Département de SEINE ET MARNE

COMMUNE DE YÈBLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2-2: RAPPORT DE PRÉSENTATION

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis
Justification des choix retenus - Évaluation environnementale





Révision du PLU Document arrêté le :	Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social: 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel: 01.64.61.86.24 - Email: contact@ingespaces.fr

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 5

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES 5
1. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, SELON L'INSTITUT PARIS REGION (2012-2021) 5
2. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NAF REELLE ENTRE 2021 ET 2024 8
B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS 9

II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 11

A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU » 11
B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 12
1. LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES EXISTANTE « LES PORTES DE YEBLES » 13
2. UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR « GRANDE RUE » 17

III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 20

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 20
1. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 20
2. TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE 22
3. PRESERVER ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LE CADRE DE VIE 29
4. PRESERVER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER 31
B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 34
1. OBJECTIFS ET ENJEUX 34
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 34

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES 44

A. LE ZONAGE 44
B. LE REGLEMENT 48
1. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 1 48
2. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 55
3. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 61
4. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 61
5. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : STATIONNEMENT 63
6. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 68
7. JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX 68
C. LES EMPLACEMENTS RESERVES 69

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES 70

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 71

A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE NATIONAL ET INTERNATIONAL 71
B. UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL. 72
C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 74

VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX 77

VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES 82

A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E) 82
B. LE PLAN DES MOBILITES EN ILE-DE-FRANCE (PDMIF) 85
C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 86
D. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) 89
E. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) 89
F. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) 90
G. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) 91
H. LE SHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH) 92

VIII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 93

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE 93
1. RESSOURCE EN EAU 93
2. LES RISQUES NATURELS 97
B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL 101
1. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES NATURA 2000 101
2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL 102
C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE 117
D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE 119
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER 119
2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 120
E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE 121
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS 121

2. LES NUISANCES 124
3. L'ENERGIE 127
4. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 129
F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 134
G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 135

IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 137

X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 144

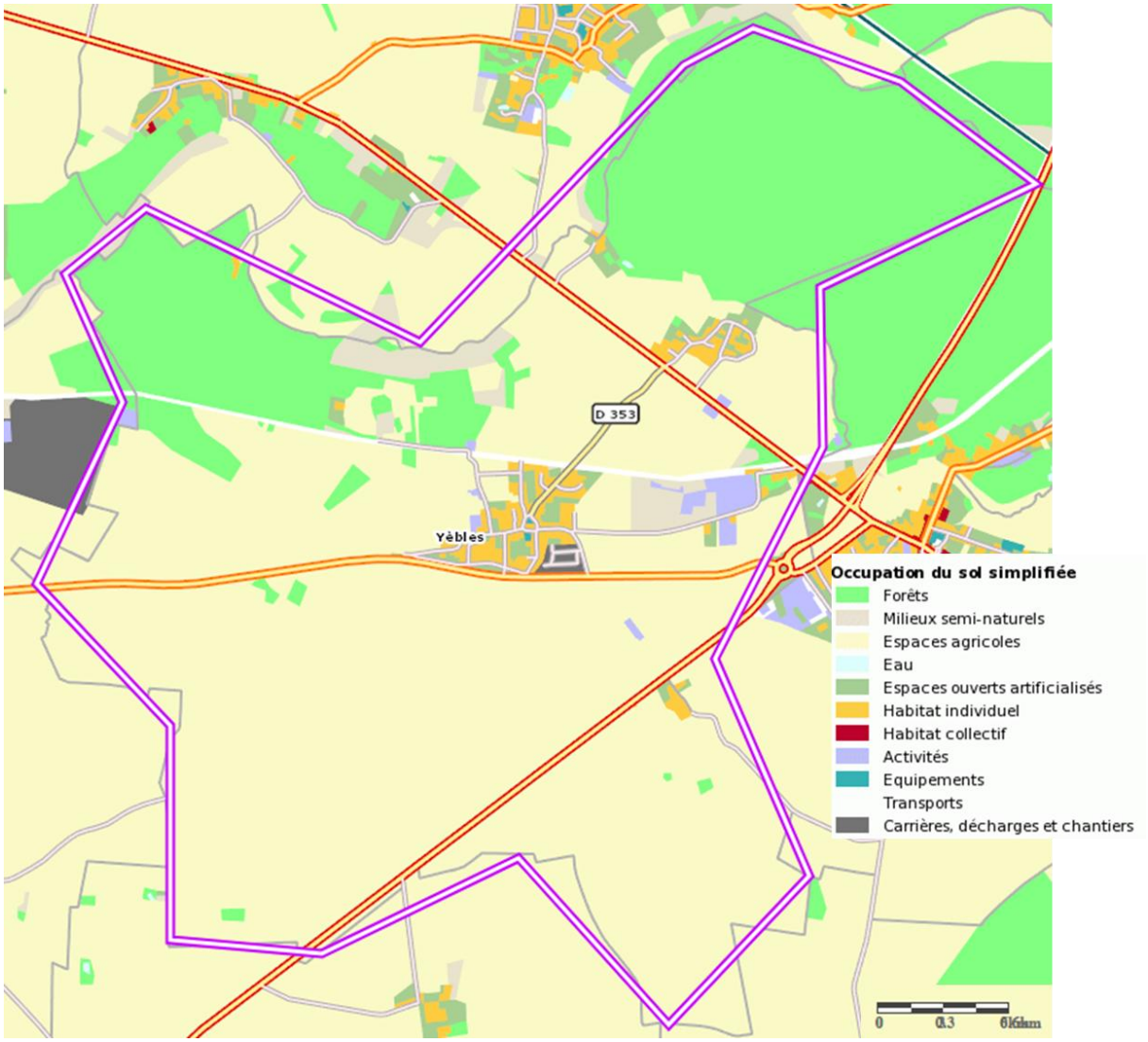
A. RESUME NON TECHNIQUE 144
1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL 144
2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 146
LA POPULATION 146
LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION 147
LE CONTEXTE ECONOMIQUE 147
LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES ET SA COUVERTURE NUMERIQUE 148
BESOINS ET ENJEUX 149
LES RISQUES ET LES NUISANCES 153
BESOINS ET ENJEUX 158
3. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 158
4. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES 160
B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION 168
C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU 169

I. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES

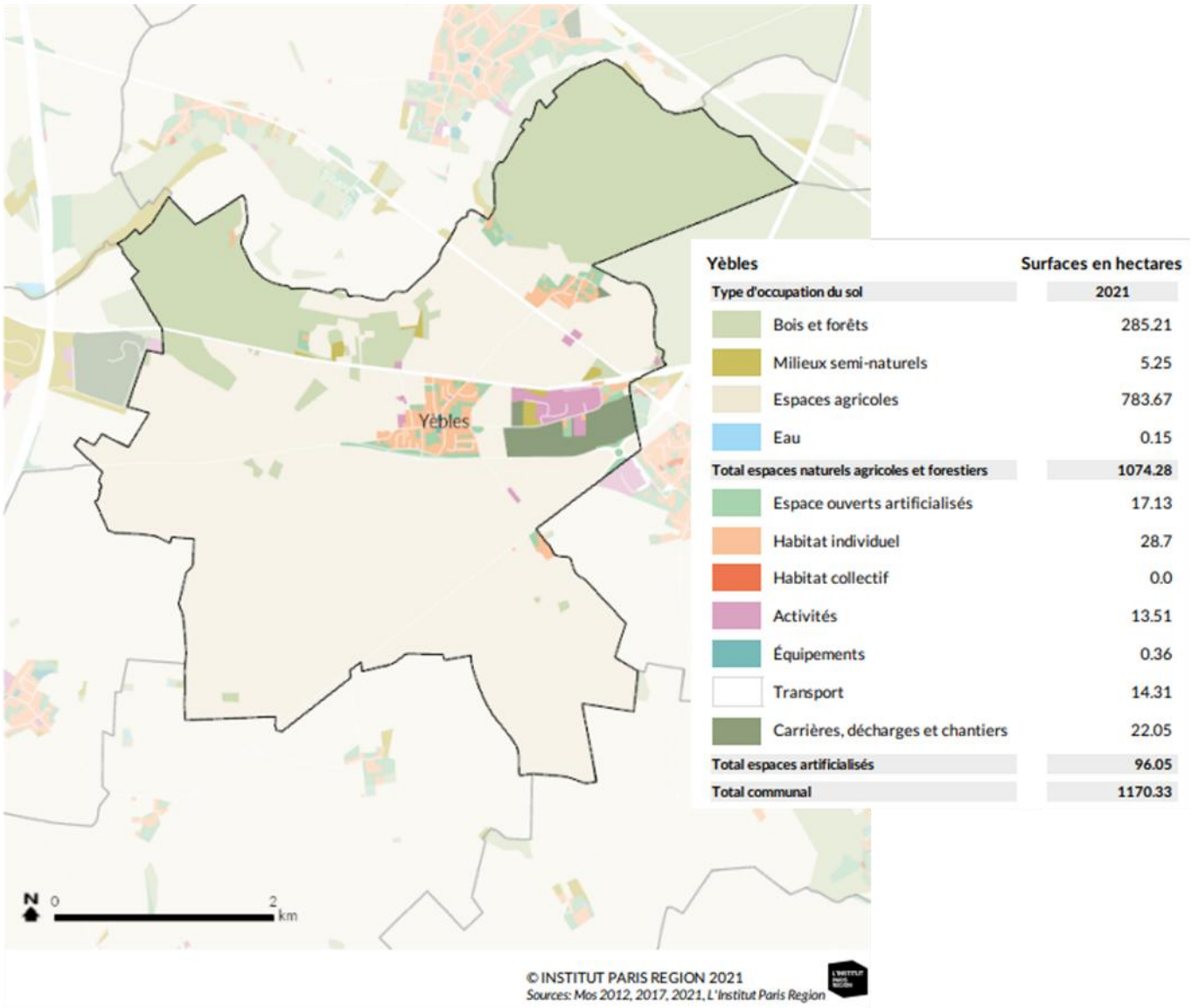
1. Bilan de la consommation d'espace, selon l'Institut Paris Région (2012-2021)

Occupation du sol en 2012 :



Source : Institut Paris Région

Occupation du sol en 2021



Yèbles	Surfaces en hectares
Type d'occupation du sol	2021
Bois et forêts	285.21
Milieux semi-naturels	5.25
Espaces agricoles	783.67
Eau	0.15
Total espaces naturels agricoles et forestiers	1074.28
Espace ouverts artificialisés	17.13
Habitat individuel	28.7
Habitat collectif	0.0
Activités	13.51
Équipements	0.36
Transport	14.31
Carrières, décharges et chantiers	22.05
Total espaces artificialisés	96.05
Total communal	1170.33

Source : Institut Paris Région

Bilan de l'occupation du sol sur la commune de Yèbles en 2012, 2017 et 2021

Yèbles — Surfaces en hectares

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	285.21	285.21	285.21
Milieux semi-naturels	11.36	11.36	5.25
Espaces agricoles	804.67	804.48	783.67
Eau	0.15	0.15	0.15
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**1101.39**	**1101.2**	**1074.28**
Espace ouverts artificialisés	16.65	17.17	17.13
Habitat individuel	25.26	28.27	28.7
Habitat collectif	0.0	0.0	0.0
Activités	8.82	8.82	13.51
Équipements	0.36	0.36	0.36
Transport	14.31	14.31	14.31
Carrières, décharges et chantiers	3.54	0.2	22.05
Total espaces artificialisés	**68.95**	**69.13**	**96.05**
Total communal	**1170.33**	**1170.33**	**1170.33**

Évolutions en hectares

Évolutions 2012-2017	Évolutions 2017-2021

<u>Consommation d'espace entre 2012 et 2021 :</u>

Selon les données Institut Paris Région, on observe à Yèbles, entre 2012 et 2021 :

- Une diminution des espaces naturels agricoles et forestiers (1101,39 ha → 1074,28 ha), se traduisant par :
  - Une diminution des milieux semi-naturels de 6,11 ha (11,36 ha → 5,25 ha)
  - Une diminution des espaces agricoles de 21 ha (804,67 ha → 783,67 ha)

- Une augmentation des espaces artificialisés (68,94 ha → 96,06 ha), se traduisant par :
  - Une augmentation des espaces de carrières, décharges et chantier de 18,51 ha (68,94 ha → 96,06 ha)
  - Une augmentation des espaces d'activités de 4,69 ha (8,82 ha → 13,51 ha)
  - Une augmentation des espaces d'habitat individuel de 3,44 ha (25,26 ha → 28,7 ha)
  - Une augmentation des espaces ouverts artificialisés de 0,48 ha (16,65 ha → 17,13 ha)

La différence de la superficie consommée à Yèbles entre 2012 et 2021 est importante, avec un total de **27,11 ha** d'espaces semi-naturels et agricoles consommés.

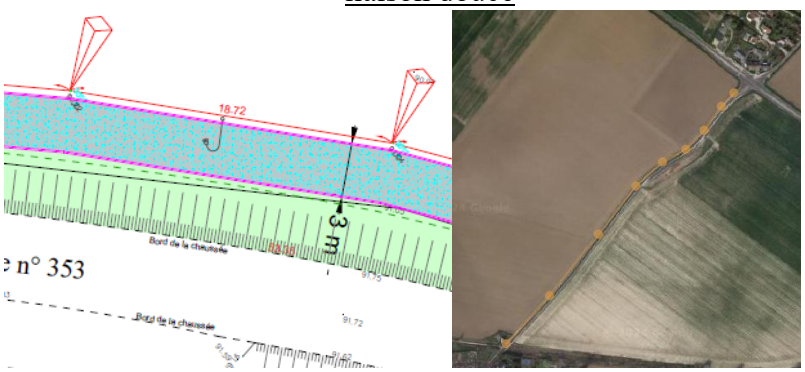
La superficie consommée du territoire de Yèbles entre 2012 et 2021 a donc fortement augmenté (environ +27,1 ha). Cette consommation d'espace est principalement due au chantier de la zone d'activité et de commerce « Les portes de Yèbles » (environ 23,2 ha consommés). Elle concerne également l'habitat individuel (environ 3,4 ha consommés).

2. Bilan de la consommation d'espace NAF réelle entre 2021 et 2024

La consommation d'espace réelle depuis 2021 ne comprend que la liaison douce créée le long de la RD 353, reliant le bourg au hameau de Nogent-sur-Avon, sur une surface de 0,21 ha.

La surface de la liaison douce retenue (0,21 ha) est basée sur le projet aujourd'hui réalisé (plan détaillé du projet). Cette liaison douce s'étend sur une distance d'environ 622 m (calculée sur la base de la vue aérienne) pour une largeur arrondie à 3,5 m (la largeur de la liaison aménagée figurant sur le plan détaillé du projet est de 3 m).

Extrait du plan détaillé du projet et longueur calculée de la liaison douce



Bilan de la consommation d'espace NAF entre 2012 et 2024 :

Ainsi, la consommation d'espaces Naturel, agricole et forestier (NAF) entre 2012 et 2024 est d'environ 27,31 ha.
Cela comprend les 27,1 ha d'espaces NAF consommés entre 2012 et 2021 relevés par l'institut Paris Région par comparaison du MOS 2012 et du MOS 2021, ainsi que les 0,21 ha de la liaison douce réalisée entre le bourg de Yèbles et le hameau de Nogent-sur-Avon.

B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Cartes représentant le potentiel de densification et de renouvellement urbain de la commune en 2025 au regard des fonds de jardins et cœurs d'îlots à préserver



- **Les potentiels de densification**

L'analyse du potentiel de densification prend en compte la volonté communale de préserver les cœurs d'îlots, lisières et fonds de jardin du tissu urbain (représentés par des quadrillages verts sur les cartes ci-dessus).

Chaque point sur les cartes ci-dessus représente un potentiel d'un logement. La densité envisagée est de 20 logements/ha, ce qui représente environ 500 m² de surface pour chaque potentiel d'un logement.

Ainsi, le bourg principal présente un potentiel de construction de 11 logements, la Tuilerie un potentiel de 3 logements et le hameau de Nogent-sur-Avon un potentiel de 8 logements.
Cela représente un potentiel de densification d'environ 1,1 ha (en comptant 500 m² de terrain pour chaque logement potentiel).

L'ancien corps de ferme situé au sein du village, dont l'activité agricole a cessé, a déjà fait l'objet de transformations en logements. Le potentiel restant sur ce corps de ferme est de 2 logements.



Ferme du bourg de Yèbles

Au total, la commune présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain de 24 logements.

II. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »

En l'absence d'une révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ».

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

A Yèbles, la tendance depuis une vingtaine d'années est à la croissance démographique, avec une population plutôt jeune, due à la présence de nombreuses familles.

En matière économique, la commune présente un dynamisme relativement important et en augmentation, avec la présence de la zone d'activités industrielles et artisanales côté Nord de l'Avenue de la Gare et de la zone d'activités et de commerces en développement des « Portes de Yèbles » côté Sud de l'Avenue de la Gare, qui offrent de nombreux emplois.

Les tendances constatées ces dernières années devraient se poursuivre de manière différente en fonction des thématiques analysées, en l'absence d'une révision du Plan Local d'Urbanisme :

- La poursuite du développement économique se fera progressivement à l'intérieur de la zone d'activités industrielles et artisanales et de la zone d'activités et de commerces « Les Portes de Yèbles », laquelle comprend déjà plusieurs activités implantées, plusieurs activités à venir dont les permis de construire ont déjà été accordés ou sont en cours d'instruction.

- En matière d'habitat, les possibilités de développement au sein du tissu urbain existant sont désormais limitées. En effet, beaucoup de constructions en densification ont vu le jour depuis une dizaine d'années. Sans révision du PLU, un manque de surfaces disponibles à la construction serait un facteur limitant au développement de l'habitat. L'offre en logement risquerait, dans ce scénario « fil de l'eau », de ne pas répondre à la demande et au besoin généré par l'accroissement de l'activité économique et de l'emploi sur la commune. Dans ce contexte, le rééquilibrage entre le développement de l'emploi et l'offre de logements ne pourrait pas se faire.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement telles que définies précédemment, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Thématique environnementale			Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique		Relief	Pas de changement attendu.
		Géologie	Pas de changement attendu.
		Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement attendu.
		Climat	Effets du réchauffement global.
Environnement naturel et paysager		Paysage et patrimoine	Pas de changement attendu.
	Faune, flore et habitats naturels	Risque de construction sur des espaces de respiration du tissu urbain protégés au PLU approuvé.	
	Zones humides	Pas de changement attendu.	
	Continuités écologiques	Risque d'une mauvaise prise en compte des continuités écologiques, notamment au sein du tissu urbain.	
	Gestion de l'eau	Pas de changement attendu.	
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'énergie	Pas de changement attendu.	
	Transports et déplacements	Pas de protection des chemins du territoire.	
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement attendu.	
	Risques naturels et technologiques	Pas de changement attendu.	
Santé des populations	Pollutions	Risque de pollution des sols par des dépôts de terre non interdits	
	Nuisances	Pas de changement attendu	

B. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

La commune de Yèbles souhaite poursuivre le développement de son offre économique et commerciale avec la zone d'activité existante « Les portes de Yèbles » (voir partie I.A. du PADD) et tendre vers un rééquilibre entre l'offre d'emploi et l'habitat, en augmentant de manière mesurée l'offre en logements (voir partie II.A. du PADD), notamment au sein du secteur « Grande Rue ».

La carte ci-dessous localise ces deux secteurs.



1. La zone d'activités économiques et commerciales existante « Les portes de Yèbles »

- **<u>Présentation de la zone d'activités économiques et commerciales existante :</u>**

La zone d'activités et de commerces existante « Les Portes de Yèbles » est située au Sud de l'avenue de la gare. Le permis d'aménager de cette zone a été délivré en 2012, autorisant une division en 10 lots, ainsi qu'une constructibilité de 50 000 m² de surface de plancher.

En date du 29 octobre 2014, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) a autorisé la demande de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente totale de 3901 m², comprenant la création d'un supermarché alimentaire de 2030 m², 3 moyennes surfaces spécialisées en équipement de maison pour un total de 1050 m², 6 boutiques totalisant 485 m² de surface de vente, et un DRIVE de 361 m².

A ce jour, comme l'illustre la carte ci-après, la zone est largement développée aujourd'hui puisque quatre activités sont implantées sur la zone, cinq autres ont obtenu leur permis de construire et un projet est en cours d'instruction.
Le développement de la zone se réalise en concertation avec la commune de Guignes, afin d'assurer une cohérence entre l'offre de commerces des deux communes. En outre, l'implantation de nouveaux commerces alimentaires résulte d'une volonté partagée des deux communes d'élargir l'offre proposée aux habitants du secteur.

Carte illustrant l'état d'avancement des activités de la zone d'activités et de commerces existante



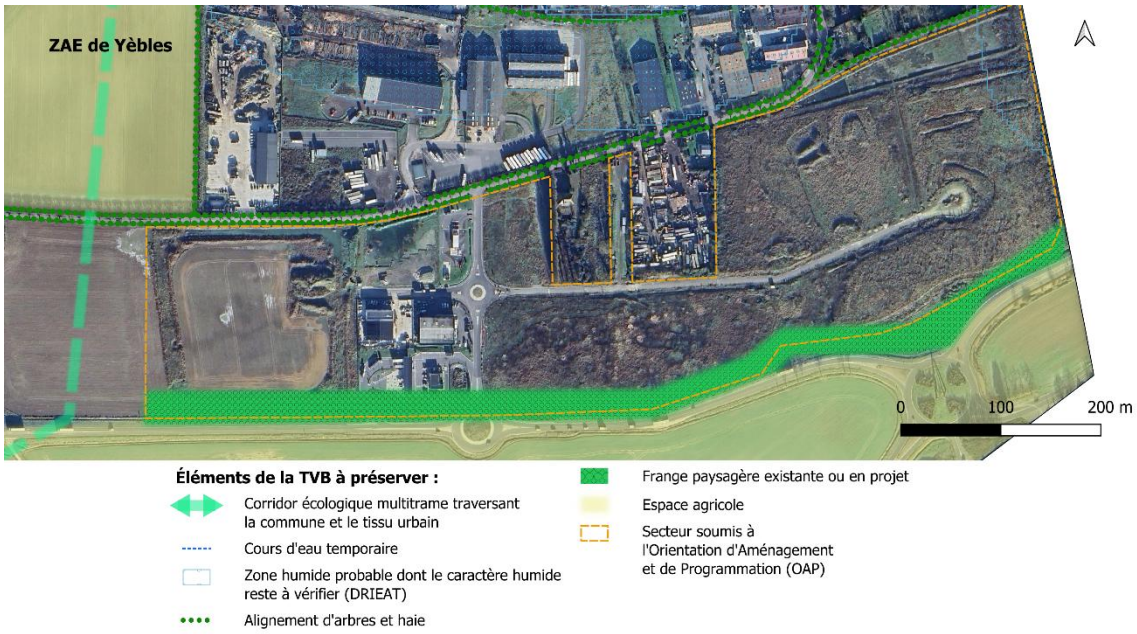
Activités présentes ou prévues au sein de la zone d'activité « Les Portes de Yèbles » :
1 – Station Total ; 2 - Restaurant O'Levada; 3 – fabricant de vérandas ; 4 – station de lavage ; 5 – Locaux commerciaux ; 6 – Locaux commerciaux ; 7 – Locaux commerciaux ; 8 – Entrepôt ; 9 – Bâtiment d'activités artisanales ; 10 – Bâtiment à usage commercial ; 11 – Locaux commerciaux ; 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 ; 22 – SCI Kama Artisanat.

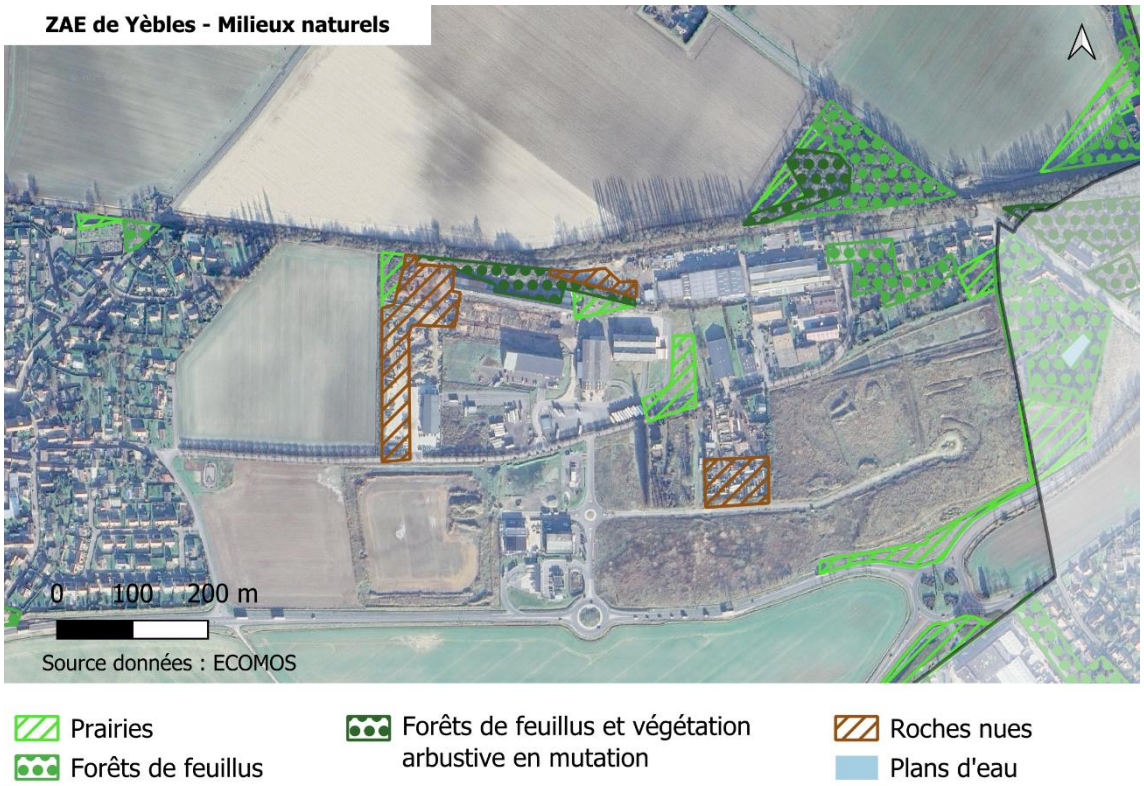
- **Occupation du sol de la zone et de ses abords et enjeux environnementaux :**

La zone d'activités et de commerces existante « Les Portes de Yèbles » s'étend sur une surface totale de 19 ha. Elle est encadrée par la zone d'activité industrielle et artisanale existante au Nord et par des espaces agricoles au Sud. La limite Est correspond à la frontière communale avec la commune de Guignes. La limite Ouest donne sur un espace ayant vocation à assurer un espace naturel de respiration entre les zones d'activités et le bourg. Cette zone sera notamment traversée par une liaison douce permettant de la rejoindre depuis le bourg. L'avenue de la Gare longe le Nord de la zone et la RD 619 longe le Sud de cette dernière.
La zone est située sur le flanc Sud de la vallée de l'Yerres. Elle est orientée selon l'axe Ouest-Est et se situe à une altitude moyenne variant entre 91 et 97 m, avec une topographie très plane. Les sols ont été jugés peu ou pas perméables. La zone est située dans le périmètre de protection éloigné d'un captage pour l'alimentation en eau potable (Yèbles 1). Une partie de la zone se situe sur une zone à risque important de retrait gonflement des argiles.

Les parcelles de la zone qui ne sont pas encore exploitées sont essentiellement sur des terrains artificialisés sur lesquels reposent des remblais issus des travaux de terrassement et de remblaiement ayant été générés lors de la construction du carrefour giratoire et des voiries internes de desserte des différents lots du lotissement d'activité.

Les cartes ci-dessous illustrent respectivement les éléments de la trame verte et bleue (TVB) communale présents sur la zone et ses abords d'une part, et les milieux naturels identifiés dans la base de données des milieux naturels d'Île-de-France ECOMOS d'autre part.





Tel que présenté sur ces deux cartes, la zone d'activités et de commerces existante « Les Portes de Yèbles » n'est pas concernée par des enjeux environnementaux particuliers. Ainsi, la base ECOMOS n'identifie pas d'espace naturel particulier sur le secteur.

L'étude d'impact des « Portes de Yèbles », réalisée par 2HDE en Mars 2023, ne relève pas d'enjeux fort sur les milieux naturels du secteur (partie III.3 de l'étude d'impact). L'étude tire notamment les conclusions suivantes :

- La sensibilité de l'environnement au regard des zonages de protection est considérée comme faible.
- Les enjeux potentiels liés à la flore au droit des espaces remaniés par l'activité humaine sont considérés comme faibles.
- Les enjeux potentiels liés aux amphibiens sont pressentis faibles.
- Les enjeux potentiels liés aux reptiles sont pressentis modérés.
- Les enjeux avifaunistiques sont jugés faibles à modérés.
- La sensibilité de l'environnement concernant la fonctionnalité écologique est considérée comme modérée. Cet environnement est susceptible d'avoir été altéré par le dépôt de remblais issus des travaux d'aménagement de la zone.

L'enveloppe d'alerte des zone humides probable, identifiée par la DRIEAT, recouvre un petit espace à l'Est de la zone.

Au Nord de la zone, au niveau de la zone d'activité industrielle et artisanale, la TVB communale et la base de données ECOMOS identifient : l'alignement d'arbres de l'avenue de la Gare, des espaces ouverts, des espaces boisés (feuillus et végétation arbustive), un cours d'eau temporaire, ainsi qu'une continuité végétale suivant le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer du « Chemin des Roses ».
Plus éloignés de la zone d'activités et de commerces existante « Les Portes de Yèbles », au Nord, se situent également l'Yerres et les Rus d'Avon et des Meuniers, ainsi que les principaux

espaces boisés du territoire (les bois de Vitry et de Rosay). Il s'agit d'éléments clés des corridors écologiques du territoire communal.

Le bourg, à l'Est de la zone, comprend plusieurs espaces ouverts de respiration (fonds de jardins, cœurs d'îlots et lisières), participant aux continuités écologiques de la commune. La zone de respiration comprise entre l'Ouest de la zone « Les Portes de Yèbles » et le bourg, ainsi que les franges paysagères prévues dans l'OAP du présent PLU s'inscrivent également dans les continuités écologiques de la commune.

2. Un développement de l'habitat sur le secteur « Grande rue »

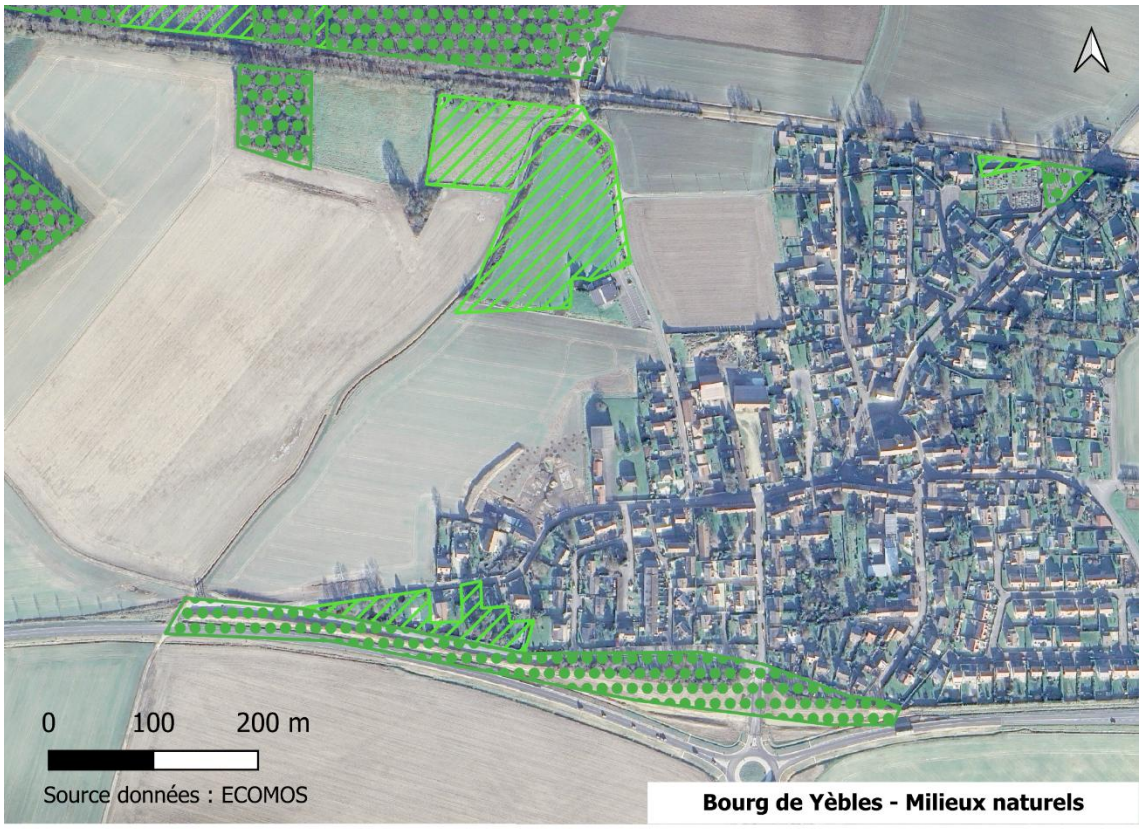
- **Présentation du secteur et occupation du sol :**

L'objectif démographique souhaité par la municipalité, avec en corollaire le développement de l'habitat qu'il nécessite, dépasse la capacité de densification du tissu urbain actuel respectueuse du cadre de vie. En conséquence, la municipalité souhaite étendre le tissu urbain existant en continuité Ouest du bourg. Dans cette optique, la commune porte le secteur de « la Rose de la Brie », situé en bordure de la Grande Rue, dont le permis de construire a été délivré et dont les travaux sont en cours de réalisation. La commune souhaite également développer l'habitat en continuité de « La Rose de la Brie ». Ces deux projets constituent le secteur de l'OAP « Grande rue ».
L'ensemble du secteur a une superficie de 1,73 ha, dont 7234 m² consacré au projet de la Rose de la Brie. Le secteur se situe sur un espace agricole appartenant à la commune, à ce jour exploité à titre gratuit par un agriculteur. De ce fait, la commune maîtrisera le développement phasé de logements.

- **Enjeux environnementaux :**

Les cartes ci-dessous illustrent respectivement les éléments de la trame verte et bleue (TVB) communale présents sur le secteur d'une part, et les milieux naturels identifiés dans la base de données des milieux naturels d'Île-de-France ECOMOS d'autre part.


Secteur de l'OAP
"Grande rue"
Éléments de la TVB à préserver :
Corridor écologique multitrame traversant la commune et le tissu urbain
Zone humide avérée (DRIEAT) et zone humide de compensation (due au contournement de Guignes)
Arbre ou groupement d'arbres remarquables existant ou à venir
Haie de jardin
Fond de jardin, lisière et coeur d'îlot
Espace ouvert
Couronne boisée en projet
Espace agricole
Secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
0
100
200 m



Tel que l'illustrent ces deux cartes, le secteur d'extension de l'habitat ne présente pas d'enjeux environnementaux notables. Le secteur s'implante en continuité directe du tissu urbain, sur 1,73 ha d'une parcelle agricole communale d'environ 5,8 ha.

Cette parcelle est actuellement entourée par :

- un espace accueillant notamment la salle polyvalente et un terrain de football communal au Nord et une prairie ;
- le tissu urbain, et notamment la Grande rue, à l'Est ;
- un chemin rural et des parcelles agricoles à l'Ouest.

III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements de transports et de déplacements qui peuvent être résumées en quatre grandes orientations :

- Poursuivre le développement économique
- Tendre vers un développement urbain durable
- Préserver et améliorer le fonctionnement urbain et le cadre de vie
- Préserver le patrimoine environnemental et paysager

1. Poursuivre le développement économique

La volonté communale de poursuivre son développement économique se traduit de plusieurs manières, énumérées et expliquées ci-dessous :

- *Développer l'offre commerciale, d'activités de services et de tertiaire, sur la zone d'activités « Les portes de Yèbles »*

Comme évoqué précédemment, la zone d'activité commerciale, d'activités de services et de tertiaire existante « Les portes de Yèbles » est en pleine phase de développement depuis une dizaine d'années, avec plusieurs activités déjà implantées et d'autres dont le permis a été autorisé ou est en cours d'instruction. Il est de la volonté de la commune d'encadrer au mieux ce développement afin de répondre aux besoins des habitants et de développer et favoriser l'emploi local.
Les activités de la zone doivent ainsi pouvoir pallier l'absence de commerces de proximité au sein du village et se rendre également attractifs pour les habitants de la communauté de communes « Brie des Rivières et Châteaux ». Pour favoriser l'emploi local, certains recrutements feront l'objet d'une concertation entre les employeurs, la commune et le Pôle Emploi local.

En outre, la poursuite du développement de la zone d'activités économiques « Les portes de Yèbles » répond à un besoin de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) d'augmentation des surfaces disponibles à l'implantation d'activités. La vacance est très faible sur l'ensemble des zones d'activité du territoire intercommunal et l'espace économique disponible est bien en dessous des demandes des porteurs de projets, toutes tailles et toutes activités confondues.

Une vingtaine de zones d'activités sont présentes sur le territoire intercommunal. Ces dernières, dont la localisation, l'état d'achèvement et la surface (approximative) sont référencés par la CCBRC, sont listées dans le tableau ci-après :

Nom de la zone	Surface (ha)	Vocation	Commune	Etat
Zone artisanale	3	artisanale, industrielle et logistique	Blandy-les-Tours	achevée et commercialisée
Ferme de Chaunoy	0,6	artisanale	Blandy-les-Tours	achevée et commercialisée (créée en 1990)
Zone d'activité Varvanne	0,8	industrielle et artisanale	Champeaux	achevée et commercialisée
Zone Nord	9,2	industrielle	Chaumes-en-Brie	achevée et commercialisée (créée en 1979)
Zone Sud-Ouest	14,3	industrielle et commerciale	Chaumes-en-Brie	achevée et commercialisée
Zone artisanale	12	artisanale, industrielle, logistique et tertiaire	Coubert	achevée et commercialisée
Zone artisanale	0,5	artisanale	Évry-Grégy-sur-Yerres	achevée et commercialisée
Zone d'activité l'Orée de Guignes	14	commerciale et services	Guignes	achevée et commercialisée (créée en 2001)
Zone d'activité du Moulin à Vent	1	logistique et industrielle	Grisy-Suisnes	achevée et commercialisée
Zone de la Mare aux Bergers	5,8	artisanale	Châtelet-en-Brie	achevée et commercialisée
Zone des Champarts	21	artisanale, commerciale et services	Châtelet-en-Brie	achevée et commercialisée
Zone d'activité des Grands Champs (Centre Commercial Leclerc)	7	commerciale	Châtelet-en-Brie	achevée et commercialisée (créée en 2011)
Zone de la Plaine	0,45	commerciale	Châtelet-en-Brie	achevée et commercialisée
Zone artisanale de Villiers	1,4	mixte	Machault	achevée et commercialisée
Zone artisanale et commerciale	4	artisanale et commerciale	Ozouer-le-Voulgis	achevée et commercialisée
Zone d'activité Saint-Jacques	0,85	industrielle	Sivry-Courtry	achevée et commercialisée
Zone d'activité de la Meule	3	artisanale et industrielle	Sivry-Courtry	achevée et commercialisée (créée en 1991)
Zone d'activité de Mont Saint-Sébastien	52,53	artisanale	Soignolles-en-Brie	achevée et commercialisée
Zone Industrielle	13,3	industrielle	Yèbles	achevée et commercialisée (créée en 1990)
Les Portes de Yèbles	22,4	artisanale et commerciale	Yèbles	**en cours de commercialisation** (créée en 2012)

Parmi l'ensemble des zones d'activités du territoire intercommunal, la zone d'activités économiques « Les Portes de Yèbles » est la seule dont la commercialisation reste en cours.

Par ailleurs, le développement de la zone « Les Portes de Yèbles » s'effectue en cohérence avec l'offre proposée par la zone commerciale et de service « l'Orée de Guignes », limitrophe aux « Portes de Yèbles ». La zone commerciale de Guignes dispose notamment d'un Carrefour Market, détenant actuellement le monopole sur plusieurs communes, ce qui n'apporte pas de grande possibilité de choix aux habitants des communes proches dont Yèbles et Ozouer le Voulgis. Le développement de l'habitat sur les communes de Yèbles et de Guignes a créé un véritable besoin sur le secteur et il apparaît nécessaire de pouvoir offrir à ces communes, ainsi qu'à celles d'Ozouer le Voulgis et de Verneuil l'étang, un choix d'enseignes et de produits et de diversifier l'offre existante.
Ainsi, ce développement commercial est une opportunité pour la commune de Yèbles et les communes aux alentours, en apportant une dynamique nouvelle et un service de proximité inexistant aujourd'hui. Cela répond aux besoins de la population et notamment à la population travaillant à l'extérieur de la commune, disposant de peu de temps pour effectuer les achats quotidiens. De plus, cet espace commercial est proche du centre-bourg permettant ainsi aux personnes âgées ou à mobilité réduite d'accéder rapidement aux commerces.

- *Préserver et diversifier l'activité agricole*

La commune est historiquement agricole avec la majorité de sa surface consacrée aux terres cultivées. Comme évoqué dans le diagnostic socio-économique, Yèbles comprend actuellement deux exploitations agricoles en activité : la ferme de Nogent-sur-Avon et l'éco-pâturage « EcoMouton ». Les cultures présentes sur Yèbles sont principalement des plantations de céréales, betteraves, pois et lin.
Afin de tendre vers une meilleure autonomie alimentaire territoriale, il est important de diversifier les cultures produites et de favoriser la proximité entre producteurs et consommateurs. Cependant, aucune culture en circuit court n'est présente au sein de la commune et aucune Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP) ne se situe à proximité (les plus proches se situent à Bombon, Presles-en-Brie et Brie-Comte-Robert). Pour ces raisons, la commune souhaite tout d'abord maintenir l'activité agricole actuelle et entend favoriser, dans la mesure du possible, la diversification des cultures agricoles, notamment le maraîchage et l'arboriculture, et promouvoir l'agriculture en circuit-court, à destination de la population locale.

- *Maintenir une activité sylvicole*

La commune présente deux grands massifs boisés, propices à l'activité sylvicole. Cette activité participe au développement économique de la commune. Pour cette raison, la commune souhaite préserver et maintenir en état les accès aux massifs boisés.

2. Tendre vers un développement urbain durable

- *Tendre vers un rééquilibre entre l'habitat et l'emploi*

La commune est depuis une bonne dizaine d'années dans une forte phase de développement économique, générant de l'emploi. Parallèlement, l'offre de logements, même si elle s'est développée en densification à l'intérieur du tissu urbain existant sur les dernières années, va progressivement se tarir à l'intérieur de ce tissu existant. Ainsi, afin de tendre vers un

rééquilibre entre l'habitat et l'emploi et de poursuivre en parallèle développement économique et développement démographique, l'objectif de croissance démographique fixé par la municipalité et en corollaire le besoin en logements, va permettre notamment d'accueillir une partie des emplois créés sur la commune.

En outre, afin de maintenir le niveau d'équipement et de services actuel et en projet, notamment l'école et les équipements dédiés à la petite enfance (crèche, maison des assistantes maternelles et micro-crèche), la commune doit pouvoir attirer de nouvelles familles.

Le point mort prospectif pour la période 2022-2035

Le point mort prospectif mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

En 2022, le nombre de logements vacants et de résidences secondaires sur la commune est faible et correspond au fonctionnement normal du marché immobilier (3% de logements vacants et 1,8% de résidences secondaires et logements occasionnels).

La taille moyenne actuelle des ménages de Yèbles (3 personnes par ménage) est largement supérieure à celles de la Communauté de commune de Brie des Rivières et Châteaux (2,52).
En parallèle, alors que la taille des ménages est en diminution depuis 40 ans au sein de la CCBRC, elle est à l'inverse en augmentation au sein de la commune de Yèbles depuis 2011. Cette augmentation fut particulièrement importante durant la période de 2011 à 2016 (+0,36) ; elle a reflété l'arrivée de familles dans le lotissement construit durant cette période à l'Est du village (une quarantaine de maisons).
Depuis 2016, la taille des ménages est stagnante, annonçant possiblement un retournement de tendance progressif avec notamment un mouvement de décohabitation important des jeunes du lotissement à l'Est du village.

De ce fait, une amorce de desserrement des ménages peut être supposée dans les années à venir, entraînant ainsi une baisse de la taille des ménages.
Entre 2006 et 2022, la CCBRC a connu une baisse de la taille des ménages de -0,18. En prenant pour hypothèse une baisse de la taille des ménages du même ordre pour la commune de Yèbles ces prochaines années, la baisse de la taille des ménages de la commune peut être estimée à **-0,18**. En 2035, la taille des ménages serait alors à **2,82**.

Données	Source / Calcul	2022	2035	Evolution 2022-2035
Evolution du nombre de logements par catégories				
Ensemble de logements	INSEE	340		
dont résidences principales	INSEE	323		
dont résidences secondaires et logements occasionnels (RS)	INSEE	6	6	**0**
dont logements vacants	INSEE	10	10	**0**
Evolution de la population				
Population	INSEE	970		
Evolution de la taille moyenne des ménages				
Taille moyenne des ménages	Population des ménages / nombre de ménages	3,00	**2,82**	**-0,18**
Calcul du point mort				
Variation résidences secondaires et logements vacants	(RS+LV en 2035)-(RS+LV en 2022)			**0**
Desserrement des ménages	(pop 2022 / taille moyenne ménage 2035) - RP en 2022			**21,0**
Point Mort				**21**

Au vu de l'estimation du point mort prospectif sur la période 2022-2035, environ 21 logements semblent nécessaires sur cette période pour stabiliser le niveau de population actuel.

Objectif démographique et logements nécessaires estimés

Pour les raisons évoquées précédemment, la commune souhaite poursuivre le développement démographique mais avec un taux annuel bien moindre à celui observé sur la période 2011-2022 (+ 3,5 %). Ainsi, la municipalité envisage un taux d'accroissement annuel beaucoup plus faible de 1,65 % sur la période 2022-2035, soit un objectif démographique de **1200 habitants à l'horizon 2035.**

Date	2022	2035	
Population	970	Objectif démographique	1200
		Variation démographique	230
		Taille des ménages	2,82
		Desserrement	21
		Variation LV/RS	0
		Point mort	21
Nombre de logements	340	Nombre de logements supplémentaires entre 2022 et 2035	
		Total du besoin en nouveaux logements entre 2022 et 2035 (en tenant compte du point mort).	102
		Parc de résidences principales à terme	425

Ainsi, en prenant en compte le point mort de 21 logements et pour répondre à l'objectif démographique communal, il convient de réaliser environ 102 logements (en densification ou en extension) à l'horizon 2035. **A terme, le parc de résidences principales serait composé d'environ 425 logements**.

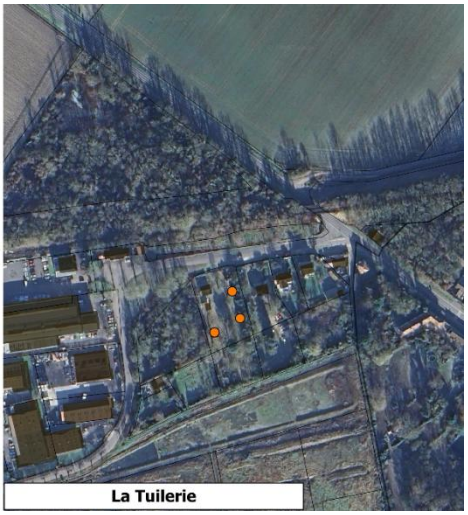
Un développement de l'habitat organisé et concerté

Pour répondre à ce besoin en logements, la commune envisage le développement de l'offre de logements en priorité par le biais d'une optimisation du tissu urbain existant. Cette optimisation du tissu urbain existant doit s'effectuer en préservant un cadre de vie de qualité et en assurant l'accès, pour toutes les habitations et au sein de ce tissu, à des espaces de nature privatifs ou collectifs.

Cartes représentant le potentiel de densification et de renouvellement urbain de la commune en 2025

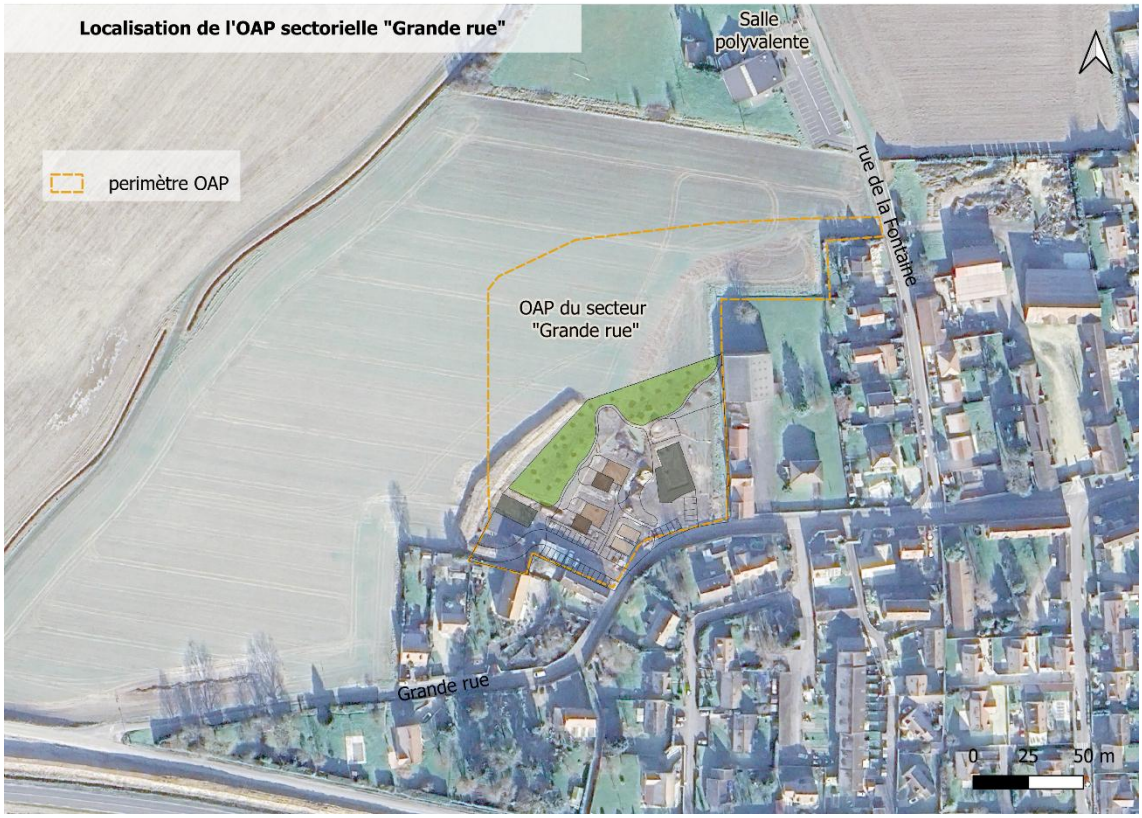






L'analyse du potentiel de densification prend en compte la volonté communale de préserver les cœurs d'îlots et les fonds de jardin du tissu urbain (représentés par des quadrillages verts sur les cartes ci-dessus).
Ainsi, le bourg principal présente un potentiel de construction de 11 logements, la Tuilerie un potentiel de 3 logements et le hameau de Nogent-sur-Avon un potentiel de 8 logements.
L'ancien corps de ferme situé au sein du village, dont l'activité agricole est aujourd'hui terminée, a déjà fait l'objet de transformation en logements. Le potentiel restant sur ce corps de ferme est de 2 logements.
Au total, la commune présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain de 24 logements.

Cependant, le besoin d'habitat, lié à l'objectif démographique souhaité par la municipalité, dépassant la capacité d'optimisation du village respectueuse du cadre de vie, la municipalité souhaite étendre le tissu urbain existant dans la continuité du projet « La Rose de la Brie », prévu dans la partie Ouest du village, le long de la Grande Rue et en maintenant la forme et l'unité urbaine du village. Cet espace de développement de l'habitat, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation incluant le projet de la Rose de la Brie en cours, accueillera 78 logements environ. Ce secteur est localisé sur la carte ci-dessous.



Pour le développement de ce secteur, la répartition des logements par typologie respectera les ratios suivants :

- 1/2 de grands logements individuels (T4 ou T5), pouvant accueillir des familles
- 1/2 de logements de tailles petite ou moyenne (de type T2 ou T3), pouvant accueillir de petites familles, des foyers de deux ou une seule personne.

La répartition des logements selon le statut d'occupation comprendra les ratios suivants :

- 1/3 de logements en location
- 2/3 de logements en accession à la propriété

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des logements envisagés par la commune à l'horizon 2035 :

Logements envisagés à l'horizon 2035	Nombre de logements
Potentiel de densification et de renouvellement urbain	24
Secteur en extension en continuité du projet de "La Rose de la Brie" et incluant le projet de "La Rose de la Brie" en cours (OAP Grande rue)	78
Total	**102**

- *Conserver et développer un bâti de qualité*

Yèbles est une commune présentant un cœur de village historique et des hameaux au bâti ancien, ainsi que des logements résidentiels en périphérie du village. La municipalité a la volonté de conserver cette morphologie urbaine et ce caractère résidentiel. Elle souhaite également préserver son bâti ancien et mettre en valeur les bâtis remarquables.
Au sein de la CCBRC, le secteur résidentiel est le troisième plus gros émetteur de CO2. Il représente 13% de la part émise par habitant par an, derrière le traitement des déchets et le transport routier. Pour diminuer ces émissions, il convient d'adopter une architecture, des

méthodes de conception et des matériaux limitant les émissions de gaz à effets de serre (GES) tout au long du cycle de vie du bâti. De ce fait, la commune promeut une architecture bioclimatique et priorise l'utilisation de matériaux biosourcés et recyclés.
Au sein de la CCBRC, le secteur résidentiel représente 39% de la consommation totale d'énergie, ce qui en fait la deuxième source de consommation principale derrière les transports. Dans un objectif de diminution de cette consommation et en cohérence avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la CCBRC qui se veut plus ambitieux dans ses objectifs 2030 que la règlementation nationale, la municipalité favorise des bâtiments sobres en énergie, disposant d'une bonne isolation thermique, comme ceux qui vont être développés dans le projet de « La Rose de la Brie ». Pour le bâti déjà existant, la commune promeut sa rénovation énergétique.

- *Maintenir et développer l'offre d'équipements collectifs*

Pour s'adapter à la croissance démographique de ces dernières années et de celles à venir, la municipalité a la volonté de pérenniser et d'améliorer son offre d'équipements collectifs et de services.
Ces derniers ont vocation à être adaptés aux besoins et aux profils des habitants, comme l'illustrent les projets d'équipements communaux dédiés à la petite enfance (crèche, maison des assistantes maternelles et micro-crèche) et d'implantation d'une véritable maison médicale.
Afin de répondre aux besoins et de favoriser le bien-être des habitants, la commune souhaite également développer les équipements de loisirs et paysagers. La création d'un parc paysager à l'Est du village s'inscrit dans cette démarche.

Estimation des besoins scolaires :

Pour l'année scolaire 2025/2026, l'école municipale de Yèbles compte 6 classes à double niveaux, totalisant 133 élèves, avec une moyenne de 23 élèves par classe de maternelle et de 22 élèves par classe de primaire. En 2020, les moyennes nationales sont respectivement de 23,2 et de 21,9 élèves par classe. L'école de Yèbles dépassant très légèrement ces moyennes, il peut être considéré que celle-ci ne dispose pas de réserve dans les classes ouvertes.

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'élèves par classes dans les écoles maternelle et primaire de la commune, pour l'année 2025/2026 :

2025/2026	Nombre de classes	Nombre d'élèves	Nombre moyen d'élèves	Moyenne nationale (2020)
Maternelle	2	46	23	23,2
Elémentaire	4	87	22	22
Total	6	133		

Au vu du nombre d'élèves moyen par résidence principale en 2025 et du nombre de résidences principales supplémentaires prévues en 2035, environ 33 élèves supplémentaires peuvent être attendus à l'horizon 2035, tel que présenté dans le tableau ci-dessous.

	Etat des lieux		Scénario PLU
	2022		**Horizon 2035**
Nombre de résidences principales *(INSEE, RP2022)*	323	Nombre de résidences principales supplémentaires (point mort déduit)	81
Nombre d'élèves *(data.education.gouv.fr - 2025/2026)*	133	Nombre d'élèves supplémentaires à l'horizon 2035	33
Nombre d'élèves par résidence principale (2025)	0,41	Nombre d'élèves par résidence principale	0,41
Réserve de capacité d'accueil en 2025 *(données communales)*	0	Réserve de capacité d'accueil en 2035	0
		Nombre de classe à ouvrir	**1 classe**

L'arrivée de nouveaux élèves induite par la construction des nouveaux logements d'ici 2035 nécessitera l'ouverture éventuelle d'une nouvelle classe.

3. Préserver et améliorer le fonctionnement urbain et le cadre de vie

- *Aménager le réseau viaire*

La commune prend en compte le projet d'initiative départementale de contournement de Guignes, qui se réalise actuellement au départ de la RD 619, au Sud du village. Le contournement débute au niveau de l'entrée de ville de Yèbles située sur la RD 619. De ce fait, il aura notamment pour incidence de détourner une partie du trafic automobile de la RD 619 en provenance de l'Ouest de Yèbles, réduisant ainsi le trafic sur la partie Est de la RD 619.
D'après l'étude prospective produite dans le cadre de l'étude du contournement de Guignes, le scénario 2025 prévoit sur la commune de Yèbles un trafic moyen journalier (TMJ) de 10 040 véhicules sur la portion Est de la RD 619 en présence du contournement, et un TMJ de 14 680 sur la RD 619 dans le scénario « fil de l'eau » en l'absence du contournement. Cela représente une diminution de 31,6 % du trafic sur la portion Est de la RD 619 traversant le territoire communal.
La portion Ouest verrait quant à elle son trafic passer à 17 350 véhicules par jour, ce qui représente une augmentation de 18,2%.
Ces résultats sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Incidence du contournement à l'horizon 2025 sur le trafic moyen journalier de la RD 619, sur la commune de Yèbles :

	TMJ en 2025 sans contournement	TMJ en 2025 avec contournement	Variation
RD 619 portion Ouest	14 680	17 350	+18,2 %
RD 619 portion Est	14 680	10 040	-31,6 %

- *Améliorer les offres de transport collectif, favoriser les mobilités douces et optimiser l'usage de la voiture*

Dans un souci de développement et d'aménagement durables, plus respectueux de l'environnement et favorable à la santé, la place de la voiture doit être réduite, et le réseau des

déplacements doit s'orienter vers le développement des liaisons douces et des transports collectifs. Pour ces raisons, la commune souhaite améliorer l'offre de transports collectifs, les liaisons douces et promouvoir un usage plus modéré et moins polluant de la voiture.

La poursuite du développement économique de la zone d'activités commerciales des « Portes de Yèbles » nécessite d'offrir un réseau de transport collectif plus performant, et ce à l'échelle intercommunale. Ce réseau doit pouvoir desservir efficacement la zone d'activités commerciales depuis les communes environnantes et depuis le village de Yèbles. Ainsi, la création de deux arrêts de bus au niveau de la zone d'activités aura une incidence intercommunale et induira également une meilleure desserte globale du village. Cela pourra avoir une incidence positive sur la fréquentation des transports en commun des habitants de Yèbles puisque la zone commerciale ne se situe qu'à environ 1 km du village.
Le développement en cours de cette zone pourra également avoir une incidence sur l'utilisation des modes de transports doux (vélo, marche), actuellement que très peu utilisés à visée fonctionnelle par les habitants de Yèbles. Cela justifie la volonté communale de développer les liaisons cyclables et piétonnes, notamment entre ce secteur économique et le village.

La municipalité a également récemment réalisé une liaison cyclable et piétonne le long de la RD 353. La liaison a pour vocation d'offrir un cheminement agréable et sécurisé entre le bourg et le hameau de Nogent-sur-Avon, permettant également de rejoindre l'arrêt de bus situé le long de la RD 353, au niveau du hameau. Cinq arceaux pour vélo ont par ailleurs été positionnés au niveau de l'arrêt de bus.
La liaison cyclable et les installations réalisées au niveau de l'arrêt de bus (mat solaire, arceaux de stationnement vélos) sont visibles sur la photographie ci-dessous.



Arrêt de bus de Nogent-sur-Avon (mars 2024)

En outre, développer les cheminements cyclables s'inscrit dans une volonté de la CCBRC qui conçoit actuellement son Schéma directeur des liaisons cyclables.

La volonté de la municipalité de promouvoir un usage plus sobre de la voiture par l'autopartage, le covoiturage, et une électrification du parc automobile s'inscrit dans les recommandations du PCAET de la CCBRC, visant à limiter l'émission de gaz à effet de serre. Ces mesures s'inscrivent en compléments d'un développement des liaisons douces et de l'offre de transport en commun.

- *Préserver le cadre de vie*

La commune de Yèbles est marquée par un tissu ancien d'intérêt. Préserver ce patrimoine permet de témoigner du caractère historique du village et de conserver l'image rurale et bucolique qui lui est associée. Ainsi, les bâtis remarquables suivants sont protégés :

- L'église Saint-Martin

- Certaines bâtisses remarquables en pierre
- Le patrimoine vernaculaire au sein du village et du hameau de Nogent-sur-Avon
- L'ancienne gare
- Les corps de fermes du centre bourg, de Nogent-sur-Avon et de Vulaines

Maintenir et développer des espaces publics de vie et de loisir attrayants participent à la composition d'un cadre de vie agréable. C'est en ce sens que la commune souhaite préserver ses espaces et en développer de nouveaux, tel que le projet de parc paysager prévu à l'Est du village.
De même, la commune dispose de paysages, de perspectives visuelles et d'entrées de village de qualité, qui justifient la volonté de la municipalité de les préserver.

- *Optimiser les ressources et favoriser le recyclage*

Les actions entreprises par la commune vis-à-vis du tri et du recyclage des déchets visent à anticiper les obligations nationales à venir (tri des déchets dans l'espace public à partir de janvier 2025), de sensibiliser les habitants et de tendre vers une diminution des déchets (concours de l'école le « Zéro Gaspi » au sein de la cantine scolaire).

En termes de traitement des eaux usées et de gestion des eaux de pluie, les actions menées et envisagées par la commune s'inscrivent également dans une volonté de respect des principes du développement durable et de la ressource en eau. Pour cela, la commune souhaite favoriser l'infiltration (surfaces perméables, noues, bassins) et la récupération de l'eau de pluie. Elle encourage également les techniques de traitements des eaux usées respectueuses de l'environnement et du cadre de vie, comme le montre la station naturelle d'épuration du hameau de Nogent-sur-Avon.

Au niveau de l'énergie, le PCAET de la CCBRC prévoit pour 2030 une réduction de 25% de la consommation énergétique comparé à 2015. Dans ce contexte, la commune s'engage dans son PADD à réduire sa consommation énergétique par un usage plus sobre et efficace de l'énergie. Ainsi, elle développe les panneaux solaires sur les bâtiments communaux et encourage les démarches auprès des particuliers.
Sur l'espace public et au niveau des commerces, une consommation énergétique abusive peut être évitée en optimisant les éclairages. En ce sens, la municipalité a mis en place des panneaux solaires pour l'alimentation de certains éclairages publics et va poursuivre dans ce sens sur tous les futurs projets d'éclairage. Depuis 2019, l'éclairage public de la commune est intégralement en diodes électroluminescentes (DEL). Celle-ci a également installé un mat solaire au niveau de l'abri bus situé hors agglomération pour résoudre un problème de sécurité. Ce mât est en extinction totale après le passage du dernier bus afin de respecter la trame noire. Des mats solaires avec détecteurs de présence ont été installés au niveau du chemin de Saint-Médard, au bout de la Grande Rue, et rue Saint-Martin.

4. Préserver le patrimoine environnemental et paysager

- *Préserver les ressources naturelles et la trame verte et Bleue (TVB)*

Les espaces sylvicoles et agricoles, qui occupent la majeure surface de la commune sont des ressources naturelles jouant un important rôle écologique et paysager. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile de France identifie une trame boisée et une trame herbacée traversant le Nord de Yèbles et participant à la trame verte communale. Il identifie également

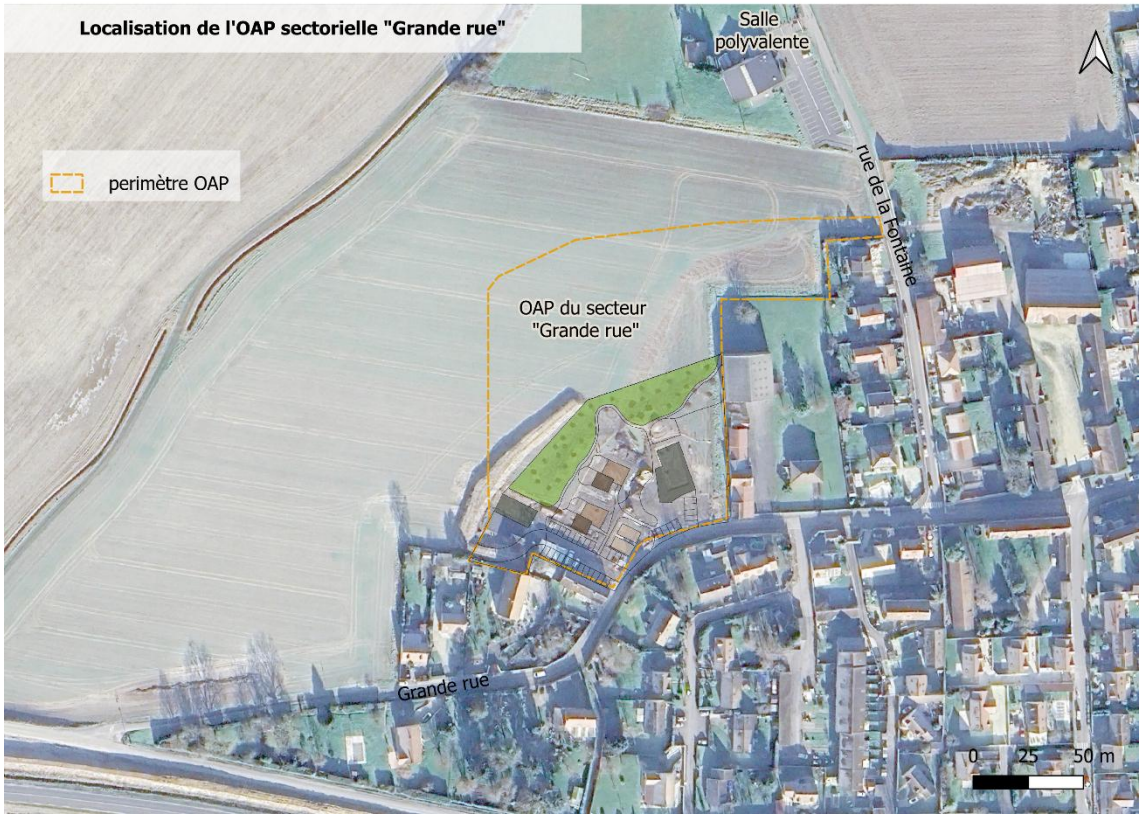
le corridor alluvial multitrame qui suit le tracé de l'Yerres comme un corridor à préserver. La trame bleue communale est également constituée des Rus d'Avon et des Meuniers. En outre, la végétation ripisylve qui borde le réseau hydrographique, les alignements d'arbres, les haies, les cœurs d'îlots, les lisières et les arbres remarquables sont également des éléments constitutifs de la TVB qui participent aux continuités écologiques de la commune. Ainsi, la démarche municipale de protection de ces divers éléments et continuités écologiques se justifie par le respect du SRCE et par la volonté communale de préserver son patrimoine naturel et paysager.

- *Prendre en compte les nuisances et les risques*

La commune prend en compte les nuisances sonores du réseau routier, notamment dues à la RD 1030 (anciennement RN 36) et la RD 619, ainsi que les risques présents sur la commune. Il s'agit particulièrement du risque d'inondation dû à la présence de l'Yerres et des Rus et du risque de retrait-gonflement des argiles.

- *Préserver les ressources et modérer la consommation d'espace*

Les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adopter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.
Dans ce cadre, la commune priorise la densification et le renouvellement urbain. Il est néanmoins envisagé au sein de la commune le développement de l'habitat en priorité intégré, ou sinon adjacent, au tissu urbain existant sur environ 1,73 ha, comprenant le projet de la Rose de la Brie.
La carte ci-dessous représente le projet d'extension raisonnée de l'habitat, incluant le projet de la Rose de la Brie, le long de la Grande rue.



La commune prévoit également un emplacement réservé de 1456 m² pour l'extension éventuelle de la STEP du bourg.

Ainsi, la consommation d'espace totale envisagée par le PLU est de 1,88 ha.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Prendre en compte les principes du développement durable,
- Préserver et développer la trame verte et bleue du territoire communal,
- Développer l'habitat dans le respect de l'environnement,
- Développer les activités économiques dans le respect de l'environnement,
- Favoriser la qualité du fonctionnement urbain et les modes de déplacements alternatifs.

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

- *OAP pour la prise en compte du développement durable dans les projets*

Une OAP thématique a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune. Cette OAP thématique concerne l'ensemble du territoire de Yèbles et définit des orientations à différentes échelles, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets. Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, l'éco-gestion, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

- *OAP à l'échelle de la construction*

En continuité de l'OAP précédente, une OAP thématique spécifique a été définit pour la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction. Les orientations qui y figurent concernent la prise en compte des principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables.

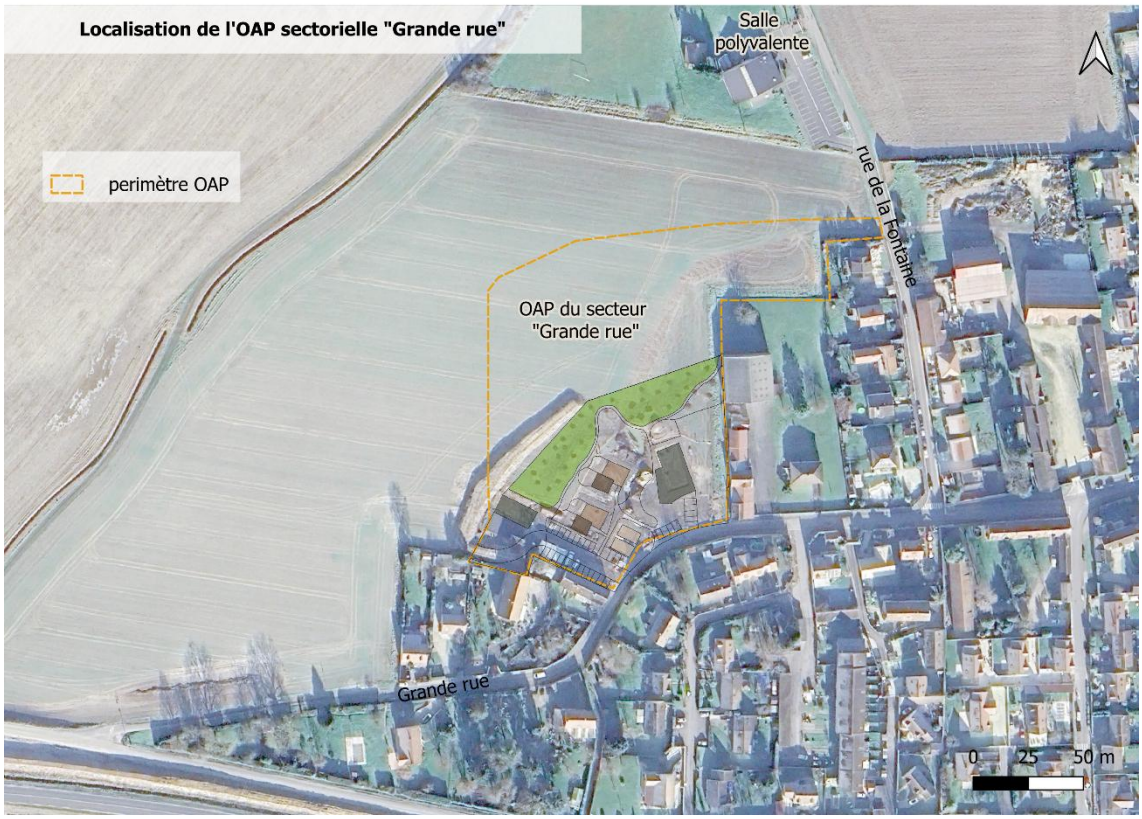
- *OAP Trame verte et bleue*

Une part de l'identité du territoire de Yèbles repose sur son environnement naturel et paysager de qualité, comprenant notamment deux massifs boisés et l'Yerres qui longent la limite communale Nord. En outre, de nombreux espaces et éléments naturels liés à la végétation et à l'eau (milieux ouverts et agricoles, haies, alignements d'arbres, jardins, mares et plans d'eau, rus et zones humides) sont présents sur le territoire et relèvent de la trame verte et bleue communale. Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies. Elles concernent l'ensemble du territoire de Yèbles.

b) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle à vocation principale d'habitat du secteur « Grande Rue »

- *Choix du secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*

L'OAP sectorielle permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur un secteur spécifique.



Le secteur « Grande rue » a été retenu pour son caractère stratégique pour le développement de l'habitat, qui se justifie par plusieurs raisons.

Sa localisation :

La localisation choisie pour ce secteur dispose de plusieurs avantages :

- Le projet à vocation d'habitat du secteur « Grande rue » s'inscrit en continuité du bourg et inclut le projet à vocation d'habitat et d'équipement de la Rose de Brie dont le permis de construire a été délivré et dont les travaux sont en cours. L'ensemble du secteur « Grande Rue » observera une harmonisation de sa morphologie urbaine, en reproduisant la configuration paysagère de parc rural habité portée par projet de la Rose de la Brie.
- Cette localisation permet d'accueillir un secteur d'une superficie de 1,73 ha avec la réalisation d'environ 78 logements.
- Le terrain appartenant à la commune, celle-ci peut entièrement maîtriser son urbanisation sur le plan de la programmation, dans le temps (phasage) et dans l'espace.

- Le secteur offre deux accès, au Sud et au Nord-Est, respectivement par la Grande Rue et par la rue de la Fontaine, ce qui permettra une circulation fluide à travers le secteur.
- Le périmètre du secteur permet d'assurer une continuité du tissu urbain harmonieuse, venant compléter le tissu existant.
- La proximité de la salle polyvalente, au Nord, offre des possibilités de mutualisation des places de stationnement pour le stationnement « visiteur ».

Ses enjeux pour la TVB :

L'aménagement de ce secteur représente une consommation d'espace de pleine terre. Cependant, l'OAP accorde une attention particulière à la présence de nature dans l'aménagement du secteur, pour sa participation à la qualité du cadre de vie et pour sa participation aux continuités écologiques communales. Les apports de l'OAP pour la TVB communale sont les suivants :

- L'espace libre derrière le secteur offre la possibilité de créer une « couronne » boisée bordant le tissu urbain, rejoignant au Nord la salle polyvalente. Cela permettra de procurer la fraîcheur des boisements aux habitations, tout en les isolant des nuisances de la départementale et de la salle polyvalente. En outre, cela créera une lisière de qualité entre le tissu urbain et les espaces agricoles.
- Le secteur permettra la création d'un îlot végétalisé, élargissant celui prévu dans le cadre de la Rose de la Brie. Cet espace participera aussi bien à la qualité du cadre de vie qu'à la trame verte communale.

- *Justification de l'orientation*

Assurer une diversification de l'offre de logements, en continuité du projet de « La Rose de la Brie »

Afin de répondre aux besoins socio-démographiques, le secteur se veut mixte au niveau de la typologie et de la taille des logements. Les logements conserveront la typologie et l'aspect de ceux réalisés au sein du projet de « La Rose de la Brie ». Le parc de logements comprendra de grands logements individuels, destinés à l'accueil de familles, mais également des logements de taille moyenne et de petite taille, adaptés aux plus petits foyers (couples et personnes seules). Les logements de petite taille, possédant de plus petits jardins, seront préférentiellement situés à proximité de l'espace central de convivialité, afin que les habitants puissent bénéficier de l'agréabilité de cet espace vert. Les plus grands logements, qui disposeront par conséquent de plus grands jardins individuels, pourront être disposés en périphérie du secteur.
La hauteur des logements ne doit pas dépasser le R+1 afin de s'inscrire au sein de la morphologie urbaine du projet de « La Rose de la Brie ».

Créer un secteur végétalisé avec une insertion paysagère et écologique

Le développement du secteur se fera au travers de l'intégration de la végétation, afin de conforter le paysage. La présence du végétal se manifestera par l'îlot végétalisé central du secteur, commun avec celui du projet de « La Rose de la Brie ». En outre, les différents aménagements du secteur feront également l'objet d'un traitement paysager :

- Des franges végétalisées seront présentes le long des chemins piétons et un aménagement paysager planté bordera la voie.

- Les places de stationnement feront également l'objet d'un traitement paysager avec un minimum d'un arbre planté pour 4 places de stationnements et les places perméables seront privilégiées.
- L'insertion de noues paysagères seront privilégiés pour l'infiltration des eaux pluviales.
- Dans le choix de la végétation, la palette végétale sera composée d'essences locales et de variétés horticoles apparentées choisies dans le registre de la haie champêtre, du verger, du jardin de roses et du potager.
- L'éclairage extérieur sera limité au strict nécessaire et le faisceau lumineux sera obligatoirement dirigé vers le sol avec des candélabres composés de lampes LED.
- Des aménagements permettant de concilier la biodiversité avec l'habitat seront réalisés, comprenant notamment des clôtures poreuses et des passages pour la petite faune.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples

Le secteur présentera deux accès. Une voie principale de desserte traversant le secteur, en prolongement de la voie prévu dans le projet de La Rose de la Brie, reliera la Grande rue à la rue de la Fontaine. La voie principale de desserte suivra les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) et donnant priorité aux cyclistes et piétons.

- *Justification de la programmation en logements*

Justification de la typologie des logements programmés :

Tableaux présentant l'état en 2020 de la répartition de la taille des résidences principales de la commune et du nombre d'individus par ménage.

Répartition des résidences principales par nombre de pièces en 2020 :		
nb de pièces	nb logements	% logements
1	4	1,3%
2	6	1,9%
3	26	8,2%
4	72	22,6%
5 et plus	211	66,1%
Total	319	100,0%

Nombre d'individus par ménages en 2020 :		
nb d'individus	nb ménages	% ménages
1	50	15,6%
2	85	26,6%
3	55	17,2%
4	90	28,1%
5	30	9,4%
6	10	3,1%

En 2020, 11,4% des résidences principales comprennent entre 1 et 3 pièces et 88,7% ont 4 pièces et plus. En 2020, les petits ménages (1 ou 2 personnes) représentent **42,2%** de l'ensemble des ménages. On peut ainsi constater une certaine inadéquation entre la taille des ménages et la taille des logements.

Ainsi, la commune souhaite tendre vers une adéquation entre l'offre de logements et la taille des ménages à l'horizon 2035.

Au sein du projet du secteur « Grande rue », la municipalité envisage la répartition suivante :
- 1/2 de petits logements (T2 à T3)
- 1/2 de logements de tailles moyennes à grandes (T4 à T5).

Justification du statut d'occupation des logements programmés :

Répartition des résidents par statut d'occupation en 2020 :		
Statut d'occupation	nb de résidents	% de résidents
Locataire	80	9,4%
Propriétaire	844	87,8%
Logé à titre gratuit	25	2,8%
Total	949	100%

En 2020, 80 résidents de la commune sont locataires.

Afin d'augmenter l'offre de logements en location, la commune prévoit environ 1/3 de logements en location au sein du secteur « Grande rue ».

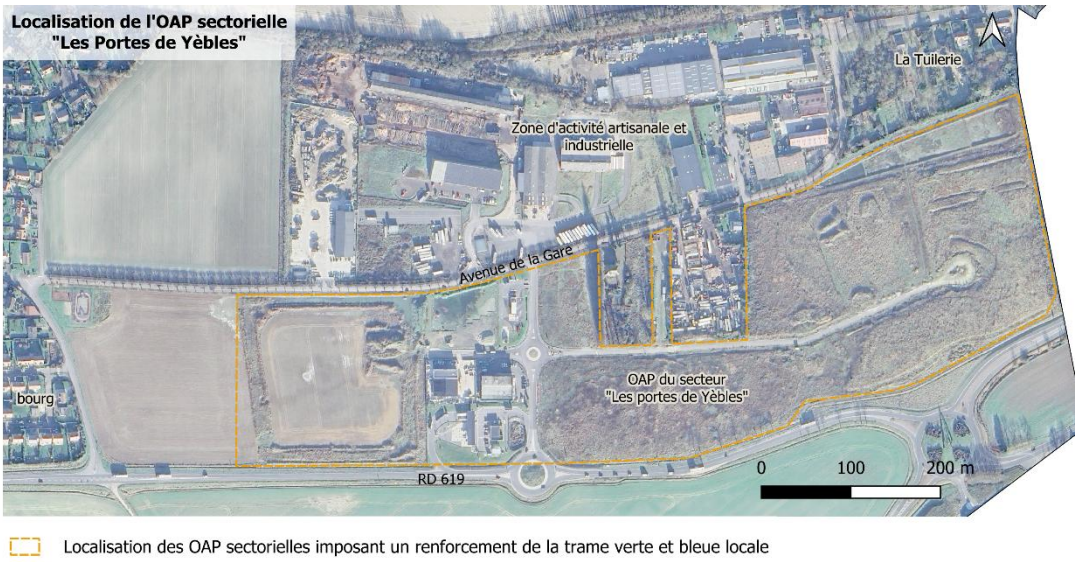
Synthèse de la programmation au sein du secteur « Grande rue » :

Le tableau ci-dessous synthétise les caractéristiques de la programmation en logement pour le secteur « Grande rue ».

Densité à respecter	Diversification de l'habitat à respecter
Environ 45 logements par hectare. (Soit 78 logements environ sur l'ensemble du secteur, incluant la Rose de la Brie)	**Typologie des logements :** - 50 % de grands logements individuels (T4 ou T5), pouvant accueillir des familles - 50 % de logements de tailles petite ou moyenne (de type T2 ou T3), pouvant accueillir de petites familles, des foyers de deux ou une seule personne. **Statut d'occupation des logements :** - 1/3 de logements en location - 2/3 de logements en accession à la propriété

c) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle à vocation principale d'activités économiques

- *Choix du secteur soumis à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*



La localisation du secteur :

Le secteur de l'OAP n'a pas été choisi dans le cadre de la présente révision du PLU de Yèbles. En effet, le secteur de l'OAP, d'une superficie de 18,9 ha, correspond au périmètre du projet de la zone d'activités et de commerces « Les portes de Yèbles », dont le permis d'aménager a été accordé en juin 2012 et qui est en cours de développement depuis une bonne douzaine d'années maintenant.

La zone se situe à l'Est du village. Elle est comprise entre l'avenue de la Gare (au Nord) et la RD 619 (au Sud).

Le secteur comprend actuellement deux entrées, au niveau de chacune des deux voies. L'entrée principale se situe au droit de la RD 619 et a déjà fait l'objet d'un aménagement sécurisé avec la création d'un carrefour giratoire. Le secteur comprend également trois voies déjà réalisées : la rue de la francophonie qui traverse le secteur dans la largeur, la rue de la paix qui traverse le secteur dans la longueur, côté Est, depuis la rue de la francophonie et la rue de la fraternité qui traverse le secteur dans la longueur, côté Ouest, depuis la rue de la francophonie.

A ce jour, 4 activités sont implantées sur le secteur, 5 autres ont obtenu leur permis de construire, et des projets sont en cours d'instruction.

- *Justification de l'orientation*



Aménager une entrée de ville sécurisée et de qualité :

En s'inscrivant dans la continuité des aménagements déjà réalisés, l'OAP vise à :

- préserver une forme urbaine harmonieuse, en conservant une structure ordonnée et qualitative s'intégrant dans le paysage,
- organiser la répartition spatiale des activités au sein du secteur, en prévoyant des superficies suffisantes pour chaque activité,
- soigner la réalisation des franges du secteur, en végétalisant sur des largeurs allant de 10 m à 36 m selon l'endroit.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

Un espace vert reliant l'avenue de la Gare et la rue de la Paix sera réalisé. Les espaces végétalisés seront préférentiellement constitués d'espèces locales, les grandes surfaces

végétalisées seront privilégiées, et des noues ou bassins paysagers seront réalisés pour l'infiltration des eaux pluviales. Des franges paysagères et végétales d'une largeur variant entre 10 m et 36 m sont prévues en bordure de secteur, afin d'améliorer l'insertion paysagère. La frange paysagère bordant la RD 619 sera composée de strates arbustives et arborées. En outre, les bordures Est et Ouest du secteur bénéficieront toutes deux d'une frange paysagère d'au moins 20 m de largeur.

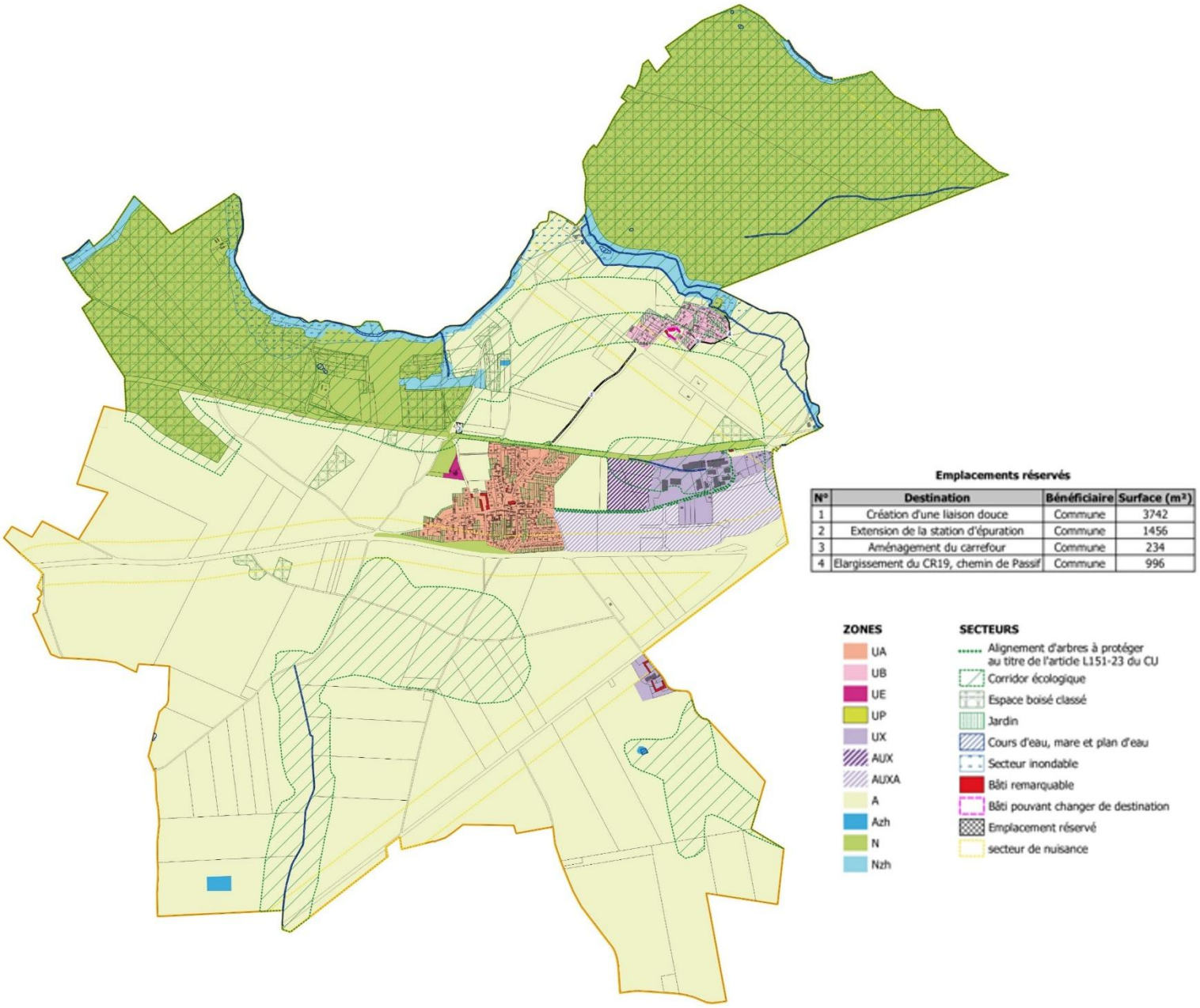
Assurer une bonne accessibilité au site et privilégier les liaisons douces :

L'OAP prévoit la mise en place d'une accessibilité automobile, déjà en partie réalisée avec l'aménagement de la rue de la francophonie et de l'impasse de la Paix, qui traversent le secteur sur les axes Nord-Sud et Est-Ouest, ainsi qu'une accessibilié cyclable et piétonne adaptée. Pour cela, l'OAP prévoit la création d'une liaison douce sécurisée traversant le secteur d'Est en Ouest en longeant l'impasse de la Paix. Cette liaison devrait se poursuivre jusqu'au bourg de Yèbles, afin d'offrir un accès piéton et cyclable direct. Une liaison douce végétalisée reliera également le centre du secteur à l'avenue de la gare. La zone est accessible en transport en commun par l'arrêt situé au niveau de l'église et au niveau du hameau de Nogent-sur-Avon. En outre, un arrêt de bus sera créé au niveau de la zone d'activités.

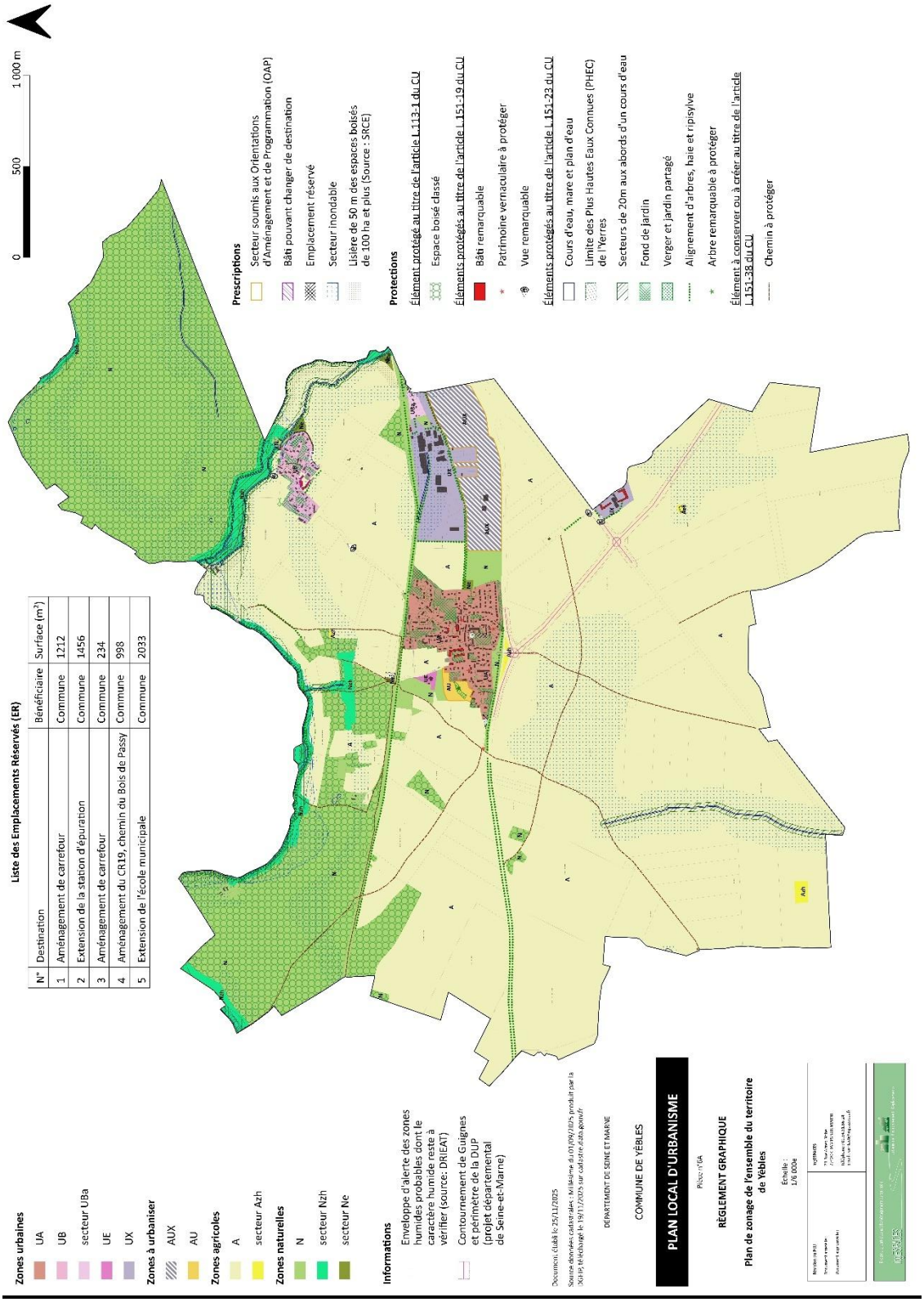
- *Justification de la programmation*

Le secteur a pour vocation l'accueil d'activités économiques et commerciales. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les activités déjà présentes, en cours de réalisation et en projet au sein du site.

Plan de zonage du PLU approuvé en 2020 :



Plan de zonage du présent PLU :



IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Les cartes ci-avant montrent les plans de zonage du PLU approuvé en 2020 et de la présente révision du PLU sur l'ensemble du territoire. Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- la zone à urbaniser, dite zone « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

➢ ZONE UA

Affectation au PLU
Cette zone correspond au tissu urbain du bourg de Yèbles affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs, services, commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un centre ancien historique comportant un habitat souvent mitoyen implanté à l'alignement et une périphérie comprenant un habitat individuel développé autour du tissu ancien en extension de l'urbanisation, soit par des opérations d'aménagement d'ensemble soit au coup par coup.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :
Pas d'évolution notable.

➢ ZONE UB

Affectation au PLU
Cette zone correspond aux espaces d'habitat individuel extérieurs au bourg. Elle comprend essentiellement le hameau de Nogent-sur-Avon et inclut également le hameau de la Tuilerie, situé en continuité de la zone d'activités, qui fait l'objet d'un secteur UBa.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :

- La zone UB correspondant au hameau de Nogent-sur-Avon n'a pas été modifiée.
- Un secteur UBa, d'une superficie d'environ 1 ha, a été rajouté au droit des habitations existantes de La Tuilerie, à l'Est de la zone d'activité. Ce secteur d'habitation était précédemment intégré à la zone UX comprenant la zone d'activité artisanale et industrielle.

➢ ZONE UE

Affectation au PLU
Cette zone correspond à l'espace dévolu à la salle polyvalente communale et ses abords.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :
La zone UE n'a pas été modifiée.

- **ZONE UX**

Affectation au PLU
Cette zone correspond à l'espace dévolu aux activités économiques. Elle inclut l'actuelle zone industrielle et artisanale de l'avenue de la gare qui s'est développée à l'Est du bourg ainsi qu'une partie de la zone au Sud de l'avenue. Elle comprend également les activités existantes au sein du hameau de Vulaines.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :

- La zone UX a été élargie à l'Ouest, afin d'intégrer l'ancienne zone AUXA, aujourd'hui aménagée.
- La zone UX a été réduite à l'Est, afin d'exclure le secteur d'habitat de La Tuilerie, pour lequel le zonage UX n'était pas justifié.
- La zone UX a été réduite au niveau du hameau de Vulaines (réduction de 0,5 ha).

- **ZONE AU**

Affectation au PLU
Cette zone correspond à l'espace à urbaniser à vocation principale d'habitat, localisé en continuité Ouest du bourg.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :

- La zone AU est créée à l'Ouest du bourg, en bordure de la Grande rue, et intègre le secteur de la Rose de la Brie.

- **ZONE AUX**

Affectation au PLU
Cette zone à urbaniser correspond à l'espace à vocation d'activités économiques et commerciales existant « Les Portes de Yèbles » dont le développement se poursuit.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :

- La parcelle ZD 184, située à l'extrémité Ouest de la zone AUX, a été reclassée en zone naturelle N afin de créer un espace paysager de respiration entre le bourg et les zones d'activités existantes.

- **ZONE A**

Affectation au PLU
La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend un secteur Azh correspondant aux zones humides avérées.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :
La zone A a été adaptée afin de correspondre aux réalités du terrain et en fonction du projet d'extension à vocation d'habitat. Les modifications effectuées sont les suivantes :

- Réduction de la zone A à l'Ouest du bourg afin de créer la zone AU, nécessaire au projet d'extension à vocation d'habitat et reclassement en zone N du périmètre qui accueillera la couronne boisée encadrant le nouveau secteur d'habitation.
- Reclassement en zone N des espaces boisés classés en continuité directe d'une zone N, présents sur le plan de zonage du PLU approuvé en 2020.
- Classement en secteur Azh du secteur A adjacent à la RD 619, face au bourg, identifié en zone humide avérée par l'étude réalisée dans le cadre du contournement de Guignes.

➢ ZONE N

Affectation au PLU
La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension paysagère et écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante ou à vocation à l'être.

Cette zone N comprend un secteur Nzh correspondant aux zones humides avérées.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020 :

Un secteur Ne a été créé pour les espaces accueillant des équipements en zone naturelle. Cela concerne les trois stations d'épuration de la commune, ainsi que le City Stade (d'une surface d'environ 0,3 ha) situé dans le coin Nord-Ouest de la parcelle ZD 184.

La zone N a été adaptée afin de correspondre aux réalités du terrain et en fonction des projets communaux. Les modifications effectuées sont les suivantes :

- Reclassement en zone N d'une section de 1,4 ha anciennement classée en zone A, jouxtant la zone AU, afin de créer une couronne boisée.
- Reclassement en zone N de la parcelle ZD 184, anciennement classée en zone AUX, d'une superficie de 3,6 ha, afin de créer un espace paysager de respiration entre le bourg et les zones d'activités.

BILAN DE LA SURFACE DES ZONES

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au présent PLU (ha)		Surface au PLU de 2020 (ha)		Différence surfacique entre le plan de zonage du présent PLU (ha) et celui de 2020
Zone urbaine (U)	UA	25,19	**53,32**	25,45	48,03	**+5,29**
	UB	6,82		6,72		
	UBa	1,01		-		
	UE	0,58		0,58		
	UX	19,72		15,28		
Zone à urbaniser (AU)	AU	1,73	**20,90**	-	28,87	**-7,97**
	AUX	19,17		AUXA 23,64		
				AUX 5,23		
Zone agricole (A)	A	779,48	**780,99**	781,82	782,97	**-1,98**
	Azh	1,51		1,15		
Zone Naturelle (N)	N	291,50	**316,39**	288,07	311,72	**+4,67**
	Nzh	23,64		23,65		
	Ne	1,25				
TOTAL GENERAL		**1171,6**		**1171,6**		

Au regard du précédent tableau, il ressort que :

- La zone urbaine a augmenté entre le PLU approuvé en 2020 et le présent PLU. Cela est principalement dû au reclassement de l'ancienne zone AUXA en zone UX.
- Les zones à urbaniser ont globalement diminué entre le PLU approuvé en 2020 et le présent PLU, malgré la création d'une zone AU de 1,73 ha dans le présent PLU. En plus du reclassement en zone UX de la zone AUXA, cette diminution est également due à un reclassement de la parcelle jouxtant le bourg, anciennement classée AUX, en zone N.
- La zone agricole a légèrement diminué entre le PLU approuvé en 2020 et le présent PLU. Cela est majoritairement dû au reclassement en zone N de certaines parcelles ou portions de parcelles en EBC, en cohérence avec la réalité du terrain et le zonage aux abords. A cela s'ajoute les surfaces consacrées au secteur d'extension à vocation de logement et sa couronne boisée, précédemment en zone A et reclassés respectivement en zone AU et en zone N.
- La zone naturelle a augmenté entre le PLU approuvé en 2020 et le présent PLU. Comme énoncé, cela est principalement dû au reclassement de certaines parcelles, majoritairement en zone A au PLU approuvé en 2020, au reclassement de la parcelle ZD 184, et à la zone N encadrant la zone AU.

Le plan de zonage comprend également plusieurs protections dont la superficie a évolué entre le PLU approuvé en 2020 et le présent PLU. Le tableau ci-après présente l'évolution des surfaces classées en EBC ou identifiées comme lisière, fond de jardin et cœur d'îlot.

EBC et protections de jardins	Surface au présent PLU (ha)	Surface au PLU de 2020 (ha)	Différence surfacique entre le plan de zonage du présent PLU (ha) et celui de 2020
Espaces Boisés Classés (EBC)	267,8	266,2	**+1,6**
Lisières, Fonds de jardins et cœurs d'îlot protégés	6,72	6,18	**+0,54**

Comme le reflète le tableau ci-avant, la superficie des espaces de nature protégés (au titre des articles L.113-1 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme), au sein de la commune et du tissu urbain, a augmenté entre le PLU de 2020 et le présent PLU. Ainsi, 1,6 ha en plus d'EBC sont présents au plan de zonage. Cela correspond à une mise en cohérences avec les espaces boisés observés.

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

Section 3 – équipement et réseaux
- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justifications des règles édictées à la section 1

a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB et AU

Pour les zones UA, UB et AU, sont interdits :
Exploitation forestière
Exploitation agricole
Industrie
Entrepôt

Commerces de gros
Centres de congrès et d'exposition
ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges à l'air libre ou enterrées
Les exhaussements de sol
Les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre

En outre, en zone UB sont également interdits :
Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail
Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

En outre, en zone AU sont également interdits :
Les constructions à destination d'autres hébergements touristiques
Les constructions à destination de restauration

Dans les zones UA et AU, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les affouillements à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et **dans la limite de 50 m²** de surface de plancher par unité foncière.

Dans la zone UB, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les affouillements à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- Les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et **dans la limite de 50 m²** de surface de plancher par unité foncière.

En outre, en zone AU :

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Objectifs et justifications

Maintenir ou permettre la mixité des fonctions dans les zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Interdire les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Encadrer l'urbanisation du secteur à OAP de la zone AU pour garantir une insertion urbaine, architecturale et paysagère des futures habitations.

b) La zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics : UE

Pour la zone UE, sont interdits :
Exploitation forestière
Exploitation agricole
Habitations (à l'exception des constructions mentionnées à l'article 1-2)
Commerces et activités de service
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1-2)
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges à l'air libre ou enterrées
Les exhaussements de sol
Les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination de logement, de bureau, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement (direction, administration, surveillance, gardiennage, sécurité) des constructions et occupations admises sur la zone,
- Les affouillements à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Objectifs et justifications

Maintenir et développer les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

c) La zone d'activités industrielles et artisanales : UX

Pour la zone UX, sont interdits :
Exploitation forestière
Exploitation agricole
Hôtel et autres hébergements touristiques
Entrepôt
Commerces de gros
Artisanat et commerce de détail
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Centres de congrès et d'exposition
Les constructions à destination de restauration
ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges à l'air libre ou enterrées
Les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m2 de surface de plancher maximum par unité foncière et n'excédant pas 25 % de l'emprise au sol de l'activité,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Objectifs et justifications

Maintenir et développer les activités industrielles et artisanales sur la zone existante tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des dommages graves.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

d) La zone d'activités économiques : AUX

Pour la zone AUX, sont interdits :
Exploitation forestière
Exploitation agricole
Hôtel et autres hébergements touristiques
Entrepôt, à l'exclusion des entrepôts nécessaires aux activités autorisées
Commerces de gros

Industrie
Centres de congrès et d'exposition
ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
L'ouverture et l'exploitation des carrières
Les décharges à l'air libre ou enterrées
Les dépôts de toute nature (matériel, matériaux, terres) à l'air libre

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le document des OAP,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m2 de surface de plancher maximum par unité foncière et n'excédant pas 25 % de l'emprise au sol de l'activité,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Objectifs et justifications

Maintenir et développer les activités économiques et commerciales sur la zone en développement tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des dommages graves.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

e) La zone agricole : A

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteur Azh, sont autorisés :

- Les réseaux de transport d'énergie et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les infrastructures routières, les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de ces aménagements, à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt public.
- L'aménagement et l'extension des stations d'épuration existantes.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation et les piscines non couvertes de manière fixe) quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux existants, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une activité dans le prolongement de l'activité agricole.
- Les changements de destination des bâtiments existants identifiés sur le plan de zonage vers une destination d'hébergement touristique.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Dans le secteur Azh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).
- Les exhaussements et les affouillements liés aux infrastructures routières à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt public.

Objectifs et justifications

Dans l'ensemble de la zone A, assurer la pérennisation des activités agricoles.

Hormis en secteur Azh, permettre :
- les constructions et installations agricoles afin de pérenniser voire développer l'activité agricole sur la commune
- la diversification des activités agricoles existantes
- l'évolution du bâti existant par changement de destination.

En secteur Azh :
- Conserver et restaurer les zones humides

f) La zone naturelle : N

Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteurs Ne et Nzh, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les infrastructures routières à condition qu'elles soient d'utilité et d'intérêt public.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, hormis les habitations.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une activité dans le prolongement d'une activité agricole existante.
- Les abris non clos pour animaux dans la limite d'un abri de 40 m² maximum d'emprise au sol par tranche entamée de 5000 m² de superficie de terrain.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- Les exhaussements et les affouillements liés aux infrastructures routières à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt public.

Dans le secteur Ne, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés

Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Objectifs et justifications

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité mais en permettant les constructions à destination d'exploitation agricole (hors habitation), de la gestion forestière ou d'équipements collectifs.

En secteur Nzh :

- Conserver et restaurer les zones humides

2. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la superficie totale de l'unité foncière.
UB	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30 %** de la superficie totale de l'unité foncière.
UE	-
UX	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie totale de l'unité foncière.
AUX	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie totale de l'unité foncière.
AU	Les constructions doivent respecter la densité de logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU), soit **45 logements à l'hectare**.
A	-
N	-

Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans les zones UA, UB, UX, AUX et AU, les prescriptions permettent d'assurer une densification des espaces urbains et à urbaniser cohérente avec les espaces urbanisés existants.

Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou au faîtage. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

Zones	Principales prescriptions
Pour les zones suivantes, la hauteur des constructions ne peut excéder :	
UA	6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 9 m au faîtage (R+1+C).
UB	4,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 8 m au faîtage
UE	-
UX	15 m au faîtage ou à l'acrotère
AUX	13 m au faîtage ou à l'acrotère
AU	6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ; 9 m au faîtage (R+1+C).
A	4,5 mètres mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère ; 8 mètres mesurés du sol naturel jusqu'au faîtage. Pour les bâtiments d'exploitation agricole : 12 mètres mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
N	12 mètres mesurés du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

En outre, pour les zones UA, UB, UX, AU, et AUX :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage.

En outre, pour la zone A :

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- les annexes non contiguës à la construction principale, dont la hauteur ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage,
- les antennes, pylônes et mâts.

Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones UA et UB : maintenir les hauteurs existantes en limitant l'impact visuel de constructions potentielles en toiture terrasse dans les zones d'habitat existantes.

En zone AU, conserver l'épannelage existant en continuité de la zone UA du bourg.

En zone UX et AUX, permettre en fonction de chacune des deux zones, le développement de l'activité industrielle et artisanale et des autres activités économiques et commerciales dans un espace isolé de l'urbanisation résidentielle.

En zone A :

- Maîtriser la hauteur pour les habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.
- Permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

En zone N : Permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dans la mesure où il s'agit de constructions ponctuelles et singulières, qui marquent le tissu urbain ou qui nécessitent des prescriptions particulières dues aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
UB	5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées (hors secteur UBa). En secteur UBa, bande comprise entre l'alignement de la voie publique et 30 mètres de profondeur.
UE	-
UX	6 m de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
AUX	Respect de l'OAP « Porte de Yèbles » le long de la RD 619 et de l'avenue de la Gare ; Le long des autres voies, 5 m de retrait
AU	Respect de l'OAP secteur « Grande rue »
A	Retrait minimum de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 36 et de la RD 619 à l'exception des constructions visées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme qui doivent respecter un recul d'au moins 10 m de l'alignement de ces voies). Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m de l'alignement des autres voies.
N	-

En outre, pour les zones UA, UB et UX :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

En outre, pour la zone UA :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les abris pour stationnement non clos, qui doivent être isolées par l'édification d'une clôture définie au chapitre 2.2.
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas réduire la distance initiale à la voie.

En outre, pour la zone UB :

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les abris pour stationnement non clos, qui doivent être isolées par l'édification d'une clôture, définie au chapitre 2.2.
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve de ne pas réduire la distance initiale à la voie ou de respecter une distance minimale de 5 mètres depuis la voie.

En outre, pour la zone A :
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :

En zone UA, il s'agit d'une volonté de politique urbaine consistant à recréer au fil du temps un front urbain sans que cela remette en cause la possibilité de densifier le tissu urbain. En effet, la zone UA étant constituée d'un tissu ancien avec des voies très étroites sur lesquelles le stationnement est peu possible, la volonté est ici en cas de renouvellement des constructions de permettre d'aérer le tissu urbain en imposant une marge de recul dans laquelle le stationnement pourra se faire.
En zones UB et AU maintenir et rester dans la continuité de la morphologie urbaine existante.

En zones UX et AUX, un recul est imposé afin de pérenniser l'insertion paysagère des deux zones d'activités. L'OAP impose des marges de recul particulières pour la zone en cours de réalisation « Les Portes de Yèbles », afin d'aménager une insertion paysagère optimale.

En zone A, un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	Implantation sur une seule limite séparative latérale **3 m** lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle **6 m** lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues
UB	Implantation sur une seule limite séparative latérale **4 m** lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle **8 m** lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues
UE	-
UX	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives **5 m** des limites séparatives si la construction est supérieure à 5 m de hauteur
AUX	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives **5 m** des limites séparatives si la construction est supérieure à 5 m de hauteur
AU	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives

	3 m de retrait pour les limites séparatives Respect de l'OAP sectorielle secteur « Grande rue »
A	**8 m** avec les limites séparatives des zones urbaines et à urbaniser
N	-

En outre, pour les zones UA, UB, UX, AU et AUX :
Lors de la détermination du recul, ne sont pas prises en compte toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

En outre, pour les zones UA, UB, UX :
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
    - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.

En outre, pour la zone AU :
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines non couvertes de manière fixe qui doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à toutes les limites séparatives

En outre, pour la zone AUX :
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

En outre, pour la zone A :
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zones UA, UB et AU à dominante d'habitat :

- respecter le mode d'implantation actuel des constructions et en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir) et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

En zones UX et AUX, respecter le mode d'implantation actuel des constructions et permettre un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir).

En zone A, un recul est imposé par rapport aux limites séparatives afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions et d'éviter d'éventuelles nuisances vis-à-vis de l'habitat proche.

Dans l'ensemble des zones, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle dans la mesure où il s'agit le plus souvent de constructions à l'architecture singulière qui doivent pouvoir s'implanter plus facilement en échappant à un ordonnancement préétabli.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Zones	Principales prescriptions
UA	Deux constructions non accolées doivent être distantes d'au moins **8 m**.
UB	Deux constructions non accolées doivent être distantes d'au moins **10 m**
UE	-
UX	-
AUX	-
AU	-
A	-
N	-

En zone UA et UB, ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes.

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zones UA et UB à dominante d'habitat, assurer un cadre de vie de qualité aux habitants et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions en vis à vis.

3. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones UA, UB et AU, il s'agit de :
- créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.
- maintenir les qualités architecturales des constructions anciennes existantes.

Dans les zone UX, AUX et A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions de bâtiments d'activités et agricoles tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Sur l'ensemble des zones du territoire communal, le règlement vise à :
- respecter l'architecture existante.
- intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favorise la qualité urbaine notamment par l'encadrement de la mise en œuvre des clôtures sur rue.
- favoriser la biodiversité en permettant les déplacements de la petite faune notamment par la création d'ouvertures pour le passage de la faune dans les clôtures en limite séparative.

Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :
- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

Zones	Principales prescriptions
UA	A minima 30 %
UB	A minima 40 %
UE	-
UX	A minima 15 %
AUX	A minima 15 % et compatible avec l'OAP
AU	A minima 40 % et compatible avec l'OAP
A	-
N	-

Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones UA, UB, UX, AUX et AU, des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones et la nécessité de densification urbaine.

Dans les zones UA, UB, UX, UE, AUX et AU, les espaces en surface dédiés au stationnement, de plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m² permettant ainsi de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain.

Dans les zones A et N, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions et installations agricoles en imposant une trame végétale arborée et arbustive avec des essences locales aux abords des bâtiments.

Dans la zone N, le règlement a pour vocation de maintenir la biodiversité dans les espaces naturels.

Ainsi, par ces différentes prescriptions, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

5. Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement

a) Stationnement des véhicules motorisés : les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UB et AU

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions :

Destination	Principales prescriptions
Habitation	1 place de stationnement par tranche de **50 m²** de surface de plancher de logement avec un minimum de **2,7 places** par logement. Au moins **0,4 place** de stationnement par unité d'hébergement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble conduisant à la création d'au moins 5 logements, un minimum supplémentaire de **20 %** du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de **55 m²** de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de **25 m²** de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique (hors zone AU)	Au moins 1 place de stationnement par chambre. 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de **30 chambres**.
Restauration (hors zone AU)	Au moins 1 place de stationnement pour **5 m²** de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour **les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, touristique et de restauration**, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour **les constructions à destination de bureaux** ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour **les constructions à destination d'activités économiques** (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

b) Le Stationnement des véhicules motorisés : les zones à vocation dominante économique (UX, AUX)

Destination	Principales prescriptions
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (AUX)	1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Restauration (AUX)	Au moins 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins
Constructions industrielles (UX)	1 place de stationnement créée par tranche de 40 m2 pour les établissements de moins de 1000 m². 0,5 place de stationnement par tranche supplémentaire de 40 m2 de surface de plancher pour les établissements de plus de 1000 m².

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour **les constructions à destination de restauration**, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour **les constructions à destination de bureaux** ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour **les constructions à destination d'activités économiques** (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

c) Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

NB : pour les bâtiments à usage tertiaire, conformément à la prescription du PDUIF, le seuil minimal d'emplacement destiné au stationnement sécurisé des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

En outre, pour les constructions à usage d'établissement scolaire, il sera aménagé au moins 1 place pour 8 à 12 élèves (école primaire) et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R. 113-14)*

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 5 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement de carrefour	Commune	1212
2	Extension de la station d'épuration	Commune	1456
3	Aménagement de carrefour	Commune	234
4	Aménagement du CR19, chemin du Bois de Passy	Commune	996
5	Extension de l'école municipale	Commune	2033

L'emplacement réservé n°1 a pour objectif l'aménagement du carrefour, à l'intersection de la Grande Rue et de la route de Corbeil, à l'Ouest du bourg.

L'emplacement réservé n°2 a pour objectif de permettre une extension de la station d'épuration du bourg de Yèbles.

L'emplacement réservé n°3 a pour objectif l'aménagement du carrefour du chemin du bois de Passy, au niveau du hameau de Nogent-sur-Avon.

L'emplacement réservé n°4 a pour objectif l'aménagement du chemin du bois de Passy, au niveau du hameau de Nogent-sur-Avon.

L'emplacement réservé n° 5 est dédié au besoin éventuel d'une extension de l'école municipale.

D. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en développant prioritairement l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant.
Ainsi, environ 24 % des logements prévus dans le cadre du présent PLU se trouvent en densification des espaces urbanisés existants.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un secteur a été identifié en continuité du tissu urbain existant du bourg dans l'optique de réaliser une ou des opérations permettant de programmer un nombre de logements conséquent. Ce secteur fait à ce titre l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, une densité de 45 logements/ha est imposée sur ce secteur afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé. Cette densification permet notamment de contribuer à répondre aux objectifs du SDRIF-E.

Le règlement et le zonage

Dans la sous-section 2-1 du règlement de la zone AU, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

En outre, dans la zone UA, les règles d'implantation sont en cohérence avec l'objectif de densification des espaces bâtis puisque les constructions peuvent s'implanter sur une emprise au sol allant jusqu'à 50% de la superficie totale de l'unité foncière. En zones UA et UB, les constructions peuvent également être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE NATIONAL ET INTERNATIONAL

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable […] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

1° La lutte contre le changement climatique ;
2° La préservation de la biodiversité, des milieux, des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;
3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;
5° La transition vers une économie circulaire. »

La révision du PLU de Yèbles doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.

Le territoire communal est composé localement, sur la partie Nord-Est et Nord-Ouest, d'espaces naturels boisés. Le reste de la commune est majoritairement composé d'espaces agricoles, entrecoupés par le tissu urbanisé.
La commune de Yèbles est traversée par le cours d'eau l'Yerres, dont seule la partie amont est classée comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Natura 2000 « *L'Yerres, de sa source à Chaumes-en-Brie* ». La commune de Yèbles est située à environ 3 km de ce site Natura 2000.
Le massif boisé de Villefermoy, qui se situe à environ 12 km de la commune de Yèbles est également un site Natura 2000, classé Zone de Protection Spéciale (ZPS).
Ces éléments sont développés dans le diagnostic (chapitre II.B. Les composantes naturelles).

Dans le cadre du PADD du territoire communal et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger ces différents espaces, indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, et à la lutte contre le changement climatique.
Cela se traduit notamment par le fait de prévoir 23% du développement urbain en densification et renouvellement des espaces bâtis du bourg. La seule extension de l'urbanisation envisagée, à vocation principale d'habitat, est localisée au niveau de la Grande rue, en continuité du bourg, et inclut le projet actuellement en travaux de « La Rose de la Brie ». Telle que décrite dans l'OAP sectorielle « Grande rue », cette extension se veut particulièrement respectueuse de l'environnement et accorde une importance particulière à la présence du végétal au sein du tissu urbain.
Par ailleurs, afin de favoriser la présence de végétation et de biodiversité au sein du tissu urbain existant, les fonds de jardins, les cœurs d'îlots et les lisières sont protégés dans le PLU. Cela permet de créer des espaces de respiration et favorise la présence de continuités écologiques au sein du tissu urbain existant.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre VIII du présent rapport de présentation.

Le tableau ci-après illustre, de façon synthétique, comment les choix du PLU, notamment au travers du PADD, s'attachent à répondre aux objectifs de Développement Durable et ont le souci de s'inscrire dans les lignes directrices impulsées à l'échelle nationale et au-delà.

Thématique	**Principaux textes et objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux**	**Rappel des choix du PADD au regard de ces textes et objectifs**
-Développement économique -Développement urbain et gestion de l'espace	La réduction de la consommation d'espace issue des Lois « Grenelle de l'Environnement »	-Poursuite du développement de la zone d'activités économiques et commerciales existante des « Portes de Yèbles », encadrée par une OAP -Développement de l'habitat en favorisant la densification du tissu urbain existant, dans le respect du cadre de vie, et en permettant une extension modérée des espaces d'habitat, encadrée par une OAP

Thématique	Principaux textes et objectifs de protection de l'environnement internationaux, communautaires ou nationaux	Rappel des choix du PADD au regard de ces textes et objectifs
Fonctionnement urbain et cadre de vie	-Conventions internationales sur les émissions de GES dont le Protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10) et la Conférence de Paris 2015, dite « COP21 », relayées au plan national par les axes du Grenelle de l'Environnement (réduction des émissions de GES et de la consommation énergétiques) et la loi n°2015-992 du 17 août 2015, relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte.	-Une mise en valeur des mobilités douces et des transports en communs, une optimisation de l'usage de la voiture -Optimisation de la consommation énergétique, de la gestion des eaux de pluies et des eaux usées, et une amélioration de la gestion des déchets (réduction, tri, recyclage)
Patrimoine environnemental et paysager, nuisances et risques	-La convention européenne sur les paysages de 2000, dite « Convention de Florence » -La loi n°93-24 relative à la protection et la mise en valeur des paysages -La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages -La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues des Lois Grenelle de l'Environnement	-Préservation des espaces sylvicoles et agricoles de la commune, notamment pour leur caractère paysager et naturel, préservation des vues remarquables -Interdiction des dépôts de terres pour préserver le paysage, ainsi que la qualité du sol et des eaux -Maintien des continuités écologiques communales, préservation des espaces et éléments de nature de l'espace urbanisé
	-La loi n°95-101 du 2 juillet 1995, dite « Loi Barnier », qui créé les PPR -La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, dite « Loi Bachelot », relative à la prévention des risques technologiques et naturels	-Prise en compte des nuisances du réseau routier -Prise en compte des risques d'inondation (PPRi de l'Yerres)

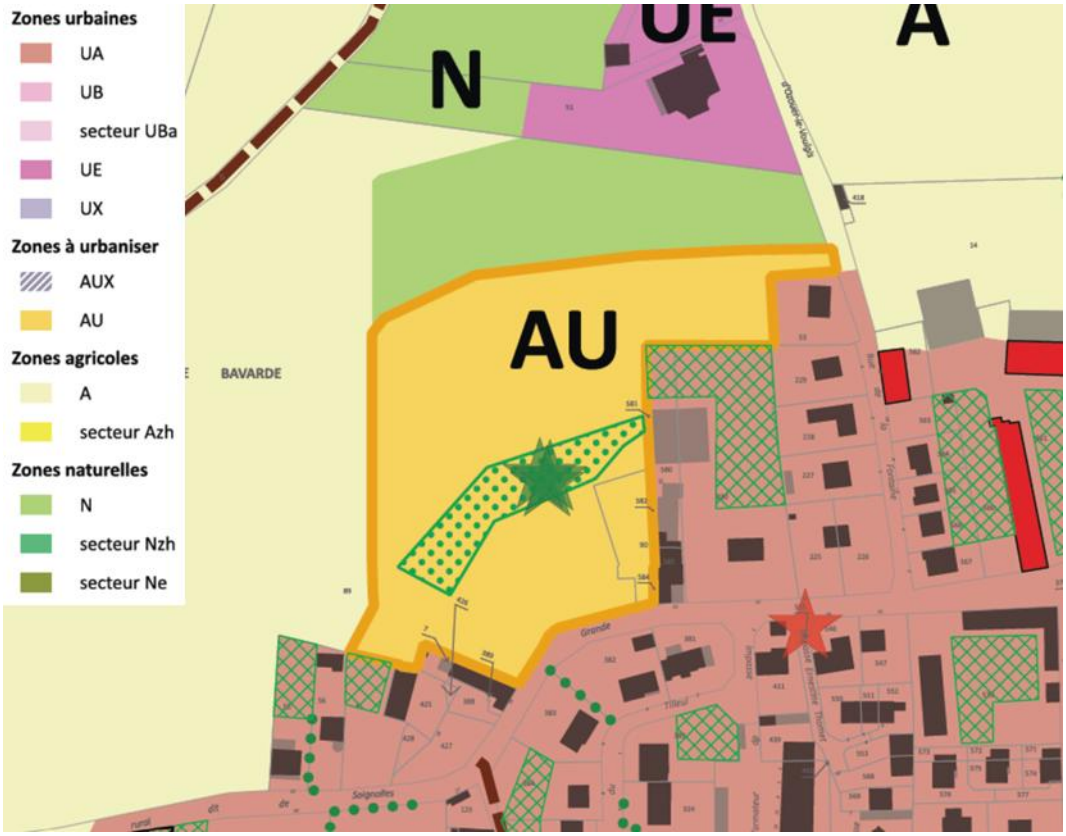
C. RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Le secteur à urbaniser « Grande Rue » à vocation d'habitat fait l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il a pour vocation de répondre au besoin en logements générés par le développement en cours des emplois sur la zone d'activités économiques et commerciales existante des « Portes de Yèbles ». Ce faisant, le développement de ce secteur permettra de pérenniser dans les années à venir l'offre d'équipements et de services de qualité présents (école, cabinet médical, salle polyvalente, City Park, restaurant, etc.) ou en cours de développement (garderie, crèche, micro-crèche, maison des assistantes maternelles, maison de santé) sur la commune de Yèbles.

Le secteur a été localisé par la volonté municipale d'inscrire le développement urbain en continuité du tissu urbain existant et d'y inclure le projet actuellement en travaux de « La Rose de la Brie ». Ce secteur s'insère harmonieusement au sein de la morphologie urbaine existante, reliant ainsi le bourg (zone UA) et la salle polyvalente (zone UE).

En outre, la parcelle d'implantation du secteur appartenant à la commune, celle-ci pourra maîtriser totalement le développement de l'habitat sur ce secteur, afin que les opérations réalisées soient en cohérence avec la volonté municipale de créer une configuration de « parc rural habité ».
En ce sens, et afin d'assurer une lisière de qualité entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles, il est prévu une « couronne boisée », classée en zone naturelle au plan de zonage, entourant la limite du secteur à urbaniser.

Secteur à urbanisé à vocation d'habitat



Dans un éventuel scénario de développement socio-économique de substitution où ce secteur pouvant accueillir 78 logements environ ne serait pas envisagé, la construction de nouveaux logements se réaliserait uniquement en densification et en renouvellement urbain.
La commune présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain de 24 logements (chapitre I.B.). Or, à l'horizon 2035, le desserrement des ménages envisagé (voir chapitre III.A.2) pourrait générer à lui seul un besoin de 21 nouveaux logements. De ce fait, la croissance démographique de la commune ne reposerait que sur 3 logements, soit un nombre de nouveaux habitants excessivement faible (environ 9 habitants). Cela pourrait alors créer un déséquilibre entre les emplois créés sur la zone d'activités économiques et commerciales des « Portes de Yèbles » et l'offre en logement, et mettre en péril la pérennité des équipements existants et en cours de réalisation.
Ce scénario n'a ainsi pas été retenu.

En effet, l'accueil de nouvelles familles et de jeunes couples en nombre suffisant est important pour permettre notamment de pérenniser les nombreux équipements dédiés à l'enfance et à la petite enfance, présents ou en cours de réalisation, sur Yèbles (maison des assistante maternelles, micro-crèche, crèche et garderie). En outre, le projet de développement de l'habitat est prévu à proximité immédiate de la nouvelle garderie et de la nouvelle crèche, toutes deux prévues au sein du projet en cours de réalisation de la Rose de la Brie).

En ce qui concerne la zone d'activités économiques et commerciales existante des « Portes de Yèbles », la poursuite de son développement ne fait pas l'objet d'un scénario de substitution raisonnable. En effet, la localisation et le développement de cette zone d'activités n'ont pas été choisis dans le cadre de la présente révision du PLU de Yèbles dans la mesure où le permis d'aménager de cette zone a été accordé en juin 2012 et que son développement (voirie et réseaux divers, constructions de bâtiments d'activités, permis de construire délivrés ou à l'instruction) est en cours depuis une bonne douzaine d'années maintenant (voir chapitres II.B et III.A.1).

VI. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
- Maintenir et conforter les activités et les emplois présents sur le territoire, ainsi qu'un taux d'activité de la population élevé. - Maintenir un bon indicateur de concentration d'emploi en développant localement l'activité économique en parallèle avec le développement de l'habitat. - Poursuivre le développement de l'offre commerciale de la zone « Les Portes de Yèbles ».	**Développer l'offre commerciale, d'activités de service et de tertiaire, sur la zone d'activités existante « Les portes de Yèbles »**	Poursuive l'aménagement des espaces dédiées aux activités de commerces et autres activités économiques ; aménager des voies et liaisons douces sécurisées et de qualité ; intégrer le projet dans son environnement en créant des franges paysagères et en maintenant des cônes de vue.	La zone « Les Portes de Yèbles » est classée en zone AUX, en continuité Sud de la zone UX dédiée à la zone d'activité artisanales et industrielles. Des destinations spécifiques sont autorisées dans le règlement de ces zones, afin de permettre le développement économique communal.
- Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire et préserver l'activité sylvicole. - Préserver les terres agricoles sur le territoire communal et maintenir l'activité agricole de la ferme de Nogent-sur-Avon - Préserver les boisements présents sur le territoire communal	**Préserver et diversifier l'activité agricole**	L'OAP à vocation d'habitat du secteur « Grande rue » en extension urbaine s'inscrit en continuité du tissu urbain pour limiter la consommation d'espace agricole et ses impacts.	Afin de maintenir les activités agricoles, l'ensemble des espaces agricoles est préservé grâce au maintien d'une zone A. Cette zone permet également le développement de cette activité.
	Maintenir une activité sylvicole	-	Les grands massifs boisés du territoire sont préservés par un classement en zone N. En outre, chaque boisement est protégé par un EBC. Les chemins d'accès (piétons et véhicules) à ces boisements sont protégés au plan de zonage.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Permettre la réalisation d'un nombre de logements suffisant afin de : -Pallier le desserrement des ménages à venir -Permettre l'arrivée de nouvelles familles avec l'augmentation des emplois générée par la poursuite du développement de la zone d'activités. -Pérenniser les équipements collectifs et de services, notamment l'école et les équipements liés à la petite enfance. Diversifier le parc de logements pour permettre d'augmenter la part de logements de petite et moyenne taille, afin d'offrir un meilleur parcours résidentiel et de s'adapter à la structure des ménages.	**Tendre vers un rééquilibre entre l'habitat et l'emploi**	L'OAP à vocation d'habitat du secteur « Grande rue » programme une création de logements sur 1,73 hectare avec une densité de 45 logements à l'hectare. En cela, la commune souhaite anticiper le besoin en logements généré par le desserrement des ménages et la création d'emplois liée à la poursuite du développement de la zone d'activités et de commerces existante. En outre, la programmation en logement est variée et inclut des petits logements et des logements en location, afin de répondre aux besoins des habitants.	Le secteur « Grande rue » est classé en zone AU sur le plan de zonage. La densité du bâti doit respecter l'OAP.
Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services. - Maintenir le groupe scolaire et développer les équipements liés à la petite enfance. - Développer les parcs urbains. - Poursuivre le développement des communications numériques.	**Maintenir et développer l'offre d'équipements collectifs**	-	Le plan de zonage comprend une zone UE, qui intègre la salle polyvalente et ses abords. En outre, afin de maintenir et de développer les équipements collectifs, ceux-ci sont globalement autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
-Améliorer la part des déplacements doux et des transports en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers. -Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein du village et des espaces à développer.	**Améliorer les offres de transport collectif, favoriser les mobilités douces et optimiser l'usage de la voiture**	Les OAP sectorielles intègrent chacune des liaisons douces et piétonnes.	Pour l'ensemble des secteurs soumis aux OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans les OAP soient respectées. L'ensemble des chemins sont identifiés sur le plan de zonage et conservés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux. Le règlement impose un nombre de places de stationnement pour les véhicules non motorisés, variant selon la catégorie des bâtiments. Le stationnement des véhicules motorisés est également réglementé dans chaque zone.
Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : -Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, les milieux ouverts, les espaces agricoles, les zones humides … Préservant la continuité écologique locale le long de l'Yerres et des Rus du territoire. -Préservant les petits éléments de nature (alignements d'arbres, haies, mares, arbres remarquables, fonds de jardins et cœurs d'îlots)	**Préserver les ressources naturelles, et la Trame Verte et Bleue (TVB)**	L'OAP thématique TVB identifie les espaces et éléments de nature à préserver, notamment les espaces boisés et ouverts, les espaces agricoles, les cours d'eau, mare et plan d'eau, les zones humides, les alignements d'arbres, haies et ripisylves, et les arbres remarquables. Elle identifie également les corridors écologiques traversant le territoire. Les OAP sectorielles prennent également en compte, de manière plus locale, la protection de ces espaces et éléments de nature.	Le plan de zonage identifie des EBC à protéger au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que plusieurs éléments à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (cours d'eau et leurs abords, mares et plans d'eau, haies et ripisylves, alignements d'arbres et arbres remarquables, fonds de jardins, lisières et cœur d'îlots). Les zones humides avérées font l'objet de secteurs spécifiques et les zones humides probables sont également représentées sur ce plan. Le règlement impose 30% de surface végétalisée de pleine terre par unité foncière en zone UA, et 40% en zone UB. Les décharges à l'air libre ou enterrées, les exhaussements de sol et les dépôts de toute nature à l'air libre sont interdits dans l'ensemble des zones.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
-Préserver une qualité de l'air satisfaisante -Favoriser le développement des énergies renouvelables	**Optimiser les ressources et favoriser le recyclage**	Les OAP thématiques proposent des orientations afin de favoriser le développement durable et l'optimisation des ressources et de la consommation énergétique, en favorisant à titre d'exemple l'écoconstruction. Les OAP sectorielles prennent également en compte l'optimisation des ressources.	Le chapitre 2.2 du règlement de l'ensemble des zones définit des prescriptions en matière de qualité environnementale et notamment l'utilisation préférentielle des énergies renouvelables, ainsi qu'une orientation des bâtiments adaptée afin de favoriser les apports de lumière et de chaleur naturelles.
L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : -la préservation de l'identité patrimoniale de Yèbles, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage, -le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village, -les risques et les nuisances existants sur la commune, la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.	**Préserver le cadre de vie**	Les OAP sectorielles s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des projets dans leur environnement. Dans l'OAP des « Portes de Yèbles », cela se traduit notamment par la préservation de cône de vues et la création de franges paysagères. Dans l'OAP « Grande rue », cela se traduit par une volonté d'aménagement sous la forme d'un « parc rural habité », en continuité morphologique du projet de « La Rose de la Brie », et par la mise en place d'une « couronne boisée » encadrant l'espace bâti.	Afin de préserver l'identité de Yèbles, des prescriptions ont été définies dans le règlement de chacune des zones, dans le respect de la morphologie urbaine et de l'architecture existante. De plus, le patrimoine remarquable et vernaculaire a été protégé sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
	Conserver et développer un bâti de qualité	Afin de s'inscrire au mieux dans la morphologie et les caractéristiques architecturales du bourg, l'OAP à destination d'habitat du secteur « Grande rue » se développe en continuité du projet, actuellement en travaux, de « parc rural habité » de « La Rose de la Brie » dans sa morphologie et dans le type d'habitations.	Le règlement impose un certain nombre de règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (section 2-1) et la qualité urbaine, architecturale et paysagère (section 2-2). Le patrimoine bâti remarquable, identifié au plan de zonage, est protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et fait l'objet de dispositions particulières (article 5 des dispositions communes du règlement).

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
	Prendre en compte les nuisances et les risques	Les OAP ne sont pas concernées par les risques d'inondation dus à l'Yerres et ses Rus. Les OAP sectorielles prennent en compte les nuisances sonores. Ainsi, les franges paysagères de l'OAP « les portes de Yèbles » permettent de préserver en partie la zone des nuisances de la RD 619. L'OAP du secteur « Grande rue » prend également en compte les nuisances sonores en laissant un espace entre les habitations et la salle polyvalente. Ainsi, la couronne boisée entourant les habitations préservera ces dernières des gênes pouvant être occasionnées par les usagers de la salle polyvalente.	Le plan de zonage identifie les zones à risque d'inondation. Le chapitre 1.2 du règlement instaure des règles de prise en compte des risques et nuisances pour chaque zone. Ainsi, les constructions dans l'emprise de la zone de nuisance sonore de la RD 619 sont soumises aux conditions d'isolation acoustique. Plusieurs règles s'appliquent également aux constructions en zone inondable.
	Préserver les ressources et modérer la consommation d'espace	L'OAP du secteur « Grande rue » représente une extension de l'urbanisation. Ce secteur comprend cependant une densité à respecter de 45 logements à l'hectare. Ce projet s'inscrit en continuité spatiale du tissu urbain. Il permet d'anticiper le besoin en logements à venir.	Le zonage délimite les zones urbaines et à urbaniser, sur lesquelles peuvent s'implanter de nouvelles constructions. Le règlement permet en zone UA une emprise au sol allant jusqu'à 50% de la superficie du terrain.

VII. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

A. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E)

Objectifs du SDRIF-E	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
<u>Urbanisation préférentielle :</u> La commune dispose d'une pastille semi-pleine localisant le secteur d'urbanisation préférentielle. Cette pastille est située dans la partie Nord du bourg et représente 10 ha.	<u>Consommation d'espace effectuée depuis 2021 ou prévue par le PADD, entrant dans le potentiel d'urbanisation préférentielle :</u> Depuis 2021, la consommation d'espace de la commune effectuée est de : • **1 730 m²** pour la réalisation d'une liaison douce le long de la RD 353 Dans le PADD, il est envisagé : • **1,73 ha** pour le développement de l'habitat (zone AU du secteur « Grande rue » des OAP sectorielles), • **1 456 m²** pour une éventuelle extension de la Station d'épuration du bourg (ER n°2). **La consommation d'espace réalisée depuis 2021 et celle envisagée par le PADD et entrant en cela dans le potentiel alloué au titre de l'urbanisation préférentielle, totalise environ 2 ha.** **Ainsi, l'espace consommé est bien inférieur au potentiel de 10 ha alloué. L'orientation est donc compatible avec le SDRIF-E.**
<u>Capacité d'urbanisation au titre des « villes moyennes, petites villes et communes rurales » :</u> La commune fait partie des « villes moyennes, petites villes et communes rurales ». A ce titre, à l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, petites villes et communes rurales est possible.	<u>Autre consommation d'espace effectuée depuis 2021 entrant dans le potentiel accordé au titre des « villes moyennes, petites villes et communes rurales » :</u> L'extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal de référence correspond à 1,1 ha. Depuis 2021, la commune a étendu l'urbanisation de : • **435 m²** pour la réalisation d'une liaison douce le long de la RD 353. **La consommation d'espace réalisée depuis 2021 totalise 435 m2.** **Ainsi, cette consommation entre dans les capacités d'extension de l'urbanisation, de l'ordre de 2 % de**

	l'espace urbanisé de référence, autorisées par le SDRIF-E. Elle est donc compatible avec celui-ci.
Conforter les unités paysagères Préserver l'espace agricole Espace de transition entre nouvelle urbanisation et espace agricole	L'ensemble des espaces agricoles et naturels, excepté la zone d'extension AU évoquée ci-avant, ont été classés en zone agricole ou naturelle au PLU afin d'assurer leur protection et de garantir leur bonne fonctionnalité et de conforter les unités paysagères. Une couronne boisée assure un espace de transition entre la zone AU et l'espace agricole. Il est prévu le développement d'une couronne boisée entre la zone AU et l'espace agricole et d'un espace vert paysager entre le bourg et la zone d'activités « Les Portes de Yèbles ». Il est imposé entre un pourcentage d'espace végétalisé en pleine terre dans les zones urbaines et à urbaniser. De plus, les boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU) ou du code de l'urbanisme (L.151-23 du CU).
Développement d'un maillage d'espaces verts et de nature Espace de pleine terre	
Densité moyenne des espaces d'habitat dans le secteur d'urbanisation préférentielle	Il est imposé une densité de 45 logements/ha dans la zone AU.

<u>Localisation de la pastille semi-pleine d'urbanisation préférentielle avec sa « vibration » à l'intérieur de laquelle peut se développer l'urbanisation :</u>



En outre, la commune est concernée par l'objectif d'augmentation de 13 % du nombre de logements au sein des espaces urbanisés à l'horizon 2040, soit environ 44 logements supplémentaires à partir de 2025.

Cartes représentant le potentiel de densification et de renouvellement urbain de la commune en 2025



Chaque point orange sur les cartes ci-dessus représente un potentiel d'un logement. La densité envisagée est de 20 logements/ha, ce qui représente environ 500 m² de surface pour chaque potentiel d'un logement.

Ainsi, le bourg principal présente un potentiel de construction de 11 logements, la Tuilerie un potentiel de 3 logements et le hameau de Nogent-sur-Avon un potentiel de 8 logements.

L'ancien corps de ferme situé au sein du village, dont l'activité agricole a cessé, a déjà fait l'objet de transformations en logements. Le potentiel restant sur ce corps de ferme est de 2 logements.



Ferme du bourg de Yèbles

Au total, la commune présente un potentiel de densification et de renouvellement urbain de 24 logements en 2025.

Cette densification douce correspond au caractère rural du bourg et des hameaux. Il ne paraît pas réaliste et acceptable d'envisager une densification plus importante compte tenu de la configuration du bourg et des hameaux, de l'étroitesse des voies, de la difficulté de stationner, de la morphologie urbaine faite d'habitat individuel de faible hauteur et de la volonté de ne pas dénaturer le bourg et les hameaux et de préserver des espaces de respiration (cœurs d'îlots, lisières et fonds de jardin) dans le tissu urbain existant.

B. LE PLAN DES MOBILITES EN ILE-DE-FRANCE (PDMIF)

Construction à usage d'habitation

L'équipement automobile des ménages de Yèbles

Le taux de motorisation moyen des ménages d'une commune se calcule selon la formule qui suit : le nombre de ménages possédant une voiture (source : INSEE) + (le nombre de ménages multimotorisés x le nombre moyen de voitures de ces ménages) / le nombre total de ménages.

Pour la commune de Yèbles cela donne le calcul suivant : **(93 + (221 x 2,3)) / 314 = 1,9**

	2022
Nombre de ménages	314
Nombre de ménages motorisés	314

Ménages possédant une voiture	93
Ménages multimotorisés (possédant 2 voitures ou plus)	221
Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les bourgs, villages et hameaux	2,3
Taux de motorisation des ménages de Yèbles	**1,9**

Extrait du PDMIF (p.302)
Concernant les constructions neuves à usage de logement, les PLU(i) peuvent fixer un nombre minimal de places de stationnement à réaliser obligatoirement, dit « norme plancher » afin de permettre le stationnement de véhicules au domicile et de limiter ainsi l'encombrement de l'espace public.
Les constructeurs peuvent dépasser ces normes plancher en fonction des besoins. En revanche, ils ne peuvent pas construire moins de places de stationnement que ce qu'exige le PLU(i).
L'objectif est d'éviter que ces normes plancher exigées par les PLU(i) ne soient trop fortes par rapport au taux de motorisation réel des ménages et aux besoins de stationnement des résidents, ce qui conduirait à réaliser un nombre trop élevé de places.

Le PDMIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit **2,8 places** par logement.

Ainsi, le règlement du PLU de la commune de Yèbles est compatible avec le PDMIF dans la mesure où le règlement impose pour les constructions à destination de logement : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de logement avec un minimum de 2,8 places par logement.

Stationnement vélos
Le PDMIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU qui s'appuient sur le code de la construction et de l'habitation, lequel a précisé des normes plancher.

Le règlement du PLU de la commune de Yèbles est compatible avec le PDMIF et avec le code de la construction et de l'habitation dans la mesure où le règlement établit les prescriptions en matière de stationnement vélos à l'article 16 des Règles et Dispositions communes à toutes les zones.

C. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le PLU de la commune de Yèbles est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie pour les raisons suivantes :

- **Rapport de présentation 2-1**

  Le document présente un état initial de l'environnement avec une description des milieux naturels (réseau hydrographique, zones humides…), de la faune, de la flore, et la gestion de l'eau (gestion des eaux pluviales, eaux usées).

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La municipalité souhaite préserver la ressource en eau en participant à l'amélioration globale de la qualité de l'eau et à son économie.
Afin de privilégier un cycle de l'eau naturel, le PADD entend maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser l'infiltration. Il s'agit ainsi de lutter contre l'imperméabilisation des sols en privilégiant des revêtements perméables filtrants pour les voiries et les espaces publics (zones plantées, noues, tranchées, puisards).
Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, la municipalité favorise un usage plus économe de l'eau et la récupération de l'eau de pluie.
Concernant le traitement des eaux usées, la commune encourage l'utilisation de techniques respectueuses de l'environnement et du cadre de vie des habitants (tel que le système de phytoépuration de la station naturelle d'épuration du hameau de Nogent-sur-Avon.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment la réalisation d'insertions paysagères (noues, bassins paysagers, puisard).

Dans l'OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions, l'OAP préconise d'adopter une gestion alternative des eaux pluviales, avec les mesures suivantes :

- Limiter les surfaces imperméabilisées.
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)

Les dispositions de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue comprennent notamment :

- La préservation et la valorisation des cours d'eau et de leurs abords.
- La prise en compte des mares, étangs et milieux humides. Ainsi, dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :
  - Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
  - Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou du remblai de mares ou de zones humides avérées.
  - Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux…
  - Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
  - Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

Les OAP sectorielles comprennent également des dispositions particulières concernant la gestion de l'eau et des milieux aquatiques et humides.

- L'OAP du secteur d'extension de l'habitat prévoit une gestion des eaux pluviales sur le même modèle que pour « La Rose de la Brie » avec l'insertion de noues paysagères, de bassins et de puisard si besoin, afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.
- L'OAP du secteur des Portes de Yèbles préconise également d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales en privilégiant la réalisation de noues et de bassins paysagers.

- **Documents règlementaires**

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3 de chacune des zones à dominante d'habitat (UA, UB et AU) impose une superficie minimale de l'unité foncière devant être végétalisée en pleine terre permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.
- La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration…).

Le PLU protège, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les cours d'eau, mares et plans d'eau du territoire. Les abords des cours d'eau sont également protégés. Ils correspondent au périmètre des plus hautes eaux connues (PHEC) pour l'Yerres et à un périmètre de 10 m de part et d'autre du cours d'eau pour les Rus du territoire communal.

Le PLU protège également, au titre du même article, les autres milieux naturels, dont ceux situés en milieux urbains, tels que les fonds de jardin, lisières et cœur d'îlots, les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les haies. Ces milieux contribuent notamment à l'absorption des eaux pluviales et diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

Le PLU préserve les zones humides avérées. Celles-ci sont identifiées par un zonage spécifique : les secteurs « Nzh » et « Azh » sur les documents graphiques du règlement.
De plus, dans le règlement de chacune des zones concernées par des zones humides probables (enveloppe d'alerte des zones humides de classe B de la DRIEAT) « pour tout aménagement ou construction dans ces zones, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol) ».

Ces éléments sont également représentés sur le plan de zonage, qui comprend notamment :

- Les cours d'eau, mares et plans d'eau.
- Les secteurs de 10 m de part et d'autre aux abords d'un cours d'eau et le secteur des PLHC de l'Yerres.
- Les fonds de jardins, lisières et cœur d'îlots, verger et jardin partagé.
- Les alignements d'arbres, haies, ripisylves et arbres remarquables.
- Les zones humides (en zones agricoles ou naturelles).
- Les zones humides probables, identifiées par la DRIEAT, dont le caractère humide reste à vérifier.

D. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)

La commune de Yèbles est incluse dans le SAGE du bassin versant de l'Yerres, situé sur le plateau de Brie. Ce dernier a été arrêté en 2011, puis est entré en révision en 2018. Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 17 octobre 2025.

Conformément aux prescriptions du règlement du SAGE, le PLU est compatible avec celui-ci dans la mesure où :

- Les cours principaux cours d'eau (l'Yerres et les Rus) se situent en zones N ou A.
- Le plan de zonage protège les abords de l'Yerres en se référant à la limite des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), c'est-à-dire le niveau atteint par la plus forte crue connue.
- Le plan de zonage protège les affluents de l'Yerres (ru d'Avon et ru des Meuniers) sur une bande d'au moins 5 m. En effet, les abords de tous les rus de la commune sont protégés sur une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau.
- Les boisements d'accompagnement des cours d'eau sont identifiés et protégés par des Espaces Boisés Classés (EBC).
- L'Espace Naturel Sensible (ENS) présent sur le territoire (l'ENS du chemin des Roses) est protégé au plan de zonage et se situe en zone N.
- Le PLU protège les zones humides dans son plan de zonage et son règlement.
- La liste des espèces invasives et des espèces locales, les Déclarations d'Utilité Publiques des captages d'eau potable, les zonages d'assainissement collectif et non collectif sont annexés au présent PLU.
- La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Yerres, annexé au présent PLU, dont le périmètre est retranscrit sur le plan de zonage.
- Les secteurs inondables, non inclus dans le PPRI, connus par la commune sont également représenté au plan de zonage. Un secteur inondable est nomment présent au niveau du hameau de Nogent-sur-Avon.
- La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans les différents documents du présent PLU, comme énumérés ci-avant.
- Les projets de la commune sont compatibles avec la ressource en eau.

E. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI)

Le PLU de Yèbles est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Le PLU protège les milieux humides avérés via une inscription sur le plan de zonage à laquelle est liée une règlementation spécifique permettant leur maintien et leur protection. De plus, le règlement du PLU indique que, dans chacune des zones en partie concernées par des zones humides probables identifiées par les études menées par la DRIEAT, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et/ou du sol). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

- Les secteurs inondables, notamment ceux apparaissant en zones rouge et orange sur le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres, sont reportés sur les documents graphiques du règlement.
  Le plan de zonage représente également les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) de l'Yerres ainsi qu'une protection de 10 m de part et d'autre des principaux rus communaux.
  Sur ces zones, toutes les constructions nouvelles sont interdites, les sous-sols sont interdits.
  Tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux urbanisés est interdit, l'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs urbanisés.
- La commune de Yèbles ne figure pas parmi les 16 territoires à risque important d'inondation (TRI).

F. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sont identifiés sur la commune de Yèbles par le SRCE : il s'agit de préserver le corridor alluvial de l'Yerres, au Nord de la commune. Celui-ci ne comprend qu'un point d'interruption, en limite communale Nord, au niveau de la RD 319. Le SRCE identifie également les boisements de la commune ainsi que des mosaïques agricoles, dans la partie Nord de la commune, participant au fonctionnement des corridors écologiques.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements font l'objet, soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- Les fonds de jardins, lisières et cœur d'îlots, les alignements d'arbres et les haies, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les zones humides avérées sont préservées par un classement en secteur Nzh ou Azh et un règlement particulier leur est attaché afin de permettre uniquement la préservation et la gestion de ces milieux.

A la protection de cette trame verte et bleue, sont attachées des prescriptions adaptées figurant dans les règles et dispositions communes à toutes les zones du règlement du PLU.

G. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le PCAET de la Communauté de Communes Brie Des Rivières et Châteaux a été adopté le 21 décembre 2023. Le programme d'action se décline en 5 axes :

- Axe 1 : Accélérer la transformation du bâti vers des logements éco-rénovés, des usages sobres et un urbanisme durable qui limite l'artificialisation des sols.
- Axe 2 : Développer une mobilité propre, partagée et douce qui répond à des besoins locaux optimisés notamment en matière de transport de marchandises.
- Axe 3 : Agir pour accompagner la transition agricole et rendre le territoire et ses espaces naturels plus résilients.
- Axe 4 : Développer une économie locale durable, motrice de l'attractivité du territoire qui repose sur des filières durables et innovantes, et une consommation locale.
- Axe 5 : Energies renouvelables et de récupération

Les principaux points du PADD du PLU de Yèbles rejoignent ces 5 axes, allant dans le sens du programme d'action du PCAET.

Axes du PCAET	Orientations du PADD
Axe 1 : Accélérer la transformation du bâti vers des logements éco-rénovés, des usages sobres et un urbanisme durable qui limite l'artificialisation des sols.	- Conserver et développer un bâti de qualité en favorisant l'architecture bioclimatique et l'isolation thermique. - Développement de l'habitat en priorité envisagé par le biais d'une optimisation du tissu urbain existant. - Préserver les ressources et modérer la consommation d'espace en limitant l'extension de l'urbanisation : développement de l'habitat en priorité intégré, ou sinon adjacent, au tissu urbain existant sur environ 1,73 ha.
Axe 2 : Développer une mobilité propre, partagée et douce qui répond à des besoins locaux optimisés notamment en matière de transport de marchandises.	- Adapter l'offre de transports collectifs au flux généré par la zone commerciale. - Développer les liaisons douces, notamment au sein de la zone d'activités des Portes de Yèbles et du secteur d'extension de l'habitat. - Assurer des places de stationnement automobiles suffisantes, adaptées à des pratiques durables. - Promouvoir un usage modéré et moins polluant de la voiture.
Axe 3 : Agir pour accompagner la transition agricole et rendre le territoire et ses espaces naturels plus résilients	Préserver et diversifier l'activité agricole, en favorisant notamment le circuit-court et une diversification des cultures, et en maintenant l'activité agricole du corps de ferme de Nogent-sur-Avon.
Axe 4 : Développer une économie locale durable, motrice de l'attractivité du territoire qui repose sur des filières durables et innovantes, et une consommation locale.	- Développer l'offre commerciale, d'activités de services et de tertiaire, sur la zone d'activité « Les Portes de Yèbles » afin de répondre aux besoins des habitants et de pallier à l'absence de commerces de proximité (le bourg ne présentant pas d'espaces propices à l'implantation de commerces).

Axe 5 : Energies renouvelables et de récupération	- Optimiser les ressources et favoriser le recyclage en optimisant notamment la consommation énergétique. La commune a réalisé une identification des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) et poursuit le développement de panneaux solaires sur les bâtiments communaux. Des mats solaires ont également été installés sur la commune et l'éclairage public et intégralement en diodes électroluminescentes (DEL).

En outre, le PLU de Yèbles comprend deux OAP thématiques traitant du développement durable à l'échelle des projets et des constructions :

- OAP pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions : elle vise à respecter et augmenter la place accordée à la nature, favoriser la biodiversité et l'éco-gestion, ainsi que le confort et la santé.
- OAP à l'échelle de la construction : elle vise à favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.

Le règlement du PLU, dans ses règles et dispositions communes à toutes les zones, définit des dispositions favorables à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant en permettant qu'elle soit réalisée dans les reculs imposés par le règlement (dans la limite de 30 cm d'épaisseur).
Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions. Ainsi, « les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, … et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie. »

H. LE SHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH)

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Île-de-France a approuvé, lors de sa séance plénière du 30 avril 2024, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) révisé pour la période 2024-2030.

À l'échelle de la CC Brie des Rivières et Châteaux, les objectifs de construction fixés par le SRHH sont les suivants :

- 141 logements par an sur la période 2024-2030
- Entre 7 (borne basse) et 10 (cible préférentielle) logements sociaux par an sur la période 2024-2030.

Aucun objectif n'est fixé à l'échelle de la commune. Le PLU est néanmoins compatible avec le SRHH dans la mesure où il est prévu la possibilité de réaliser un nombre de logements substantiel avec une diversification des types de logements, notamment en tailles, permettant d'accueillir des populations diversifiées.

VIII. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. RESSOURCE EN EAU

a) Alimentation en eau potable

Le captage, le traitement et la distribution en eau potable sont effectués par le syndicat mixte fermé (SMF) d'alimentation en eau potable d'Andrezel, Verneuil-l'Etang et Yèbles, depuis 2019.

La commune de Yèbles est alimentée en eau potable par une unité de traitement pesticide qui traite l'eau d'origine souterraine provenant de 2 captages situés à Yèbles et Verneuil - L'Etang. Le maître d'ouvrage est le Syndicat d'alimentation en eau potable Andrezel Verneuil Yèbles. Le captage de Yèbles (YEBLES 1 BSS n°02207X0068F) bénéficie d'un arrêté préfectoral DUP (n°14 DCSE EC 03) définissant les périmètres de protection du captage AEP. Il est situé sur la commune au Sud-Est du bourg au lieu-dit « La Lampe » et capte la nappe des Calcaires du Champigny. La commune dispose également d'un château d'eau d'une capacité de stockage de 200 m3.
La nappe de Champigny est actuellement classée en zone de répartition des eaux (ZRE). Il est important de prévenir les risques de surexploitation des eaux souterraines pour ne pas compromettre la capacité de renouvellement des nappes et permettre ainsi la pérennité des prélèvements et ne pas assécher les cours d'eau qu'elles alimentent. Ainsi, dans les communes incluses dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de Champigny, tous les prélèvements d'eau superficielle ou souterraine, à l'exception des prélèvements en Seine et de ceux inférieurs à 1 000 m3/an réputés domestiques sont soumis à autorisation ou déclaration.

En 2022, la qualité de l'eau du robinet à Yèbles est conforme à 100% au niveau physico-chimique (évalue le respect des limites réglementaires en pesticides, nitrates, chrome, bromate) et microbiologique (évalue la présence de bactéries pathogènes). L'indice de protection de la ressource en eau (évalue l'avancement des démarches dans la protection des captages) est également de 100%.

L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (1200 habitants environ sur la commune soit environ 230 habitants supplémentaires à l'horizon 2035) va nécessiter une augmentation progressive des capacités du service d'eau potable en cohérence avec les orientations de développement.

Mesures prises au sein du PLU :

Par ailleurs, les orientations prises par la commune de Yèbles dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines et à urbaniser dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle notamment des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

b) L'assainissement des eaux usées

La commune de Yèbles est intégrée à la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) qui est compétente en assainissement collectif et non collectif. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est effectué en régie par la CCBRC. La commune compte environ 33 habitations en assainissement non collectif (estimation haute basée sur la différence abonnés eau potable/abonnés assainissement collectif), situées au niveau du hameau de Vulaines et du domaine de la Pierre Blanche.

La commune est couverte par 3 stations d'épuration :

- La station d'épuration du bourg, d'une capacité épuratoire de 600 équivalents habitant (E.H.), est de type boues activées ; elle a été mise en service en 2013. Selon la CCBRC, 693 habitants sont raccordés à la station du bourg soit environ 520 à 550 EH.

- La zone d'activités économiques existante ainsi qu'une vingtaine de ménages (avenue de la Gare) sont raccordés sur la station d'épuration de Guignes-Rabutin de 4520 EH, localisée sur Yèbles. Au niveau des caractéristiques de fonctionnement, la station dessert Guignes et Yèbles avec 3204 E.H raccordés.

- Le hameau de Nogent-sur-Avon est doté d'un assainissement collectif depuis septembre 2021. La station d'épuration du hameau est de type phytoépuration par filtres plantés de roseaux d'une capacité épuratoire de 160 E.H. Depuis 2022, les 55 abonnés du hameau sont raccordés à la station. Il s'agit d'une technique de traitement des eaux usées respectueuses de l'environnement et du cadre de vie des habitants ne produisant aucune nuisance olfactive, sonore ou visuelle.

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) date de 1998. La révision du SDA est planifiée par la CCBRC. Le lancement de l'étude est envisagé en 2025 pour une mise à jour du zonage d'assainissement en 2027.

En 2021, le réseau d'assainissement collectif relie 88,98% des abonnés, soit 957 habitants.

L'épuration des eaux usées est conforme à 100 % :

- aux prescriptions nationales issues de la directive Eaux résiduaires urbaines (ERU) pour les ouvrages d'épuration,
- aux prescriptions nationales issues de la directive ERU pour les équipements d'épuration,

- pour les performances des équipements d'épuration au regard des prescriptions de l'acte individuel.

L'augmentation prévisible des eaux usées liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (200 habitants environ supplémentaires à l'horizon 2035) va progressivement conduire à un rapprochement voire un léger dépassement de la capacité nominale de la station d'épuration du bourg.
En tout état de cause, le développement de l'urbanisation en continuité du projet de « La rose de la Brie », étant totalement maîtrisé par la municipalité, ne sera réalisé qu'à la condition de la parfaite compatibilité avec la capacité de la station d'épuration du bourg existante ou de son évolution prévue par la mise en place d'un emplacement réservé.

c) La gestion des eaux pluviales

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales peuvent être assurées de différentes manières : fossés, réseaux pluviaux ouverts ou enterrés, réseaux unitaires (qui dirigent les eaux usées et une partie des eaux pluviales vers la station d'épuration), techniques alternatives telles que l'infiltration à la parcelle, le stockage sur des toits terrasses, les chaussées réservoirs, ..., permettant de limiter les transferts rapides des eaux pluviales qui sont souvent préjudiciables au milieu naturel.

Les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands en ce domaine sont d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion, et de maîtriser les rejets par temps de pluie.

La loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences « eau » et « assainissement » aux communautés de communes est venue clarifier les modalités d'exercice de la compétence relative à la gestion des eaux pluviales urbaines au sens de l'article L. 2226-1 du CGCT. Aussi, la gestion des eaux pluviales urbaines est une nouvelle compétence obligatoire des communautés d'agglomération depuis le 1er janvier 2020.
Au sein de la CCBRC, les eaux pluviales sont collectées avec le réseau d'assainissement collectif.
A Yèbles, les eaux pluviales sont majoritairement recueillies dans un réseau unitaire avec les eaux usées domestiques. Certaines portions de la commune disposent d'un réseau séparatif, comme c'est le cas pour La Tuilerie et la zone d'activité économique.

Cela étant, les eaux pluviales de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maitriser l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, il est nécessaire notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

Mesures prises au sein du PLU :

La gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement et le document des OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que :

- les eaux pluviales collectées à partir des constructions, voies, aires de stationnement, dépôts de matériaux, aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.
- les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.
- les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle par stockage avec réutilisation, et/ou infiltration dans le sol si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés.

Pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des zones plantées, des systèmes noues ou de tranchées drainantes (avec ou sans drain d'évacuation), ou encore des puisards peuvent être envisagés. Ainsi, des noues et des bassins permettant l'infiltration de l'eau de pluie sont notamment mis en place au sein du projet « La Rose de la Brie » en cours de réalisation. Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, la municipalité favorise un usage plus économe de l'eau et la récupération de l'eau de pluie. Des récupérateurs d'eau pluviale sont ainsi installés dans les jardins du projet de « La Rose de la Brie ».

Dans l'OAP « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions », la commune favorise l'adoption d'une gestion alternative des eaux pluviales à travers plusieurs dispositions (limiter les surfaces imperméabilisées, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies, choisir des revêtements perméables adaptés aux usages, gérer les eaux pluviales par des dispositifs paysagés, favoriser la présence du végétal). Ces dernières sont également présentes dans les OAP sectorielles.

En outre, le projet du secteur « Grande rue » à vocation à s'inscrire dans la continuité du secteur de La Rose de la Brie, incluant une gestion économe et végétalisée des eaux pluviales.

Au sein de la zone commerciale des « Portes de Yèbles », le réseau d'eaux pluviales récupère les eaux de ruissellement en provenance des voiries et trottoirs ainsi que celles provenant des lots. Le dispositif de collecte est constitué de petites noues paysagères accompagnant les trottoirs. Celles-ci se raccordent au bassin d'infiltration existant situé au Nord-Est du lotissement qui récupère déjà les eaux pluviales en provenance de la zone industrielle et artisanale de Yèbles.

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

2. LES RISQUES NATURELS

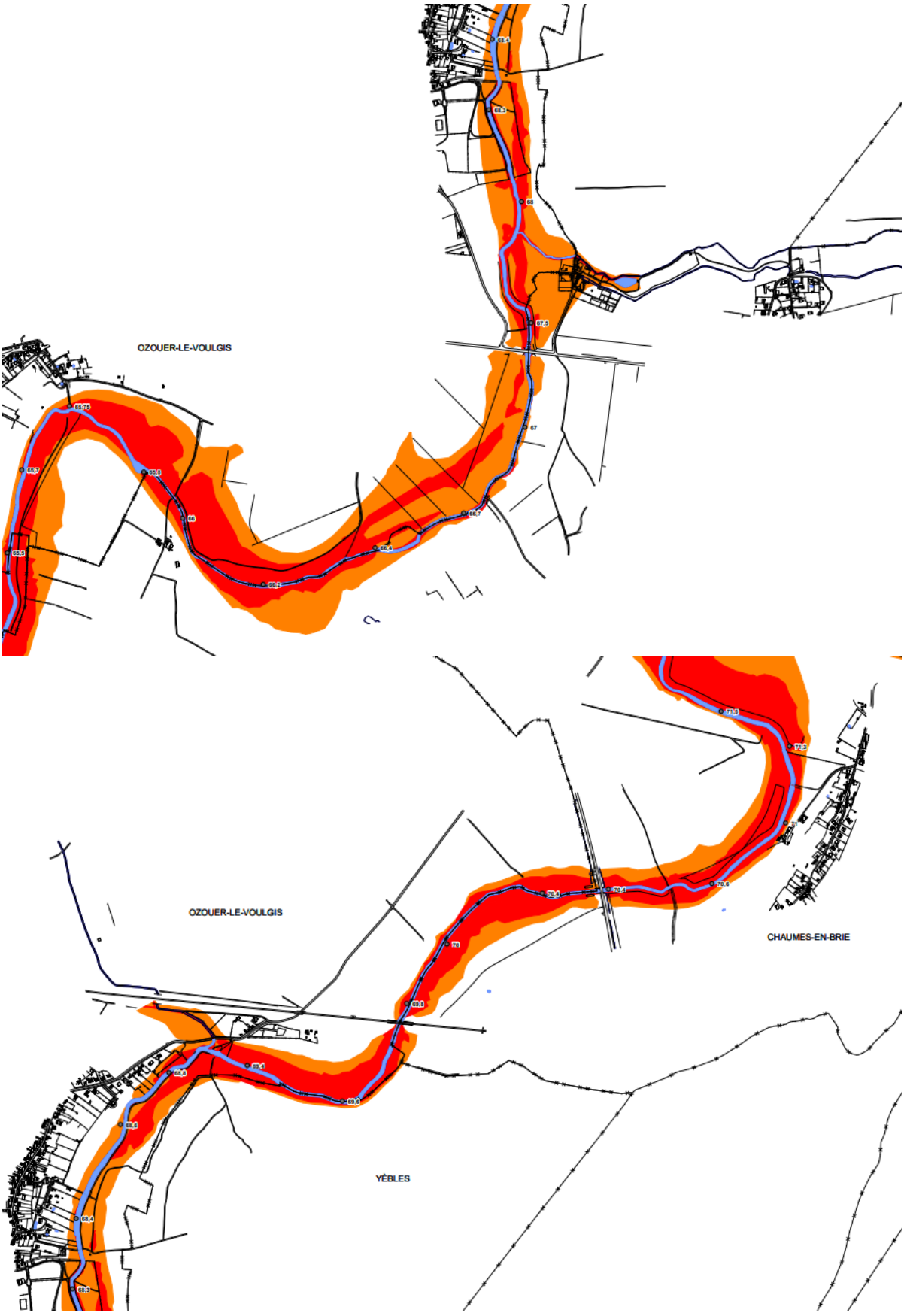
a) Les aléas d'inondation

Rappel du diagnostic

À Yèbles, les risques engendrés par les inondations sont essentiellement issus de la montée progressive du niveau des eaux superficielles par augmentation du volume collecté d'eau de ruissellement et par remontée de la nappe alluviale alimentée par l'impluvium. Les risques vitaux sont donc quasi inexistants. En revanche les capacités volumétriques de l'expansion des crues doivent être prises en compte.
Le territoire de Yèbles n'appartient pas aux Territoires à Risque Important d'inondation (TRI).

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), représenté sur les trois planches ci-dessous, a été approuvé le 18 juin 2012. Le PPRI a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des futurs biens.





PPRI de Yèbles *(source : www.seine-et-marne.gouv.fr)*

En dehors du périmètre du PPRI, le territoire de Yèbles comprend également un risque d'inondation au niveau du hameau de Nogent-sur-Avon. Ce dernier est soumis au risque de débordement du Ru d'Avon. En effet, une inondation a été constatée par la commune en 2016 au Nord du hameau.

Mesures prises au sein du PLU :

Les secteurs concernés par le PPRI (zones rouge et orange) sont représentés sur le plan de zonage en tant que secteurs inondables. Le PPRI s'impose en tant que servitude d'utilité publique et les secteurs concernés doivent respecter son règlement.
La majeure partie des secteurs inondables de la commune est couverte par le PPRI.
Cependant, le secteur inondable situé au droit du hameau de Nogent-sur-Avon se situe en dehors du PPRI. Ce secteur fait l'objet de dispositions particulières dans le règlement :

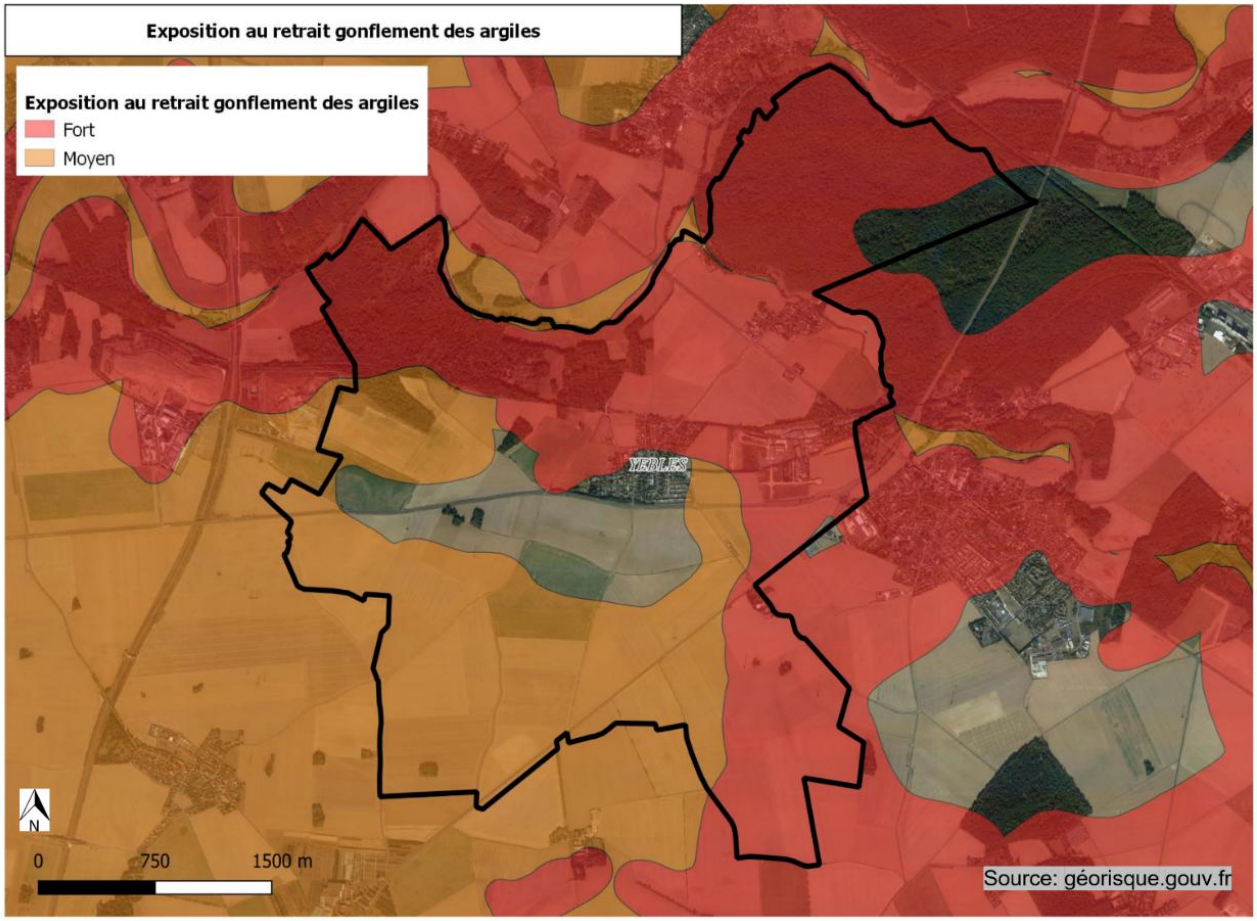
- toutes les constructions nouvelles sont interdites
- les sous-sols sont interdits,
- tout remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés est interdit,
- L'établissement ou la modification de dépôts de matières encombrantes, clôtures, murs ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs urbanisés.

Par ailleurs, le PLU de la commune prend en compte ce risque inondation dans l'aménagement du territoire :

- il n'est pas prévu d'urbanisation nouvelle à l'intérieur des secteurs inondables ; par ailleurs, les prescriptions règlementaires définies dans le règlement limitent de façon drastique l'utilisation et l'occupation des sols afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans ces zones inondables.
- il est prévu de limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines et à urbaniser et d'imposer la présence de strates arbustives et arborées via les prescriptions règlementaires du chapitre 2.3, permettant ainsi la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales.
- il est prévu de maintenir et protéger des espaces ouverts dans les zones urbaines (fonds de jardins, lisières, cœurs d'îlots, …) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement des eaux pluviales.

b) Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La commune de Yèbles est touchée par un aléa fort aux abords de l'Yerres et des Rus des Meuniers et d'Avon, où l'on retrouve les couches géologiques marneuses. Les parties urbanisées sont largement impactées, notamment l'intégralité du hameau de Nogent-sur-Avon et de Vulaines, le domaine de la Pierre Blanche, la zone d'activités économiques existante, la Tuilerie et la partie Nord du village. Le Sud de la commune est touché par un aléa moyen.



<u>Mesures prises au sein du PLU :</u>

Ce risque est localisé et explicité dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1), et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

Le règlement du PLU, dans l'ensemble des chapitres 1-2, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation ».

c) Le risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible). Ce risque est néanmoins présenté à titre d'information dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

d) Le risque de remontées de nappes

La commune de Yèbles est susceptible d'être impactée par les remontées de nappes, principalement au Nord et au Sud-Est de son territoire. Ce sont des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de caves.
Le PLU prend en compte ce risque de remontées de nappe dans le sens où il intègre ces données dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce 2.1).

B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

1. Evaluation des incidences prévisibles sur les sites NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de Yèbles.
Néanmoins, la commune de Yèbles est traversée par l'Yerres, dont seule la partie amont est classée zone Natura 2000 « *L'Yerres, de sa source à Chaumes-en-Brie* ». La commune de Yèbles est située à environ 3 km de ce site Natura 2000.
La commune ne comprend pas d'autres sites Natura 2000 dans un rayon de 10 km. Le deuxième site Natura 2000 le plus proche de la commune est le massif boisé de Villefermoy, qui se situe à environ 12 km.

a) Etat des lieux et enjeux environnementaux du site NATURA 2000 « *L'Yerres, de sa source à Chaumes-en-Brie* »

(Source : données de l'INPN)

Présentation générale :

Le site Natura 2000 « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie », Zone Spéciale de Conservation (ZSC), se situe dans la moitié Nord du département de Seine-et-Marne. D'une superficie de 0,31 km², il traverse les territoires de 13 communes sur un linéaire de 40 km.
Il a été désigné en mars 1999 au titre de la Directive européenne « Habitats, faune, flore » (92/43/CEE du 21 mai 1992) pour la présence de trois espèces d'intérêt communautaire :

- le Chabot (*Cottus gobio* – Code Natura 2000 : 1163),
- la Loche de rivière (*Cobitis taenia* – Code Natura 2000 : 1149)
- la Lamproie de Planer (*Lampetra planerii* – Code Natura 2000 : 1096),

ainsi que pour la présence d'un habitat d'intérêt communautaire, « Rivières des étages planitiaires à montagnards avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion »* (Code Natura 2000 : 3260, Code Corine Biotope : 24.4).

Qualité du site et vulnérabilité :

Le site concerne un tronçon de rivière dont les eaux sont de bonne qualité. Il héberge une faune piscicole et une végétation aquatique devenues rares en Ile-de-France.
L'Yerres doit être préservée d'éventuelles pollutions ou modifications du régime hydraulique.

Synthèse des objectifs :

Milieux humides (cours d'eau, ripisylve) :

Les objectifs sont de maintenir ou restaurer la continuité écologique et le transit sédimentaire de la rivière, de restaurer la qualité de l'eau, de restaurer et de conserver des habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

Milieux agricoles :

Les objectifs sont de maintenir ou développer des pratiques agricoles extensives favorisant la conservation et la restauration des habitats naturels.

b) Incidences du PLU sur la zone NATURA 2000

Les éventuelles incidences sur le site Natura 2000 sont liées à la prise en compte de la fonctionnalité des habitats/des rayons d'action et de la taille des domaines vitaux des différentes espèces ainsi que de l'aire d'influence de projets éventuels (nature des connexions hydrauliques, risques de pollution des nappes ou des eaux...).
L'aire d'influence correspond à l'espace dans lequel les effets de projets éventuels sont potentiellement perceptibles, qu'il s'agisse d'effets directs (au niveau de l'emprise des projets éventuels) ou d'effets indirects. La zone d'influence est fonction de la nature des projets éventuels et des milieux naturels environnants. Les incidences des projets éventuels sur leur environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique…).
Concernant les habitats, rappelons que le territoire de Yèbles et les projets éventuels se situent à l'extérieur et à distance d'environ 5 km de la ZSC. Il n'y aura donc pas de consommation d'habitats, de perturbation des conditions hydriques des habitats, d'altération des habitats, de destruction indirecte d'habitats désignés en ZSC.

On peut ainsi considérer que la mise en œuvre du PLU de Yèbles n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 dans la mesure où :

- Le développement urbain à vocation d'habitat de la commune se réalise en densification des espaces bâtis du bourg et en continuité directe du bourg.
- Le développement urbain à vocation d'activités économiques se trouve sur des espaces déjà anthropisés, en cours d'aménagement.
- Ces développements urbains sont éloignés du site Natura 2000 (environ 5 km) **et situés en aval de celui-ci.**
- Le bassin versant comprenant la zone d'activités de Yèbles est orienté vers le Sud de la commune et n'inclut donc pas l'Yerres *(source : geo.eau-seine-normandie.fr).*

2. Evaluation des incidences sur le milieu naturel

a) Etat des lieux de la trame verte et bleue communale et dispositions prises dans le PLU

Sur le territoire communal, il existe une trame verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Cette trame verte et bleue comprend :

- Des espaces boisés,
- Des espaces agricoles,

- Des alignements d'arbres et des haies,
- Des fonds de jardins, lisières et cœurs d'îlots
- Des cours d'eau, des mares et des plans d'eau accompagnés par leur ripisylve,
- Des zones humides.

Mesures prises au sein du PLU :

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, prévoit des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- Les espaces boisés, les espaces ouverts et les espaces agricoles sont classés en zone N ou zone A au plan de zonage,
- Au sein de la zone urbaine, plusieurs fonds de jardins, notamment ceux en lisière de l'espace urbanisé ou formant des cœurs d'îlots, ainsi que le verger prévu au sein de la Rose de la Brie, sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU, pour leur qualité d'espaces de respiration et leur participation à la trame verte locale.
- Les boisements font l'objet d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU,
- Les alignements d'arbres, les arbres remarquables, et les haies, qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau, mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les secteurs aux abords des Rus de la commune (10 m de part et d'autre des cours d'eau) sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU,
- Un secteur aux abords de l'Yerres, suivant les recommandations du SAGE, est également protégé au titre de l'article L151-23 du CU
- Les zones humides avérées sont préservées par un classement en secteur Nzh ou Azh où un règlement particulier est défini afin de permettre uniquement la préservation et la gestion de ces milieux.
- Les zones humides probables de classe B définies par la DRIEAT sont également représentées au plan de zonage. Dans ce cadre, pour tout aménagement ou construction dans ces zones, sur une surface de 1000 m² au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

- **Les boisements**

Les boisements constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces (oiseaux dont rapaces nocturnes, mammifères dont chauves-souris, insectes, amphibiens comme la Salamandre tachetée…).

- **Les espaces ouverts, les espaces agricoles, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les haies, et les fonds de jardins**

Les espaces ouverts et agricoles, en plus de structurer le paysage, constituent le support de vie, les axes de déplacement et/ou de chasse pour beaucoup d'espèces dont certaines hautement patrimoniales (chiroptères notamment). Les éléments de nature au sein du tissu urbain (haies, fonds de jardins) permettent d'assurer une continuité de la trame écologique et une présence de la biodiversité en milieu urbain.

- **Les cours d'eau, les mares et plans d'eau ainsi que leur ripisylve**

Les cours d'eau, mares et plans d'eau constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Les ripisylves représentent également un enjeu majeur de par leur fonction : protection des berges contre l'érosion, dissipation du courant, zone tampon (épuration et fixation des nitrates, des phosphates des terres agricoles), participation à l'autoépuration de la rivière…

- **Les zones humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30% des plantes menacées et de près de 50% des espèces d'oiseaux.
Les zones humides et milieux aquatiques jouent un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

b) Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel à l'échelle des secteurs de projet (zones à urbaniser)

- **<u>Le secteur « Grande rue » à vocation d'habitat – Zone AU</u>**

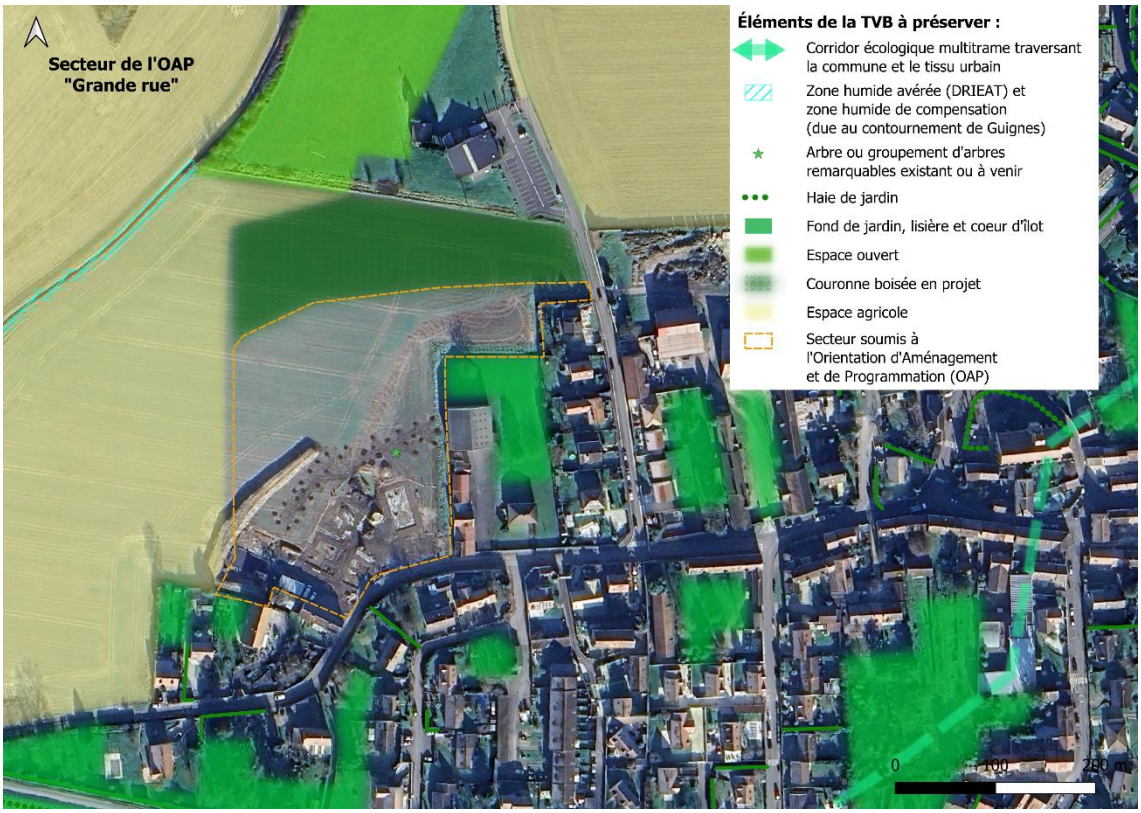
<u>Eléments de contexte :</u>

La zone AU (secteur « Grande Rue ») a pour vocation le développement de l'habitat et inclut le secteur en cours de réalisation de « La Rose de la Brie ».

- **Vocation du site :** dominante habitat individuel
- **Surface :** 1,73 ha
- **Densité minimale attendue :** 45 logements/ha
- **Nombre de logements :** 78

<u>Enjeux environnementaux :</u>

Les cartes ci-dessous illustrent respectivement les éléments de la trame verte et bleue (TVB) communale présents sur le secteur d'une part, et les milieux naturels identifiés dans la base de données des milieux naturels d'Île-de-France ECOMOS d'autre part.





Prairies
Forêts de feuillus

Tel que l'illustrent ces deux cartes, le secteur d'extension de l'habitat ne présente pas d'enjeux environnementaux notables. Le secteur s'implante en continuité directe du tissu urbain, sur 1,73 ha d'une parcelle agricole communale d'environ 5,8 ha.

Cette parcelle est actuellement entourée par :
- Un espace accueillant notamment un terrain de football communal et la salle polyvalente au Nord et une prairie ;
- le tissu urbain à l'Est ;
- un chemin rural et des parcelles agricoles à l'Ouest.

Les incidences potentielles :

Les incidences potentielles sur le milieu naturel sont les suivantes :
- **l'effet de coupure** lié à la création d'une barrière artificielle engendrant un manque d'échange entre les populations (appauvrissement génétique) ;
- **l'effet de substitution** des surfaces originelles par des habitats artificiels de remplacement de peu d'intérêt patrimonial et écologique.

Mesures de réduction des incidences (incluses dans l'OAP) :

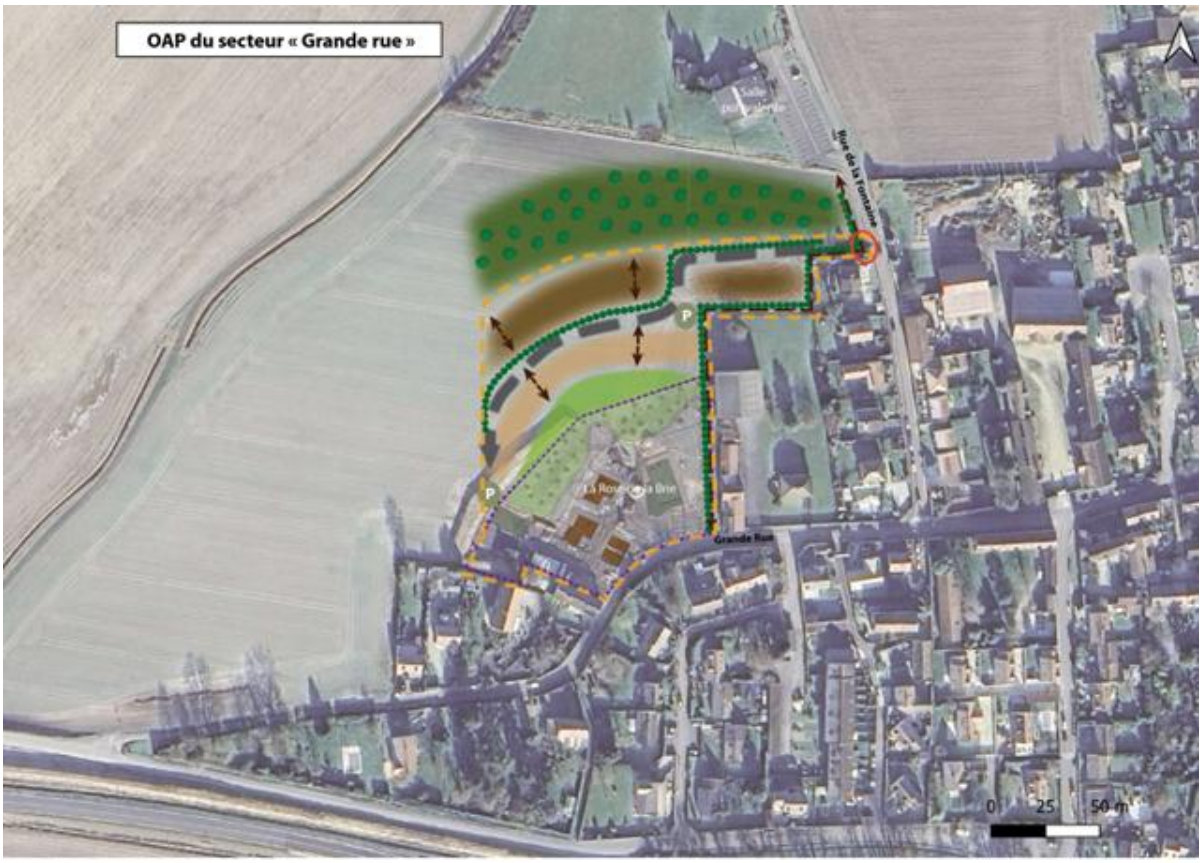
Le projet de développement de l'habitat a vocation à s'inscrire en continuité du tissu urbain existant avec la première phase de la Rose de la Brie en cours de réalisation et une seconde qui conserve l'aspect de parc rural habité recherché par le projet de la Rose de la Brie.

Les mesures de réduction incluses dans l'OAP comprennent notamment :

- Le développement de l'habitat autour d'un espace vert jouxtant le verger de la « Rose de la Brie », afin de conserver l'aspect de parc rural. Ce large espace public en cœur d'îlot à vocation à participer à l'agréabilité du cadre de vie et à l'intégration de la végétation.
- Une frange végétalisée bordera le cheminement piéton longeant la limite Est du secteur, depuis Grande Rue et vers la salle polyvalente.
- La voie desservant le secteur fera également l'objet d'un aménagement paysager planté.
- La gestion des eaux pluviales se fera sur le même modèle que la « Rose de la Brie » avec l'insertion de noues paysagères, de bassins et de puisard si besoin, afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.
- Pour le stationnement visiteurs, a minima 1 arbre sera planté pour 4 places de stationnement.
- Dans le choix de la végétation, la palette végétale sera composée d'essences locales et de variétés horticoles apparentées choisies dans le registre de la haie champêtre, du verger, du jardin de roses et du potager.
- Une attention particulière sera portée à l'éclairage extérieur. Celui-ci sera limité au strict nécessaire et le faisceau lumineux sera obligatoirement dirigé vers le sol. Les candélabres seront composés de lampes à diodes électroluminescentes (LED).
- Les prairies seront préférées au gazon.
- La biodiversité devra être conciliée avec le développement de l'habitat. De ce fait, des clôtures poreuses seront privilégiées. Celles-ci seront composées de haies végétales doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures,

notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

- Le secteur d'habitat mettra l'accent sur la présence du végétal.



Légende :

- Périmètre du secteur soumis au respect de l'OAP
- Implantation préférentielle de logements individuels libres (localisation de principe)
- Implantation préférentielle de petits logements (localisation de principe)
- Aménager une voie à double entrée et à double sens, en continuité de la voie desservant la Rose de la Brie et accesible depuis la rue de la Fontaine, comportant des espaces de stationnement plantés le long de la voie (localisation de principe)
- Prévoir des espaces de stationnement visiteurs perméables pouvant inclure des points d'apport des déchets ménagers (localisation de principe)
- Aménager et sécuriser l'accès routier depuis la rue de la Fontaine (localisation de principe)
- Aménager un cheminement piéton bordé d'une frange végétale, reliant la Grande Rue et la salle polyvalente, ainsi que la Grande Rue et la Rose de la Brie
- Aménager des cheminements piétons reliant les différentes zones du secteur, notamment l'espace vert central et l'espace boisé bordant la zone d'habitation
- Aménager un espace vert central, en continuité du verger de La Rose de la Brie, constituant un espace de convivialité et un îlot de fraîcheur

Projet de la Rose de la Brie :

- Périmètre du projet de la Rose de la Brie (permis de construire délivré) en cours de réalisation
- Projet de la Rose de la Brie, en cours de réalisation :
  - Espace vert
  - Logements
  - Equipements

Eléments hors OAP :

- Espace boisé bordant la zone d'habitation envisagé par la commune

Mesures de réduction des incidences (hors de l'OAP) :

L'aménagement d'une couronne boisée encadrant le secteur permettra la création d'un cadre végétal autour du bourg. La couronne boisée bordera le secteur d'extension de l'habitat. Cette continuité végétale participera au maintien des continuités écologiques du territoire communal et du bourg, tout en assurant une transition paysagère de qualité entre le bourg d'une part et la salle polyvalente et les espaces agricoles environnants d'autre part.

Cette couronne boisée participera également de la qualité du cadre de vie, en créant notamment un îlot de fraîcheur autour des habitations.

Mesures de réduction des incidences (incluses dans les OAP thématiques) :

- *L'OAP « Trame verte et bleue »*

L'OAP « Trame verte et bleue » invite à préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la TVB, notamment en :

- Favorisant les bosquets, les haies et la végétation.
- Protégeant les boisements.
- Maintenant les espaces naturels ouverts.
- Préservant les fonds de jardin, les lisières, les cœurs d'îlots et les vergers.

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, l'OAP thématique recommande d'intégrer une réflexion dans chaque OAP sectorielle sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental afin d'assurer la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agit notamment de :

- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement…).

- *L'OAP « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions »*

L'OAP invite à respecter les espaces naturels et le paysage et à accorder une place centrale à la nature, avec les mesures ci-dessous :

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant.
- Adapter le projet aux plantations existantes.
- Paysager et planter les espaces délaissés.
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements.
- Choisir des essences locales pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).

L'OAP demande également d'adopter une gestion alternative des eaux pluviales avec les mesures suivantes :

- Limiter les surfaces imperméabilisées.
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).

INCIDENCE RESIDUELLE AU REGARD DES MESURES ERC :
Compte tenu des mesures prises dans les OAP et en dehors, les incidences sur l'environnement seront FAIBLES.

- **Le secteur « Les Portes de Yèbles » à vocation d'activités économiques et commerciales – Zone AUX**

Eléments de contexte :

La zone AUX correspond au périmètre de la zone d'activités et de commerces existante « Les portes de Yèbles ».

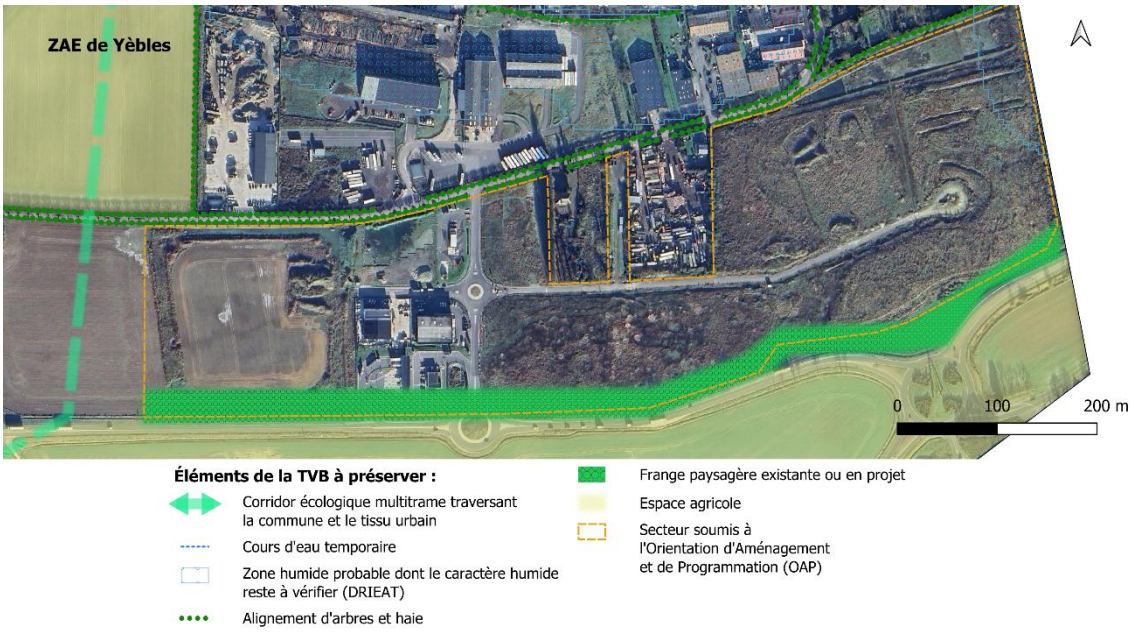
- **Vocation du site :** zones d'activités et de commerces
- **Surface :** 19,17 ha

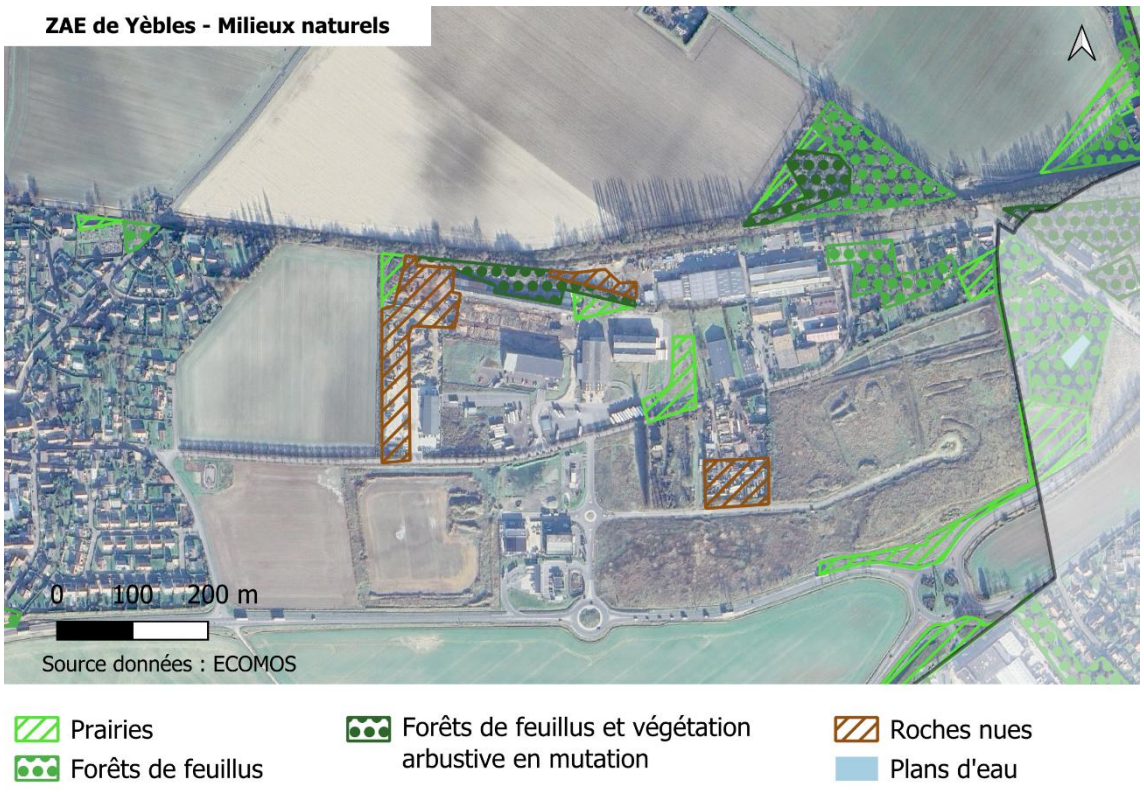
Enjeux environnementaux :

La zone d'activités et de commerces existante « Les Portes de Yèbles » s'étend sur une surface totale de 19 ha. Elle est encadrée par la zone d'activité industrielle et artisanale existante au Nord et par des espaces agricoles au Sud. La limite Est correspond à la frontière communale avec la commune de Guignes. La limite Ouest donne sur un espace ayant vocation à assurer un espace naturel de respiration entre les zones d'activités et le bourg. Cette zone sera notamment traversée par une liaison douce permettant de la rejoindre depuis le bourg. L'avenue de la Gare longe le Nord de la zone et la RD 619 longe le Sud de cette dernière.
La zone est située sur le flanc Sud de la vallée de l'Yerres. Elle est orientée selon l'axe Ouest-Est et se situe à une altitude moyenne variant entre 91 et 97 m, avec une topographie très plane. Les sols ont été jugés peu ou pas perméables. La zone est située dans le périmètre de protection éloigné d'un captage pour l'alimentation en eau potable (Yèbles 1). Une partie de la zone se situe sur une zone à risque important de retrait gonflement des argiles.

Les parcelles de la zone qui ne sont pas encore exploitées sont essentiellement sur des terrains artificialisés sur lesquels reposent des remblais issus des travaux de terrassement et de remblaiement ayant été générés lors de la construction du carrefour giratoire et des voiries internes de desserte des différents lots du lotissement d'activité.

Les cartes ci-dessous illustrent respectivement les éléments de la trame verte et bleue (TVB) communale présents sur la zone et ses abords d'une part, et les milieux naturels identifiés dans la base de données des milieux naturels d'Île-de-France ECOMOS d'autre part.





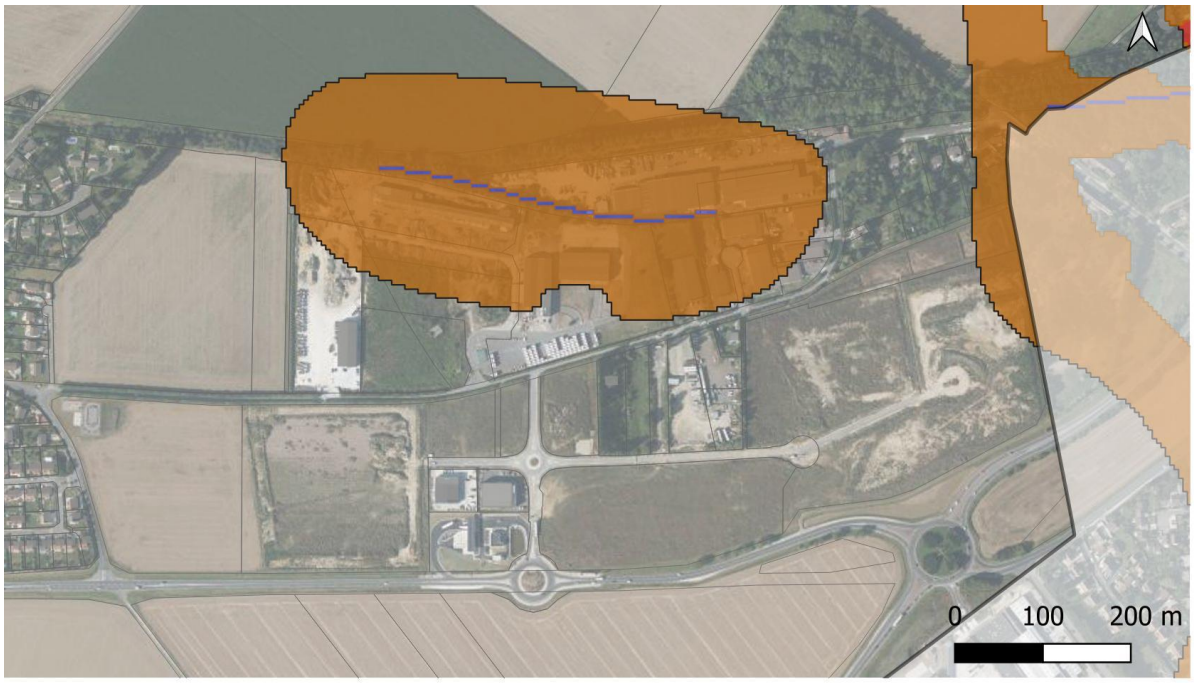
Tel que présenté sur ces deux cartes, la zone d'activités et de commerces existante « Les Portes de Yèbles » n'est pas concernée par des enjeux environnementaux particuliers. Ainsi, la base ECOMOS n'identifie pas d'espace naturel particulier sur le secteur.
L'étude d'impact des « Portes de Yèbles », réalisée par 2HDE en Mars 2023, ne relève pas d'enjeux fort sur les milieux naturels du secteur (partie III.3 de l'étude d'impact). L'étude tire notamment les conclusions suivantes :

- La sensibilité de l'environnement au regard des zonages de protection est considérée comme faible.
- Les enjeux potentiels liés à la flore au droit des espaces remaniés par l'activité humaine sont considérés comme faibles.

- Les enjeux potentiels liés aux amphibiens sont pressentis faibles.
- Les enjeux potentiels liés aux reptiles sont pressentis modérés.
- Les enjeux avifaunistiques sont jugés faibles à modérés.
- La sensibilité de l'environnement concernant la fonctionnalité écologique est considérée comme modérée. Cet environnement est susceptible d'avoir été altéré par le dépôt de remblais issus des travaux d'aménagement de la zone.

Selon l'inventaire départemental des zones humides, la partie Nord-Est du site est potentiellement implantée en zone humide. Toutefois la présence de remblais sur la zone n'a pas permis de caractériser la présence effective de ce milieu.

Inventaire des zones humides du secteur de la zone d'activités de Yèbles



Inventaire des zones humides :
Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
Classe B:Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Au Nord de la zone, au niveau de la zone d'activité industrielle et artisanale, la TVB communale et la base de données ECOMOS identifient : l'alignement d'arbres de l'avenue de la Gare, des espaces ouverts, des espaces boisés (feuillus et végétation arbustive), un cours d'eau temporaire, ainsi qu'une continuité végétale suivant le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer du « Chemin des Roses ».

Plus éloignés de la zone d'activités et de commerces existante « Les Portes de Yèbles », au Nord, se situent également l'Yerres et les Rus d'Avon et des Meuniers, ainsi que les principaux espaces boisés du territoire (les bois de Vitry et de Rosay). Il s'agit d'éléments clés des corridors écologiques du territoire communal.

Le bourg, à l'Est de la zone, comprend plusieurs espaces ouverts de respiration (fonds de jardins, cœurs d'îlots et lisières), participant aux continuités écologiques de la commune. La

zone de respiration comprise entre l'Ouest de la zone « Les Portes de Yèbles » et le bourg, ainsi que les franges paysagères prévues dans l'OAP du présent PLU s'inscrivent également dans les continuités écologiques de la commune.

Les incidences potentielles :

L'étude d'impact sur la zone « Les Portes de Yèbles » réalisée en mars 2023 relève les incidences potentielles temporaires (durant la période des travaux) et permanentes sur le milieu naturel. Ces incidences potentielles sont résumées dans les paragraphes suivants.

- En raison du faible intérêt écologique des milieux concernés et de l'évitement des zones à enjeux, l'aménagement de la zone d'activités aura une incidence nulle à faible sur les habitats naturels. L'aménagement de la zone d'activités aura une incidence négligeable à moyen sur la flore.

- Selon l'inventaire départemental des zones humides, la partie Nord-Est du site est potentiellement implantée en zone humide. Toutefois la présence de remblais sur la zone n'a pas permis de caractériser la présence effective de ce milieu. La réalisation de la zone d'activités ne sera pas de nature à impacter des zones humides.

- Pendant la durée des travaux démarrés depuis une douzaine d'années, les bruits, vibrations et poussières engendrés par les engins notamment, provoqueront un effet de dérangement et de perturbation de la faune qui pourra se tenir à l'écart de la zone pendant la période de chantier. Cette incidence, bien que direct, sera temporaire principalement pour l'avifaune et les mammifères qui demeurent très mobiles. Ces populations pourront ensuite venir recoloniser le site en fonction de leurs affinités avec les formations préservées ou reconstituées. En revanche, les animaux peu mobiles (invertébrés, certains reptiles, amphibiens) sont susceptibles d'être tués, par exemple par écrasement ou ensevelissement lors des remblaiements. Le site, implanté dans une zone très urbanisée, est toutefois fréquenté par une diversité faunistique plutôt limitée. Parallèlement, la destruction et la modification temporaire des milieux durant le chantier engendrera une perte d'espaces utilisés potentiellement par la faune pour chasser et se reposer.

- Au vu des sensibilités écologiques faibles sur l'ensemble des milieux en place, l'aménagement de la zone d'activités en l'absence de mesure n'aura qu'un impact globalement très faible à faible pour l'ensemble des taxons faunistiques. Les incidences potentielles liées à la faune restent considérées comme négligeables à faibles au vu des capacités d'adaptation des espèces concernées, de la très faible diversité faunistique observée et des nombreux habitats naturels de substitution situés dans les environs.

Mesures de réduction des incidences (incluses dans l'OAP) :

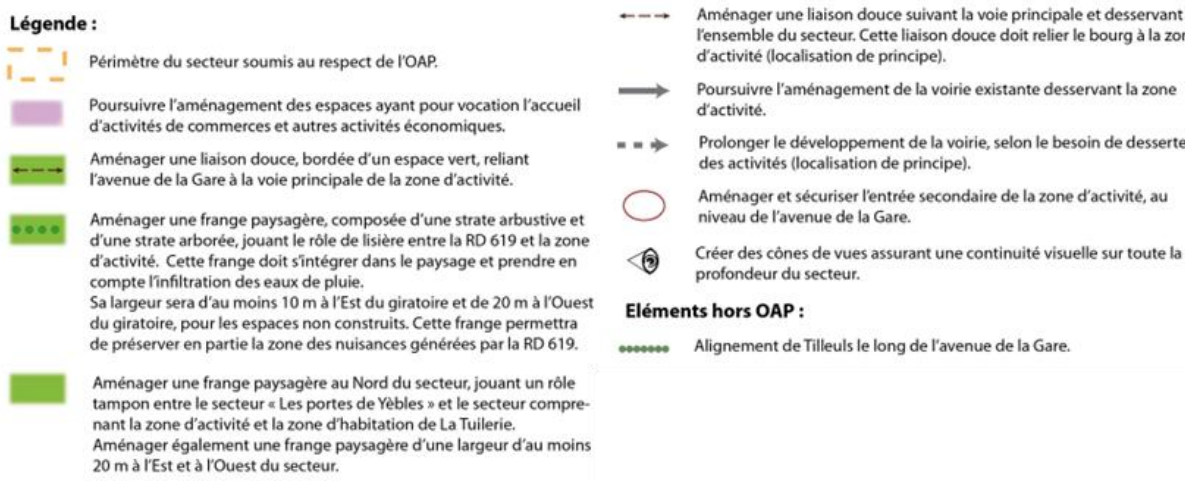
La zone d'activités économiques et commerciales existante « Les Portes de Yèbles » est en développement depuis une bonne douzaine d'années. Des mesures permettant une bonne insertion du projet dans son environnement et dans le paysage ont été prises dès l'origine.

Ces mesures de réduction des incidences sont incluses dans l'OAP qui accorde une grande importance à la transition paysagère avec les espaces agricoles alentour, par un traitement

végétalisé et architectural de qualité, comprenant notamment la plantation d'arbres de hautes tiges, ainsi que des espaces verts. Ces mesures comprennent notamment :

- L'aménagement de franges paysagères au Sud du secteur, sur une largeur variant entre 10 m et 20 m selon la localisation, composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée. Cette frange a pour vocation d'assurer le rôle de lisière entre la RD 619 et la zone d'activité.
- L'aménagement d'une frange paysagère au Nord, à l'Est et à l'Ouest du secteur, permettant notamment d'assurer des lisières entre la zone d'activité et le bourg, le secteur d'habitation de La Tuilerie, et l'avenue de la Gare.
- La mise en place d'une continuité des espaces naturels en privilégiant des surfaces naturelles végétalisées larges et continues. En ce sens, il est prévu l'aménagement d'un espace vert traversé par une liaison douce, au centre du secteur.
- La mise en place d'une bonne infiltration des eaux pluviales en privilégiant la réalisation de noues et de bassins paysagers. Les places de stationnements perméables sont imposées.





<u>Mesures de réduction des incidences (incluses dans les OAP thématiques) :</u>

- *L'OAP « Trame verte et bleue »*

L'OAP « Trame verte et bleue » invite à préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la TVB, notamment en :

- Favorisant les bosquets, les haies et la végétation.
- Maintenant les espaces naturels ouverts.
- Prenant en compte les milieux humides.
- Préservant les corridors écologiques identifiés.

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, l'OAP thématique recommande d'intégrer une réflexion dans chaque OAP sectorielle sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental afin d'assurer la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ainsi, il s'agit notamment de :

- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement…).

- *L'OAP « pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions »*

L'OAP invite à respecter les espaces naturels et le paysage et à accorder une place centrale à la nature, avec les mesures ci-dessous :

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant.
- Adapter le projet aux plantations existantes.
- Paysager et planter les espaces délaissés.
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les constructions.
- Choisir des essences locales pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.

- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).

L'OAP demande également d'adopter une gestion alternative des eaux pluviales avec les mesures suivantes :

- Limiter les surfaces imperméabilisées.
- Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
- Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
- Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
- Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...).

INCIDENCE RESIDUELLE AU REGARD DES MESURES ERC :
Compte tenu des mesures prises dans les OAP et en dehors, les incidences sur l'environnement seront FAIBLES.

C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

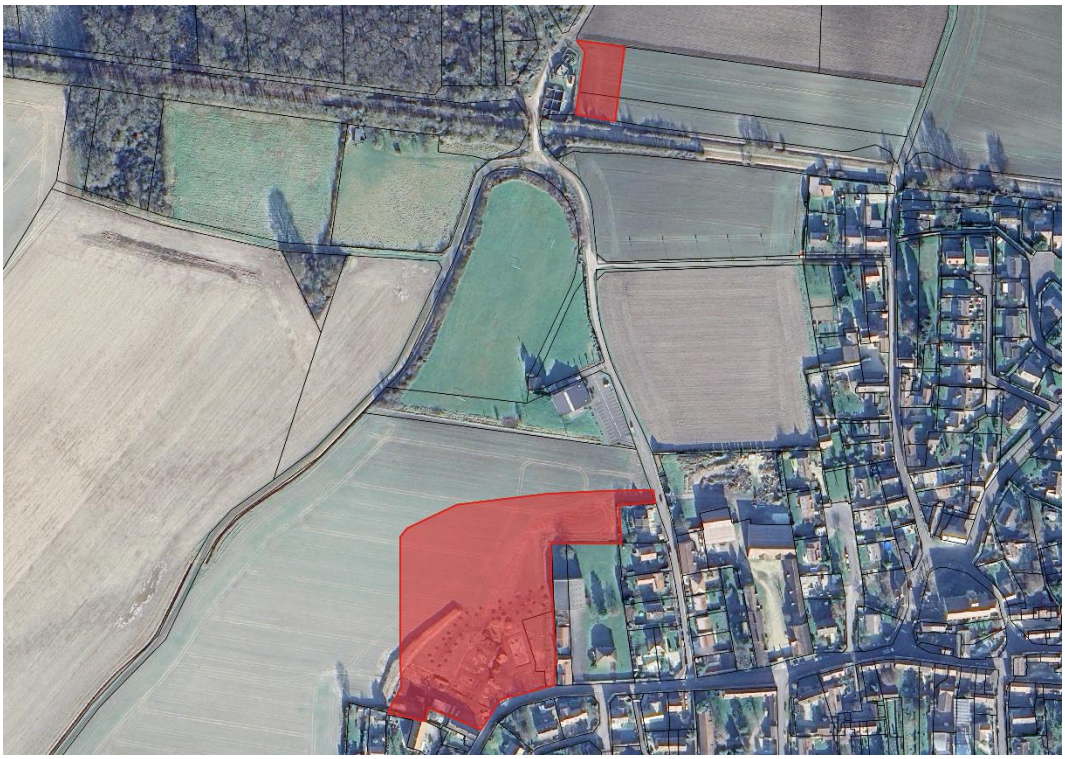
Le contrôle de l'urbanisation avec une limitation des zones urbaines aux enveloppes urbaines existantes et l'inscription d'une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat en continuité du tissu urbain existant conduit à impacter l'espace agricole de façon mesurée.

Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste (780,99 ha) et homogène permettant d'assurer la pérennité de l'activité agricole, en sachant qu'il n'existe que deux exploitations agricoles sur la commune.

Ainsi, la commune s'est fixée un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La consommation d'espace agricole, naturel et forestier représente environ 1,88 ha, composée de :

- 1,73 ha pour le développement de l'habitat, incluant le secteur de la Rose de la Brie en cours de réalisation.
- 0,14 ha réservé pour une extension éventuelle de la STEP du bourg.

Localisation des projets consommateurs d'espace naturel, agricole et forestier, envisagés par le PLU :



Bilan des espaces naturels et agricoles :

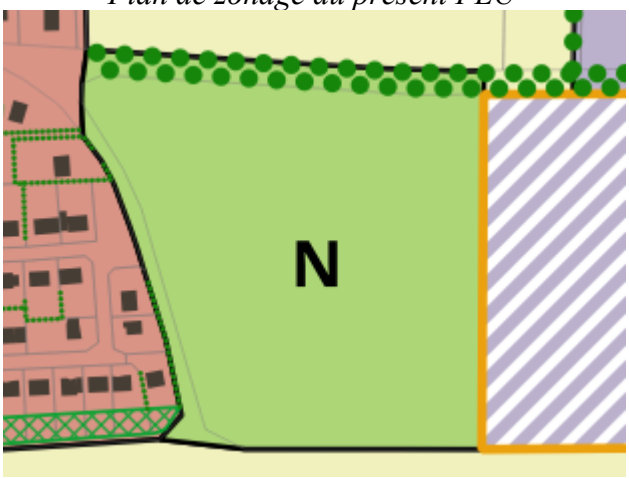
Le tableau ci-dessous présente le bilan des espaces naturels et agricoles entre le PLU de 2020 et le présent PLU.

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au présent PLU (ha)		Surface au PLU de 2020 (ha)		Différence entre le présent PLU et le PLU de 2020
Zone agricole (A)	A	779,48	**780,99**	781,82	**782,97**	**-1,98**
	Azh	1,51		1,15		
Zone Naturelle (N)	N	291,50	**316,39**	288,07	**311,72**	**+4,67**
	Nzh	23,64		23,65		
	Ne	1,25				
TOTAL		**1097,38**		**1094,69**		**+ 2,69**

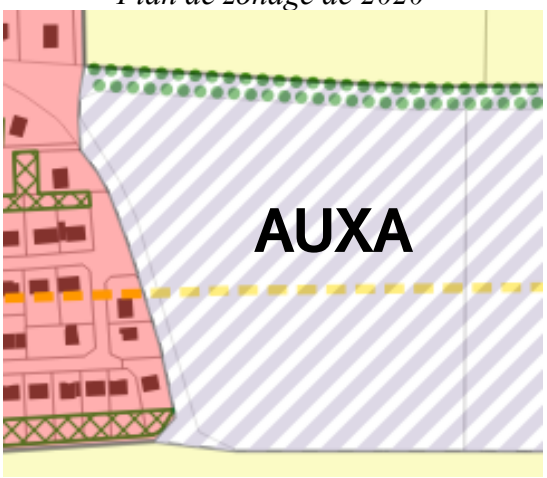
Le bilan total des zones agricoles et naturelles révèle **2,69 ha** environ **de surfaces supplémentaires classées en zones agricoles et naturelles**, en comparaison au PLU précédent. La diminution des espaces en zone A est en partie compensée par une augmentation des espaces classés en zone N dans le présent PLU. Plusieurs terrains, précédemment classés en zone A ont été reclassés en zone N. Cela concerne notamment la couronne boisée adjacente à l'OAP à vocation d'habitat, ainsi que certains espaces boisés. Ces derniers ne représentent cependant pas une consommation réelle d'espace agricole utilisé puisque ces espaces sont boisés et en continuité d'espaces boisés. Ces modifications de zonage se veulent ainsi en cohérence avec l'état actuel des espaces de la commune.
En outre, la parcelle jouxtant l'Est du bourg, précédemment classée en zone AUX, a également été reclassée en zone N, tel qu'illustré ci-dessous.

Gain de zone naturelle, à l'Est du bourg

Plan de zonage du présent PLU



Plan de zonage de 2020



D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les parties anciennes de Yèbles (zones UA et UB), le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier l'aspect extérieur des constructions. A cet effet, des dispositions générales sont édictées concernant notamment l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des **éléments bâtis remarquables et des éléments paysagers et naturels (haies, fonds de jardins, cœurs d'îlots et lisières),** repérés sur le plan de zonage, sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale d'un bâtiment ou d'un petit patrimoine local repéré, est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou d'un petit patrimoine local repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments et sur le petit patrimoine local doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés.

Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage. Ces vues remarquables doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Afin de préserver la qualité paysagère de Yèbles, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage des aménagements et constructions, les secteurs de développement urbain prévus (secteur dédié au développement de l'habitat et secteur dédié au développement économique) sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement. Par exemple, la qualité paysagère des différents secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords, aux espaces verts paysagers de convivialité et au paysagement des espaces de stationnement.

Ainsi, le secteur d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat à l'Ouest du bourg prendra l'aspect d'un parc rural habité. Il s'agit de l'aspect choisi pour le projet en cours de réalisation de « la Rose de la Brie », inclus dans le secteur. Le reste du secteur suivra une morphologie et un agencement du bâti similaires.

Le développement en cours de la zone d'activités économiques et commerciales des « portes de Yèbles » est localisé en partie le long de la RD 619, axe classé à grande circulation. Pour insérer aux mieux la zone en développement, dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les mesures suivantes, issues de l'étude entrée de ville figurant en annexe du présent PLU, sont envisagées :

- L'aménagement de franges paysagères au Sud du secteur, sur une largeur variant entre 10 m et 20 m selon la localisation, composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée. Cette frange a pour vocation d'assurer le rôle de lisière entre la RD 619 et la zone d'activité.
- L'aménagement d'une frange paysagère au Nord, à l'Est et à l'Ouest du secteur, permettant notamment d'assurer des lisières entre la zone d'activité et le bourg, le secteur d'habitation de La Tuilerie, et l'avenue de la Gare.
- L'aménagement d'un espace vert traversé par une liaison douce, au centre du secteur.
- La création de cônes de vue avec une orientation Nord-Sud assurant une continuité visuelle dans toute la profondeur du secteur.

2. Le patrimoine archéologique

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

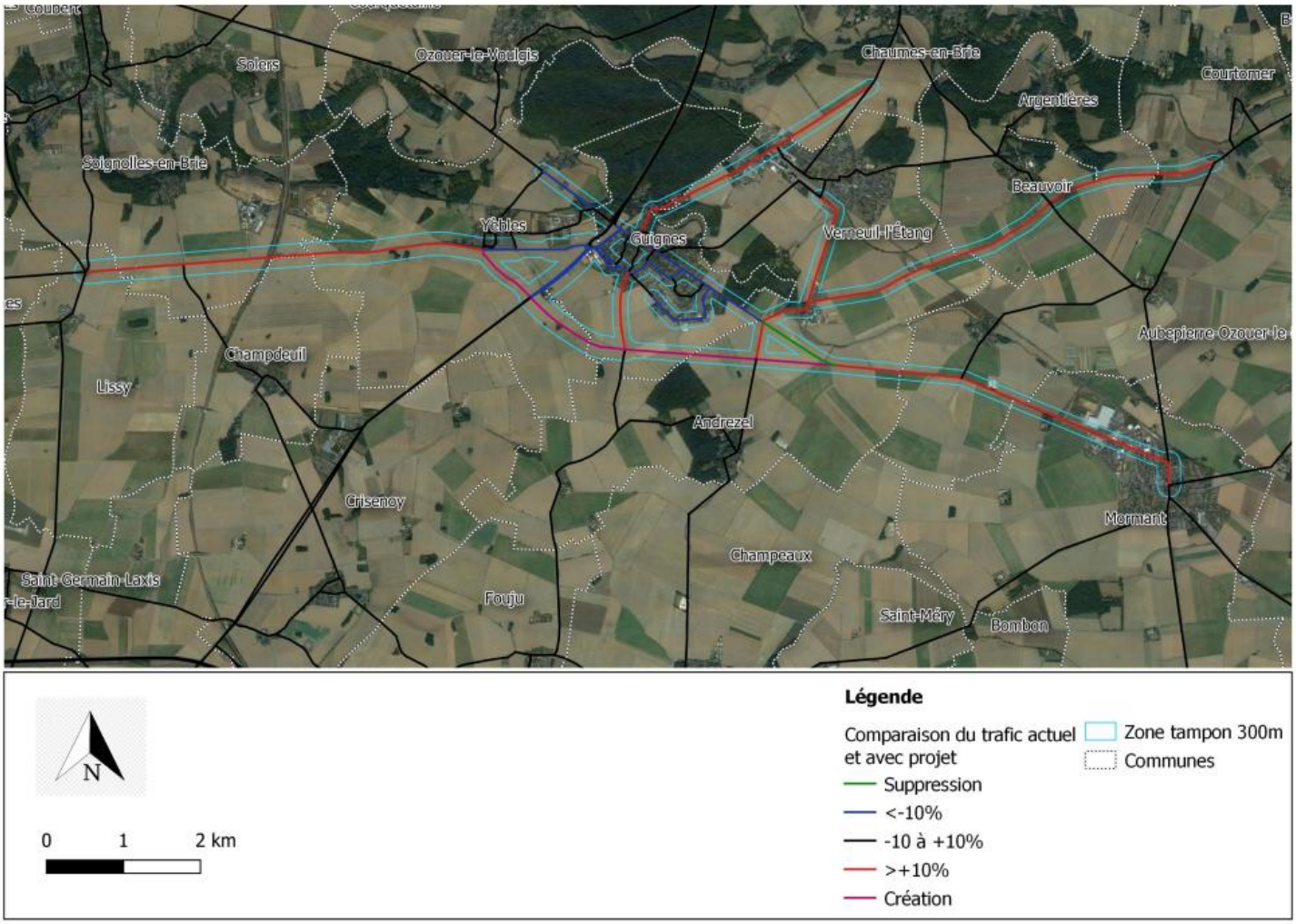
1. Les voies de communications et les déplacements

L'incidence sur le trafic routier du projet de contournement de Guignes sous maîtrise d'ouvrage du Conseil départemental de Seine-et-Marne

Le contournement routier de Guignes sous maîtrise d'ouvrage du Conseil départemental de Seine-et-Marne est déclaré d'utilité publique. Il va se réaliser partiellement sur l'emprise communale de Yèbles et modifier la circulation automobile sur les grands axes routiers de la commune.
Ainsi, le trafic de la portion Ouest de la RD 619 (à l'Ouest du contournement), devrait augmenter avec la réalisation de ce projet. En revanche, le trafic sur la portion Est de la RD 619 (à l'Est du contournement) ainsi que le trafic de la RD 319 devraient baisser, selon les estimations réalisées dans le cadre de ce projet.

La carte ci-dessous, tirée de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du contournement de Guignes, représente les variations de trafic routier observées entre un scénario sans le contournement et avec la réalisation du contournement, à l'horizon 2025.

Incidence sur le trafic routier du projet de contournement, à l'horizon 2025



Cette carte reflète notamment une baisse du trafic de plus de 10 % sur la portion Est de la RD 619 entre le bourg et la limite communale avec Guignes.

L'incidence du secteur « Les Portes de Yèbles », à vocation d'activités et de commerce

La zone d'activités et de commerces « Les Portes de Yèbles » est en développement depuis une bonne douzaine d'années. A terme, elle accueillera un flux de véhicules important. Plusieurs projets de commerces sont susceptibles de générer les plus gros flux de clientèle.

Une étude de flux réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du projet de Retail Park a retenu l'hypothèse que l'Intermarché générerait 5400 clients par semaine, le Lidl 4500 clients par semaine et le Retail Park 3500 clients par semaine. En prenant en compte les clients communs à ces différents commerces, l'estimation retenue est de 21 680 véhicules supplémentaires par semaine dans la zone, soit 122 véhicules supplémentaires en heure de pointe. L'étude estime que 20 % des véhicules emprunteront l'avenue de la Gare, tandis que les autres emprunteront le RD 619.
L'étude estime que, en tenant compte d'une augmentation éventuelle de 21 680 véhicules/semaine du trafic routier dans la zone après projet, 302 véhicules supplémentaires seront observés en heure de pointe. La saturation moyenne des axes étudiées (RN 36, RD 619, rue de la Francophonie et rue de Melun) sera comprise entre 64.2% et 72.8%, restant ainsi en dessous des seuils de saturation normalisés.

En outre, il n'est pas tenu compte du contournement de Guignes dans cette étude. Celui-ci contribuera, comme vu précédemment, à atténuer fortement le flux sur la section Est de la RD 619.

L'incidence du secteur « Grande rue » à vocation d'habitat

Le secteur « Grande rue » va nécessiter l'aménagement d'une voie de desserte des habitations, donnant sur la Grande rue et sur la rue de la Fontaine et va entraîner l'accueil de nouveaux habitants, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du bourg pour rejoindre notamment les axes principaux que sont les RD 619 et 353.
A raison de 1,9 voiture par logement (taux de motorisation par ménage estimé à Yèbles), on peut estimer qu'en moyenne, le développement urbain engendrera chaque matin (entre 6h30 et 9h30) et le soir (entre 16h30 et 19h30) le passage d'environ **148 véhicules / 3h, soit 49 véhicules/heure (moins d'un véhicule par minute),** ce qui représente une augmentation limitée de la circulation.

En outre, cette augmentation du trafic automobile sera minorée par l'essor de deux pratiques nouvelles :

- *le covoiturage*

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée en 2018 par l'Agence de L'Environnement et de la Maitrise de l'Energie, en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.
Ainsi, dans l'hypothèse d'un covoiturage de 30% des habitants du secteur, l'augmentation du nombre moyen de voitures en circulation pourrait être réduite à 34 environ par heure de pointe.

- *l'émergence du télétravail*

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail. Rapporté aux 5 jours ouvrés, cela représente 12% des habitants en télétravail par jour ouvré.

En prenant en compte le télétravail, le nombre de voitures en circulation pourrait être réduite à 30 environ par heure de pointe.

Mesures prises au sein du PLU pour réduire le trafic automobile

Afin de réduire l'usage du trafic automobile et son augmentation, le PLU a notamment pour volonté d'améliorer les mobilités durables en :

- améliorant l'offre de transport collectif
- favorisant les mobilités douces

Dans ce sens, la création de deux arrêts de bus est prévue au niveau de la zone commerciale « Les Portes de Yèbles », ce qui induira une meilleure desserte globale de la zone et du village, donc à la fois pour les employés de la zone et pour les habitants du village. Cela pourrait avoir ainsi une incidence positive sur la fréquentation des transports en commun des habitants de Yèbles puisque la zone commerciale ne se situe qu'à environ 1 km du village.

Le développement du réseau de liaisons douces est prévu, pour la circulation piétonne et cyclable, à des fins fonctionnelles et de promenades :

- Un aménagement piéton entre l'arrêt de bus de la RD 319 et la liaison douce le long de la RD 353.
- Une liaison douce piétonne et cyclable traversant le parc paysager projeté et reliant le bourg à la zone commerciale « Les Portes de Yèbles ».
- Un cheminement piéton reliant la salle polyvalente au futur ensemble de « La Rose la Brie »

Pour favoriser la pratique du vélo, la municipalité a également récemment réalisé une liaison douce cyclable le long de la RD 353 d'environ 0,6 km de long, afin de relier le hameau de Nogent-sur-Avon au village, et installé 5 arceaux abrités permettant le stationnement de 10 vélos, au niveau de l'arrêt de bus de la RD 353.
Des emplacements de stationnement vélo sont également prévus dans le cadre du projet de « La Rose de la Brie ».



Liaison douce et emplacements pour vélos au niveau de l'arrêt de bus de la RD 353.

La municipalité soutient également le projet de prolongement jusqu'à Verneuil L'Etang de la voie piétonne et cyclable du Chemin des Roses (ancienne voie ferrée désaffectée), qui se termine actuellement à Yèbles après avoir traversé plusieurs communes à l'Ouest. Ce projet prolongerait l'actuelle voie piétonne et cyclable d'environ 1,2 km sur la commune de Yèbles.



Projet de prolongement du Chemin des Roses sur la commune de Yèbles.

En outre, au sein des OAP des secteurs « Grande Rue » et « Les Portes de Yèbles » figurent plusieurs autres liaisons douces. Ces liaisons ont pour vocation de permettre une desserte piétonne et cyclable efficace et agréable des différents espaces de vie et de commerce de ces secteurs.

Enfin, dans l'optique d'optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles), les chemins et les sentes existants sont conservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Et afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, il est imposé le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions des chapitres 2.4. du règlement.

2. Les nuisances

L'urbanisation à destination d'habitat :

L'urbanisation des espaces libres et le renouvellement urbain pour le développement de l'habitat ainsi que l'extension de l'urbanisation en continuité Ouest du bourg, vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent. Cette circulation est limitée mais à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

L'application GES Urba mise à disposition par le CEREMA permet d'estimer approximativement les émissions de gaz à effet de serre (GES), dues à la mobilité, générées par ces nouveaux habitants.
Ainsi, les émissions de GES additionnelles moyennes d'un nouveau résident sont estimées à 600 kgeqCO2/an/résident. En sachant qu'il est prévu environ 230 habitants supplémentaires dans le cadre du PLU, cela conduirait à des émissions de GES d'environ 123 teqCO2/an additionnels. **L'accueil de nouveaux résidents et de visiteurs augmenterait ainsi le taux d'émissions de GES dus à la mobilité d'environ 18 %.**

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Yèbles, passant notamment par la densification et le renouvellement urbain, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, cela permet le maintien et le

développement d'équipements communaux et de services à proximité directe des habitants. Ainsi, cela réduit la distance aux services, ce qui induit une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements plus doux (marche à pied, vélo, etc…). Une concentration de la population est également favorable à une augmentation de la desserte et donc de la fréquentation des transports en commun, plus économes en énergie et moins polluant que l'automobile, et favorable à la pratique du covoiturage.

L'extension de l'urbanisation, en continuité directe du bourg, prévue dans le secteur « Grande rue » s'inscrit également dans cette même logique. En effet, l'augmentation de la population prévue permettra de pérenniser les équipements existants, mais également les nouveaux équipements de la commune, notamment ceux dédiés à la petite enfance. En effet, le secteur « Grande rue » inclut le projet en cours de réalisation de « la Rose de la Brie », qui accueillera notamment une garderie et une crèche. La réalisation de nouveaux logements pouvant accueillir des familles est donc particulièrement pertinente dans un objectif de proximité aux équipements et de limitation de l'usage de la voiture. En outre, le secteur « Grande rue » a également vocation à accueillir une partie des employés de la zone d'activités et de commerce « Les Portes de Yèbles » qui se situe à environ 1 km du secteur (moins de 15 minutes à pied), contribuant ainsi à une réduction des déplacements automobiles, et en cela à une réduction de l'émission de polluants.
Ainsi, la mise en place de projets urbains visant à une concentration des habitants au sein d'une même enveloppe bâtie, avec une mixité fonctionnelle et typologique, permet le rapprochement des habitants aux équipements, services publics et activités du quotidien, ainsi qu'une amélioration du fonctionnement urbain et une incitation aux mobilités douces. Cela limite les déplacements automobiles journaliers et impacte de ce fait positivement la qualité de l'air.

En outre, le télétravail évoqué précédemment et qui s'est développé récemment lors de la crise sanitaire, va se poursuivre dans le futur, au même titre que le développement du co-voiturage, participant à réduire la circulation automobile. Parallèlement, le développement considérable des véhicules électriques (les immatriculations de véhicules électriques ont été multipliées par trois entre 2019 et 2020 selon l'Association nationale pour le développement de la mobilité électrique (Avere-France)) va réduire les nuisances phoniques et sur la qualité de l'air.

Dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des OAP thématiques ont été réalisées pour la prise en compte du développement durable incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné, et favoriser le confort et la santé.
Le secteur « Grande rue » s'inscrit dans cette démarche, puisque sa morphologie a vocation à créer un parc rural habité, en continuité du projet en cours de réalisation de « La Rose de la Brie ». Le secteur sera particulièrement végétalisé, avec notamment un îlot végétal central, et une couronne boisée en périphérie. Cela favorisera le maintien d'une température agréable (grâce notamment à l'évapotranspiration des végétaux et la réduction de la chaleur stockée puis relâchée par les revêtements urbain minéraux), ainsi qu'une bonne qualité de l'air (séquestration du CO_2). La couronne boisée préservera également les habitations des nuisances sonores et participera à l'agréabilité paysagère du site.

L'urbanisation à destination d'activités économiques et commerciales de la zone « Les Portes de Yèbles » :

La zone d'activités économiques et commerciales existante des « Portes de Yèbles » est et sera également source de nuisances, notamment identifiées dans l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet de Retail Park. Ces nuisances sont de deux types : les nuisances temporaires durant la durée des travaux de construction des bâtiments d'activités et les nuisances générées par le fonctionnement de la zone d'activités.

- **Les nuisances temporaires :**

Les travaux sont sources de plusieurs nuisances temporaires.
Ces nuisances sont les suivantes :

- la circulation de poids lourds/engins liés au chantier ;
- des perturbations de la circulation pour les travaux hors chantier (installations ou modifications de réseaux...) ;
- le bruit des engins de chantier qui interviendront sur le site ;
- les vibrations liées aux travaux ;
- la pollution temporaire de l'air (poussières) ;
- les coupures momentanées liées à la mise en place des réseaux ;
- les mouvements de terre et terrassements sur les secteurs qui seront construits et aménagés ;
- le stockage des matériaux de construction et des matériels de chantier

Les circulations des engins de chantier seront pénalisantes pour les quelques maisons situées le long de l'avenue de la Gare. Les nuisances principales seront liées au bruit des engins. Les entreprises devront donc respecter la règlementation en vigueur.
La qualité de l'air pourra être altérée de façon très ponctuelle dans le temps et dans l'espace, par l'émission de poussières. Cet effet négatif, mais habituel, ne pourra occasionner une gêne temporaire que pour les riverains les plus proches.
Toutes les dispositions seront prises pour le respect des obligations réglementaires et des bonnes pratiques afin de limiter les nuisances potentielles principalement en matière de pollution et de nuisance comme vu préalablement.

- **Les nuisances générées par le fonctionnement de la zone d'activités :**

Le fonctionnement de la zone d'activités va générer une augmentation progressive de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent. Cette circulation est à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Les effets du fonctionnement de la zone d'activités seront directement liés aux émissions de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments et du trafic. Les activités génèrent généralement des émissions de GES présents naturellement dans l'atmosphère, comme l'ozone (O3), le CO2 ou le méthane (CH4), et augmentent donc leur concentration. Elles génèrent également des halocarbones lourds, comme les fluorocarbones chlorés (CFC), le fréon ou l'hexafluorure de soufre (SF6). Les émissions de GES liées au fonctionnement de la zone d'activités seront principalement engendrées par les activités suivantes :

- Déplacement de camions pour le transport des marchandises entrantes et sortantes ;
- Déplacement des salariés et des clients de leur domicile jusqu'à la zone d'activités ;
- Transport et traitement des déchets du site.

Néanmoins, la situation majoritairement rurale du territoire assure un brassage important et donc une bonne dilution de ces polluants.

Le bruit généré par l'urbanisation des terrains de la zone d'activités sera similaire à celui de la zone industrielle présente au Nord de l'avenue de la Gare et l'augmentation des nuisances sera minimes. La RD 619 est bordée d'une « zone de bruit » de 100 m de large qui impose certaines dispositions en matière de construction. Les activités pré existantes alentour sont déjà à l'origine d'émissions sonores, de même que la circulation assez intense sur les voiries proches. En conséquence, la circulation et l'activité de la zone d'activités « Les Portes de Yèbles » ne modifieront pas de façon sensible l'ambiance sonore au-delà de l'emprise des terrains eux-mêmes.

Mesures prises pour réduire les émissions de polluants et de gaz à effet de serre

La conception même de la zone d'activités vise à fluidifier le trafic pour éviter tout engorgement.
Des plateaux ralentisseurs permettant de limiter la vitesse des véhicules seront créés, ce qui permettra de réduire les émissions atmosphériques au sein de la zone, ces dernières diminuant en même temps que les vitesses des véhicules.
Il est prévu également des aménagements paysagers qui agiront sur la qualité de l'air : les végétaux filtrent l'air, les poussières, les polluants (en particulier dans le cas des plantes dépolluantes), le CO2, le CO, etc. Les aménagements paysagers des espaces communs et privatifs seront plantés et pourront contribuer à absorber les polluants.

Enfin, la création de deux arrêts de bus est prévue au niveau de la zone commerciale « Les Portes de Yèbles », ce qui induira une meilleure desserte globale de la zone et du village, donc à la fois pour les employés de la zone et pour les habitants du village. Cela pourrait avoir ainsi une incidence positive sur la fréquentation des transports en commun et ainsi une réduction des émissions de polluants et de GES.

3. L'énergie

L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles activités vont entrainer une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.

L'application GES Urba permet d'estimer le bilan global des consommations en énergie finale et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de la commune à l'horizon 2035.
Pour cela, plusieurs hypothèses sont prises, dont les principales sont les suivantes :

- La construction de 100 nouveaux logements et de 2 logements en réhabilitation, respectant la norme Effinergie (RE 2020),
- Une baisse de la consommation énergétique communale, notamment due au passage à l'éclairage LED,
- Une légère augmentation de la production d'énergie renouvelable (EnR), notamment due à la pose de panneaux solaires sur les bâtiments communaux et une partie du parc de candélabres,
- L'accueil de 230 nouveaux habitants, généré par la création de nouveaux logements.

Ainsi, selon ces hypothèses, l'évolution totale de la consommation énergétique finale est estimée à 1335 MWh/an et l'évolution des émissions de GES est estimée à 259 teq CO2/an.

Dans l'hypothèse de la création de 100 nouveaux logements, dont 70% en logements principaux individuels et 30% en logements principaux intermédiaires (prévus dans l'extension de l'habitat du secteur Grande rue), respectant la norme Effinergie (RT 2020), **l'application GES Urba estime que la consommation annuelle d'énergie finale de l'ensemble des logements neufs sera de 602 MWh/an**. La consommation moyenne par logement principal neuf serait de 5900 kWh/logement/an. La consommation d'énergie grise prévue, due à la construction de l'ensemble de ces logements, est de 306 MWh/an.

Néanmoins, comme vu au chapitre précédent, le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du village et en continuité. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près des équipements et services de proximité les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés. Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues, avec le respect de la règlementation thermique en vigueur, vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

L'utilisation d'énergies renouvelables et la qualité environnementale des constructions est par ailleurs prise en compte dans le règlement du présent PLU. Les bâtis présentant certaines qualités environnementales ou utilisant des énergies renouvelables peuvent ainsi déroger à certaines contraintes architecturales.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable à l'échelle de la construction, en préconisant :

- De privilégier un isolant naturel biosourcé et performant
- De choisir la bonne technique d'isolation
- De privilégier des matériaux à forte inertie
- De lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent…)
- De penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.
- De choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain…)
- De choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- De favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

Enfin, notamment sur la zone d'activités économiques et commerciales existante des « Portes de Yèbles », les projets de développement d'activités seront soumis à la règlementation environnementale 2020 et devront réaliser des études de faisabilité relatives au développement d'énergies renouvelables permettant ainsi la réduction de consommation d'énergie fossile.

4. Les risques technologiques

La commune de Yèbles est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation (un réseau de gaz naturel). Cette canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Ce risque est cependant éloigné des zones d'habitat de Yèbles.

Le site gouvernemental *géorisques* recense trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont une industrie : « LASSARAT PHILIPPE » (non classée SEVESO). Cet établissement, situé avenue de la Gare, a cessé son activité en août 2015. Cette activité nécessitait l'emploi de matières abrasives, de la réfrigération ou de la compression (installation de pression > 10E5 Pa).

La base de données BASIAS du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires recense plusieurs sites sur la commune, énumérés dans le tableau ci-dessous :

N° Identifiant BASIAS	Raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Etat d'occupation de l'établissement
IDF7701277	Barth et Cie (Ets)	Fabrication d'articles de bureau	Hameau Nogent-sur-Avon (de)	En arrêt
IDF7701401	EROP (Ets)	Atelier de travail des métaux	2 rue Corneillerie (de la)	En arrêt
IDF7701846	SIMEON (Ets)	Agriculteur	Vulaines (Ferme de)	Indéterminé
IDF7702381	KISS (Jean)	Garage du Petit Nogent	Hameau Nogent-sur-Avon (de)	En arrêt
IDF7705023	Desmarais Frères (Société)	Station-service - Relais de Guignes Rabutin	route Provins (de)	En arrêt
IDF7706216	Les Ateliers de Yebles, ex. LALU (A.)	Tôlerie industrielle	avenue Gare (de la)	Indéterminé
IDF7708353	Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF)	Cour de marchandises de la SNCF	Gare Marchandises (de)	En arrêt
IDF7710310	Mines et Usines (Société)	Fabrique de superphosphates et d'acide sulfurique	Route nationale N° 19	Indéterminé
IDF7710311	FAVAUDON (Ets), Ex. TOUSSAINT (Ets)	Station-service - Garage	Route nationale N° 19	Indéterminé
IDF7710589	Lassarat Peinture	Atelier de traitement de surface	avenue Gare (de la)	Indéterminé

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation (pièce n° 2-1). De plus, concernant la canalisation de gaz, elle fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au présent PLU et y est à ce titre annexée.

Les sites recensés par la base de données BASOL :

Sur le territoire de Yèbles, deux sites sont recensés sur **la base de données BASOL** :

- l'établissement Vendrand/Cour marchandise SNCF (code métier SSP000626301). Cet établissement est situé au droit de l'ancienne gare de Yèbles. D'une surface de 12000

m2, il appartient à Réseau Ferré de France et a été loué de 1970 à 1994 à une société exerçant une activité de dépôts de ferrailles et de récupération de véhicules hors d'usage. L'activité a cessé en 1990 sans que le dossier de cessation définitive d'activités prévu par la réglementation n'ait été fourni.

- la société Philippe Lassarat (code métier SSP000619101). Cet établissement, situé avenue de la Gare, a cessé son activité en août 2015. Cette activité nécessitait l'emploi de matières abrasives, de la réfrigération ou de la compression (installation de pression > 10E5 Pa)

Concernant l'établissement Vendrand, un rapport de l'inspection des installations classées en date du 14 mars 2000 précisait que deux investigations faites sur le terrain (le 13/08 et le 16/12/99) avaient permis de conclure que la nappe phréatique du calcaire de Brie était polluée par les hydrocarbures (0.39 à 22 mg/litre) et ponctuellement par le plomb (3090 à 23300 mg/litre), et que les sols étaient ponctuellement pollués par du plomb et des hydrocarbures.
En conséquence, Monsieur le préfet de Seine-et-Marne a mis en demeure, par arrêté du 30 mars 2000, l'exploitant de remettre le site en état. Le diagnostic du site a été remis mi-2002 et proposait des actions de réhabilitation. L'arrêté préfectoral n° 03 DAI 2 IC 030 du 3 février 2003 a imposé les travaux de dépollution, ainsi qu'un contrôle trimestriel de la qualité des eaux souterraines au moyen de 6 piézomètres pour une durée minimale de 3 ans.
Les mesures suivantes ont été prises depuis fin 2003 :

- décapage de toute la surface du site (sur une épaisseur de 20 cm) pour éliminer tous les déchets métalliques et autres laissés sur place,
- élimination de ces terres dans deux centres agréés,
- remise en état et en service du réseau de piézomètres existant (6 appareils),
- les eaux stagnantes ont été analysées, pompées et vidées,
- pendant une durée de 3 ans et chaque trimestre, dans chacun des 6 piézomètres, a été prélevé un échantillon représentatif d'eau par un laboratoire agréé. Les résultats de ces mesures ont été adressés à l'inspection des installations classées.

Une inspection du site a eu lieu le 17 février 2004 par l'inspection des installations classées. Un constat de fin de travaux de dépollution du site a été effectué et transmis en Préfecture. Les premiers résultats d'analyses de la surveillance imposée, en date du 27 février 2004, ont montré une stabilisation des résultats par rapport aux analyses en date du 16/10/2003. Par la suite et tous les semestres, une surveillance piézométrique régulière a été réalisée puis un rapport de synthèse a été réalisé en 2008 sur la période de trois années de surveillance. Les conclusions de ce rapport indiquent qu'au terme de cette période de 3 années, les teneurs mesurées (cadmium, arsenic, chrome, cuivre, nickel, plomb, zinc, mercure, hydrocarbures) sont inférieures au seuil « eaux ressources 2001 » ainsi qu'à la limite de quantification du laboratoire. L'arrêté préfectoral n°03 DAI 2 IC 030 du 3 février 2003, prescrivait que la surveillance serait réalisée sur une période de trois années avec fourniture d'un rapport de synthèse à
la fin de la période fixée. Les conclusions mentionnées ci-dessus ne mettant pas en évidence un impact des teneurs recherchées dans la nappe, il n'a pas été jugé nécessaire de poursuivre cette surveillance au-delà des trois années prescrites. Sauf éléments nouveaux, ce site n'appelle plus d'action de l'inspection des installations classées. **Ce site est aujourd'hui considéré comme libre de toutes restrictions, les travaux ont été réalisés et le site n'appelle pas de surveillance nécessaire. Le secteur d'information sur les sols (SIS) de 2020 considère le site comme traité avec risque résiduel acceptable (ARR).**

Concernant le site « Lassarat », celui-ci exerçait depuis 1987 des activités de sablage, grenaillage et peinture industrielle afin de traiter les surfaces métalliques et les appareils

chaudronnés contre la corrosion. Le site était soumis à autorisation au titre des Installations Classées et les activités étaient réglementées par l'arrêté préfectoral n° 90 DAE 2 IC 121 du 19 juillet 1990 autorisant la Société à poursuivre l'exploitation d'un atelier d'application par pulvérisation à froid de peinture à base de liquides inflammables de la première catégorie. La Société bénéficiait du courrier du 23 août 2011 de Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne actualisant la situation administrative du site. La superficie totale du site au moment de la cessation s'élevait à 20 000 m². Par courrier du 2 décembre 2014 (reçu en juin 2015), complété par courrier du 29 octobre 2015, la Société a notifié à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne la cessation des activités du site ; les activités ont été arrêtées le 31 décembre 2014. Un dossier de cessation d'activité a été publié fin décembre 2014. Le récépissé de notification de cessation d'activité du 18 août 2016 a été transmis à la Société par courrier du 18 août 2016. Le courrier de cessation d'activité comprenait notamment en annexe : un rapport relatif au mémoire de cessation d'activité publié en décembre 2014 (diagnostic des sols réalisé sur le site en octobre 2014) ; un rapport de fin de travaux, purge de terres impactées aux BTEX publié en mai 2015 ; les travaux ont été effectués en mars 2015.
Ce courrier a été envoyé à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne le 3 juin 2015. Selon le rapport relatif au mémoire de cessation d'activité, des pollutions de sols ont été mises en évidence au droit de plusieurs sondages à quelques centimètres de profondeur (parfois 0,5 m de profondeur). Il s'agit de pollutions de sols au droit de zones situées à l'intérieur d'un bâtiment ou disposant d'une dalle bétonnée. Les impacts concernant les pollutions en BTEX ont été considérés comme très marqués, ceux concernant les pollutions en hydrocarbures et métaux ont été considérés comme modérés (dalle béton). Dans le rapport, le bureau d'études a recommandé une excavation des sols impactés en BTEX sur la zone extérieure située au Sud-Ouest du site et des ateliers. Environ 20-25 m3 de terres étaient concernés, sur une profondeur de 2 m. Il n'a pas recommandé d'action pour les autres pollutions, les teneurs mesurées en métaux n'étant pas considérées comme critiques (concentrations équivalentes aux anomalies naturelles observées). Selon le rapport de fin de travaux, purge de terres impactées aux BTEX (travaux de réhabilitation), des travaux ont été réalisés en mars 2015, conformément à ce qui avait été recommandé par le bureau d'études dans le rapport de décembre 2014. Au final, 57,3 m3 de terres ont été excavés et envoyés en traitement biologique. Les zones excavées ont été comblées par des remblais provenant de l'extérieur. La visite d'inspection réalisée le 20 août 2015 a permis de vérifier la conformité des travaux vis à vis de ce qui avait été annoncé par la Société. 4 piézomètres ont été implantés au droit du site lors des travaux de remblaiement en mars 2015 sur une profondeur de 5 m. Une campagne de mesures a été réalisée en mars 2015. Les analyses ont mis en évidence une pollution relativement peu importante. Par courrier du 29 octobre 2015, la Société a indiqué que la pollution en métaux pouvait être associée à la présence de stockages de matériaux installés par un exploitant précédent, avant l'exploitation du site par la Société en 1997. Cette activité de stockage n'avait pas été reprise par la Société PHILIPPE LASSARAT. A la demande de l'Inspection des Installations Classées, des Fiches de Données de Sécurité (FDS) de produits utilisés anciennement sur le site ont été transmis ; selon ces FDS, seuls quelques produits utilisés contenaient des métaux. Par courrier du 20 août 2016, Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne a demandé à la Société de maintenir la surveillance des eaux souterraines jusqu'à la fin de l'année 2018 (4 ans au total) à raison de 2 campagnes de mesures et d'analyses par an (vers mars/avril et vers septembre/octobre). Cette surveillance n'interdit pas une activité industrielle par une autre Société. D'autres campagnes de surveillance ont par la suite été menées entre 2015 et 2018. Les concentrations mesurées (tous paramètres) ont été relativement faibles, hormis au droit de l'ouvrage Pz4 (divers métaux) lors des campagnes de 2017. Ces concentrations n'ont pas été mises en évidence lors de la campagne de mai 2018. Par courrier du 21 novembre 2018, la Société PHILIPPE LASSARAT a repris la proposition de son bureau d'études SUEZ REMEDIATION et a demandé l'arrêt de la surveillance de la qualité des

eaux souterraines, compte tenu de la périodicité (minimum 4 ans) respectée et des résultats des différentes campagnes d'analyses. Au regard de ce qui précède, Madame la Préfète de Seine-et-Marne a pris acte par courrier du 12 février 2019 de la requête concernant l'arrêt de la surveillance de la qualité des eaux souterraines sur le site. Les piézomètres devront être rebouchés conformément à la réglementation en vigueur. Il a toutefois été rappelé que certaines pollutions résiduelles restent présentes sur le site ; le bureau d'études n'avait recommandé aucune action pour certaines pollutions, les teneurs mesurées en métaux n'étant pas considérées comme critiques (concentrations équivalentes aux anomalies naturelles observées). **Dans le Secteur d'information sur les sols (SIS) de 2020, le site est considéré comme compatible avec son usage actuel.**

<u>La zone de stockage de déchets dangereux de Soignolles-en-Brie :</u>

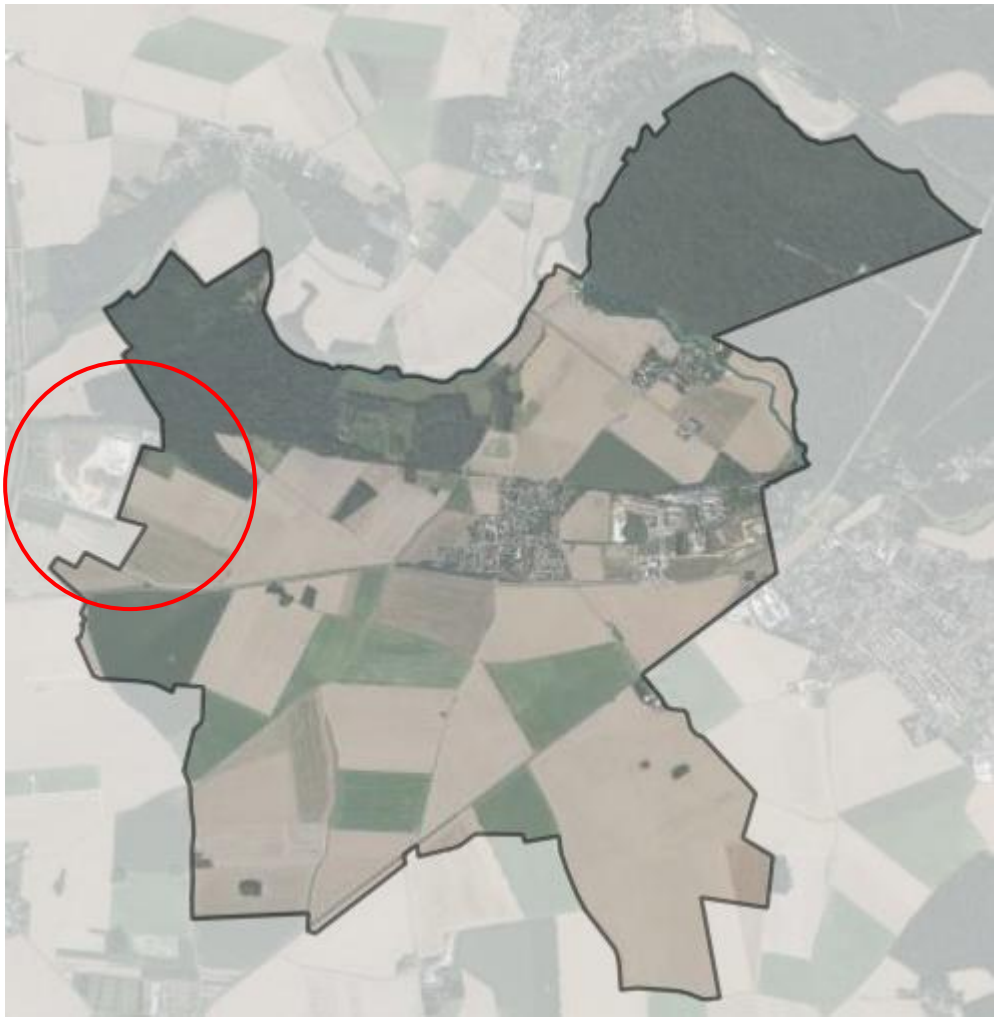
Certaines parcelles de la commune de Yèbles se situent au sein de la bande d'isolement de 200 m autour de la zone de stockage de déchets non dangereux, autorisée par l'arrêté préfectoral n° 04DAI2IC046 du 6 février 2004, de Soignolles-en-Brie. Cette zone de stockage est exploitée par la Société SUEZ RV Ile-de-France.

Les secteurs concernés sur la commune de Yèbles sont énumérés dans le tableau suivant :

Lieudit	Section cadastrée	N° de parcelle	Partie/entière	Surface concernée (m^2)
Chante Merle	B	14	partie	28 529
Pièce de Nesle	ZA	13	partie	36 610
Le Bois de Fou	ZA	14	partie	87 920
Pas de lieudit (intégré au Domaine Public)	ZA	15	partie	4 738
Le Bois de Fou	ZA	22	partie	38 512
Pièces de Saint-François	ZH	39	partie	2 395
Surface totale				198 704

(Source : Arrêté préfectoral n° 2017/DRIEE/UD77/019, seine-et-marne.gouv.fr)

Carte localisant les parcelles concernées sur la commune de Yèbles :



Les parcelles concernées par la bande d'isolement sur la commune se situent en zone agricole et ne sont pas à proximité du bourg ou du projet d'extension de l'habitat. La zone de stockage de déchets dangereux de Soignolles-en-Brie n'a donc pas d'incidence sur le PLU.

Autres sources de pollution des sols potentielles :

Des dépôts de terres ont eu lieu sur certains lots de la zone d'activités économiques et commerciales des « Portes de Yèbles ». Aucune autorisation d'urbanisme ou environnementale n'a été donnée pour ces dépôts de terre. La nature de ces dépôts de terres n'a à ce jour pas été établi.
En conséquence, les permis de construire sont délivrés sous réserve que le traitement sur les plans règlementaire et technique de ces dépôts de terre considérés comme des déchets soit effectué avant l'ouverture du chantier.

Les projets de développement de l'habitat dans le bourg et en continuité Ouest de celui-ci ne sont pas concernés par ces risques.

F. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario envisagé.

Sur la seconde moitié du XXI^{e} siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario qui intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO_2. Selon le scénario sans politique climatique, le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une augmentation du nombre de journées chaudes en lien avec la poursuite du réchauffement.
Sur la première partie du XXI^{e} siècle, cette augmentation est similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette augmentation serait de l'ordre de 16 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO_2, et de 45 jours selon le scénario sans politique climatique.

En Île-de-France, quel que soit le scénario considéré, les projections climatiques montrent peu d'évolution des précipitations annuelles d'ici la fin du XXI^{e} siècle. Cette absence de changement en moyenne annuelle masque cependant des contrastes saisonniers.

En Île-de-France, les projections climatiques montrent une diminution du nombre de gelées en lien avec la poursuite du réchauffement.
Jusqu'au milieu du XXI^{e} siècle cette diminution est assez similaire d'un scénario à l'autre.

À l'horizon 2071-2100, cette diminution serait de l'ordre de 20 jours par rapport à la période 1976-2005 selon le scénario avec une politique climatique visant à stabiliser les concentrations en CO_2, et de 30 jours selon le scénario sans politique climatique.

Assèchement des sols de plus en plus marqué au cours du XXI^{e} siècle en toute saison.

La démarche d'adaptation au changement climatique est complémentaire des actions d'atténuation. Elle vise à adapter les sociétés humaines au climat actuel ou attendu ainsi qu'à ses conséquences, afin d'en réduire les impacts.

L'adaptation consiste à anticiper et limiter les dégâts éventuels provoqués par le changement climatique en réduisant la vulnérabilité des territoires,

Mesures prises au sein du PLU :

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :

- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation.
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval.

- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés. Ces techniques de végétalisation permettent une meilleure gestion des eaux de pluies mais également de lutter contre les îlots de chaleur.
- Il est imposé un coefficient de biotope au sein du règlement (section 2-3 sur les surfaces éco-aménageables) qui limite l'artificialisation des sols et qui assure une végétalisation minimale des sols en fonction des zones et permet d'insérer la nature ainsi que la trame verte au sein du tissu urbain du village.
- Le projet de développement de la commune repose sur l'optimisation du tissu urbain existant avec une extension urbaine limitée et optimisée.
- Deux OAP thématiques sont définies dans le PLU pour la prise en compte du développement durable, à l'échelle des projets et des constructions, en préconisant notamment : le respect des espaces naturels, de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, de prévoir le tri des déchets, de réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage et le nettoyage des espaces verts et espaces publics, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, et de favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

G. BILAN DES EFFETS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif**. Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle…) contribuent à limiter ou réduire les effets de l'élaboration du PLU sur un thème de l'environnement.

- **Effet mitigé**. Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.

- **Effet négatif**. Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.

- **Sans effet**. Les dispositions retenues n'entrainent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
	+	±	–	Ø

Thème	**Effet de la Révision du PLU**
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		Effet de la Révision du PLU
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, liens avec les corridors écologiques	± (dû à l'extension de la zone d'habitat)
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	Ø
	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	± (dû à l'extension de la zone d'habitat)
	Assainissement et gestion des eaux usées	± (dû à l'extension de la zone d'habitat et à la capacité de la STEP du bourg)
	Gestion des eaux pluviales	+
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	Ø
	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	Ø
	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	Ø
	Prévention des risques naturels	Ø
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	± (dû à la ZAE et à l'extension de l'habitat)
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	± (dû à la ZAE et à l'extension de l'habitat)

IX. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement.
Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU :

- **Les indicateurs d'état :** ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol…

- **Les indicateurs de pression :** ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.

- **Les indicateurs de réponse :** ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau d'assainissement…

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

AXE I : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / **cibles**	Source (fréquence)
Développer l'offre commerciale, d'activités de services et de tertiaire sur la zone d'activités « Les Portes de Yèbles »	Nombre d'établissements actifs	2023 : 91 établissements **2031 : ≥ 91 établissements**	INSEE (annuel)
	Nombre d'emplois sur la commune	2022 : 289 emplois **2031 : ≥ 289 emplois**	INSEE (annuel)
	Concentration d'emploi	2022 : 61,4 emplois/100 actifs **2031 : ≥ 61,4 emplois/100 actifs**	INSEE (annuel)
Préserver et diversifier l'activité agricole	Nombre d'exploitation agricole	2020 : 2 exploitations **2031 : 2 exploitations**	Recensement général agricole (2020) et données communales
	Superficie agricole utilisée	2020 : 323 ha **2031 : ≥ 321 ha**	Recensement général agricole (2020)
	Unité de travail annuel dans le secteur agricole	2020 : 2 exploitations **2031 : ≥ 2 exploitations**	Recensement général agricole (2010)

AXE II : TENDRE VERS UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / **cibles**	Source (fréquence)
Tendre vers un rééquilibre entre l'habitat et l'emploi	Nombre d'habitants	2022 : 970 habitants **2035 : 1200 habitants**	INSEE (annuel)
	Nombre de logements	2022 : 340 logements **2035 : 442 logements**	INSEE (2022)
	Nombre de logements vacants	2022 : 10 lgts vacants **2035 : 10 lgts vacants**	INSEE (annuel)
	Nombre de logements sociaux créés	2022 : 0 logement social **2035 : possible augmentation des logements pour les « primo-accédant »**	Ministère de la Cohésion des Territoires Commune (annuel)
	Nombre de logements locatifs créés	2022 : environ 32 logements	INSEE (annuel)

		2035 : environ 64	
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	En 2022 : - 4 T1 - 6 T2 - 26 T3 - 73 T4 - 215 T5 et plus **2035 : augmentation du nombre des petits logements (T1 à T3)**	INSEE (annuel)
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	2022 : 95 % de maison **2035 : ~ 95 % de maison**	INSEE (annuel)
Maintenir et développer l'offre d'équipements collectifs	Nombre d'enfants scolarisés	2025/2026 : 133 élèves **2035 : une trentaine d'élèves supplémentaires**	Commune (annuel)
	Evolution des équipements publics présents sur le territoire (équipements créés, fermés…)	**2030 : création d'une maison de santé, de services techniques communaux, d'une garderie, d'une crèche, d'une maison des assistantes maternelles et d'une micro-crèche**	Commune

AXE III : PRESERVER ET AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LE CADRE DE VIE

Orientations du PADD	**Indicateurs**	Référence / **cibles**	**Source (fréquence)**
Aménager le réseau viaire	Nombre d'accident	2012-2021 : 10 accidents 2021-2030 : 0 accident	Département de Seine-et-Marne (annuel)
Améliorer les offres de transport collectif, favoriser les mobilités douces et optimiser	Nombre de places de stationnement ouvertes au public créé	2025 : 46 places de stationnement sur le territoire 2031 : ≥ 46 places	Commune

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / **cibles**	Source (fréquence)
l'usage de la voiture	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	2022 : 85,7 % en voiture camion ou fourgonnette **2031 : ≤ 85,7%**	INSEE (annuel)
	Taux de motorisation des ménages	2022 : 1,9 véhicule/ménage **2031 : ~ 1,9 véhicule/ménage**	INSEE selon les modalités de calcul du PMDIF approuvé en 2025 (annuel)
	Nombre de places de stationnement vélos sur la commune	2025 : 3 parcs de stationnement publics sur la commune (City Park, école et arrêt de bus), dont 2 accessibles à tous : - City Park (9 places) - Arrêt de bus (10 places) **2031 : ≥ 3 parcs de stationnement**	Commune
	Linéaire créé de piste cyclable	2025 : ~ 2,7 km de linéaire cyclable : - Chemin des Roses (~ 2,1 km) - Liaison douce le long de la RD 353 (~ 0,6 km) **2031 : ~ 2,2 km de linéaire cyclable supplémentaire envisageable :** - Prolongation du Chemin des Roses (~ 1,2 km) - Création d'une liaison douce cyclable desservant « Les Portes de Yèbles » depuis le bourg (~ 1 km)	Commune Département de Seine et Marne

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / **cibles**	Source (fréquence)
	Cheminements piétons et inscrits au PDIPR	2025 : plusieurs chemins agricoles, forestier, ENS du Chemin des Roses, liaison douce bordant la RD 353 **2031 : ~ 2,4 km de cheminements supplémentaires :** - Prolongation du Chemin des Roses (~ 1,2 km) - Création de liaisons douces et chemins desservant la zone d'activité (≥ 1 km) - Création de chemins au sein du secteur d'OAP Grande rue (~ 250 m)	
	Nombre de places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques	2025 : 2 places publiques à l'Est du village **2031 : ≥ 2 places publiques (places prévues au sein du projet de la Rose de la Brie)**	Commune
Préserver le cadre de vie	Politique d'effacement des réseaux	**2031 : réseau enterré**	Commune
Optimiser les ressources et favoriser le recyclage	**Optimiser les réseaux d'énergie**		
	Nombre de dispositifs mis en œuvre chez les particuliers ou entreprises (panneaux solaires)	**2031 : augmentation de la mise en œuvre des dispositifs : photovoltaïque (sur bâtiment et ombrière) et géothermie, suivant le plan des ZAENR identifiées par la commune**	Commune via les autorisations d'urbanisme (annuel)
	Eclairage public et des lotissements	2025 : Eclairage public LED et installation de mats solaire, conversion des lotissements au LED **2031 : Poursuite de la conversion des lotissements au LED**	Commune
	Préserver la ressource en eau		

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / **cibles**	Source (fréquence)
	Qualité de l'eau potable	En 2021, l'eau distribuée a été de bonne qualité, conforme aux limites de qualité règlementaire : - 82,4% au niveau physico-chimique - 100% au niveau microbiologique - 95% au niveau de la protection de la ressource en eau **2031 : conforme**	Agence Régionale de Santé d'Ile-de-France (Annuel)
	Assainissement	**2031 : Maintien des stations d'épuration**	Commune
	Récupération de l'eau de pluie	2025 : majoritairement en réseau unitaire **2031 : récupération de l'eau de pluie à la parcelle pour les nouveaux projets**	Commune
	Favoriser le recyclage		
	Gestion des déchets	**2031 : développer le tri séparatif sur l'espace public et le compostage ; poursuivre une sensibilisation à la réduction des déchets**	Commune SIETOM

AXE IV : PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / **cibles**	Source (fréquence)
Préserver les ressources et modérer la consommation d'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)	**2035 : 1,88 ha de consommation d'espaces NAF pour l'habitat et l'extension de la STEP du bourg**	Commune
	Surface de la trame boisée	2025 : 27 ha **2031 : ≥27 ha**	Commune
	Surface des zones humides avérées	2019 : 2,54 ha **2031 : ≥2,54 ha**	Commune DRIEAT
	Qualité des masses d'eau souterraines	**La masse d'eau souterraine HG 103 – « Tertiaire-**	BRGM (6 ans)

		Champigny-en-Brie et Soissonnais » 2019 : Bon état quantitatif, état chimique médiocre **2030 : Bon état quantitatif et chimique** **La masse d'eau souterraine HG 218 – « Albien-néocomien captif »** 2019 : Bon état quantitatif 2022 : Bon état chimique **2030 : Bon état quantitatif et chimique**	
	Qualité de l'Air	2025 : Cf. rapport de présentation 2.1 Chapitre « La climatologie et la qualité de l'air » **2031 : Diminution global des polluants**	Airparif (annuel)
Prendre en compte les nuisances et les risques	Nombre d'arrêté portant constatation de catastrophe naturelle	2025 : 5 arrêtés depuis 1983	géorisques.gouv.fr

X. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

A. RESUME NON TECHNIQUE

1. Contexte supracommunal

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France environnemental

Le Schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-E) a été adopté par délibération du Conseil régional le 11 septembre 2024, puis approuvé par l'État par le décret n° 2025-517 du 10 juin 2025, publié au Journal officiel le 12 juin 2025.

Le SDRIF-E a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- De favoriser le rayonnement international de la Région.

Le PLU de Yèbles doit être compatible avec le SDRIF-E. Le SDRIF-E définit la commune de Yèbles comme appartenant à la catégorie des villes moyennes, petites villes et communes rurales.

À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal est possible au titre de la catégorie des villes moyennes, petites villes et communes rurales.
La commune dispose d'une pastille semi-pleine localisant un secteur d'urbanisation préférentielle. Cette pastille est située dans la partie Nord du bourg et représente 10 ha.

Les espaces urbanisés sont à optimiser : à l'horizon 2040, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 13 % du nombre de logements en 2025.

Le Plan des Mobilités Ile de France (PDMIF)

Le Plan des mobilités en Île-de-France est un document de planification qui fixe le cadre des politiques de mobilité à horizon 2030. Il a pour objectif de répondre aux besoins de mobilité et de transport de marchandises des habitants, entreprises et visiteurs de l'Île-de-France, tout en assurant la préservation de l'environnement, de la santé et du cadre de vie au sein de la région.

Il se décline en quatorze axes, comportant chacun une ou plusieurs actions :

- Axe 1 : « Poursuivre le développement de transports collectifs attractifs »
- Axe 2 : « Placer le piéton au cœur des politiques de mobilité »
- Axe 3 : « Établir une nouvelle feuille de route pour l'accessibilité de la chaîne de déplacements »
- Axe 4 : « Conforter la dynamique en faveur de l'usage du vélo »
- Axe 5 : « Développer les usages partagés de la voiture »
- Axe 6 : « Renforcer l'intermodalité et la multimodalité »

- Axe 7 : « Rendre la route plus multimodale, sûre et durable »
- Axe 8 : « Mieux partager la voirie urbaine »
- Axe 9 : « Adapter les politiques de stationnement aux contextes territoriaux »
- Axe 10 : « Soutenir une activité logistique performante et durable »
- Axe 11 : « Accélérer la transition énergétique des parcs de véhicules »
- Axe 12 : « Coordonner une politique publique partagée en matière de mobilité solidaire »
- Axe 13 : « Agir en faveur d'une mobilité touristique plus durable »
- Axe 14 : « Renforcer le management de la mobilité pour faire évoluer les comportements »

Aujourd'hui, il n'y a pas encore de mise en œuvre locale du PDUIF par un Plan Local de Déplacement (PLD) au niveau communal ou intercommunal.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le PLU de la commune de Yèbles doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027, qui a été approuvé le 23 Mars 2022.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Yèbles est incluse dans le SAGE du bassin versant de l'Yerres, situé sur le plateau de Brie. Ce dernier a été arrêté en 2011, puis est entré en révision en 2018. Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 17 octobre 2025.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin.
La commune de Yèbles n'est pas identifiée comme territoires à risques importants (TRI).
La commune de Yèbles appartient au PAPI du bassin versant de l'Yerres. Un avenant au PAPI 2018-2024 de l'Yerres a été rédigé et labellisé en 2022.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.
Pour la commune de Yèbles, le SRCE identifie :

- Des corridors de la sous-trame herbacée, de la sous-trame arborée
- Un corridor alluvial constitué de l'Yerres, des Rus d'Avon et des Meuniers.
- La RD319, comme obstacle de la sous-trame arborée
- Des mosaïques agricoles au Nord du territoire.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE constitue le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région

le 14 décembre 2012. Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Par délibération du 14 mars 2018, la Communauté de Communes Brie des Rivières et des Châteaux s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son PCAET, et a décidé de se faire accompagner par le Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM). Le PCAET de la Communauté de Communes Brie Des Rivières et Châteaux a été adopté le 21 décembre 2023.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile de France

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France a été approuvé le 30 janvier 2025 pour la période 2025-2030. Le PPA définit les objectifs permettant de ramener, à l'intérieur de la zone concernée, les niveaux de concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau conforme aux valeurs limites ou, lorsque cela est possible, aux valeurs cibles.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV)

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne a été approuvé le 20 juillet 2020 par arrêté préfectoral n°2020/DDT/SHRU/24. Les aires d'accueil des gens du voyage relèvent de la compétence de la communauté de communes de la Brie des Rivières et Châteaux.

2. Diagnostic territorial

a) Les principales conclusions du diagnostic socio-économique

La population

Au 1er janvier 2022, la population légale de Yèbles est estimée à 970 habitants. Par rapport à la population en 1968, la commune a gagné 711 habitants. Cette augmentation a principalement eu lieu entre 1975 et 1990, puis entre 2009 et 2022.

La part du solde naturel dans la variation de la population est toujours positive depuis 1982 avec un solde naturel assez stable depuis 2011. Entre 2006 et 2016, le solde migratoire a dépassé le solde naturel, atteignant des niveaux particulièrement élevés entre 2011 et 2016. Le taux de natalité a diminué entre 1990 et 2006, puis a de nouveau augmenté avant de baisser à nouveau entre 2016 et 2022.

En 2022, la population communale est plus jeune que celle de la CCBRC et du département. Entre 2016 et 2022, il y a eu une baisse des moins de 45 ans et une augmentation des 45-59 ans et des plus de 75 ans.
La commune a connu un léger vieillissement de sa population entre 2016 et 2022 dû notamment à la baisse du taux de natalité sur cette période et à une baisse du flux migratoire par rapport à la période 2011-2016. Les 0-14 ans et les 30-44 ans représentent à eux seuls plus de 50 % de la population. L'indice de jeunesse est élevé mais la commune connait une légère tendance au vieillissement de la population en comparaison à 2016.

En 2022, les ménages comptent en moyenne 3 personnes, ce qui dépasse à la fois la moyenne nationale de 2,15 personnes et celle de la CCBRC, qui s'élève à 2,52 personnes. Par ailleurs, le nombre moyen d'occupants des résidences principales connait des oscillations, avec notamment une baisse entre 1990 et 2011.

A Yèbles en 2020, les couples sans enfant de moins de 25 ans représentent 31 % des ménages de la commune. Plus de la moitié des ménages de la commune ont un ou deux enfants.

Le parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2022, 215 logements ont été construits dans la commune, dont 67 seulement entre 2011 et 2016. Le rythme annuel de construction a varié de 0 à 13 logements. La période 2011-2016 connaît le plus grand nombre de nouvelles constructions, tandis qu'aucune n'est enregistrée entre 1999 et 2006. Sur l'ensemble de la période 1968-2022, le rythme moyen de construction est de 4 logements par an, et il atteint 8 logements par an sur la période 2011-2022.

Le parc de logements est dominé par les résidences principales (95,0 % en 2022, soit 323 logements). Le nombre de résidences secondaires a fortement diminué entre 1968 et 2016, avant de connaître une légère hausse par la suite. En 2022, elles ne représentent plus que 1,8 % du parc, soit 6 résidences secondaires.

Le taux de vacance fluctuant entre 1968 et 2022, oscillant entre 0,5 % et 4,8%. Le nombre de logements vacants est resté globalement stable depuis 1999, à l'exception de l'année 2011 où l'on en comptait 3. Cette stabilité, malgré l'augmentation du nombre de logements construits, traduit la forte pression foncière qui s'exerce sur la commune.

À Yèbles, 20,1 % des résidences principales ont été construites avant 1945 (contre 24,8 % pour la CCBRC et 14,6 % pour la Seine-et-Marne) et 37,5 % entre 1946 et 1990 (contre 44,1 % et 51,0 %), ce qui montre que les logements y sont globalement moins anciens que dans la CCBRC. Par ailleurs, la part des résidences récentes, construites après 2006, y est presque deux fois plus élevée que celle observée au niveau intercommunal et départemental.
Le parc est largement dominé par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. La part du locatif a baissé depuis 2016 (- 2,3%). La part du locatif reste bien inférieure à celle de la CCBRC et du département.

Les logements sont majoritairement larges (66,6% ont 5 pièces et plus en 2022). Cependant, une légère diversification du parc a eu lieu entre 2016 et 2022. La part des logements de 5 pièces et plus a baissé (-2,3%), tandis que la part des logements de 3 pièces a augmenté (+2,8%).

Le contexte économique

À Yèbles, le taux d'activité est supérieur à celui de la CCBRC et du département, reflétant la présence d'une population plus jeune, tandis que le taux de chômage y est inférieur à celui des deux territoires et a diminué de 0,8 % depuis 2016, avec 27 chômeurs recensés en 2022.

En 2022, à Yèbles, 91,5 % des actifs occupés quittent quotidiennement la commune pour se rendre sur leur lieu de travail. En 2022, la commune accueille 289 emplois, soit une

augmentation de 59 emplois depuis 2016, et présente un taux de concentration de l'emploi de 61,4 emplois pour 100 actifs, supérieur à celui observé sur le territoire de la CCBRC.

Selon l'INSEE, Yèbles compte 91 activités en 2022, principalement dans le commerce (23,1 %) et la construction (20,9 %). La répartition est globalement similaire à celle de la CCBRC, qui présente toutefois une proportion plus élevée d'établissements dans le secteur de l'administration. À Yèbles, la majorité des salariés travaillent dans les secteurs du commerce, des transports, des services divers, ainsi que dans l'industrie et la construction, dont la part est supérieure à celle observée au sein de la CCBRC.

La commune dispose de quelques activités de commerce (essentiellement du commerce de véhicule), de restauration, et de service (coiffure, médical et paramédical).
La commune ne dispose pas à ce jour de commerces alimentaires. En revanche, le développement de la zone d'activité commerciale « Les Portes de Yèbles » devrait notamment accueillir des commerces alimentaires.

L'Est de la commune est doté d'une zone d'activités économiques, la zone industrielle et artisanale de la gare, comptant une dizaine d'entreprises. La zone est reliée au bourg par l'avenue de la Gare. Le hameau de Vulaines accueille quant à lui la société des laboratoires CONTAPHARM, qui offrent un potentiel d'emplois important rapporté à la taille de la commune.

La zone d'activités commerciales « Les Portes de Yèbles », dont le permis d'aménager a été accordé en 2012, est en cours de réalisation depuis une douzaine d'années, le long de la RD 619, à l'Est du bourg. La zone comprend déjà plusieurs activités et plusieurs permis de construire ont été accordés au cours des dernières années.

Les hypermarchés sont relativement éloignés de la commune : le E.Leclerc de Fontenay-Trésigny à 18 km (18 min en voiture), l'Hyper U de Brie-Comte-Robert à 19 km (21 min en voiture), le Carrefour hypermarché de Moissy-Cramayel à 20 km (22 min en voiture) et le Auchan hypermarché de Melun-Sénart à 18 km (20 min en voiture).

Au niveau de l'activité agricole, le recensement général agricole comptait deux exploitations en 2021, la ferme de Nogent-sur-Avon et l'Eco-pâturage EcoMouton. En 2018, 70,5% de la commune est occupée par des espaces agricoles. Elle est principalement spécialisée dans les céréales/protéoléagineux, ce qui est la culture majoritaire dans le département.

Son caractère rural vaut à la commune d'être parcourue par des engins agricoles tout au long de l'année et particulièrement lors de la période estivale. La circulation de ces engins peut parfois être difficile à l'intérieur du village.

Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique

La commune de Yèbles dispose d'un bon degré d'équipements publics au regard de son niveau de population. En plus de la mairie, de l'église et du cimetière communal, Yèbles dispose de quelques équipements sportifs et culturels, comme la salle polyvalente et le City Park, d'une station-service et de quelques établissements de restauration, ainsi que d'un cabinet de santé. En outre, la commune adapte ses équipements aux besoins de sa population. Ainsi, une garderie, une crèche, une maison des assistantes maternelles et une micro-crèche, une nouvelle maison de santé, ainsi que de nouveaux locaux des services techniques communaux sont prévus.

Les habitants de Yèbles disposent d'une bonne couverture numérique. Ainsi, plus de 92% des foyers ont accès à la fibre et plus de 91% disposent d'un débit supérieur à 1Gbit/s.

Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Equilibre social de l'habitat **-** **Le parc immobilier et son évolution**	Permettre la réalisation d'un nombre de logements suffisant afin de : - Pallier le desserrement des ménages à venir - Permettre l'arrivée de nouvelles familles avec l'augmentation des emplois générée par la poursuite du développement de la zone d'activités. - Pérenniser les équipements collectifs et de services, notamment l'école et les équipements liés à la petite enfance. Diversifier le parc de logements pour permettre d'augmenter la part de logements de petite et moyenne taille, afin d'offrir un meilleur parcours résidentiel et de s'adapter à la structure des ménages.
Développement économique **-** **Commerces** **-** **Surfaces et développement agricole**	- Maintenir et conforter les activités et les emplois présents sur le territoire, ainsi qu'un taux d'activité de la population élevé. - Maintenir un bon indicateur de concentration d'emploi en développant localement l'activité économique en parallèle avec le développement de l'habitat. - Poursuivre le développement de l'offre commerciale de la zone « Les Portes de Yèbles ». - Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire et préserver l'activité sylvicole.
Equipements et services	- Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services.

	- Maintenir le groupe scolaire et développer les équipements liés à la petite enfance. - Développer les parcs urbains. - Poursuivre le développement des communications numériques.

b) Les principales conclusions de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement

Le relief et l'hydrographie

Yèbles s'inscrit dans un territoire marqué par le plateau agricole au Sud et la vallée de l'Yerres au Nord. La rivière l'Yerres, qui se situe au Nord du territoire, est l'élément central du système hydrographique de Yèbles. Affluent de la Seine, elle coule dans les départements de la Seine-et-Marne, de l'Essonne et du Val-de-Marne.
Le réseau hydrographique est complété par 2 rus venant alimenter le cours de l'Yerres : le ru d'Avon et le ru des Meuniers, tous deux situés au Nord du territoire. Leur localisation près des boisements leur donne un rôle écologique important. Le plateau agricole au Sud est également creusé par un ru, le ru Bobée, qui a plutôt l'apparence d'un fossé du fait de ses berges abruptes remaniées par la main de l'homme et l'absence de végétation ripisylve. Un autre ru temporaire se situe au Nord de la zone d'activité économique, sous l'avenue de la Gare.
Le SDAGE Seine-Normandie définit les états de l'Yerres en 2022 comme « moyen » pour l'état écologique, « médiocre » pour l'état physico-chimique, « bon » pour l'état biologique et « moyen » pour l'état dû aux polluants spécifiques. L'état chimique est « mauvais » avec ubiquistes et « bon » sans ubiquiste.
Pour le Ru d'Avon, l'état écologique et l'état biologique sont « mauvais », l'état physico-chimique est « médiocre » et l'état dû aux polluants spécifiques est moyen. L'état chimique est « mauvais » (avec ou sans ubiquistes).

La géologie et l'hydrogéologie

Le territoire communal est sur l'assise structurelle du calcaire de Brie. L'Île-de-France dispose d'un Schéma régional des carrières et la Seine-et-Marne dispose d'un schéma départemental des carrières. Ce dernier ne mentionne pas de lieux à enjeux ou à protéger sur le territoire de la commune.

La commune de Yèbles se situe au droit de plusieurs masses d'eau souterraine (MESO) :

- La masse d'eau souterraine HG 103 – « Tertiaire-Champigny-en-Brie et Soissonnais ». Celle-ci est composée de deux aquifères : l'aquifère de l'Oligocène et l'aquifère multicouche de l'Eocène supérieur. En 2019, cette masse d'eau présente un bon état quantitatif, mais un état chimique médiocre. Les pressions existantes concernent les nitrates diffus et phytosanitaires diffus.
- La masse d'eau souterraine HG 218 – « Albien-néocomien captif ». Celle-ci est composée de deux aquifères : l'aquifère de l'Albien et l'aquifère du Néocomien. En 2019, cette masse d'eau présente un bon état quantitatif et présente un bon état chimique en 2022.

La commune dispose de 8 stations de mesure de la qualité des eaux souterraines, situées avenue de la gare, au domaine de la Pierre Blanche et au lieu-dit « La lampe ».

La climatologie et la qualité de l'air

La Seine-et-Marne est influencée par le climat océanique du Bassin Parisien, caractérisé par des précipitations réparties toute l'année, avec cependant une pluviosité plus instable l'hiver. La région peut être néanmoins caractérisée par un climat océanique "dégradé" : l'influence continentale est ressentie en période hivernale.

Depuis vingt ans, la qualité de l'air régional s'est nettement améliorée grâce aux politiques publiques et réglementations environnementales. Les concentrations de particules fines (PM2,5) et de dioxyde d'azote (NO_2) ont respectivement baissé de 55 % et 50 % depuis 2005. Ces progrès résultent d'actions coordonnées aux niveaux européen, national et local.

Sur le territoire de la commune de Yèbles, les niveaux d'exposition au dioxyde d'azote (NO_2), aux particules fines (PM10) et à l'ozone sont inférieurs aux seuils fixés et respectent ainsi les recommandations ainsi que la réglementation française et européenne.

Milieu naturel : Les espaces d'intérêt écologique et naturel dans un rayon de 15 km autour de Yèbles

La commune de Yèbles est traversée par l'Yerres, dont la partie amont est classée zone Natura 2000. Il s'agit du site Natura 2000 « L'Yerres, de sa source à Chaumes-en-Brie ». La commune de Yèbles n'est pas directement impactée par cette protection Natura 2000 car le site est situé à 3 km du territoire communal. Le massif de Villefermoy, qui se situe à un peu plus de 10 km aux alentours de la commune de Yèbles est aussi une zone Natura 2000.

Il n'existe pas sur la commune de Yèbles d'arrêtés de protection du biotope, ni de Zone Naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).
Les ZNIEFF de type 1 aux alentours du territoire communal, dans un rayon de 15 km, sont : les mares du bois du pendu, l'étang de Villefermoy, les Bordes Chalonges, les boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier, les Bassins de la haute-voie à Nangis, les Landes de Sainte-Assise et bois de Boissise La Bertrand, l'étang de Guerlande, l'étang du bois du Vivier.
Les ZNIEFF de type 2 aux alentours du territoire communal, dans un rayon de 15 km, sont : la forêt de Malvoisine, la forêt de Crecy, la basse vallée de l'Yerres, le bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange, le bois de Breviande, les bois et Landes entre Seine-port et Melun, le buisson de Massoury, la basse vallée de l'Aubetin, et la forêt de la Lechelle et de Coubert.

La commune est concernée par la zone de préemption de l'ENS du Chemin des Roses. Ce chemin se situe sur le tracé de l'ancienne voie ferrée et est ouvert au public. Il présente un intérêt botanique, paysager, historique et se décline en corridor écologique.
Les ENS recensés dans un rayon de 15 km autour de la commune sont : Les Bordes Chalonges, le bas de Verdun, la vallée de l'Almont, le val d'Ancoeur, le parc de Lumigny, la prairie du Mée-sur-Seine, la boucle de Villemeneux, les coteaux de l'Yerres à Chaumes-en-Brie.

La trame verte et bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie des corridors de la sous-trame herbacée, de la sous-trame arborée et de la sous-trame bleue traversant le territoire communal.

Certains rencontrent des obstacles ou présentent des difficultés, c'est le cas pour le corridor de la sous-trame arborée qui croise la RD 319 au niveau du Pont des Seigneurs. Des corridors alluviaux sont identifiés le long de l'Yerres et des Rus d'Avon et des Meuniers. Ils regroupent les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau, les prairies et les boisements de fond de vallée et de versant. La multifonctionnalité de ces corridors réside dans les connexions transversales qui s'établissent entre les éléments constitutifs de la trame bleue (cours d'eau, milieux humides) et ceux de la trame verte (prairies, milieux herbacés). Au niveau des espaces transitoires entre la vallée et les espaces urbanisés, à Nogent-sur-Avon et au niveau de La Tuilerie, une restauration de ce corridor alluvial devra être recherchée. L'action de restauration vise à renforcer sa fonctionnalité en supprimant les obstacles et en renforçant la continuité des habitats favorables à la dispersion des espèces. Il s'agit principalement de maintenir des espaces non urbanisés en bordure du cours d'eau.

A Yèbles, les milieux rencontrés au sein de la trame verte sont essentiellement des boisements et leurs lisières, quelques milieux naturels ouverts, des jardins, alignements d'arbres et haies, ainsi qu'une majorité de terres agricoles. La trame bleue comprend des cours d'eau permanents et temporaires, des plans d'eau et mares, ainsi que des zones humides.
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 locaux : la vallée de l'Yerres, les Rus d'Avon, des Meuniers et de Bobée, le Chemin des Roses, les massifs boisés et leurs lisières, les zones humides, ainsi que les haies et continuités arborées. Il s'agit d'espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

L'énergie

L'habitat sur la commune de Yèbles est majoritairement composé de logements individuels favorisant la consommation énergétique du bâti. Cependant l'habitat postérieur à 1975 possède des caractéristiques permettant une consommation énergétique moindre.

Sur la commune, 29,2 % des résidences principales construites avant 2020 ont été édifiées avant 1970. Cette partie du parc de logements est donc théoriquement moins performante sur le plan énergétique, en raison de techniques de construction et de matériaux d'isolation peu efficaces. À l'inverse, les logements plus récents, construits après 2006 et représentant 29,5 % des résidences principales, sont supposés offrir de meilleures performances énergétiques (Source : INSEE, RP2022).

En 2022, sur les 323 résidences principales, 44,9 % (soit 145 logements) utilisent l'électricité comme source principale de chauffage. Viennent ensuite le gaz de ville ou les réseaux de chaleur, employés par 30,3 % des résidences principales, tandis que 15,8 % recourent à d'autres sources d'énergie, telles que le bois, le solaire ou la géothermie (Source : INSEE, RP2022).

Les bâtiments publics de la commune de Yèbles ont fait l'objet, ou vont faire l'objet, de travaux d'isolation. Des travaux d'isolation de la salle polyvalente sont également prévus. Le projet de « La Rose de la Brie » prévu à l'Ouest du village se veut particulièrement performant au niveau de l'isolation thermique des bâtiments.

Les énergies renouvelables sont globalement peu développées sur la commune de Yèbles. La commune a cependant équipé certains des lampadaires du village de panneaux solaires photovoltaïques, afin d'assurer leur alimentation électrique. L'arrêt de bus de la place de

l'église dispose également d'un panneau solaire photovoltaïque relié à un écran d'affichage. De même, des panneaux solaires photovoltaïques vont être disposés sur le toit de l'école.

Parmi les énergies renouvelables pouvant être envisagées et/ou développées figurent l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque), la filière bois énergie, et la géothermie très basse température qui présente un potentiel très fort sur l'ensemble du territoire. La commune a par ailleurs réalisé une étude des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) identifiant des zones propices au développement des panneaux solaires photovoltaïques (sur ombrières ou bâtiments) et à la géothermie.

Les risques et les nuisances

Les risques naturels et technologiques

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels impactant la commune se concentrent autour des phénomènes de crue des eaux de l'Yerres et de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement de l'argile, autour de l'Yerres principalement.

Les 4 risques naturels identifiés sur la commune sont les risques : d'inondation, de mouvements de terrain, de retrait gonflement des argiles, et radon.

La commune de Yèbles a fait l'objet de 5 arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle en raison d'inondation, coulée de boue et sécheresse. Ainsi, un épisode de sécheresse a eu lieu en 2018, et une inondation/coulée de boue en 2016. Les autres inondations/coulées de boues recensées ont eu lieu en 1999, 1997 et 1983.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) par une crue (débordement de cours d'eau). Le PPRI de Yèbles concerne les abords de l'Yerres. En dehors de cette zone, la portion Nord du hameau de Nogent-sur-Avon présente également un risque d'inondation, dû au Ru d'Avon.
Les risques engendrés par les inondations au sein de la commune sont essentiellement issus de la montée progressive du niveau des eaux superficielles par augmentation du volume collecté d'eau de ruissellement et par remontée de la nappe alluviale alimentée par l'impluvium. Les risques vitaux sont donc quasi inexistants. En revanche les capacités volumétriques de l'expansion des crues doivent être prises en compte.

La commune de Yèbles est touchée par le phénomène de retrait/gonflement des sols argiles. Le territoire est identifié comme encourant un aléa moyen à fort. Les secteurs où l'aléa est le plus fort se situent aux abords de l'Yerres et des Rus des Meuniers et d'Avon, où l'on retrouve les couches géologiques marneuses. Les parties urbanisées sont largement impactées et notamment l'intégralité des hameaux de Nogent-sur-Avon et de Vulaines, la zone d'activité économique existante, la Tuilerie, le domaine de la Pierre Blanche, et la partie Nord du Bourg de Yèbles.
La commune de Yèbles se situe en zone de sismicité 1 (très faible).

Yèbles est impactée par le risque de remontées de nappe. Certaines parties de la commune, notamment au Nord et au Sud-Est (hameaux de Vulaines et de Nogent-sur-Avon, la Tuilerie, domaine de la Pierre Blanche), sont exposées aux risques de débordements de nappes et aux inondations de caves.

La commune de Yèbles est concernée par différents risques technologiques :

- Le transport de matières dangereuses lié à la présence d'une canalisation d'hydrocarbure et de gaz naturel,
- Le risque d'exposition au plomb, qui concerne le département,
- La présence de trois installations classées pour la protection de l'environnement : REP (ex Vendrand), la société Philippe Lassarat, et Total marketing.
- Deux sites pollués, situés sur la zone d'activité : Vendrand et société Philippe Lassarat (base de données BASOL). Pour Vendrand, le secteur d'information sur les sols (SIS) de 2020 considère le site comme traité avec risque résiduel acceptable (ARR). Pour Lassarat, dans le Secteur d'information sur les sols (SIS) de 2020, le site est considéré comme compatible avec son usage actuel.
- 10 sites ayant un historique d'activités de services et industriels (base de données BASIAS).

Des dépôts de terres ont eu lieu sur certains lots de la zone d'activités commerciales. Aucune autorisation d'urbanisme ou environnementale n'a été donnée pour ces dépôts de terre. La nature de ces dépôts de terres n'a à ce jour pas été établi.
En conséquence, les permis de construire sont délivrés, sous réserve que le traitement sur les plans règlementaire et technique de ces dépôts de terre considérés comme des déchets soit effectué avant l'ouverture du chantier.

Certaines parcelles de la commune de Yèbles se situent au sein de la bande d'isolement de 200 m autour de la zone de stockage de déchets non dangereux, autorisée par l'arrêté préfectoral n° 04DAI2IC046 du 6 février 2004, de Soignolles-en-Brie. Cette zone de stockage est exploitée par la Société SUEZ RV Ile-de-France. Les parcelles concernées sont toutes en espaces naturel, agricole et forestier.

Les nuisances

Concernant les nuisances acoustiques, la RD 619 et la RD 1036 (anciennement RN 36) sont concernées par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 15 février 1999 sur le territoire de Yèbles.

Le territoire est traversé du Nord-Ouest au Sud-Est par des lignes à très haute tension (THT) de 400 KV.

Le paysage

Les entités paysagères présentes sur le territoire de Yèbles ont fait l'objet d'une étude figurant dans l'Atlas des paysages de Seine et Marne. Les principales entités paysagères observées dans la commune appartiennent à deux ensembles paysagers :

- La vallée de l'Yerres, au Nord, aux coteaux boisés ;
- Le plateau, au Sud, à dominante agricole et recouvert de terres cultivées.

L'Yerres longe les limites communales du Nord de la commune. Elle est discrète et se fond dans le paysage agricole. Le Nord-Est et le Nord-Ouest de la commune sont marqués par un paysage boisé, constituant environ ¼ du territoire communal. Le boisement du Nord-Est continue sur la commune de Guignes.
Le plateau agricole occupe la majorité du territoire communal. Il s'agit d'un vaste espace agricole, occupé par les grandes cultures. Cet espace est sillonné par le couloir de lignes à hautes tensions, la RD 619 qui traverse la commune en son centre sur l'axe Est/Ouest, la RD 319 qui

traverse le Nord-Est de la commune au niveau de Nogent-sur-Avon et la RN 36 qui traverse le Sud-Est de la commune.

La commune de Yèbles ne comprend aucun site classé, ni aucun site inscrit sur son territoire. Yèbles est traversé par le « chemin des Roses ».

Le village de Yèbles comprend 4 principales entrées de villages. Celui-ci est accessible depuis la RD 619, à l'Ouest ; depuis la RD 619, à l'Est, en provenance de Guignes ; depuis l'avenue de la gare, à l'Est, qui rejoint la RD 319 ; depuis la RD 353, au Nord-Est, qui rejoint la RD 319.

Quatre vues remarquables ont été identifiées au sein de la commune. Celles-ci offrent des vues dégagées sur les espaces agricoles et le village.

Morphologie urbaine

Le bourg de Yèbles est ancien et figure sur la carte d'État-Major ainsi que sur la carte reconstituée du cadastre général parcellaire « napoléonien » datant du XIXème siècle. Les axes routiers structurant le territoire aujourd'hui sont également présents sur cette carte. La commune est desservie par le chemin de fer depuis 1892. Ces cartes montrent que l'urbanisation a quasiment doublé depuis le XIXème siècle, mais s'est faite de façon concentrique, autour des constructions anciennes et autour des axes de circulation communaux. Ainsi, la structure du bourg principal et des hameaux n'a que peu changé. Les grands boisements actuels étaient également déjà présents.

La morphologie de la commune n'a quasiment pas changé au cours du 20e siècle. Ainsi, les changements observables par photographies aériennes sont minimes. Les cultures agricoles, plus fractionnées dans le temps, se sont rassemblées ; de nouvelles zones bâtis ont vu le jour le long de l'avenue de la gare durant les années 1970 et le bourg principal s'est étendu au Nord-Est à la fin du 20e siècle.

La commune ne dispose pas de monuments historiques recensés par l'Atlas des patrimoines et faisant l'objet d'un périmètre MH.

Les bâtisses anciennes de la commune se retrouvent au cœur du village, ainsi qu'au sein du hameau de Nogent-sur-Avon. Elles sont regroupées autour des édifices institutionnels (église, mairie) et des corps de ferme. Certaines de ces anciennes demeures ont été restaurées mais elles conservent toujours leurs caractéristiques particulières témoignant d'un passé rural. D'anciens bâtiments de ferme dans le bourg ont été réhabilités comme au niveau de l'impasse de l'Armateur. Ils ont été réaménagés en petites maisons de ville accolées les unes aux autres.

Le bâti récent s'étend essentiellement en périphérie du village. Les évolutions technologiques du 20e siècle ont permis aux édifices de s'exonérer des règles traditionnelles de construction. De plus, le développement des communications a conduit à l'importation de styles étrangers à la région.

Le contraste entre le bâti ancien et récent est bien perceptible dans la forme urbaine. Là où les constructions anciennes cherchaient la densification par souci d'économie de terre et de protection, les constructions de ces dernières années recherchent la privatisation et l'espace.

Les éléments remarquables

La commune dispose d'un patrimoine architectural, comprenant notamment l'église Saint-Martin ainsi que plusieurs corps de ferme, situés dans le bourg et dans les hameaux de Vulaines et de Nogent-sur-Avon. Elle dispose également de plusieurs bâtis en pierre témoignant du caractère historique de la commune et d'une ancienne gare.

Les espaces publics

Les espaces publics sur la commune de Yèbles présentent une bonne qualité paysagère et mettent en valeur l'identité patrimoniale et paysagère de la commune. Malgré l'étroitesse des rues dans le tissu ancien, la commune porte une attention spécifique à ces espaces, comme en témoignent le traitement paysager (alignements d'arbres ou arbres remarquables), le traitement minéral (revêtement de qualité et relativement entretenu) et le choix d'un mobilier urbain de qualité.

Le fonctionnement urbain

La place de la voiture

Les habitants de Yèbles privilégient très largement la voiture pour leurs déplacements quotidiens. En 2022, ce mode de transport représente 85,7 % des trajets domicile-travail, loin devant les transports en commun, utilisés par seulement 10 % des actifs (source : INSEE, RP2022).

Située dans la partie Sud du département de Seine-et-Marne, la commune de Yèbles bénéficie du réseau routier suivant :

- La Départementale RD 1036 (anciennement la RN 36), qui traverse le sud de la commune
- La Départementale RD 619, qui traverse la commune sur l'axe Est/Ouest
- La Départementale RD 319, qui traverse le Nord-Est de la commune
- D'autres routes permettant une desserte locale du village, dont la départementale D353

Le stationnement sur la commune se fait pour l'essentiel dans l'espace privé ou sur les trottoirs. En effet, le bourg n'ayant pas été conçu pour permettre le stationnement de nombreux véhicules, il n'existe pas de parc de stationnement spécifique en centre-bourg. Toutefois, dans la mesure où il n'existe pas de commerces ou services dans le tissu urbain, les besoins en stationnement demeurent limités. La commune dispose de 3 parcs de stationnement en bordure de village, situés à l'entrée de village par la RD 619 (6 places), au niveau de la salle polyvalente (30 places), et rue de la Génétrière (6 places). Au niveau du City Park, un espace permet le stationnement d'environ 4 véhicules.
La zone industrielle et artisanale dispose d'aires de stationnement pour ses salariés et la zone commerciale des Portes de Yèbles comprend et compte accueillir plusieurs parcs de stationnement.
La réalisation d'environ 16 places est prévue au sein du projet de « La Rose de la Brie ».
La commune comprend également des places de recharges électriques au niveau de l'avenue de la gare. Le projet de « La Rose de la Brie » comptera également des places de recharge électrique.

Les liaisons douces

Du fait de son étendue et de la répartition sur le territoire des habitations, la commune a un réseau routier communal particulièrement développé, soit sous la forme de petites routes, soit sous la forme de chemins. Dans le village, les voies sont souvent étroites. Il n'y a que très peu d'espaces dévolus spécifiquement à la circulation piétonne, autrement que sur les trottoirs, les voies prenant de ce fait un caractère de voirie mixte automobile-piéton-vélo.

La commune ne comprend actuellement pas de piste cyclable. En revanche, le Chemin des Roses est inscrit dans le Plan Vélo 77 comme appartenant au grand itinéraire cyclable (GIC) n°3.

La commune était anciennement desservie par un réseau ferré qui n'est maintenant plus actif. L'ancienne gare est toujours présente et l'ancienne voie ferrée sert de tracé au Chemin des Roses, à l'Ouest de la commune, avec un prolongement également envisagé à l'Est.

La commune a récemment réalisé une liaison douce piétonne et cyclable le long de la RD 353, reliant le bourg à l'arrêt de bus du hameau de Nogent-sur-Avon.

Les transports en commun

La commune est desservie par plusieurs lignes de bus, gérées par la société de transport DARCHE GROS, et comprend deux arrêts, à l'Église de Yèbles et à Nogent-sur-Avon. Même si l'offre de transport en commun est présente, les horaires sont pour la plupart pensés en fonction des horaires scolaires mais ne correspondent pas toujours aux horaires d'entreprises.
En revanche, Yèbles se situe à proximité de communes disposant de gares : Yèbles est à 6 km de Verneuil l'Etang, 15 km de Melun et 14 km de Moissy-Cramayel.

Un projet d'aire de covoiturage est en cours, à la croisée de la RD 1036 et la RD 619.

<u>Les réseaux et la gestion des déchets</u>

La gestion des eaux

Le captage, le traitement et la distribution en eau potable sont effectués par le syndicat mixte ferme d'alimentation en eau potable d'Andrezel, Verneuil-l'Étang et Yèbles, depuis 2019.
La gestion de l'assainissement collectif est assurée par la commune de Yèbles et comprend la collecte des eaux usées, le transport et la dépollution. La gestion est effectuée par délégation. La dépollution est également effectuée par le SIVU traitement EU Yèbles et Guignes-Rabutin, avec une gestion par délégation. La gestion de l'assainissement non collectif, qui concerne le hameau de Vulaines et le domaine de la Pierre Blanche, est effectuée en régie par la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC).
La commune est raccordée à 3 stations d'épurations : la station de Yèbles bourg, la station de Yèbles-Guignes, et la station de Yèbles - Nogent-sur-Avon.
Les eaux usées domestiques et pluviales sont recueillies dans un réseau séparatif ou unitaire. La zone d'activité économique et La Tuilerie disposent notamment d'un réseau séparatif.

La gestion des déchets

La commune de Yèbles confie l'enlèvement et le traitement de ses ordures ménagères à la SIETOM de la région de Tournan en Brie, un syndicat mixte dont le territoire d'action est composé de 39 communes. La collecte comprend les ordures ménagères, les encombrants, les emballages et le verre. Des bornes et des points d'apports volontaires sont mis à disposition pour les déchets organiques, le verre et le papier.

Le SIETOM comprend 6 déchetteries, dont l'accès est gratuit pour les particuliers habitants du territoire du SIETOM.

Besoins et enjeux

Thématiques	Enjeux et besoins
Activité forestière et agricole	- Préserver les boisements présents sur le territoire communal - Préserver les terres agricoles sur le territoire communal et maintenir l'activité agricole de la ferme de Nogent-sur-Avon
Aménagement de l'espace	L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : - la préservation de l'identité patrimoniale de Yèbles, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage, - le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le village, - les risques et les nuisances existants sur la commune, - la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.
Environnement et biodiversité	-Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : - Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, les milieux ouverts, les espaces agricoles, les zones humides … - Préservant la continuité écologique locale le long de l'Yerres et des Rus du territoire. - Préservant les petits éléments de nature (alignements d'arbres, haies, mares, arbres remarquables, fonds de jardins et cœurs d'îlots) -Préserver une qualité de l'air satisfaisante -Favoriser le développement des énergies renouvelables
Transports	-Améliorer la part des déplacements doux et des transports en commun afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers. -Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein du village et des espaces à développer.

3. Résumé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements de transports et de déplacements qui peuvent être résumées en quatre grandes orientations et plusieurs sous-orientations :

- Poursuivre le développement économique
    - Développer l'offre commerciale, d'activités de services et de tertiaire, sur la zone d'activités « Les portes de Yèbles »
    - Préserver la vocation industrielle et artisanale de la zone de la gare et du hameau de Vulaines
    - Encourager l'emploi local, en lien avec les zones d'activités
    - Préserver et diversifier l'activité agricole
    - Maintenir une activité sylvicole

- Tendre vers un développement urbain durable
    - Tendre vers un rééquilibre entre l'habitat et l'emploi
    - Conserver et développer un bâti de qualité
    - Maintenir et développer l'offre d'équipements collectifs

- Préserver et améliorer le fonctionnement urbain et le cadre de vie
    - Aménager le réseau viaire
    - Améliorer les offres de transport collectif, favoriser les mobilités douces et optimiser l'usage de la voiture
    - Préserver le cadre de vie
    - Optimiser les ressources et favoriser le recyclage

- Préserver le patrimoine environnemental et paysager
    - Préserver les ressources naturelles et la Trame Verte et Bleue (TVB)
    - Prendre en compte les nuisances et les risques
    - Préserver les ressources et modérer la consommation d'espace

4. Résumé des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et des mesures envisagées

a) Incidences et mesures sur le milieu physique

Eau potable, eau usée et eau pluviale

Le captage, le traitement et la distribution en eau potable sont effectués par le syndicat mixte fermé (SMF) d'alimentation en eau potable d'Andrezel, Verneuil-l'Etang et Yèbles, depuis 2019. La commune de Yèbles est alimentée en eau potable par une unité de traitement pesticide qui traite l'eau d'origine souterraine provenant de 2 captages situés à Yèbles et Verneuil - L'Etang. Le maître d'ouvrage est le Syndicat d'alimentation en eau potable Andrezel Verneuil Yèbles.
L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (1200 habitants environ sur la commune soit environ 230 habitants supplémentaires à l'horizon 2035) va nécessiter une augmentation progressive des capacités du service d'eau potable en cohérence avec les orientations de développement.
Les orientations prises par la commune de Yèbles dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines et à urbaniser dans le règlement, et de préserver les espaces naturels et agricoles.

La commune de Yèbles est intégrée à la Communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux (CCBRC) qui est compétente en assainissement collectif et non collectif. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est effectué en régie par la CCBRC. La commune compte environ 33 habitations en assainissement non collectif (estimation haute basée sur la différence abonnés eau potable/abonnés assainissement collectif), situées au niveau du hameau de Vulaines et du domaine de la Pierre Blanche. La commune est couverte par 3 stations d'épuration :

- la station d'épuration du bourg, d'une capacité épuratoire de 600 équivalents habitant (E.H.), de type boues activées ;
- la zone d'activités économiques ainsi qu'une vingtaine de ménages (avenue de la Gare) sont raccordés sur la station d'épuration de Guignes-Rabutin de 4520 EH ;
- le hameau de Nogent-sur-Avon est doté d'un assainissement collectif depuis septembre 2021, de type phytoépuration avec une capacité épuratoire de 160 E.H. En 2020.

L'augmentation prévisible des eaux usées liée au développement du tissu urbain existant et à son extension (200 habitants environ supplémentaires à l'horizon 2035) va progressivement conduire à un rapprochement voire un léger dépassement de la capacité nominale de la station d'épuration du bourg. En tout état de cause, le développement de l'urbanisation en continuité du projet de « La rose de la Brie », étant totalement maîtrisé par la municipalité, ne sera réalisé qu'à la condition de la parfaite compatibilité avec la capacité de la station d'épuration du bourg existante ou de son évolution prévue par la mise en place d'un emplacement réservé.

En matière de gestion des eaux pluviales, les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands sont d'assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, de limiter le ruissellement et l'érosion, et de maîtriser les rejets par temps de pluie. A Yèbles, les eaux pluviales sont majoritairement recueillies dans un réseau unitaire avec les eaux usées domestiques. Certaines portions de la commune disposent d'un réseau séparatif, comme c'est le cas pour La Tuilerie et la zone d'activité économique.

Au sein du PLU, la gestion des eaux pluviales est encadrée dans le règlement et le document des OAP. Ainsi, le règlement encadre la collecte, le traitement, le stockage et la régulation des eaux pluviales. Les OAP thématiques proposent des gestions alternatives écologiques des eaux pluviales, et des dispositions particulières sont également énoncées dans les OAP sectorielles.

Les risques naturels

La commune de Yèbles est concernée par les risques d'inondation. Ces risques sont essentiellement issus de la montée progressive du niveau des eaux superficielles de l'Yerres, mais les risques vitaux sont quasi inexistants. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 18 juin 2012. Le PPRI a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des futurs biens. En dehors du périmètre du PPRI, qui concerne l'Yerres, le territoire comprend également un risque d'inondation au niveau du hameau de Nogent-sur-Avon. Ces secteurs soumis au risque d'inondation sont pris en compte dans le règlement et dans l'aménagement du territoire. Ainsi, le règlement prend des dispositions particulières au niveau des constructions et des dépôts. En outre, il n'est pas prévu d'urbanisation dans ces secteurs, et le PLU prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir les espaces ouverts.

Concernant le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, la commune de Yèbles est touchée par un aléa fort aux abords de l'Yerres et des Rus des Meuniers et d'Avon, où l'on retrouve les couches géologiques marneuses. Les parties urbanisées sont largement impactées, notamment l'intégralité du hameau de Nogent-sur-Avon et de Vulaines, le domaine de la Pierre Blanche, la zone d'activités économiques existante, la Tuilerie et la partie Nord du village. Le Sud de la commune est touché par un aléa moyen. Ce risque est mentionné dans le règlement du PLU.

D'autres risques sont pris en compte dans le présent PLU :
- Le risque sismique (explicité dans le diagnostic)
- Le risque de remontées de nappes (explicité et localisé dans le diagnostic)

b) Incidences et mesures sur le milieu naturel

Incidences sur le site Natura 2000 ZSC « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie »

Le territoire de Yèbles et les projets éventuels se situent à l'extérieur et à distance d'environ 5 km de la ZSC. Il n'y aura donc pas de consommation d'habitats, de perturbation des conditions hydriques des habitats, d'altération des habitats, de destruction indirecte d'habitats désignés en ZSC. On peut ainsi considérer que la mise en œuvre du PLU de Yèbles n'aura pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000 et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 dans la mesure où :
- Le développement urbain à vocation d'habitat de la commune se réalise en densification des espaces bâtis du bourg et en continuité directe du bourg.
- Le développement urbain à vocation d'activités économiques se trouve sur des espaces déjà anthropisés, en cours d'aménagement.
- Ces développements urbains sont éloignés du site Natura 2000 (environ 5 km) et situés en aval de celui-ci.
- Le bassin versant comprenant la zone d'activités de Yèbles est orienté vers le Sud de la commune et n'inclut donc pas l'Yerres.

Incidences sur le milieu naturel et la trame verte et bleue

Le territoire communal comprend une trame verte et bleue, garante des continuités écologiques, qui se développe au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver. Celle-ci est composée des espaces boisés, des espaces agricoles, des alignements d'arbres et des haies, des fonds de jardins, lisières et cœurs d'îlots, des cours d'eau, des mares et des plans d'eau accompagnés par leur ripisylve, et des zones humides. En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, prévoit des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage, notamment par un zonage des espaces naturels en zone A et N, un secteur particulier pour les zones humides (Azh et Nzh), et grâce à une protection des éléments naturels au titre des articles L151-23 et L113-1 du CU. A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

En outre, les OAP sectorielles des zones à urbaniser proposent plusieurs mesures de réduction des incidences potentielles. A cela s'ajoute des mesures de réductions incluses dans les OAP thématiques.
Pour les deux secteurs à urbaniser de la commune (AU et AUX) sujets à la réalisation d'une OAP, **compte tenu des mesures prises dans les OAP et en dehors, les incidences de ces projets sur l'environnement sont évaluées comme étant faibles**.

Bilan de la consommation des espaces agricoles

Le contrôle de l'urbanisation avec une limitation des zones urbaines aux enveloppes urbaines existantes et l'inscription d'une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat en continuité du tissu urbain existant conduit à impacter l'espace agricole de façon mesurée. Dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste (780,99 ha) et homogène permettant d'assurer la pérennité de l'activité agricole, en sachant qu'il n'existe que deux exploitations agricoles sur la commune. Ainsi, la commune s'est fixée un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain d'environ **1,88 ha** composé de : 1,73 ha pour le développement de l'habitat (incluant le secteur de la Rose de la Brie en cours de réalisation) et 0,14 ha d'emplacement réservé pour une extension éventuelle de la STEP du bourg. Cet emplacement réservé figurait déjà dans l'ancien PLU.

Bien que le présent PLU consomme de l'espace agricole, le bilan total des zones agricoles et naturelles révèle environ **2,69 ha** de surfaces supplémentaires classées en zones agricoles et naturelles, en comparaison au plan de zonage précédent.

c) Incidences et mesures sur le patrimoine, l'architecture et le paysage

Le patrimoine architectural et paysager

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments. Par ailleurs, des éléments bâtis remarquables et des éléments paysagers et naturels, repérés sur le plan de zonage, sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code

de l'Urbanisme. Le règlement du PLU, dans les règles et dispositions communes à toutes les zones, définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés. Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
Afin de préserver la qualité paysagère de Yèbles, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage des aménagements et constructions, les secteurs de développement urbain prévus (secteur dédié au développement de l'habitat et secteur dédié au développement économique) sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement. Par exemple, la qualité paysagère des différents secteurs est encadrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et de ce fait améliorée grâce notamment aux traitements paysagers de leur abords, aux espaces verts paysagers de convivialité et au paysagement des espaces de stationnement.

Le patrimoine archéologique

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

d) Incidences et mesures sur les déplacements, les nuisances, l'énergie et l'adaptation au changement climatique

Les voies de communication et les déplacements

Les projets ayant une incidence sur les voies de communication et les déplacements sont :
- Le contournement de Guignes (maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental de Seine-et-Marne) en cours de réalisation
- La ZAE « Les Portes de Yèbles »
- Le secteur à vocation d'habitat « Grande rue »

Afin de réduire l'usage de l'automobile, le PLU a notamment pour volonté d'améliorer les mobilités durables en :
- Améliorant l'offre de transport collectif
- Favorisant les mobilités douces

En ce sens, les OAP sectorielles du secteur « Les Portes de Yèbles » et du secteur « Grande rue » prévoient différentes dispositions. La commune prévoit également le développement du réseau de liaisons douces, pour la circulation piétonne et cyclable, à des fins fonctionnelles et de promenades, notamment :
- Entre l'arrêt de bus de la RD 319 et la récente liaison douce créée le long de la RD 353,
- A travers le parc paysager projeté et reliant le bourg à la zone commerciale « Les Portes de Yèbles ».
- En reliant la salle polyvalente au futur ensemble de « La Rose la Brie ».

Dans l'optique d'optimiser le maillage de liaisons douces (piétons et cycles), les chemins et les sentes existants sont conservés dans le cadre du PLU au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Et afin de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, il est imposé le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation via les prescriptions des chapitres 2.4. du règlement.

Les nuisances

L'urbanisation des espaces libres et le renouvellement urbain pour le développement de l'habitat ainsi que l'extension de l'urbanisation en continuité Ouest du bourg, vont probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile. Cette circulation est limitée mais à l'origine de pollution, d'émission de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Selon l'application GES Urba du CEREMA, l'accueil de nouveaux résidents et de visiteurs augmenterait ainsi le taux d'émissions de GES dus à la mobilité d'environ 18 %.

La zone d'activités économiques et commerciales existante des « Portes de Yèbles » est et sera également source de nuisances, notamment identifiées dans l'étude d'impact réalisée. Ces nuisances sont de deux types : les nuisances temporaires durant la durée des travaux des bâtiments d'activités et les nuisances générées par le fonctionnement de la zone d'activités. Le fonctionnement de la zone d'activités va générer une augmentation progressive de la circulation automobile. Cette circulation est à l'origine de pollution, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.
La conception même de la zone d'activités vise à fluidifier le trafic pour éviter tout engorgement. Il est prévu également des aménagements paysagers qui agiront sur la qualité de l'air. Les aménagements paysagers des espaces communs et privatifs seront plantés et pourront contribuer à absorber les polluants. Enfin, la création de deux arrêts de bus est prévue au niveau de la zone commerciale « Les Portes de Yèbles », ce qui induira une meilleure desserte globale de la zone et du village, à la fois pour les employés de la zone et pour les habitants du village. Cela pourrait avoir ainsi une incidence positive sur la fréquentation des transports en commun et ainsi une réduction des émissions de polluants et de GES.

L'énergie

L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles activités vont entrainer une hausse des besoins et de la consommation énergétique particulièrement dans les secteurs de l'habitat et des transports.
D'après l'application GES Urba, la consommation annuelle d'énergie finale de l'ensemble des logements neufs (environ 100 nouveaux logements construits) serait de 602 MWh/an.

Sur la zone d'activités économiques et commerciales existante des « Portes de Yèbles », les projets de développement d'activités seront soumis à la règlementation environnementale 2020 et devront réaliser des études de faisabilité relatives au développement d'énergies renouvelables permettant ainsi la réduction de consommation d'énergie fossile.

Les risques technologiques

La commune de Yèbles est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par canalisation (un réseau de gaz naturel). Cette canalisation de transport de gaz fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Ce risque est cependant éloigné des zones d'habitat de Yèbles.
Le site gouvernemental *Géorisques* recense trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont une industrie : « LASSARAT PHILIPPE » (non classée SEVESO). Cet établissement, situé avenue de la Gare, a cessé son activité en août 2015. Cette activité nécessitait l'emploi de matières abrasives, de la réfrigération ou de la compression (installation de pression > 10E5 Pa).
La base de données BASIAS du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires recense 10 sites sur la commune.

Sur le territoire de Yèbles, deux sites sont recensés sur la base de données BASOL :
- L'établissement Vendrand/Cour marchandise SNCF (code métier SSP000626301).
- La société Philippe Lassarat (code métier SSP000619101).

Le site de l'établissement Vendrand est aujourd'hui considéré comme libre de toutes restrictions, les travaux ont été réalisés et le site n'appelle pas de surveillance nécessaire. Le secteur d'information sur les sols (SIS) de 2020 considère le site comme traité avec risque résiduel acceptable (ARR).
Concernant la société Philippe Lassarat, le Secteur d'information sur les sols (SIS) de 2020 considère le site comme compatible avec son usage actuel.

Concernant les autres sources de pollution des sols potentielles, des dépôts de terres ont eu lieu sur certains lots de la zone d'activités économiques et commerciales des « Portes de Yèbles », dont la nature n'est à ce jour pas établi. Les projets de développement de l'habitat dans le bourg et en continuité Ouest de celui-ci ne sont pas concernés par ces risques.

Certaines parcelles de la commune de Yèbles se situent au sein de la bande d'isolement de 200 m autour de la zone de stockage de déchets non dangereux, autorisée par l'arrêté préfectoral n° 04DAI2IC046 du 6 février 2004, de Soignolles-en-Brie. Cette zone de stockage est exploitée par la Société SUEZ RV Ile-de-France. Cependant, les parcelles concernées par la bande d'isolement sur la commune se situent en zone agricole et ne sont pas à proximité du bourg ou du projet d'extension de l'habitat. La zone de stockage de déchets dangereux de Soignolles-en-Brie n'a donc pas d'incidence sur le PLU.

Adaptation au changement climatique

Afin de lutter et de s'adapter aux incidences de ce changement climatique, le PLU adopte un certain nombre d'orientations et de règles :
- Il n'est pas prévu d'urbanisation dans des zones à risque d'inondation.
- Il est imposé la gestion des eaux pluviales de ruissellement à la parcelle, bénéfique pour la recharge des nappes ou pour une réutilisation d'arrosage et de nettoyage et pour éviter les phénomènes de crue en aval.
- Il est autorisé la réalisation de toits ou murs végétalisés.
- Il est imposé un coefficient de biotope au sein du règlement
- Le projet de développement de la commune repose sur l'optimisation du tissu urbain existant avec une extension urbaine limitée et optimisée.

- Deux OAP thématiques sont définies dans le PLU pour la prise en compte du développement durable, à l'échelle des projets et des constructions, en préconisant notamment : le respect des espaces naturels, de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, de prévoir le tri des déchets, de réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage et le nettoyage des espaces verts et espaces publics, de favoriser les principes de l'habitat bioclimatique, et de favoriser les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

Bilan des effets de la révision du PLU sur l'environnement

Les niveaux d'effet sont marqués par un code couleur.

- **Effet positif**. Les dispositions retenues (orientations du PADD, OAP, délimitation d'une zone, rédaction d'une règle…) contribuent à limiter ou réduire les effets de l'élaboration du PLU sur un thème de l'environnement.

- **Effet mitigé**. Les dispositions ont des effets antagonistes et ne permettent donc pas d'assurer une réponse complète et efficiente au thème considéré. Par exemple, les dispositions retenues peuvent être consécutives à une décision croisée avec des enjeux non environnementaux, par exemple le développement de l'habitat ou la croissance de la population.

- **Effet négatif**. Résultant le plus souvent d'un choix volontariste en faveur d'un projet, les dispositions retenues ont des effets significatifs sur un ou plusieurs thèmes environnementaux.

- **Sans effet**. Les dispositions retenues n'entrainent aucun effet sur les thèmes environnementaux.

Ces 4 niveaux d'effet sont codifiés selon la convention ci-dessous :

Niveau d'effet Codification	Effet positif	Effet mitigé	Effet négatif	Sans effet
	+	±	–	Ø

Thème	**Effet de la Révision du PLU**
Lutte contre le changement climatique	±

Thème		**Effet de la Révision du PLU**
Préservation des ressources naturelles	Densification urbaine	+
	Consommation des espaces naturels et agricoles, liens avec les corridors écologiques	± (dû à l'extension de la zone d'habitat)
	Eaux superficielles et souterraines (quantité & qualité)	Ø

	Alimentation en eau potable (captage, volumes, réseaux)	± (dû à l'extension de la zone d'habitat)
	Assainissement et gestion des eaux usées	± (dû à l'extension de la zone d'habitat et à la capacité de la STEP du bourg)
	Gestion des eaux pluviales	+
Biodiversité et écosystèmes	Natura 2000 (espèces et milieux d'intérêt communautaire)	Ø
	Autres milieux naturels, dont zones humides	+
	Faune / flore (espèces remarquables, espèces protégées)	Ø
	Nature ordinaire	+
	Continuités écologiques	+
Paysages et patrimoine	Paysages naturels	+
	Paysages urbains	+
	Patrimoine architectural	+
Santé environnementale des populations	Prévention des risques technologiques	Ø
	Prévention des risques naturels	Ø
	Prévention des pollutions (air, sol & eau)	± (dû à la ZAE et à l'extension de l'habitat)
	Prévention des nuisances (bruit & odeurs)	± (dû à la ZAE et à l'extension de l'habitat)

B. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION

a. Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de Yèbles est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L. 111-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

b. L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte,** auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEAT, CNPN, INSEE, ADEME…), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE…
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte**.
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

La commune de Yèbles a participé activement à développer et faire vivre l'évaluation environnementale, au cours de nombreux débats et échanges. Elle a porté des ambitions et des souhaits de réflexion, en particulier sur les problématiques de préservation des milieux naturels et du paysage.
Les dispositions (PADD, OAP, zonage, règlement) ont été discutées et co-construites, progressivement. C'est à la fin de ce processus que l'évaluation a été formalisée, pour mettre en évidence l'effet des choix pris en conscience.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

C. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communaux peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf*. ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires… sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus de révision du PLU
La révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou des chambres consulaires, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Un tableau récapitule, selon une grille à 4 niveaux, ces effets de manière didactique à la fin de l'évaluation.

Incidences sur le réseau Natura 2000
Un chapitre spécifique est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

<u>Définition de mesures</u>

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la

traduction locale d'un document cadre ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN…) ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.