PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Melun, le 16 MARS 2026

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Unité de planification territoriale sud
Courriel : ddt-stac@seine-et-marne.gouv.fr

Le Préfet

à

Madame le Maire de Yèbles

Objet : Commune de Yèbles - Révision du PLU - Avis de l'État
Référence : STAC 2026 - 10
Pièces jointes : Analyse technique et annexes

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le 16 décembre 2025, date de réception du dossier complet sur @ctes, le projet de PLU de Yèbles, arrêté par délibération en date du 12 décembre 2025.

L'avis de l'État est constitué du présent courrier et de l'analyse technique de votre projet auxquels sont annexées les contributions des Personnes Publiques Associées. Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à connaissance » (PAC) du 14/11/2023 et le PAC complémentaire spécifique à l'approbation du SDRIF-E en date du 14 octobre 2025 qui encadre la mise en œuvre des objectifs régionaux de réduction de l'artificialisation foncière.

Je suis au regret de constater qu'au vu de ces éléments, je ne peux qu'émettre un avis défavorable au projet tel que présenté aujourd'hui qui présente des consommations foncières supérieures à l'enveloppe dont dispose la commune au vu des exigences du SDRIF-E.

Les motifs de cette décision, détaillés dans l'analyse technique jointe, s'articulent autour des axes ci-après exposés.

1. Une consommation foncière incompatibles avec le SDRIF-E

Le SDRIF-E alloue à la commune de Yèbles, à l'horizon 2040 et à partir de 2021, 1,1 ha de capacités d'extension urbaine non cartographiées et 10 hectares de capacités cartographiées au titre d'une demi-pastille d'urbanisation préférentielle localisée à l'ouest de la commune.

En outre, l'absence de document de planification supra-communal (SCOT ou PLUI) à l'échelle du territoire de la communauté de communes de la Brie des rivières et châteaux prive le territoire de sa capacité à mutualiser les potentiels d'artificialisation, contraignant d'autant les marges de manœuvres de la commune de Yèbles.

L'analyse des données du dossier fait ainsi apparaître au vu de cette enveloppe particulièrement contrainte une **sous-estimation** de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre 2021 et 2040

Ainsi, le document arrêté n'intègre pas **le contournement de Guignes**, déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n° 2023/10/DCSE/BPE/EXP et ses annexes, **emportant mise en compatibilité du PLU**

de Yèbles que la commune omet donc de comptabiliser dans sa consommation d'espace. Or, malgré la mobilisation de l'ensemble des capacités communales pouvant l'être, cette consommation n'est, en l'état, pas couverte.

Concernant le **projet d'extension Est de la ZAE « Les Portes de Yèbles »,** il conviendrait de justifier de la réalité d'une urbanisation effective de l'ensemble de l'extension de la ZAE avant 2021. En l'état, malgré une mobilisation maximale de la « vibration » de la demi-pastille allouée à la commune, le projet pourrait également présenter une **sur consommation sur ce secteur** que le potentiel communal **ne permet pas de couvrir.**

Au total, le projet affiche donc un **dépassement conséquent des capacités d'extension cartographiées et non cartographiées allouées à la commune par le SDRIF-E,** rendant le PLU **incompatible avec les objectifs de sobriété foncière de celui-ci.**

2. Une stratégie de développement en extension en rupture avec les équilibres territoriaux

Le projet d'extension de la zone AUX « Les Portes de Yèbles » ne répond pas aux exigences de l'Orientation Réglementaire (OR) 111 du SDRIF-E. En effet, à défaut de démontrer que les parcelles concernées sont aujourd'hui arficialisées, ce développement, majoritairement commercial, s'opèrerait sur un large foncier naturel, **sans démontrer sa nécessité** au regard de l'offre déjà existante sur la partie ouest de la zone.

3. Des carences réglementaires qui compromettent la protection des milieux et des ressources

Le volet réglementaire ne garantit pas la sécurité juridique et environnementale du document.

Le règlement écrit autorise trop largement des constructions en zone naturelle (zone N), ce qui **menace notamment la fonctionnalité** du corridor écologique nord-sud et la «coupure verte» inscrite au SDRIF-E.

Bien que plusieurs équipements publics (micro-crèche, maison de santé) soient prévus dans le périmètre de protection du captage communal, aucune disposition spécifique n'est incluse pour **sanctuariser cette ressource.**

Au regard de l'ensemble de ces motifs ainsi que des éléments développés dans l'annexe technique et de la fragilité juridique du document tel qu'il est aujourd'hui présenté, il est seul **un retrait de l'arrêt** et l'ouverture d'un **nouveau débat sur le PADD** afin de mettre le projet en compatibilité avec le SDRIF-E permettrait de consolider la sécurité juridique du document à venir.

Je vous invite dans cet objectif à solliciter mes services pour une **phase de travail technique préalable à toute nouvelle délibération,** afin d'assurer l'aboutissement d'un document juridiquement mieux assuré. Je ne saurais en outre que vous conseiller de susciter au niveau intercommunal un échange autour de l'opportunité d'engager une démarche **d'élaboration d'un SCOT ou d'un PLUI seule à même de donner aux communes les plus tendues du territoire des marges de manœuvre foncières** dans le contexte nouveau lié à l'entrée en vigueur du SDRIF-E.

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,

Sébastien LIME