LE PRÉSIDENT

REÇU le
20 MAR. 2026
Rép: LRAR 1

seine &marne
LE DÉPARTEMENT

Dossier suivi par Pierre TUTIN
Tél. : 01 64 87 37 15
pierre.tutin@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/D26-002951-DADT
Réf A/R : 2C 192 207 9111 7

Madame Marième TAMATA-VARIN
Maire
Hôtel de Ville
3 Grande Rue

77 390 YEBLES

Objet : Révision générale du Plan local d'urbanisme

Melun, le 16 MAR. 2026

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan local d'urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de P. L. U., sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-jointe.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P. L. U. approuvé.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-François PARIGI
Président du conseil départemental

P.J. : Une annexe technique

Les informations recueillies peuvent être enregistrées dans les logiciels métiers et dans la base de contact du Département. Les services concernés en sont les destinataires exclusifs. Elles sont destinées à l'accomplissement des missions du Département. Vous pouvez exercer vos droits conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, auprès du délégué à la protection des données du Département, par mail adressé à dpd@departement77.fr ou par courrier postal adressé au Délégué à la protection des données - Hôtel du Département CS 50377 - 77010 Melun cedex.

Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires - SDT
Dossier suivi par Pierre TUTIN

Commune du Yèbles
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département de Seine-et-Marne
Annexe technique - Mars 2026

AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la Commune du Yèbles, **sous réserve de la prise en compte des remarques** suivantes.

OBJET DE LA PROCÉDURE

Le projet de révision générale du PLU a été prescrit par délibération du Conseil municipal en date du 1er avril 2023. Le projet a été arrêté une première fois le 29/02/2024 puis le 12/12/2025.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule autour de 4 axes. La Commune a arrêté 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont 2 sectorielles.

REMARQUES DU DEPARTEMENT

1/ TRAJECTOIRE ZAN ET PRODUCTION DE LOGEMENTS (SDRIF-E)

Le PLU prévoit la production de 24 logements dans le tissu urbanisé ce qui est en-deçà des orientations du SDRIF-E qui portent sur 44 nouveaux logements au sein des espaces urbanisés existants.

2/ OAP

Les aménagements sur Route Départementale devront être concertés avec **l'Agence Routière Départementale de Melun**, notamment les orientations qui pourraient impacter le domaine de compétence du Département.

OAP n°2 « Les Portes de Yèbles » :

Cette OAP est bordée par l'ancienne RD 619, **renommée RD 402**, classée Route à Grande Circulation (RGC) mais fait l'objet d'une « étude d'entrée de ville ». Dans sa description, l'OAP prévoit la mise en œuvre, sur le domaine privé à proximité de l'alignement de la parcelle, une bande paysagère essentiellement plantée, dont la largeur est variable selon les secteurs entre 10 mètres et 36 mètres. La RD 1036, classée RGC, aurait pu être intégrée à cette étude. Néanmoins, les mêmes principes s'appliquent à cette RD 1036 (recul de 10 m).

L'accès depuis la RD 402 (ex RD 619) étant réalisé, **le Département demande à l'aménageur et à la Commune de travailler la bande séparative paysagère entre la RD et les parcelles d'activités avec les services de la Direction des Routes.**

Concernant le stationnement, une **schématisation des parcs projetés pourrait être utile.** Le Département note par ailleurs que les **accès à ces parcs devront être réalisés depuis les voies internes** et non depuis les routes départementales.

Enfin, il aurait été intéressant que l'OAP fixe quelques principes architecturaux (orientation des bâtiments, hauteurs, couleurs...) pour garantir la qualité de la rive de la RD 402 et de la RD 1036.

3/ ROUTES DEPARTEMENTALES

Déplacements

Classification du réseau viaire

Dans le rapport de présentation, pages 135 à 138, il convient **d'apporter les modifications suivantes :**

- la description de la classification est correcte, à l'exception d'une erreur dans le numéro de la **RD 99**, qui appartient au réseau secondaire local, et non la RD 96 comme mentionné ;
- toute mention de la **RD 619 concernant la route départementale située à l'est du territoire doit être remplacée par la RD 402** (ex RD 619). Il convient de noter que la partie ouest de l'actuelle RD 619 ainsi que le nouveau contournement de Guignes deviennent RD 619. Tandis que l'ancienne RD 619, du giratoire avec le contournement de Guignes jusqu'aux limites est de la Commune, est renommée RD 402 (ex RD 619). La RD 619 appartient au réseau structurant d'intérêt régional, le statut de la RD 402 restant à confirmer ;
- la carte, page 135, doit être rectifiée : la **RD 1036 appartient au réseau structurant d'intérêt régional et non plus au réseau magistral.** Il apparaît que la description du réseau routier a été modifiée sans que la carte correspondante ne soit mise à jour ;
- de plus, sur la carte de classification du réseau viaire (page 135), la **RD 619, correspondant au nouveau contournement de Guignes, a été omise et appartient également au réseau structurant d'intérêt régional.**

Le changement de RN36 vers RD 1036 est partiellement pris en compte. Plusieurs confusions sont présentes dans les différents documents constituant le PLU.

En résumé, le réseau routier sur le secteur se présente comme suit (cf. Annexe) :

- **routes départementales du réseau structurant :** la RD 619 (comprenant l'actuelle RD 619 à l'ouest et le nouveau contournement de Guignes), la RD 1036 (ancienne RN 36) et la RD 402 (ancienne RD 619 à l'est) appartiennent au réseau structurant d'intérêt régional ;
- **routes départementales du réseau secondaire** : la RD 319 appartient au réseau secondaire local de desserte ; la RD 99 et la RD 353 appartiennent au réseau secondaire local.

Concernant le trafic, le RP présente et analyse des données trafic datant de 2022. La **carte trafic de l'année 2023 est aujourd'hui disponible et plus complète sur le secteur.**

Liste et plan des servitudes d'alignement EL11

Dans le porter-à-connaissance transmis à la Commune en 2023, le Département avait indiqué qu'aucune route départementale ne faisait l'objet d'une servitude EL11. C'est pourquoi, le Département a autorisé, il y a quelques années, un piquage depuis la RD 402 (ancienne RD 619) pour accéder à la zone d'activités des Portes de Yèbles. **Or, le tableau de la pièce p8 mentionne que la RD 619 est grevée d'une servitude EL11,** au bénéfice de la DIRIF (Décrets du 18 août 1970 et 10 octobre 1972). Le plan des SUP fait apparaître cette servitude le long de la RD 619 à l'ouest et de la RD 402 à l'est. Le Département ne conteste pas ce statut mais il semble que les éléments qui le fondent n'aient pas été transférés à la l'ARD lors du transfert de la route.

Route à grande circulation

L'inconstructibilité liée au statut de RGC est partiellement prise en compte suite à la construction et mise en service du contournement de Guignes pour la zone A uniquement.

La **RD 1036** (ancienne RN 36) est classée Route à Grande Circulation (RGC) au décret 2009-615 du 3 juin 2009 modifié. Le Contournement de Guignes, nouvellement nommé **RD 619**, est le nouvel itinéraire RGC, correspondant à la continuité d'axe de la RD 619 en Seine-et-Marne (se référer à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme du Contournement de Guignes qui prévoit dans les pièces graphiques modifiées, une zone non aedificandi autour du contournement). Par suite, l'ex RD 619 devenue RD 402 devrait ne plus l'être. Ce point est en cours d'échange avec les services de l'Etat.

Cette inconstructibilité concerne les zones A et N.

Liaisons douces et modes actifs

Le PlanVélo77 présenté dans le RP n'est pas à jour car celui-ci a été révisé en septembre 2023. **La Commune est donc invitée à se référer à ce nouveau document** et à son règlement de subventions également révisé. Si besoin, la Commune peut se rapprocher de la Direction des Routes.
Il est donc demandé de supprimer la mention suivante car la version révisée ne contient plus ces sections prioritaires : « une portion de la RD 619 traversant la commune est également répertoriée en « section prioritaire hors agglomération »,

Emplacements réservés

Concernant l'ER n°1 : le Département précise que **l'intersection entre la RD 619 et la Route de Corbeil devra rester un chemin agricole.** Par conséquent, cet accès devra rester réservé uniquement aux véhicules agricoles et le piquage d'une voirie carrossable ouverte à tout véhicule ne sera pas autorisé.

Etude entrée de ville

L'étude, initialement, normée « Étude d'entrée de ville sur la zone « AUX » le long de la RD 619 » **s'applique désormais à la RD 402**.

Dans ce contexte et dans la mesure où l'urbanisation est d'ores et déjà engagée, il est simplement demandé **d'associer les services de la Direction des Routes** à l'étude

et la composition de la frange paysagère prévue en bordure de la RD 402 et de la RD 1036.

4/ ENVIRONNEMENT

Eau

Eau potable

La compétence eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Andrezel, Verneuil l'Etang et Yèbles. Un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) a été réalisé et finalisé en 2020 à l'échelle des trois communes du syndicat.

Le PLU mentionne une qualité d'eau conforme en 2022. Depuis 2025, avec l'évolution des paramètres recherchés dans le cadre du contrôle sanitaire mis en œuvre par l'Agence Régionale de Santé, des situations de **non-conformité vis-à-vis de métabolites de pesticides ont pu être observées**. Une solution pour palier à cette situation est en cours d'étude par le syndicat.

Eaux pluviales

Le PLU, et notamment les deux OAP, vont entrainer une imperméabilisation importante. Le SDAGE, dans son orientation fondamentale 3, préconise aux collectivités territoriales de planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 100 % en milieu rural, de préférence sur le même bassin versant. Une réflexion stratégique sur les espaces qui pourraient potentiellement être désimperméabilisés à l'échelle du territoire pourrait être envisagée en **compensation de cette imperméabilisation.**

Le Département et ses partenaires peuvent accompagner la Commune dans ses projets de désimperméabilisation via une offre ID77 (https://eau.seine-et-marne.fr/fr/desimpermeabilisation-et-infiltration).

Aménagement foncier

La Commune est concernée par une opération d'aménagement foncier agricole, en accord avec le Code rural (en l'occurrence, contournement routier de Guignes). La Commission intercommunale d'aménagement foncier de Guignes, Yèbles, Andrezel s'est prononcée en 2025 en faveur du lancement de la phase opérationnelle, qui démarrera au printemps 2026 pour proposer aux exploitants et aux propriétaires une redistribution parcellaire répondant à leurs enjeux, ainsi qu'aux enjeux environnementaux.

Agriculture et forêt

Il est conseillé de consulter les recommandations émises par la CDPENAF (https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/68578/563011/file/Plaquette+prise+en+compte+des+sp%C3%A9cificit%C3%A9s+agricoles+CDPENAF.pdf et éventuels avis déjà publiés concernant la commune : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Preservation-du-Foncier-Agricole/CDPENAF.

Parmi les bonnes pratiques, le zonage N des emprises agricoles non cultivées sur le long terme permet de mieux correspondre à la réalité du terrain.

ENS et biodiversité

Il est préconisé de maintenir les prairies en bord de l'Yerres (ZB 0018, ZB 0019, ZB 0020) en tant que friche durable au registre parcellaire graphique. Elles sont classées en carte d'alerte du conservatoire botanique.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

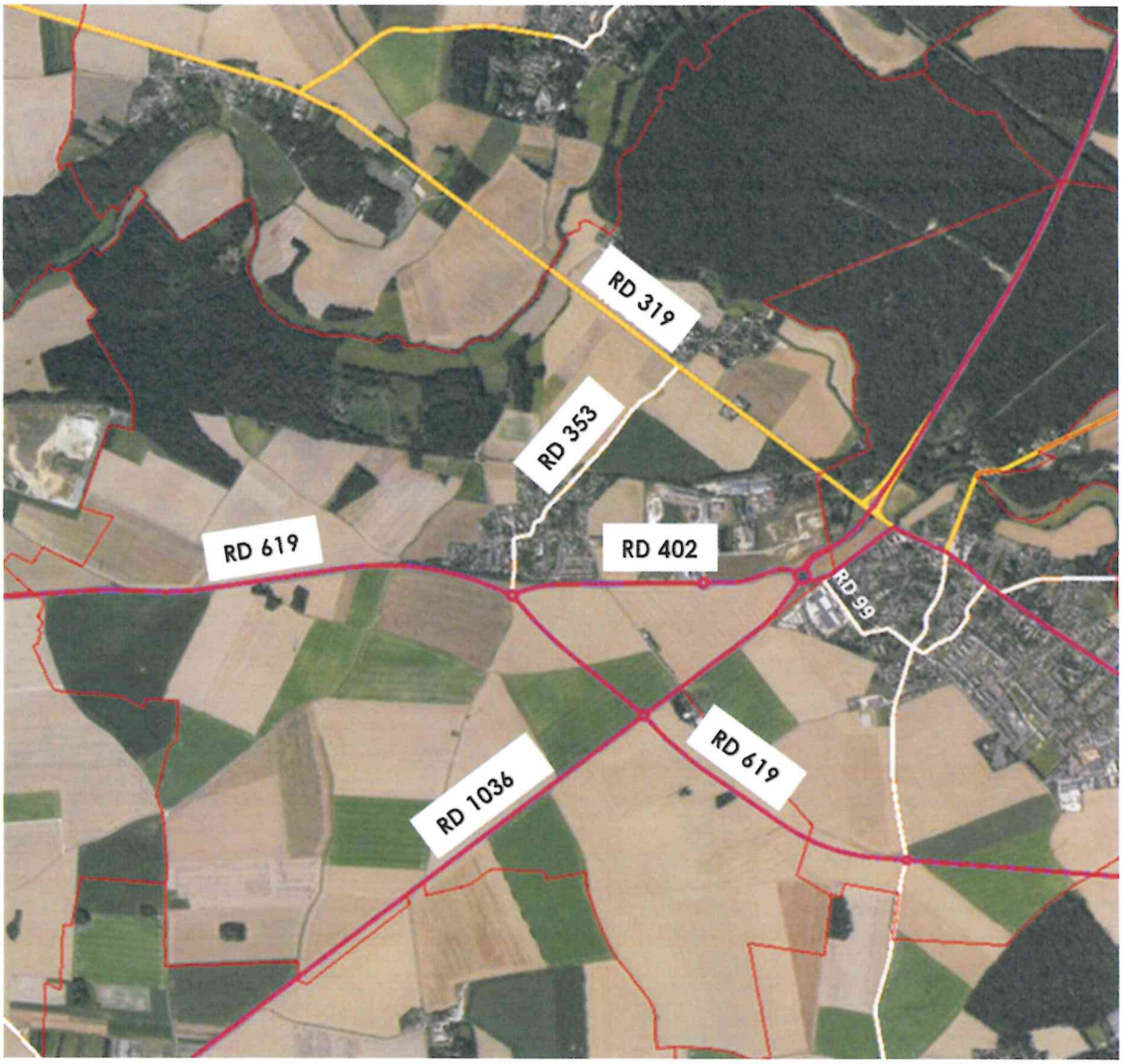
La dernière délibération communale pour la mise à jour du PDIPR date du 31 mai 2022. Lors de cette mise à jour, 19 302 mètres de chemins ont été inscrits au PDIPR. La Commune peut, à tout moment, la compléter par une délibération complémentaire.

La carte, en meilleure résolution que celle proposée dans le rapport présentation, ainsi que la liste des chemins inscrits sont disponibles en annexe de ce document.

A noter, la Commune est également traversée par un itinéraire de randonnée, le PR « Les Bois de Vitry ». La fiche descriptive de cette randonnée est téléchargeable ici : https://www.randonnee-77.com/wp-content/uploads/2025/03/Les-Bois-de-Vitry-1.pdf

ANNEXES

Carte de classification du réseau routier départemental à Yèbles



Légende :

Réseau magistral

Classification du réseau départemental

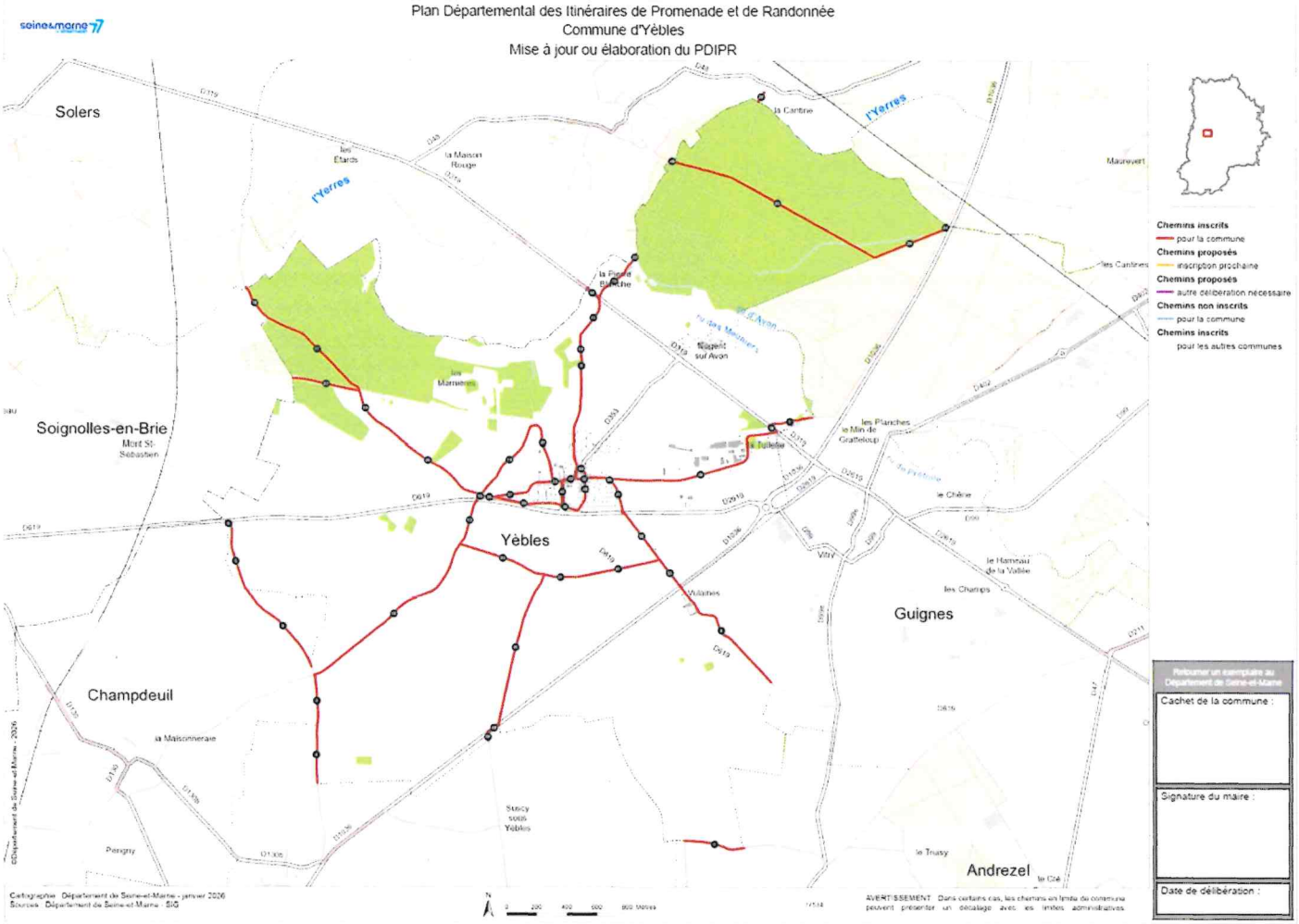
Réseau structurant d'intérêt régional (S1)

Réseau structurant d'intérêt départemental (S2)

Réseau de desserte (Sc1)

Réseau local (Sc2)

Carte des chemins inscrits au PDIPR



Liste des chemins inscrits au PDIPR

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
Canton de Nangis
Liste des itinéraires et des chemins sur la commune d'Yèbles

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Statut d'inscription du chemin au PDIPR Distances en m		
			Inscrit * ☑ Commune + propriétaire ☑ Département	En attente ** ☑ Commune + propriétaire ☐ Département	Non inscrit *** ☐ Commune + propriétaire ☐ Département
PR : Les bois de Vitry	28	PC parcelle communale	75 m		
	49	SR sente rurale	38 m		
	Total		113 m	0 m	0 m
	Longueur totale sur la commune d'Yèbles		113 m		

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Statut d'inscription du chemin au PDIPR Distances en m		
			Inscrit * ☑ Commune + propriétaire ☑ Département	En attente ** ☑ Commune + propriétaire ☐ Département	Non inscrit *** ☐ Commune + propriétaire ☐ Département
NB : SENTIER NON BALISE PEDESTRE	1	CR dit du Viaduc	300 m		
	2	CR n° 10 de Paris à Champeaux	342 m		
	3	CR n° 10 de Paris à Champeaux	658 m		
	4	CR n° 10 de Paris à Champeaux	375 m		
	5	CR n° 11 de Paris à Champeaux	436 m		
	6	CR n° 11 de Paris à Champeaux	64 m		
	7	CR n° 13 de Yèbles à Champeaux et de Suscy au Truis	404 m		
	8	CR n° 14 dit rue Paquette	908 m		
	9	CR n° 3 dit du Pont du Seigneur ou de la Rue Creuse	466 m		
	10	CR n° 3 dit du Pont du Seigneur ou de la Rue Creuse	151 m		
	11	CR n° 4 de Genouilly et Champdeuil à Ozouer le Voul	282 m		
	12	CR n° 4 de Genouilly et Champdeuil à Ozouer le Voul	1338 m		
	13	CR n° 4 de Genouilly et Champdeuil à Ozouer le Voul	347 m		
	14	CR n° 4 de Genouilly et Champdeuil à Ozouer le Voul	607 m		
	15	CR n° 4 de Genouilly et Champdeuil à Ozouer le Voul	314 m		
	16	CR n° 4 de Genouilly et Champdeuil à Ozouer le Voul	13 m		
	17	CR n° 8 dit ruelle du Gril	794 m		
	18	CR n° 8 dit ruelle du Gril	233 m		
	19	CR n° 8 dit ruelle du Gril	232 m		
	20	CR n° 8 dit ruelle du Gril	857 m		
	21	CR n° 9 de Monts et Soignolles à Guignes Rabutin	777 m		
	22	CR n° 9 de Monts et Soignolles à Guignes Rabutin	596 m		
	23	CR n°4 de Genouilly	64 m		
	24	FC allée forestière	27 m		
	25	FC allée forestière	1476 m		
	26	FC allée forestière	502 m		
	27	PC chemin de Roses	449 m		
	29	PU Avenue de la Gare	171 m		
	30	PU avenue de la Gare	1279 m		
	31	PU chemin de Vulaines	238 m		
	32	PU Grande Rue	72 m		
	33	PU Grande Rue	86 m		
	34	PU Grande Rue	9 m		
	35	PU Grande Rue	64 m		
	36	PU grande rue	91 m		
	37	PU grande rue	422 m		
	38	PU rue Creuse	269 m		
	39	PU rue de Corbeil	461 m		
	40	PU rue de la corneillerie	215 m		

41	PU rue de la Fontaine	391 m		
42	PU rue de la genetrière	115 m		
43	PU rue de l'Eglise	68 m		
44	PU rue de l'Eglise	98 m		
45	PU rue de suscy	183 m		
46	RN n° 19 de Paris à Bâle	52 m		
47	RN n° 19 de Paris à Bâle	106 m		
48	RN n° 36 de Melun à Soissons	96 m		
50	VC n° 1 de Suscy à Yèbles	52 m		
51	VC n° 1 de Suscy à Yèbles	1042 m		
52	VC n° 4 de Yèbles à Vulaines	389 m		
53	VC n° 4 de Yèbles à Vulaines	226 m		
Total		19187 m	0 m	0 m
Longueur totale sur la commune d'Yèbles		19187 m		

Définitions :

Types d'Itinéraires : GR : Itinéraire de Grande Randonnée — GRP : Itinéraire de Grande Randonnée de Pays
PR : Itinéraire de Promenade et Randonnée — NB : Non Balisé

Types de chemins :

CE : Chemin d'Exploitation CR : Chemin Rural SR : Sente Rurale	FC : Forêt Communale FD : Forêt Domaniale FR : Forêt Régionale
PU : Public RD : Route Départementale RN : Route Nationale	AQ : Aqueduc CH : Chemin de Halage NR : Non Renseigné
PC : Parcelle Collectivité PE : Parcelle Etat	VC : Voirie Communale VF : Ancienne Voie Ferrée départementale