



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Yèbles (77)
à l'occasion de sa révision (2^e arrêt)**

N°010830/A PP
du 17/03/2026

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du projet de révision du PLU.....	5
2. L'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement.....	6
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	10
ANNEXE.....	11
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	12

Préambule

La démarche d'évaluation environnementale est motivée par la nécessité d'intégrer les préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Elle permet d'identifier et d'évaluer les incidences environnementales¹ de certains projets, programmes ou plans et de définir les mesures de nature à éviter, réduire ou compenser (séquence « ERC ») les impacts négatifs. Elle est réalisée par la collectivité ou le maître d'ouvrage.

Dans ce cadre, un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage et les collectivités concernées sur la qualité de l'évaluation environnementale réalisée et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme concerné.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Yèbles (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le 2^e projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Le PLU de Yèbles est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 18 décembre 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France.

Conformément à sa délibération du 09 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 11 février 2026 à Stéphan COMBES la compétence à statuer sur le projet plan local d'urbanisme de territoire à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Stéphan COMBES, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des

1 L'environnement comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes.

éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de révision du PLU

Située dans le département de Seine-et-Marne, à une quinzaine de kilomètres au nord de Melun, la commune de Yèbles s'étend sur une superficie de 11,7 km² et comptait 970 habitants en 2022 (Insee), répartis entre le bourg principal, les hameaux de Nogent-sur-Avon et de Vulaines, le lieu-dit de La Tuilerie et le domaine de la Pierre Blanche. Une zone d'activités économiques (ZAE) comptant une dizaine d'entreprises se situe à l'est du bourg.

Prescrite le 1^{er} avril 2023, la révision du PLU de Yèbles a été arrêtée une première fois par délibération du conseil municipal le 29 février 2024. Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 5 juin 2024³. Suite à l'avis défavorable rendu par les services de l'État, la commune de Yèbles a décidé de retirer la délibération portant arrêt du projet de révision du PLU afin d'en réexaminer le contenu. Un nouveau débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été organisé le 4 juillet 2024. Le conseil municipal a ensuite arrêté un nouveau projet de PLU lors de sa délibération du 12 décembre 2025.

Les évolutions apportées au document visent principalement à intégrer les demandes de l'État relatives à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le PADD a été ajusté afin de préciser les orientations en matière de développement de l'habitat et de définir de nouveaux objectifs chiffrés de consommation d'espace. Le rapport de présentation a également été actualisé, notamment dans ses parties consacrées à la justification des choix retenus et à l'articulation avec le schéma directeur de la Région Île-de-France, approuvé le 10 juin 2025. Par ailleurs, des modifications ponctuelles ont été apportées à l'OAP sectorielle « Grande rue » ainsi qu'au règlement, tant écrit que graphique.

Dans son avis du 5 juin 2024, l'Autorité environnementale avait formulé neuf recommandations concernant le projet de PLU arrêté le 29 février 2024. En l'absence de modifications substantielles du document et de réponses apportées à la majorité de ses recommandations, l'Autorité environnementale considère que les observations émises dans son avis initial demeurent pour l'essentiel d'actualité.

Le présent avis examine donc les suites données aux recommandations portant sur :

- la justification des choix d'aménagement ;
- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



Figure 1: localisation de la commune de Yèbles (RP 2-1, p.7)

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024-06-05_yebles_revision_plu_avis_delibere.pdf

2. L'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement

■ La justification des choix retenus

Le PLU de Yèbles comporte deux zones à urbaniser, l'une à vocation d'habitat (AU) correspondant au secteur « Grande Rue » et l'autre à vocation économique (AUX), correspondant à la zone d'activités des « Portes de Yèbles ». Chacune de ces extensions urbaines fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Concernant le développement de l'habitat, la commune de Yèbles prévoit d'accueillir 1 200 habitants à l'horizon 2035 et de construire 102 logements, 24 logements en densification et 78 logements en extension urbaine.

Il est noté que l'objectif de production de 24 logements en densification à l'horizon 2035 semble ne pas respecter l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle du Sdrif (défini à l'OR 57) qui prévoit une progression de 13 % du nombre de logements au sein des espaces urbanisés entre la date d'approbation du Sdrif et l'horizon 2040. L'outil Sdrif explorer, mis à disposition par l'IPR, indique pour la commune de Yèbles 43,6 logements supplémentaires au sein des espaces urbanisés existants en 2040, soit un rythme annuel de 2,7 logements/an. Ramené à l'horizon 2035, l'objectif de logements en densification serait ainsi de l'ordre de 30, ce qui permet de réduire le besoin en extension à 72 logements.

Le rapport de présentation évoque succinctement une solution de substitution consistant à ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur « Grande Rue ». Selon la commune, cette option ne permettrait pas de répondre aux besoins en logements supplémentaires, notamment liés au développement de la zone d'activités économiques et commerciales des « Portes de Yèbles », génératrice de nouveaux emplois et donc de nouveaux habitants. D'après le dossier, « à l'horizon 2035, le desserrement des ménages envisagé 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) » (RP 2-2, p.75). L'Autorité environnementale constate que la population de Yèbles a fortement augmenté entre 2011 et 2016 (+6,6 %/an), puis son rythme de croissance a ralenti entre 2016 et 2022 (+1 %/an). Au regard des tendances observées, la projection démographique retenue (+ 1,65 %/an entre 2022 et 2035) semble justifiée.

Le périmètre de l'OAP « Grande Rue » a été redessiné (voir figures ci-dessous). Situé à l'extrémité ouest du bourg, ce secteur s'étend sur environ 1,73 ha, et intègre désormais le projet « La Rose de Brie » en cours d'achèvement, qui prévoit la réalisation de 6 logements.



Figure 2: OAP « Grande Rue » (projet PLU 1^{er} arrêt)



Figure 3: OAP « Grande Rue » (projet PLU 2^e arrêt)

La dimension de l'OAP prend en compte les objectifs de densité fixés par le Sdrif (une densité de 45 logements/ha est imposée dans la zone AU). À terme, il est prévu de construire 78 logements sur l'ensemble du secteur (projet « La Rose de Brie » inclus).

Un espace boisé est identifié à l'extérieur du périmètre de l'OAP et classé en zone naturelle au plan de zonage. D'après le dossier, ce boisement doit « *participer à la qualité du cadre de vie en renforçant le rôle de parc rural du secteur et en offrant une lisière de qualité entre l'espace d'habitat et les zones naturelles et agricoles. Il préserverait également en partie les habitations des nuisances sonores générées par la départementale et la salle polyvalente, et apporterait de la fraîcheur au tissu urbain* ». Bien que ce boisement soit intégré dans l'OAP thématique trame verte et bleue⁴, il n'est pas précisé les modalités de mise en œuvre de ce boisement, ni la qualité attendue. L'Autorité environnementale s'interroge également sur le nouveau tracé qui s'arrête au milieu de la parcelle. Il convient de mieux justifier la création de ce boisement en cohérence avec la trame verte communale et le paysage environnant (milieux ouverts agricoles et espaces bâtis).

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser le besoin de logements en extension en tenant compte des orientations réglementaires du Sdrif approuvé le 10 juin 2025 ;
- de mieux justifier la création et le dimensionnement du boisement en bordure nord de l'OAP « Grande Rue », en cohérence avec le paysage rural (milieux ouverts agricoles et espaces bâtis) et la trame verte communale ;
- de compléter l'OAP thématique en précisant les modalités de mise en œuvre du boisement et la qualité attendue.

D'après le PADD, la commune prévoit de « *développer l'offre commerciale, d'activités de services et de tertiaire, sur la zone d'activités « Les Portes de Yèbles* ». Cette zone à urbaniser, déjà prévue dans le PLU en vigueur, correspond à une zone d'activités économiques et commerciales⁵ sur un périmètre de 18,9 ha. Cette zone d'activités, limitrophe de la commune de Guignes, est en cours de développement, le permis d'aménager ayant été obtenu en juin 2012.

4 Il est mentionné « *une couronne boisée d'environ 0,73 est prévue autour du secteur de l'OAP à vocation d'habitat* ».

5 Le projet de création du lotissement d'activités « Les portes de Yèbles » a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 23 août 2023.



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.

Figure 4: Etat d'avancement de la zone d'activités "Les Portes de Yèbles" (RP 2-2, p.14)

Dans son avis du 5 juin 2024, l'Autorité environnementale estimait que la dominante commerciale des activités envisagées, le dimensionnement de la zone au regard des besoins de la population communale, ainsi que sa faible accessibilité par d'autres modes de déplacement que la voiture, constituaient des points de vigilance. Ces éléments restent d'actualité pour ce qui est du dimensionnement et de la programmation. Elle recommandait de « réexaminer le choix du développement d'une offre commerciale du quotidien dans la zone d'activité « Les Portes de Yèbles » au regard de l'existence de grandes surfaces commerciales sur la commune voisine et d'éventuelles solutions alternatives privilégiant le maintien ou le développement d'une telle offre de proximité en centre bourg ».

Le principal argument avancé par la commune consiste à affirmer que le développement de la zone s'effectue en coordination avec la commune de Guignes, afin de garantir une cohérence entre les offres commerciales des deux communes. L'installation de nouveaux commerces répond à une volonté commune d'élargir l'offre destinée aux habitants du secteur (RP 2-2, p.22). Selon le dossier, il est considéré que « cet espace commercial est proche du centre-bourg permettant ainsi aux personnes âgées ou à mobilité réduite d'accéder rapidement aux commerces ». Or, la zone AUX est située en périphérie du tissu urbain existant bien que l'OAP prévoit la réalisation d'une liaison douce sécurisée se poursuivant jusqu'au bourg distant d'environ 1 km.

Pour l'Autorité environnementale, la vocation économique de la zone reste insuffisamment justifiée. Le règlement applicable à la zone AUX, interdit les « constructions à destination de commerces de gros et d'industrie ainsi que les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'exclusion des entrepôts nécessaires aux activités autorisées ». Ainsi, les constructions susceptibles de s'implanter réellement sur la zone restent limitées aux activités à dominante commerciale. L'existence, dans la commune voisine, d'une zone d'activités de 14 ha (« l'Orée de Guignes »⁶) déjà destinée aux commerces et services, interroge la cohérence territoriale du projet et le risque de concurrence entre zones économiques proches. Il serait utile de compléter le dossier par un état actualisé de l'occupation de l'ensemble des zones d'activités du secteur ainsi que leurs perspectives d'évolution, incluant notamment les taux de vacance, les disponibilités foncières et les demandes d'implantation recensées.

6 Le dossier fournit une liste des zones d'activités présentes sur le territoire intercommunal (RP 2-2, p.21), en précisant leur localisation, leur surface, la nature des activités et l'état d'achèvement.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale rappelle que le Sdrif encadre le développement de l'offre commerciale, qui doit être privilégiée au sein des espaces déjà urbanisés (OR 111 et 115). Les zones commerciales ont vocation à évoluer vers davantage de mixité. Il s'agit de limiter le risque d'éviction des activités économiques productives au sein des zones d'activités, en évitant que de nouveaux équipements commerciaux ne viennent s'y substituer. Dans ce contexte, le PLU de Yèbles doit démontrer la cohérence de ses choix d'aménagement avec ces orientations, en privilégiant des zones d'activités plus compactes, mieux desservies et ouvertes à une diversité d'usages compatibles.

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier de manière précise les besoins économiques auxquels répondrait la zone d'activités « Les Portes de Yèbles », et démontrer que ces besoins ne peuvent être satisfaits dans les zones existantes, notamment celles situées à proximité immédiate..

■ La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

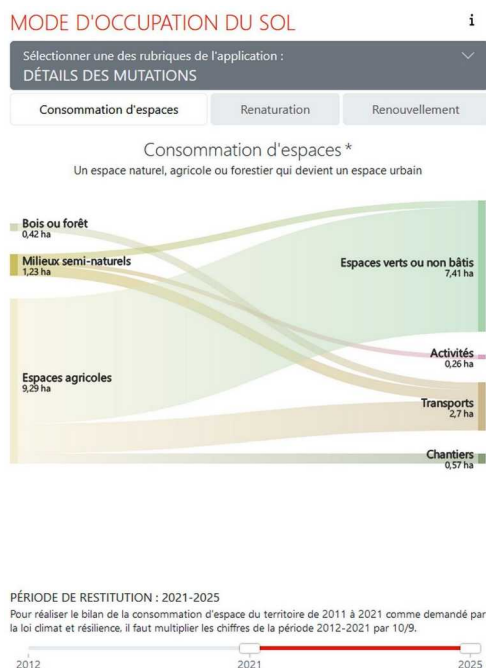
Le nouveau projet de PLU a actualisé la partie dédiée à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) au regard du Sdrif, approuvé le 10 juin 2025.

Le dossier dresse le bilan de la consommation d'espaces, en s'appuyant sur les données du Mos 2021 (RP 2-2, p.5-8). Entre 2012 et 2021, 27,11 ha d'Enaf ont été consommés, dont 23,2 ha ont été générés par le chantier de la zone d'activité « Les Portes de Yèbles ». Depuis 2021, la commune comptabilise 0,21 ha d'Enaf consommés pour réaliser une liaison douce le long de la RD 353, reliant le bourg au hameau de Nogent-sur-Avon.

S'agissant de la consommation projetée, le PLU prévoit une extension urbaine de 1,73 ha pour développer de l'habitat et l'extension de la station d'épuration du bourg sur une superficie de 1 456 m². La consommation d'Enaf prévue à l'horizon 2040 s'élève par conséquent à 1,88 ha (PADD, p.20).

Le rapport de présentation examine les capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées définies par le Sdrif (RP 2-2, p. 82 et suivantes). Une pastille semi-pleine est partiellement positionnée sur le centre-bourg, identifiée comme secteur d'urbanisation préférentielle, et représentant une capacité d'environ 10 ha. La commune bénéficie également d'une capacité d'urbanisation correspondant à 2 % de l'espace urbanisé de référence⁷, au titre de la catégorie « villes moyennes, petites villes et communes rurales », soit 1,1 ha. Ces capacités étant cumulatives, le potentiel théorique d'urbanisation à l'horizon 2040 pour la commune de Yèbles atteint 11,1 ha. La commune en déduit que la consommation d'espace réalisée depuis

2021, ajoutée à celle projetée par le PADD, demeure nettement inférieure aux capacités d'urbanisation fixées par le Sdrif.



Pour l'Autorité environnementale, cette analyse de la consommation d'Enaf reste toutefois incomplète, car elle ne prend pas en compte le contournement routier de Guignes porté par le conseil départemental de Seine-et-Marne. Cette infrastructure consiste en la réalisation d'un barreau routier d'environ 5 km visant à dévier la RD 619 de l'est de Guignes vers le sud de Yèbles. Le projet a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral du 30 mai 2023, entraînant la mise en compatibilité du PLU de Yèbles.

Selon le MOS 2025, la commune de Yèbles aurait consommé 10,94 ha entre 2021 et 2025. Pour l'Autorité environnementale, il apparaît nécessaire de confronter

est celle observée en 2021.

Figure 5: Détail des mutations réalisées entre 2021 et 2025 (extrait du MOS 2025)

cette estimation à une analyse de terrain, afin d'identifier précisément les mutations intervenues, notamment les surfaces agricoles mobilisées pour la nouvelle voirie. Elle rappelle que, conformément à l'orientation OR97 du Sdrif⁸, les consommations d'espace induites par un projet d'infrastructure doivent être déduites des capacités d'urbanisation de la commune.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de la consommation d'espace, en intégrant l'ensemble des surfaces mobilisées par le projet de contournement de Guignes et en précisant, pour chaque mutation foncière intervenue depuis 2021, la nature de l'occupation initiale, l'emprise consommée et sa prise en compte dans le calcul des capacités d'urbanisation de la commune ;
- d'actualiser les objectifs chiffrés de consommation d'espace prévue à l'horizon 2035.

3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé à la personne publique responsable que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le [portail de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Paris le 17 mars 2026

Le membre délégataire :



Stéphane COMBES

8 L'OR 97 dispose : « les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés qui conduiraient, à long terme, à un étalement urbain. Ces projets d'infrastructures n'entrent pas dans la catégorie des projets d'infrastructures de transports de niveau régional et suprarégional visés par l'OR 89 et dont la liste est précisée à l'annexe 3. L'urbanisation à leur titre doit ainsi être imputée sur les capacités d'urbanisation définies au titre des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales, auxquelles s'ajoutent, le cas échéant, les capacités d'urbanisation au titre des polarités et du développement des gares ».

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser le besoin de logements en extension en tenant compte des orientations réglementaires du Sdrif approuvé le 10 juin 2025 ; - de mieux justifier la création et le dimensionnement du boisement en bordure nord de l'OAP « Grande Rue », en cohérence avec le paysage rural (milieux ouverts agricoles et espaces bâtis) et la trame verte communale ; - de compléter l'OAP thématique en précisant les modalités de mise en œuvre du boisement et la qualité attendue..... 7

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier de manière précise les besoins économiques auxquels répondrait la zone d'activités « Les Portes de Yèbles », et démontrer que ces besoins ne peuvent être satisfaits dans les zones existantes, notamment celles situées à proximité immédiate..... 9

(3) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de la consommation d'espace, en intégrant l'ensemble des surfaces mobilisées par le projet de contournement de Guignes et en précisant, pour chaque mutation foncière intervenue depuis 2021, la nature de l'occupation initiale, l'emprise consommée et sa prise en compte dans le calcul des capacités d'urbanisation de la commune ; - d'actualiser les objectifs chiffrés de consommation d'espace prévue à l'horizon 2035. 10