au sein de la trame urbaine.

Le PLU de Yèbles affiche un objectif de **102 logements** à produire à l'horizon 2035 au sein du tissu urbain, en tenant compte du point mort qui est estimé à 21 logements.

Le rapport de présentation (RP 2-2 – page 24 à 26) détaille ainsi l'objectif d'un potentiel de 24 logements en densification et de renouvellement urbain dans le tissu urbain existant, et la création en extension sous forme d'OAP de 78 logements, dans la continuité du projet « La Rose de la Brie », à l'Ouest du bourg.

La commune prévoit d'accueillir 102 logements supplémentaires, **ce qui est compatible avec le SDRIF-E.**

III.2. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et/ou le Plan Local de l'Habitat (PLH)

La commune de Yèbles fait partie de la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC). En application de l'article L. 302.1 du code de la construction et de l'habitation, la CCBRC n'est pas dans l'obligation de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH).

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 7 mai 2024 fixe à la CCBRC pour la période 2024-2030 un objectif de production de 141 nouveaux logements par an dont 7 logements locatifs sociaux.
Le rapport de présentation 2-1 (RP 2-1 - p. 25 et 26) reprend bien les objectifs du SRHH.

III.3. Les autres politiques du logement

La CCBRC est conforme au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral n°2020/DDT/SHRU du 20 juillet 2020. La commune de Yèbles n'a aucune obligation de production de terrain d'accueil du voyage.
Cependant, une convention a été signée en décembre 2022 avec le SIVU Yerres Bréon actant la mise à disposition de 18 places de l'aire d'accueil de Guignes au profit de la CAMVS.

IV. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

IV.1 La trame verte et bleue

Le SRCE identifie :

- des corridors de la sous-trame herbacée, de la sous-trame arborée et de la sous-trame bleue qui traversent le territoire communal
- le corridor alluvial de l'Yerres au Nord, des Rus d'Avon et des Meuniers
- la RD 319, comme obstacle de la sous-trame arborée
- des boisements et des mosaïques agricoles au Nord du territoire.

Le PADD décline plusieurs corridors écologiques dont un traversant la commune du Nord au Sud, qui correspond à la « coupure » inscrite au SDRIF-E. Afin de s'assurer de la protection de ce corridor,

en zones A et N (entre le bourg et la zone d'activité), le règlement de la zone N devra être renforcé afin d'interdire les constructions et aménagements pouvant dégrader les fonctionnalités du corridor. En l'état du document, cet espace est considéré comme **ne garantissant pas le maintien de ces fonctionnalités** d'une part, et **comme générant de la consommation d'espaces NAF (cf. §II.2) et non compatible avec les orientations du SDRIF-E** d'autre part.

Sur le territoire communal, en matière de trame verte et bleue, les enjeux locaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques concernent la protection des réservoirs de biodiversité : la vallée de l'Yerres, les Rus d'Avon et des Meuniers, le Chemin des Roses, les massifs boisés et leurs lisières, ainsi que les zones humides. **Le règlement de la zone N devra assurer leur protection.**

Plus généralement, **la zone N n'a pas vocation à accueillir de constructions**, sauf exceptions limitativement listées dans l'OR17 du SDRIF-E. Or, le règlement autorise tous types de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il conviendra donc de **préciser les sous-destinations qui peuvent être autorisées en zone naturelle.**

IV.2. Les espaces agricoles

Le territoire est marqué par le plateau agricole au sud et la vallée de l'Yerres au Nord qui occupe la majorité du territoire communal. L'ensemble du secteur agricole est classé en zone A au PLU, avec un sous-secteur « Azh » qui permet d'identifier et de protéger les secteurs de zones humides.
Le SDRIF-E, dans son OR 8, demande que les documents d'urbanisme prévoient un espace de transition paysagère d'environ 5 mètres entre les zones à urbaniser et les espaces agricoles. Il convient de s'assurer que cette disposition sera bien prise en compte à l'ouest de l'OAP n°1.

IV.3. Les espaces naturels

IV.3.1 Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 est présente, complète et conclusive.

IV.3.2 Autres protections (ZNIEFF, …)

Le territoire de Yèbles n'est concerné par aucune protection ou inventaire environnemental. Toutefois, 2 sites Natura 2000 : le site Natura 2000 de l'Yerres dont la source est à Chaumes en Brie, et le massif de Villefermoy, sont présents dans un rayon de 3 à 10 km, ainsi que deux ZNIEFF de type 1 et de type 2 sont dans un rayon de 15 km environ.

La commune est concernée par la zone de préemption de l'ENS du « Chemin des Roses », qui se situe sur le tracé de l'ancienne voie ferrée. Il est classé en zone naturelle et est décliné en corridor écologique dans le PLU.

IV.4. Les espaces forestiers

La forêt communale d'Ozouer-le-Voulgis relève du régime forestier en application de l'article L.211-1 du code forestier. En application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les limites des forêts publiques **doivent figurer en annexe du PLU** « à titre informatif ». **Le dossier devra être complété sur ce point.** Pour ce faire, le périmètre est consultable sur le site internet de l'ONF .

IV.4.1 La protection des lisières de massifs boisés (OR 19-20 du SDRIF-E)

Le Nord-Est et le nord-Ouest de la commune sont marqués deux boisements, identifiés au SDRIF-E, et appartenant à un massif boisé de plus de 100 hectares où s'applique une lisière de protection de 50 mètres. Cette information est indiquée dans le règlement de la zone A e N (paragraphe protections, risques, nuisances). Cependant la bande de lisière de protection n'est **pas reportée** sur le règlement graphique. **Ce point doit être corrigé.**

IV.4.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces cultivés sont ponctués d'îlots boisés disséminés sur la plaine agricole qui concourent à la biodiversité et sont classés, pour la plupart d'entre eux, en espaces boisés classés. Il convient cependant **d'identifier et protéger** les îlots situés au sud de la ferme de Vulaines et au lieu dit « Pruneloy ».

Le classement en EBC de certains boisements **devra être revu** dans les secteurs concernés par le projet de zone d'expansion des crues du bois de Rosay porté par le SAGE (cf avis SAGE).

IV.4.3 Les arbres d'alignement (article L. 350-3 du code de l'environnement)

Les alignements d'arbres, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et sont repérés sur les plans graphiques.

IV.5. Les milieux aquatiques

Une grande partie de la commune est couverte par le SAGE de l'Yerres révisé, **approuvé en 2025.** Dans le rapport de présentation, l'analyse de la compatibilité avec le SAGE a été réalisée au regard du SAGE de 2011. **Il convient de corriger ce point** (cf avis sage de l'Yerres).

Par ailleurs, le rapport de présentation (page 21) indique que la commune de Yèbles est située sur l'unité hydrographique (UH5) de l'Yerres. Il conviendra d'ajouter **l'Unité Hydrographique Seine-Parisienne** (IF 11) qui concerne également la commune.

La commune est concernée par la **mesure compensatoire zone humide (MCZH)** du projet de contournement de Guignes qui prévoit notamment 2 sites sur Yébles. Ces 2 sites sont identifiés par un classement Azh au sud du bourg. Cette MCZH d'une durée de validité de 30 ans (date de fin postérieure à 2050) **doit être sanctuarisée** dans le respect de l'arrêté préfectoral N°2023/11/DCSE/BPE/E du 8 juin 2023.

La disposition relative aux zones humides, dans l'OAP « Les portes de Yèbles » n'apparaît pas compatible avec le SAGE de l'Yerres, approuvé en 2025, qui modifie notamment les seuils d'impact passant de 1000m2 à 500m2**. Il convient donc de modifier cette disposition.**

Il est à noter que les zones UB et UX ainsi que certains emplacements réservés sont concernés par des enveloppes d'alertes des zones humides probables, identifiées par la DRIEAT. Pour mémoire cette incertitude devra être levée avant tout projet.

V. Les risques et nuisances

V.1. Les risques naturels

V.1.1 Le risque inondation

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel le 7 avril 2022. Le PLU de Yèbles

rappelle les principales dispositions du PGRI. La commune de Yèbles ne figure pas parmi les territoires à risque important d'inondation (TRI).

Le SyAGE porte le projet de zone d'expansion des crues (ZEC) du bois de Rozay, localisé sur Yèbles, Ozouer-le-Voulgis et Solers. La disposition 4 du SAGE révisé **demande d'intégrer les zones d'expansion des crues** dans les documents d'urbanisme. Il conviendrait donc de compléter le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement afin d'assurer **la protection et la fonctionnalité de ces zones** (cf avis du SAGE).

V.1.2 Le risque RGA

Les deux OAP sont concernées par un **risque important de retrait-gonflement des argiles (RGA).** Le règlement devra préciser que les constructions sont soumises aux dispositions constructives prévues par la loi Élan.

V.2 Les risques technologiques

Plusieurs secteurs d'information sur les Sols (SIS) sont repérés sur le territoire. Le rapport de présentation en fait état (2-1 pages 102 à 108). Une liste d'anciens sites industriels et activités de services potentiellement pollués est décrite (BASIAS) : 10 sites sont recensés sur le territoire communal. Toutefois, la base de données **CASIAS intègre 3 sites supplémentaires** (Molari, Vendrand et Brechemier). De plus, deux sites sont répertoriés comme des sites et sols pollués (ex BASOL). Ces sites font également l'objet de Secteurs d'informations sur les Sols. D'après les fiches SIS disponibles sur le site internet Géorisques, les sites Vendrand et Lassarat (ex BASOL) seraient compatibles avec un usage non sensible et industriel.
La commune prévoit **plusieurs projets d'aménagement,** notamment un **projet de micro-crèche,** à proximité des sites répertoriés précités. S'agissant de l'accueil de populations sensibles, une réflexion sur la **pertinence de cette localisation** devra être menée. Plus largement, une attention particulière doit être portée **aux projets d'établissements recevant du public**.
Un courrier de l'ARS est joint en annexe.

Par ailleurs, certaines parcelles de la commune de Yèbles sont concernées par la **bande d'isolement de 200 mètres** autour de la zone de stockage pour l'exploitation de l'installation de stockage n°2 de déchets non dangereux ultimes située sur la commune de Soignolles-en-Brie. Cette bande d'isolement interdit tout usage des terrains périphériques qui serait incompatible avec l'installation. (cf courrier DRIEAT).
Cette information est indiquée dans le rapport de présentation, **elle doit cependant figurer sur le plan de zonage et le règlement écrit ainsi que les annexes.**

V.3. Les eaux urbaines

V.3.1 L'adduction en eau potable

La protection de la ressource en eau apparaît comme un **enjeu fort** pour le territoire communal, notamment au regard de la présence de plusieurs projets au sein d'un périmètre de protection.

Les projets devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté d'utilité publique n°14 DCSE EC 03 du 22 mai 2014 notamment celles relatives aux installations classées, aux activités artisanales et industrielles et au raccordement au réseau d'assainissement et prendre toutes les dispositions nécessaires afin de préserver la ressource en eau.

Au vu de l'augmentation projetée du nombre d'habitants et à l'extension du tissu urbain existant, il convient de s'**assurer de l'adéquation entre les capacités du réseau d'eau potable et la croissance démographique attendue.**

Le projet de PLU a bien identifié que les projets d'équipements (maison d'assistantes maternelles, micro crèche et maison de santé) sont situés au sein du PPE du captage communal. Cependant, il n'est pas évoqué les mesures prévues quant à la protection de la ressource en eau. Il est à noter que le règlement et l'OAP n'incluent pas de dispositions spécifiques. **Ce point doit être corrigé.**

Un courrier de l'ARS concernant la protection des captages ainsi que d'autres thématiques sur les enjeux sanitaires de la commune, dont il convient de tenir compte, est joint en annexe du présent avis.

V.3.2 Le traitement des eaux usées

Les stations de Yèbles-bourg et du hameau de Nogent-sur-Avon présentent des déversements d'effluents au milieu naturel en raison d'un apport d'eaux claires parasites permanentes ou de surcharges hydrauliques. Dans ce contexte la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les nouvelles constructions est primordiale afin de **ne pas augmenter les apports d'eaux claires** sur les stations.

V.3.3 Le traitement des eaux pluviales

Dans la partie relative à l'assainissement des eaux pluviales du règlement des différentes zones, en cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et afin d'être compatible aux dispositions du SDAGE, il convient d'exiger :

- la gestion à minima des petites pluies (10 mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial ;
- pour les événements pluvieux plus importants, une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé.

Il est à noter que les deux OAP sectorielles seront soumises au dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'Eau.

VI. Les mobilités

VI.1. Le PDUIF/PDMIF

Le PDMIF a été approuvé le 24 septembre 2025 et se substitue au PDUIF.
Le rapport de présentation devra mentionner le PDMIF et **la compatibilité du PLU avec le PDMIF justifiée dans le document.**

Toutefois, les actions en faveur des liaisons douces (marche, vélo), stationnement et covoiturage répondent d'ores et déjà aux orientations fixées par le PDMIF**.**
Dans le règlement des zones UA, UB, et AU, le nombre de places pour les véhicules motorisés à destination des logements **n'est pas conforme aux prescriptions du PDMIF** qui recommande **de ne pas dépasser 2,8 places** de stationnement par logement. **Ce point devra être corrigé.**

VI.2. Le stationnement

Le rapport de présentation ne précise pas si le nombre de places de stationnement est suffisant au regard des besoins de la commune et **devra être complété** sur ce point.
Le nombre de places de stationnements PMR **devra être précisé** ainsi que le nombre de place de stationnement avec bornes de recharges.

De plus, il conviendrait de **mener une réflexion** sur la mise en place de stationnements dédiés au covoiturage sur les parkings des pôles générateurs de flux (administrations, pôles médicaux, commerces et activités de loisirs) afin d'encourager sa pratique et réduire les GES générés par le trafic routier.

Le règlement **doit préciser**, et ce conformément aux articles L.113-11 à L.113-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le ratio pour les places de stationnement de véhicules électriques et hybrides, ainsi que les dispositions concernant le stationnement des personnes à mobilité réduite. Pour rappel, la réglementation exige qu'au moins 2 % des places de stationnement soient réservées aux personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, les prescriptions en termes de stationnements vélos sont conformes à l'arrêté du 30/06/2022 pour l'ensemble des destinations sauf pour les bureaux qui doivent répondre aux

prescriptions du PDMIF qui exige 1 place pour 100 m² de surface de plancher. **Le règlement devra être modifié en conséquence.**

VI.3. Le SDIRVE (Schéma Directeur des Infrastructures de recharges pour Véhicules Électriques)

Pour la communauté de commune de Brie des Rivières et Châteaux l'objectif est fixé à 200 points de charges.
Les besoins estimés à l'horizon 2026 pour Yèbles sont de 3 points de charges pour une puissance compris entre 22 et 24 kW. **Le PLU a bien pris en compte le SDIRVE.**

Une analyse de l'utilisation des points de charges en place permettrait d'évaluer le besoin réel à l'horizon 2030 (PDMIF) voire 2040 (SDRIF-E).

VI.4. Les mobilités actives et liaisons douces

Le Schéma directeur cyclable de la CCBRC a été approuvé le 06/10/2025. En conséquence, le rapport de présentation **doit être complété** par l'aménagement de l'itinéraire cyclable n°5 - « Prolongement Chemin des Roses ».
Dans le rapport de présentation (page 151) : il convient de **mettre à jour** les informations relatives à l'aménagement cyclable le long de la RD 353 qui a été réalisé et mis en service en 2025.

Enfin, le PLU **est compatible avec le PCAET** de la CCBRC approuvé en 2023 sur le volet mobilité.

VI.5. La multimodalité des déplacements

La création de la station de covoiturage identifiée à la croisée entre la RN36 et la RD 619, initialement prévue en 2023, n'a pas encore été réalisée. Elle prévoit une capacité de 40 à 50 véhicules.

<u>VII. Autres remarques et observations</u>

VII.1 La cohérence des pièces du PLU

Le rapport de présentation doit assurer la cohérence de l'ensemble du document et expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.
Il doit notamment justifier les objectifs de modération de consommation d'espaces NAF fixés dans le PADD, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En conséquence, le rapport de présentation devra donc présenter le niveau de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers global **réalisé et projeté** sur le territoire communal à l'échéance du PLU et **démontrer sa compatibilité avec le SDRIF-E**.

L'ensemble des pièces du PLU en découlant, et notamment les règlements écrits et graphiques et les OAP **devront être revues en conséquence. Ce point est à corriger.**

VII.2. Remarques de forme

VII.2.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation présente l'ensemble des thématiques conformément à l'article L. 151-4 du CU. Cependant, il doit être **complété sur l'ensemble des points relevés dans la présente analyse ainsi que les sur les points ci-après.**

La commune est concernée par plusieurs infrastructures de transport terrestres. Il convient de **compléter et de corriger** le projet de PLU sur les points ci-après :

- RP 2.1 (paragraphe « les nuisances » p.36) et RP 2.2 (p.154) : il convient de citer la totalité des voies concernées par le classement sonore (notamment la RD 319) et de remplacer la date de l'arrêté du 15 février par celle du 19 mai 1999 ;
- RP 2.1 (p.108) il convient de citer l'arrêté 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 à la place de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 019 et de présenter les éléments issus de la directive européenne 2002/49/CE.

Des incohérences devront être corrigées :

- p.4 du RP2-1 : il est indiqué « *assurer un développement des équipements et des espaces de loisirs sur la partie Ouest de la zone AUXa* » : il s'agit de la zone AUX et non de la zone AUXa » ;
- p.4 du RP2-1 : il est précisé « *créer un secteur particulier au sein de la zone UX afin d'y accueillir un centre médical* » : aucun sous-secteur est crée au sein de la zone UX : il conviendrait de revoir et justifier dans le RP2-2 (justification des choix retenus) les destinations admises ou interdites dans cette zone.

Le PLU doit **intégrer la DUP** et mettre en cohérence toutes les thématiques concernant le **contournement de Guignes** :

- p.63- RP2-1 : *cartographie « trame verte et bleue de Yèbles »* : le contournement de Guignes n'est pas reporté sur le plan ;
- p.111 du RP2-1 « *III – Analyse détaillée du paysage, du cadre de vie et du fonctionnement urbain –1- Le paysage- A- Le Grand paysage et les composantes paysagères sur le territoire de Yèbles* » : page 113 : sur la carte du paysage de Yèbles, le contournement de Guignes n'est pas tracé suivant la légende des coupures paysagères – routes structurantes ;
- p.117 du RP 2-1 « *III – Analyse détaillée du paysage, du cadre de vie et du fonctionnement urbain –1- Le paysage-C- Les entrées de village – les entrées de village » :* le contournement de Guignes n'est pas évoqué, il constitue désormais un élément marquant du paysage qui amène à l'entrée du village ;
- p.135 du RP2-1 *« carte réseau viaire de Yèbles »* : il n'est pas représenté le contournement de Guignes. De même, il n'est pas mentionné dans le paragraphe *« 3- le fonctionnement urbain – B- le réseau routier et la sécurité routière- ».* Par contre, il est cité à la page 138, correspondant au trafic routier.

VII.2.2 Le PADD

La légende de la carte comporte trois couleurs différentes dans la thématique *« I-poursuivre le développement économique » :*

- un aplat violet pour l'espace économique à vocation d'activités commerciales, de services et de tertiaires en cours de développement **;**
- un aplat rose pâle pour l'espace économique à vocation d'activités artisanales et industrielles ;
- un aplat rose fuchsia pour l'espace économique à vocation d'activités industrielles.

Or, seulement, deux couleurs d'aplats apparaissent sur la carte, ce qui ne permet pas de différencier les secteurs cités dans la légende.

VII.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Il est fortement recommandé d'inscrire un renvoi aux OAP thématique et sectorielles dans le règlement de chacune des zones concernées.

Les deux OAP sectorielles en zone AU et AUX ne comportent pas l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation imposé par le CU. **Ce point est à corriger.**

Bien que l'OAP résidentielle « Grande Rue » indique une densité d'environ 45 logements par hectare, elle ne précise pas explicitement le nombre de logements qui seront créés (78 au regard de l 'étude de densification du RP). De plus, l'emprise au sol et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas indiquées dans le plan de masse de l'OAP, ni dans les dispositions du règlement écrit. **Ce point doit être complété.**

VII.2.4.Les emplacements réservés

Le PLU ne prévoit pas d'emplacements réservés pour les aménagements cyclables prévus dans le Schéma directeur cyclable et l'aire de covoiturage de 40 à 50 places envisagée. **Ce point est à justifier.**

VII.2.5 Les dispositions réglementaires

VII.2.5.1 Remarques générales pour toutes les zones

Afin de faciliter la lecture du règlement écrit, il aurait été opportun de réaliser un tableau résumant pour toutes les zones les destinations autorisées.

VII.2.5.2. Le règlement écrit

- Zone U

Concernant le sous-secteur Uba, le règlement écrit indique que : « *les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre l'alignement de la voie publique et 30 mètres de profondeur.* ». L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives varie entre 4 mètres et 8 mètres selon les vues directes et indirectes. L'emprise au sol est de **30 %**. Le règlement impose donc des règles contraignantes qui semble peu cohérentes avec l'étude de densification et **limitent de fait les capacités de densification.**

En zone UE, le règlement n'indique aucune emprise au sol, d'implantation et de hauteur pour les nouvelles constructions à destination de logements et de bureaux. **Ce point doit être corrigé.**

- Zone agricole

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les nouvelles constructions, extensions et annexes**. Ce point doit être corrigé.**
Le règlement écrit permet de nouvelles constructions d'habitation dans la zone A sans justification dans le rapport de présentation. **Ce point doit être complété.**

- Zone naturelle

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les nouvelles constructions, extensions et annexes**. Ce point doit être corrigé.**
Le projet de PLU ne prend pas en compte la réglementation concernant les clôtures en zones naturelles qui a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023. **Ce point doit être complété.**

VII.2.5.3 Le règlement graphique

L'aplat choisi pour représenter la bande de protection des lisières des massifs boisés est quasiment illisible. Il serait opportun de choisir un figuré d'une couleur ou d'un motif plus intenses afin de faciliter la lecture du plan graphique.

L'information relatif à l'enveloppe d'alerte des « zones humides probables » a vocation à être placée en annexe du PLU pour faciliter la lecture du règlement graphique.

Le cimetière n'est pas représenté sur le plan graphique. Un zonage de type U est à privilégier pour les équipements publics.

Les OAP devront être numérotées sur le plan graphique.

Au nord-est de la commune, deux habitations situées en bordure de la RD 319 sont classées en zone agricole. **Ces parcelles doivent être classées en zone UX** (« activités » au MOS 2012 et 2021).

VII.2.6. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les annexes relatives aux SUP devront être **complétées ou corrigées** comme suit :

- SUP I1 : l'adresse du gestionnaire «Trapil » inscrite dans les documents est erronée. Il convient d'indiquer : « Immeuble Le PALATIN II – 3-5 cours du Triangle – 92800 PUTEAUX ». Il convient notamment de prendre en compte les observations formulées par Total Énergies dans son courrier du 20/03/2024 relatif au projet de PLU arrêté le 29/02/2024.
- L'arrêté préfectoral n° 16 DCSE SERV 154 YEBLES instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise de risques autour des canalisations de transport devra figurer en annexe du PLU.
- SUP T7 : la servitude T7 est bien reportée dans la liste des SUP. Toutefois, les références réglementaires de cette fiche jointe en annexe sont obsolètes (la 6ème partie réglementaire du code des transports relative à l'aviation civile étant entrée en vigueur début novembre 2023 en remplacement du code de l'aviation civile)
- ajouter à la liste des SUP, les servitudes T5 et T4 : un tableau récapitulatif concernant ces servitudes est joint en annexe.
- SUP I4 : le courrier de RTE est joint en annexe . Il convient de prendre en compte les remarques formulées.
- SUP I6 : concession de Chaunoy exploitée par la société VERMILION Energie.
- SUP T1 : le courrier de la SNCF concernant cette servitude est disponible en annexe. Il conviendra de prendre en compte la nouvelle version de la servitude T1 et d'indiquer les coordonnées actualisées du gestionnaire.

VII.2.7. Les annexes

Il convient de compléter les annexes par :
- les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques identifiant certains objectifs et dispositions du schéma d'aménagement et gestion des eaux .

Conclusion

Le projet tel qu'arrêté et transmis à mes services, recueille un **avis défavorable pour les motifs suivants :**
- le projet présente une surconsommation d'espaces NAF qui **n'est pas compatible avec les orientations du SDRIF-E en termes de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- les objectifs de modération de consommation d'espaces NAF inscrits au PADD sont erronés et doivent être corrigés au regard de la consommation réelle de la commune ;
- le projet n'intègre pas la DUP relative au contournement de Guignes ;
- le règlement de la zone N permet de fait une urbanisation de ces secteurs et n'est donc pas compatible avec l'exigence de protection inscrite au SDRIF-E.

L'ensemble des remarques et observations comprises dans l'analyse technique devront être intégrées.