



Département d'Eure-et-loir, communauté de communes des portes euréliennes d'Île-de-France, commune de

Ymeray

Plan local d'urbanisme

Révision du Pos prescrite le 5 juillet 1996, approuvée le 19 mai 2000

Plu prescrit le 21 mai 2015
Plu arrêté le 22 novembre 2018
 Plu approuvé le 23 mai 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 23 mai 2019 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune d'Ymeray

Le président,
 Stéphane Lemoine

Rapport de présentation

Date :

13 mai 2019

Phase :

Approbation

Pièce n° :

1

Mairie d'Ymeray, place de l'Église (28320)
 Tél : 02 37 31 40 86 courriel : mairie-ymeray@wanadoo.fr



agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
 2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

1. PREMIÈRE PARTIE Généralités		
1.1. Le plan local d'urbanisme		
1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	8	
1.1.2. Contenu	9	
1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure	9	
1.1.4. Motif de la révision	9	
1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	9	
1.2. Présentation générale de la commune	10	
1.2.1. Situation géographique	10	
1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes	11	
2. DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique	15	
2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...	16	
2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.	17	
2.3. Un parc de logements qui évolue également	19	
2.4. Zoom sur la problématique de la vacance	20	
2.5. Un parc de résidences principales très <i>monotypé</i>	21	
2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements	22	
2.7. Les objectifs du Programme local de l'habitat 2015-2020	23	
2.8. Une commune au caractère de plus en plus résidentiel	24	
2.9. L'activité économique de la commune en pleine mutation ?	25	
2.10. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles voisins locaux	26	
2.11. Un bassin de vie qui répond aux besoins quotidiens des habitants	27	
2.12. L'offre de stationnement sur le domaine public	29	
2.13. La limitation de la consommation d'espace	30	
3. TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager	33	
3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la trame verte et bleue	34	
3.2. Paysage rural et urbain	36	
3.3. Hydrologie et hydrogéologie	39	
3.4. Relief et topographie	41	
3.5. L'activité agricole	43	
5 3.6. Risques et nuisances	47	
8 3.7. Les réseaux	49	
4. QUATRIÈME PARTIE Justifications	51	
4.1. Le projet de la commune	52	
4.1.1. Les perspectives démographiques	52	
4.1.2. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation	54	
4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols	57	
4.2.1. Découpage du territoire	57	
4.2.2. Consommation d'espace et objectif de modération	57	
4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage	59	
4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sol	64	
5. CINQUIÈME PARTIE Compatibilités	73	
5.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux	74	
5.1.1. Compatibilité avec le SCOT	74	
5.1.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE	76	
5.2. Compatibilité avec l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (<i>entrées de ville</i>)	77	
5.3. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu	81	
5.3.1. Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements	81	
5.3.2. Suivi de la réalisation des projets municipaux	81	
5.3.3. Suivi des effets du Plu sur la préservation de la qualité de l'environnement dans ses multiples composantes	82	
6. Résumé non technique	85	
6.1. La procédure	86	
6.2. Les enjeux du territoire	87	
6.3. Le projet communal	88	
7. Lexique	91	

1. PREMIÈRE PARTIE Généralités

Article L101-1 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie

Article L101-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - 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 du patrimoine bâti remarquables ;
 - 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, 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 ;
- 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.

Article L101-3 du code de l'urbanisme

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Article L101-3 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L151-2 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

1.1. Le plan local d'urbanisme

1.1.1. Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Avec 110 habitants au km², la France est deux à trois fois moins dense que la Grande-Bretagne, l'Allemagne et l'Italie. Depuis les années soixante-dix, nous avons privilégié un modèle de développement urbain basé sur le modèle pavillonnaire : une maison isolée au milieu de son terrain. La conséquence est que chaque année, plus de 600 km² du territoire français sont urbanisés, soit six fois la superficie de Paris. En vingt ans, les surfaces urbanisées se sont accrues de 40 % tandis que la population n'augmentait que de 10 % ! Entre 1990 et 1999, la population française a augmenté de 3 %, les surfaces consacrées à l'habitat individuel de 20 %, celles consacrées aux jardins et pelouses de 18 %. (Source : *La fin des paysages, Livre blanc de la Fnsafer, 2004*).

Mais au fait, **qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme** ?

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental,

paysager et architectural.

Les nouveaux plans locaux d'urbanisme qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du plan local d'urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.» (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2016*).

Article L151-4 du code de l'urbanisme (23 septembre 2015)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

1.1.2. Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?* »

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

1.1.3. Processus d'élaboration, historique de la procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune d'Ymeray a été approuvé le 19 mai 2000

Un Plan local d'urbanisme a lui été prescrit le 21 mai 2015

1.1.4. Motif de la révision

La commune d'Ymeray a prescrit l'élaboration de son Plu le 21 mai 2015 pour les raisons suivantes :

- la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi n°2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II »,
- se conformer au SCOT et de suivre les recommandations du PLH,
- s'inscrire dans le cadre du PPRI ayant fait l'objet d'un avis favorable.

1.1.5. Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

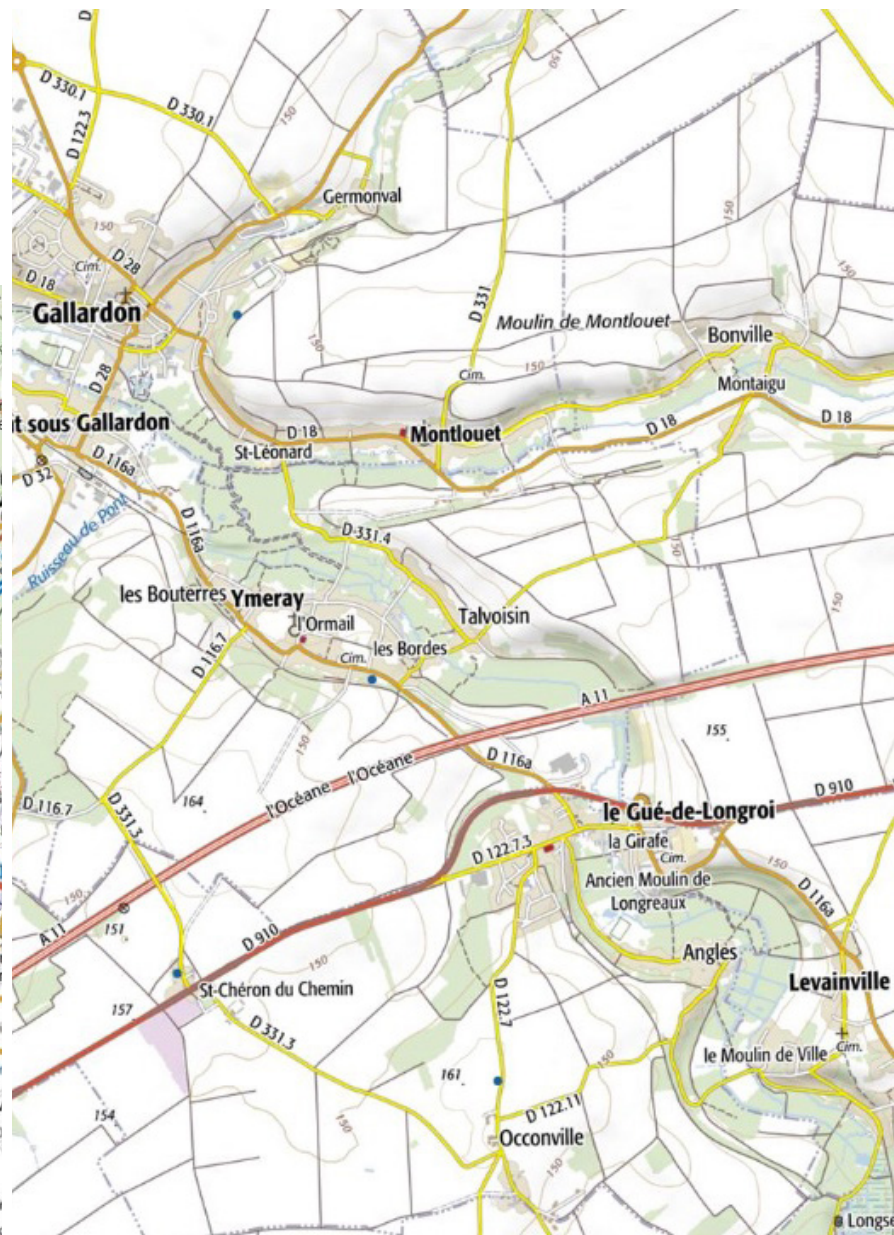
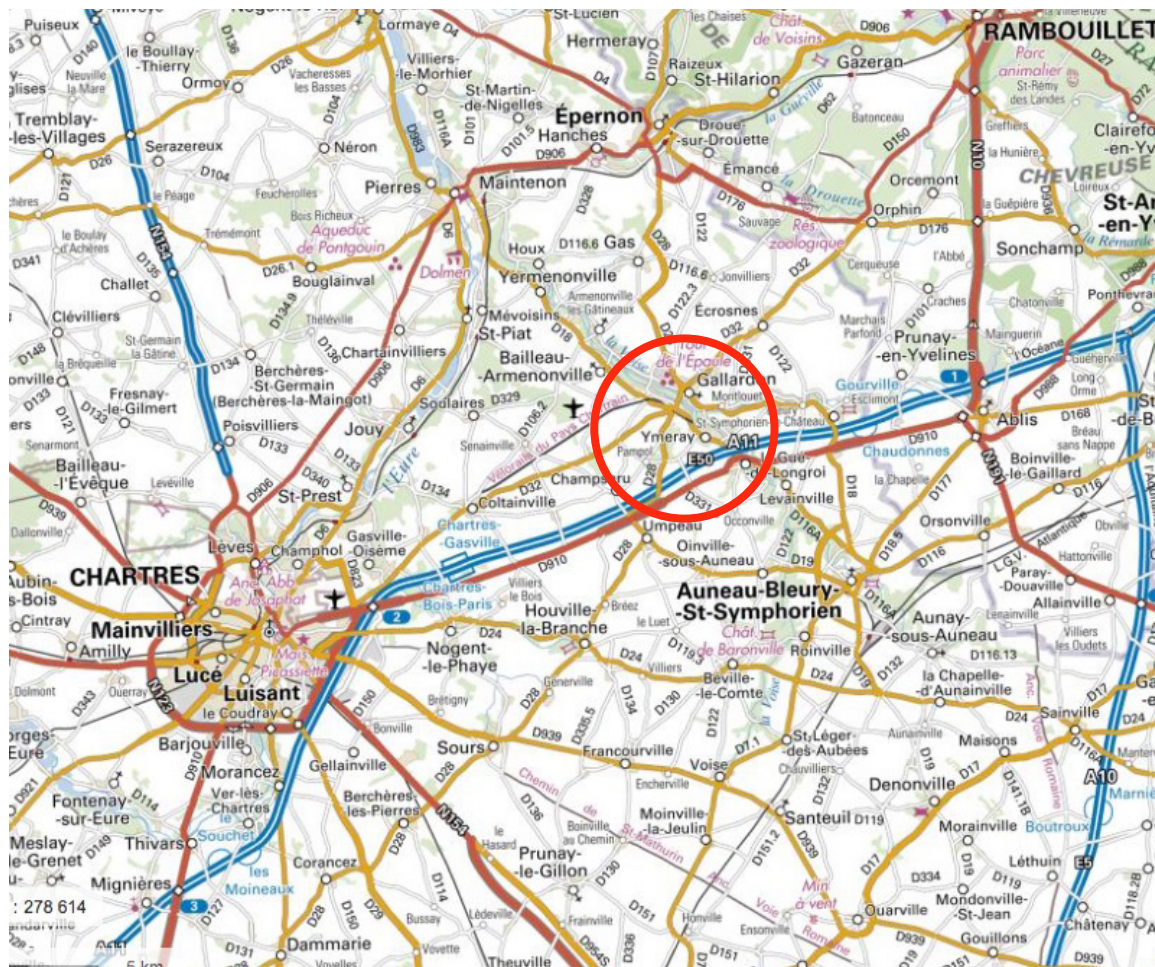
Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part ?

1.2. Présentation générale de la commune

1.2.1. Situation géographique

Ymeray est située juste au sud de Gallardon, en amont de la rivière la Voise. Elle se situe également à dix sept kilomètres de Chartres et de Rambouillet, et à une dizaine de kilomètres d'Épernon.



1.2.2. Contexte intercommunal et articulation du Plu avec les autres documents, plans et programmes

Le territoire communal appartient à :

- **la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France**

La commune est concernée par :

Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire d'Ymeray est concerné par le schéma de cohérence territoriale du Canton de Maintenon approuvé le 10 mars 2015.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)

Le territoire est concerné par le Sdage du Bassin Seine-Normandie approuvé en 1996 et révisé en 2015 ; celui de 2016-2021 a été cassé par décision judiciaire, s'applique donc l'antérieur. Ce document à grande échelle définit les grandes orientations liées à la gestion des milieux aquatiques et des vallées, ainsi que la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines. Ses nouvelles orientations visent à réduire les pollutions ponctuelles et diffuses, à protéger la mer et le littoral, la restauration des milieux aquatiques, ainsi que la protection des points de captage destiné à l'alimentation en eau potable et la prévention du risque d'inondation.

Les objectifs chiffrés du Sdage à l'horizon 2021 sont :

- pour les rivières, de monter à 62% le bon état écologique des masses d'eau contre 39% en décembre 2015,
- pour les eaux souterraines, de conserver à 28% de masses d'eau en bon état chimiques, [...]

Extrait du SDAGE :

«L'état écologique exprime en quelque sorte les conditions de vie dans les rivières, pour les organismes vivants. Entre 2007 et 2013, il a progressé de 16 points. Il est mesuré sur des portions de cours d'eau (1 628 pour les rivières du bassin). Sur ces unités, 39% sont aujourd'hui en bon état, contre 23% en 2007. Et certaines portions du bassin s'améliorent, alors que d'autres régressent : 29% se sont améliorées, 11 % se sont dégradées. D'un côté des efforts considérables sont faits pour dépolluer les eaux, mais de l'autre l'urbanisation continue, les réseaux d'assainissement vieillissent, l'occupation du sol se modifie, les habitudes de consommation intègrent des produits nouveaux et les pratiques de production agricole s'intensifient.»

Le territoire du Sdage Seine-Normandie couvre l'ensemble du bassin de la Seine. Il a la particularité de traverser l'Île-de-France, dont Paris, qui est la zone urbaine la plus étendue et dense de France. Ce bassin traverse également un territoire rural et d'industrie importante, en amont et aval de cette zone urbaine, ce qui explique les variations des états écologiques, que ce soit pour les rivières ou les masses souterraines.

Pour atteindre ces objectifs, le Sdage s'est fixé des «défis» à relever correspondant aux enjeux du document et du territoire.

1. Les défis à relever :

- Le premier est d'éviter une régression écologique, que ce soit pour les rivières, nappes souterraines ou littorales actuellement classées en bon état.
- Le second est la lutte contre les pollutions, comme l'accumulation du nitrate, un sel minéral contenu dans de nombreux engrais et largement utilisé en agriculture ces dernières années. Le phosphore fait également partie des polluants, mais son origine est plus souvent attribuée aux pratiques industrielles et aux usages domestiques.
- Le troisième défi est de rendre aux rivières et milieux aquatiques un bon fonctionnement, afin d'accroître la biodiversité mais aussi pour qu'ils reprennent leur rôle naturel : expansion des crues pour réduire les inondations, rôle épuratoire etc. Un milieu naturel robuste pourra mieux résister aux impacts du changement climatique et de la pollution.
- Le quatrième est la bonne qualité de la ressource en eau. Il est aussi lié à la protection de la santé humaine, puisqu'une eau polluée ou contaminée par des parasites, bactéries ou virus est un risque pour la santé. Ce défi a également un enjeu économique, en évitant la pollution des milieux aquatiques, on diminue le traitement chimique nécessaire pour l'eau potable et par conséquent son prix.

Le schéma régional de cohérence écologique (Srce)

Les schémas régionaux de cohérence écologique sont mis en œuvre conjointement par les régions et les services de l'État. Ils se composent d'un diagnostic et de cartes couvrant toute la région, d'objectifs et d'un plan d'actions pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. La Région Centre Val de Loire, en co-pilotage avec l'État, dresse une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB), il s'agit du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) arrêté le 18 avril 2014. Ces cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

Les objectifs du Srce sont :

- Réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels

- Identifier les espaces importants pour la biodiversité et les relier par des corridors écologiques
- Rétablir la fonctionnalité écologique c'est-à-dire :
 - Faciliter les échanges génétiques entre populations
 - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices
 - Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces
 - Atteindre ou conserver le bon état écologique des eaux de surface

Le schéma régional de cohérence écologique de la région Centre-Val de Loire ces continuités fonctionnent ensemble, mais sont distinguées en dix catégories ou «sous-trames»:

- Pelouses et lisières sèches sur sol calcaires,
- pelouses et landes sèches à humides sur sols acides,
- milieux prairiaux,
- bocage et autres structures ligneuses linéaires,
- boisements humides, sur sols acides et sols calcaires, tous 3 réunis en milieux boisés
- milieux humides,
- cours d'eau.

Dans le schéma, des réservoirs de biodiversité ont été identifiés selon le niveau de protection et d'identification ainsi que des inventaires de flore.

Le schéma régional climat air énergie (Srcae)

Le schéma régional climat air énergie est un document d'orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050, ayant pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation au changement climatique, d'amélioration de la qualité de l'air, de maîtrise de la demande d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

La commune de Pierres est inscrite au Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie en zone sensible. Celui-ci à pour objectif l'amélioration de la qualité de l'air, ainsi que le développement d'une énergie propre et respectueuse de l'environnement. Il s'intéresse également au climat. Il permet de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020-2050.

Extrait du document d'orientations du SRCAE

«LES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 : maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques

ORIENTATION 2 : promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES

ORIENTATION 3 : un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux

ORIENTATION 4 : un développement de projets visant à améliorer la qualité

de l'air

ORIENTATION 5 : informer le public, faire évoluer les comportements

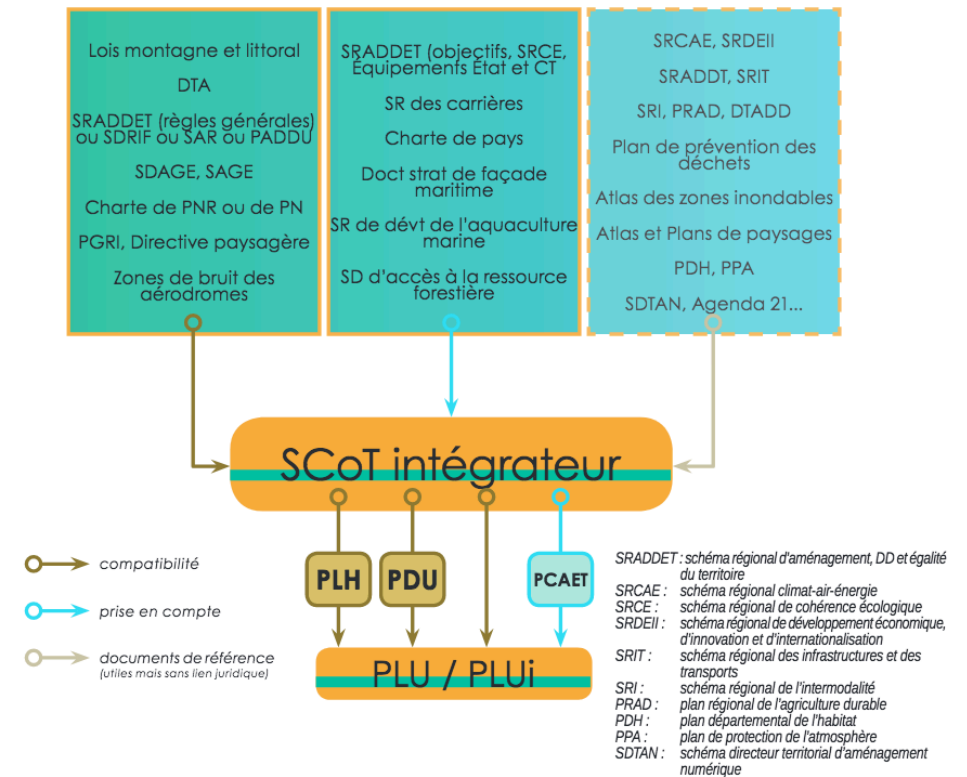
ORIENTATION 6 : promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie

ORIENTATION 7 : des filières performantes, des professionnels compétents» [...]

«Les orientations ne sont pas des actions : elles constituent des axes de réflexion et de travail dans lesquels les actions des différents plans compatibles avec le SRCAE doivent s'inscrire.»

GES : Gaz à effet de serre

ENR : énergies renouvelables



2. DEUXIÈME PARTIE

Diagnostic socio-économique

2.1. Une population qui croît depuis 1968 ...

Depuis la fin des années 60, la commune d'Ymeray connaît une croissance régulière de sa population. Elle a plus que doublé entre 1968 et 2014, passant de 292 à 628 habitants (**Figure 1**). On peut tout de même distinguer plusieurs phases de croissance :

- de 1968 - 1982 correspondant à une croissance de la population soutenue,
- de 1982 - 1999 correspondant à un léger ralentissement de cette croissance,
- de 1999 - 2009 correspondant à une nouvelle accélération de cette croissance,
- depuis 2009, on constate à nouveau un léger ralentissement

Sur la totalité de la période observée, le territoire a en fait largement bénéficié de l'arrivée de ménages des territoires voisins. Ce phénomène de périurbanisation est en grande partie le moteur de la croissance démographique du territoire (cf. le solde migratoire **Figure 2**).

Les fluctuations de la croissance démographique présentées ci-dessus s'expliquent donc par ces phases de périurbanisation successives. Le graphique ci-contre (**Figure 2**) montre bien qu'elles se traduisent par des soldes migratoires très importants sur les périodes 1968-1982 et 1999-2009.

Il semble qu'un des enjeux du Plu soit de réussir à rendre cette croissance démographique plus régulière et de limiter ces effets « d'à-coup » qui fragilisent la commune à long terme.

Figure 1

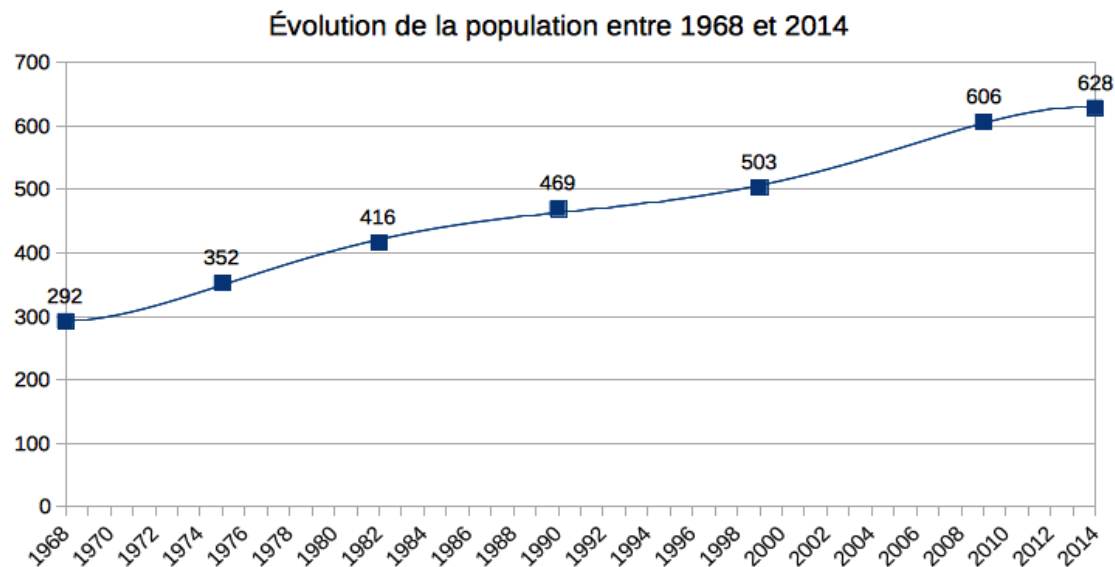
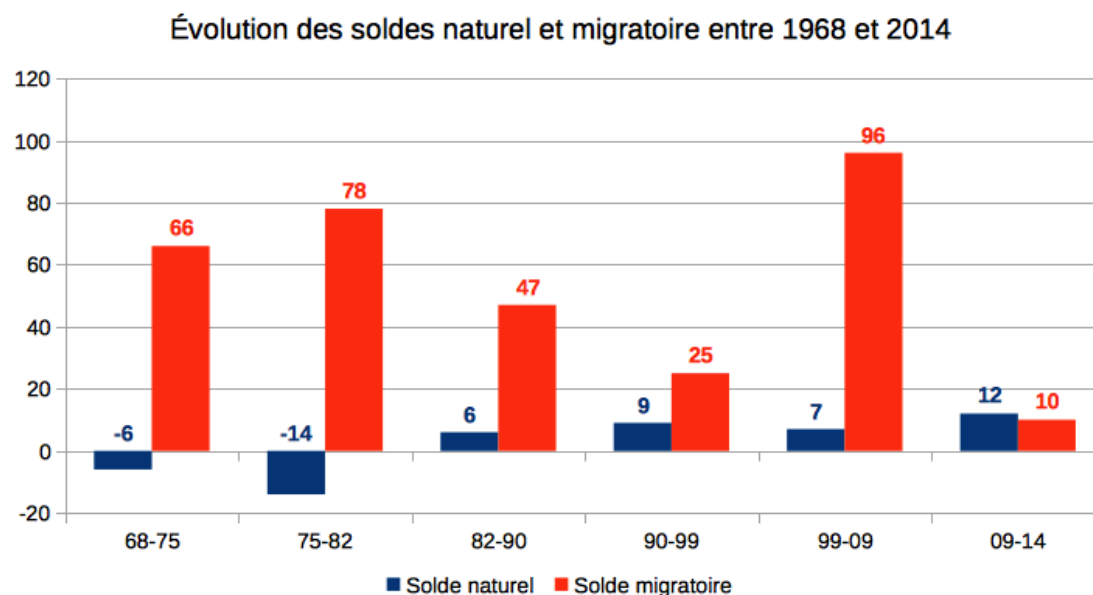


Figure 2



2.2. ... et qui connaît des transformations structurelles à prendre en compte.

2.2.1. La structure par âge de la population

Cette croissance démographique a été accompagnée de transformations structurelles de la population qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet de territoire de la commune.

La **Figure 1** montre que la part des actifs (35-64 ans) a augmenté entre 1999 et 2014, passant de 42% à 47%. Pour une commune rurale comme Ymeray, cela est assez remarquable. Dans le temps, la part des moins de 14 et des 15-34 ans a diminué (respectivement 19% et 23%). *A contrario*, la part des plus de 65 ans est restée stable à 11% de la population communale.

Comparée au niveau national, cette structure de la population est caractérisée par une prédominance de la catégorie médiane des actifs 30-59 ans (**Figure 2**). Ils représentent près de 45% de la population communale contre moins de 40% à l'échelle nationale. *A contrario*, la commune accueille moins de jeunes actifs (15% de 18-29 ans) et de retraités (6%) qu'au niveau national.

Même si la catégorie des plus de 60 ans est moins représentée sur l'ensemble de la structure de la population, il est tout de même important de prendre en compte le vieillissement d'une partie de la population en adaptant l'offre de logements et les équipements de la commune.

Figure 1

Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2014 (en %)

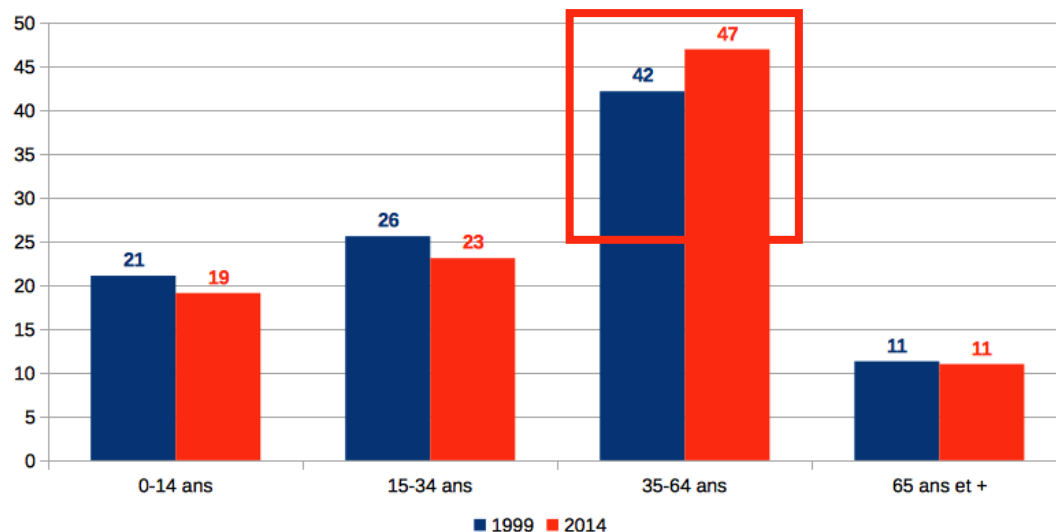
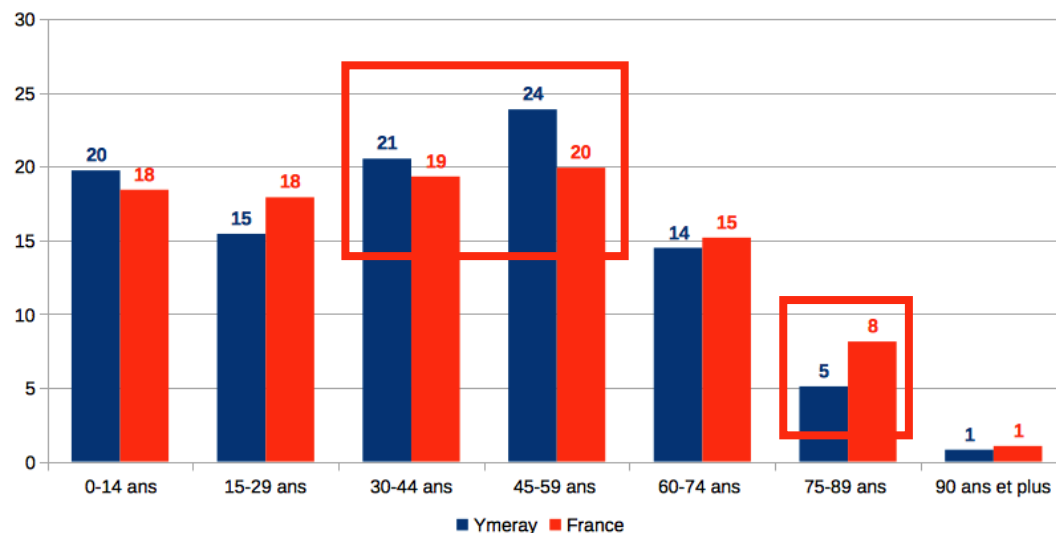


Figure 2

Structure de la population en 2014

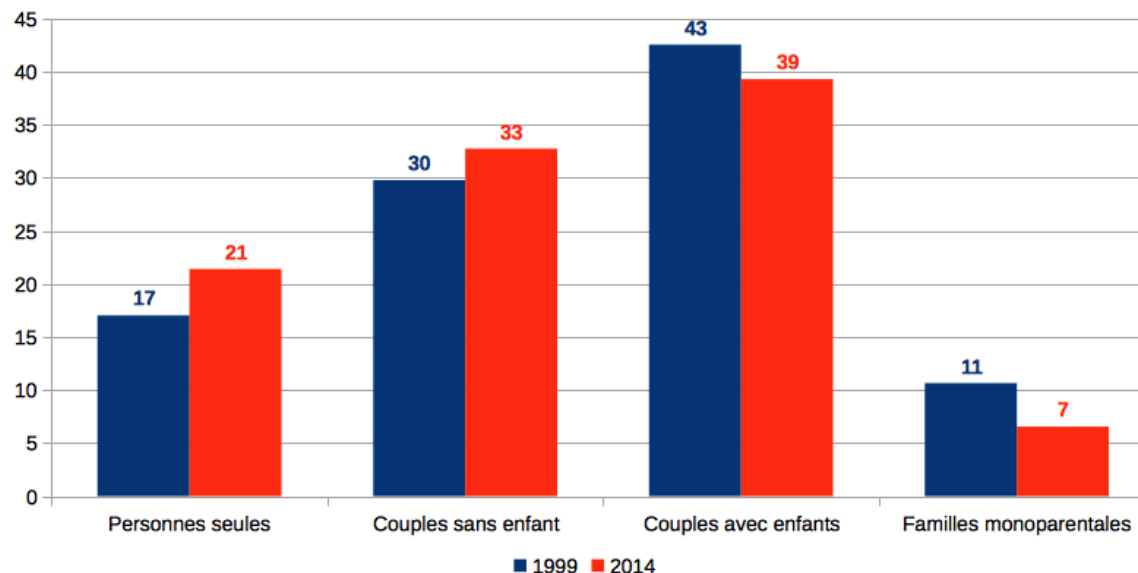


2.2.2. La composition des ménages

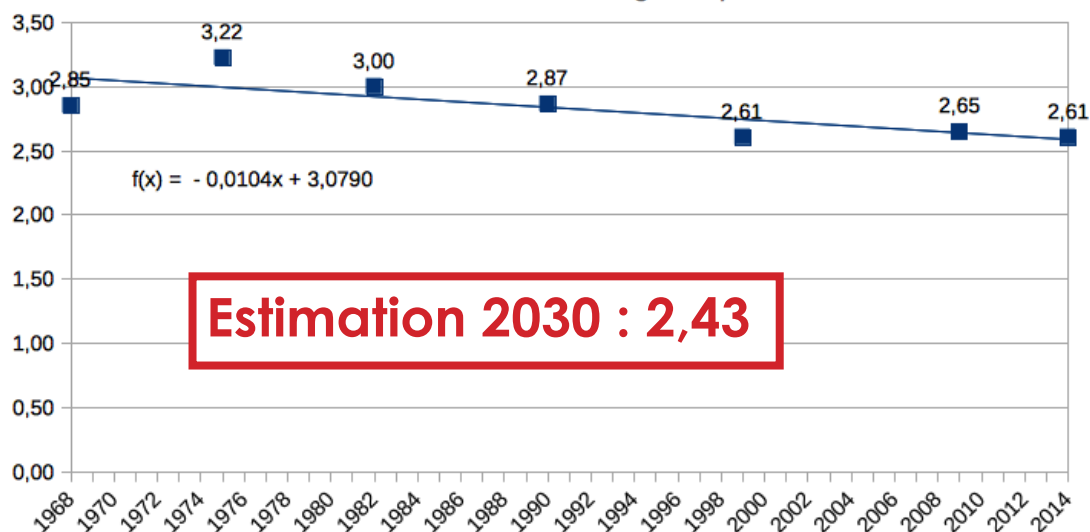
Entre 1999 et 2014, la structure de la population a aussi évolué. Le graphique ci-contre montre que sur cette période, on a connu une diminution de la part des couples avec enfant, et une augmentation de celles des couples sans enfant et des personnes seules. Cela illustre bien le vieillissement général de la population.

On retrouve également cette tendance dans l'évolution de la taille des ménages qui passe en moyenne de 2,85 personnes en 1968 à 2,61 en 2014. Il s'agit là d'une tendance nationale qui s'explique par le phénomène de desserrement des ménages qui correspond plus à une évolution de la société, qu'à une caractéristique du territoire. En prolongeant cette tendance, on estime à 2,43 la taille moyenne des ménages en 2030.

Nombre de ménages selon leur composition (en %)



Évolution de la taille des ménages depuis 1968



Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

2.3. Un parc de logements qui évolue également

Le parc de logements évolue pour répondre aux besoins de la population. De 1968 à 2013, le nombre de logements a également presque doublé passant de 169 à 281 (**Figure 1**). Les résidences principales représentent plus de 86% des logements en 2014. Quant aux résidences secondaires et aux logements vacants, ils représentent respectivement 8% et 6% des logements.

Si l'on s'intéresse à la corrélation entre l'évolution du nombre de ménages et de celle du nombre de logements, on note un décalage grandissant depuis 1975 (**Figure 2**). Cela s'explique notamment par une augmentation du nombre de logements vacants sur la commune (**Figure 3**). Les résidences secondaires diminuent depuis 1982. Elles représentaient à l'époque près de 36% des logements de la commune.

Figure 1
Évolution du parc de logements depuis 1968

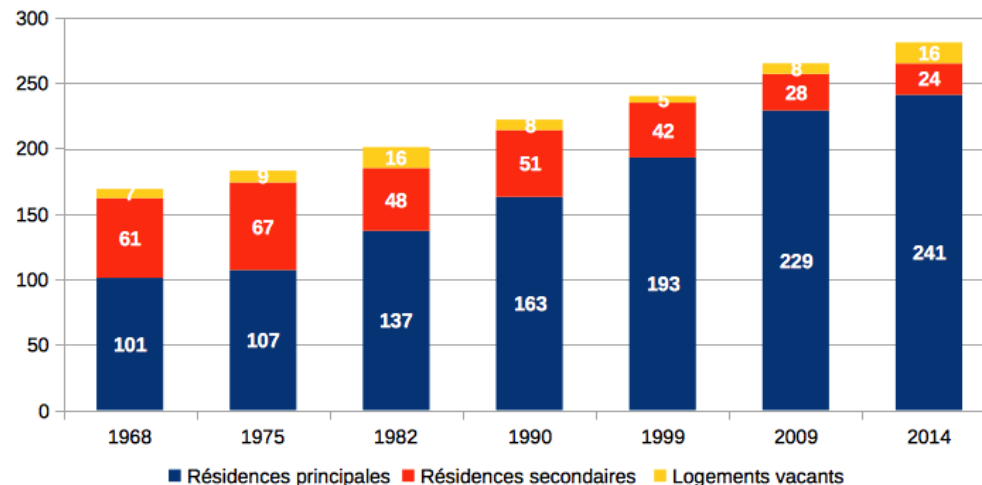


Figure 2
Évolution comparée ménages et logements

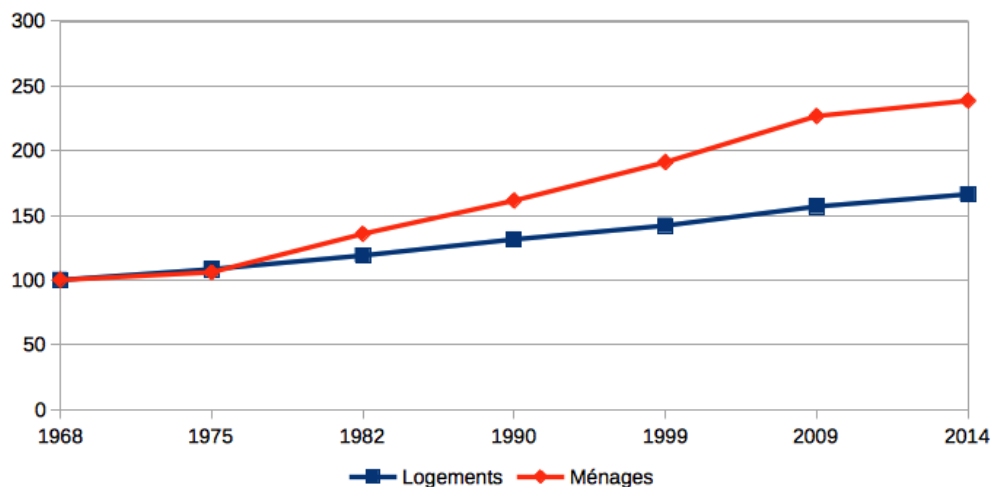
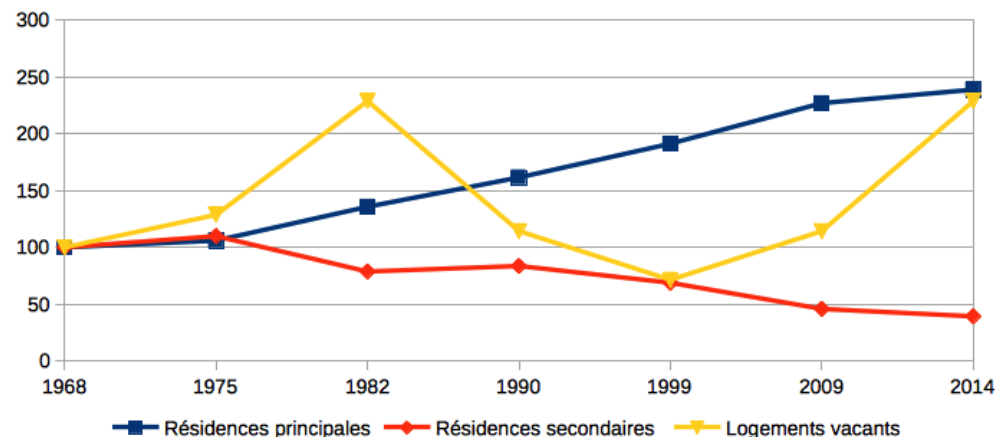


Figure 3
Évolution du parc de logements depuis 1968

Base 100 à partir de 1968



2.4. Zoom sur la problématique de la vacance

Le niveau de vacance en 2014 s'élève donc à un peu plus de 6%. Depuis 1999, le nombre de logements vacants n'a eu de cesse d'augmenter. Notons que le nombre de logements vacants avait déjà connu un maximum en 1982, avant une nette baisse jusque 1999.

Pour expliquer ce phénomène, on peut s'appuyer sur la caractérisation de ces logements par rapport au reste du parc. Dès lors, on s'aperçoit que les logements vacants sont en moyenne plus grands (**Figure 1**) : 69% font plus de 120m² contre 31% sur l'ensemble du parc.

Les logements vacants sont également plus anciens (**Figure 2**). 56% ont été construits avant 1945 contre 37% sur l'ensemble du parc.

Figure 1

Répartition des logements vacants selon la taille

comparaison par rapport au parc total (en %)

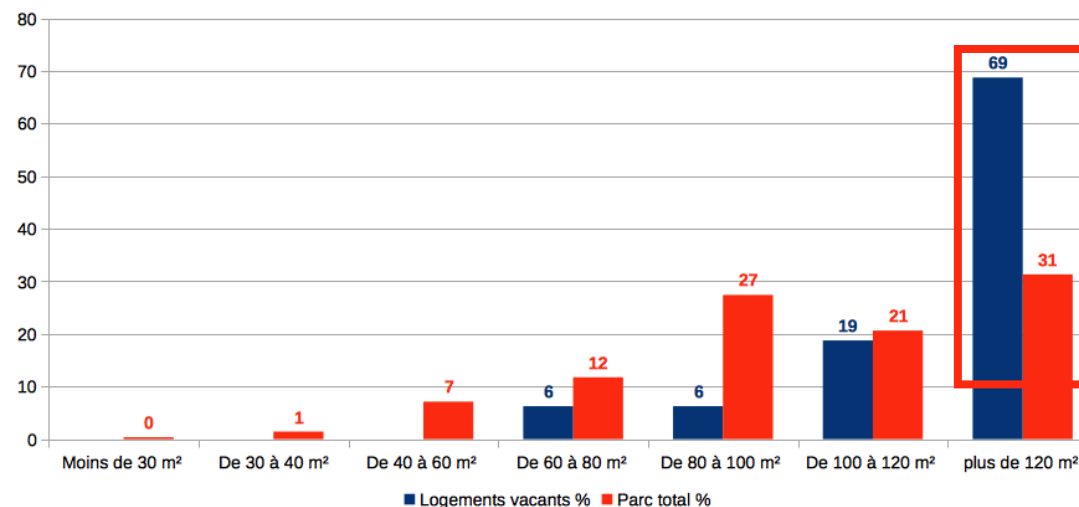
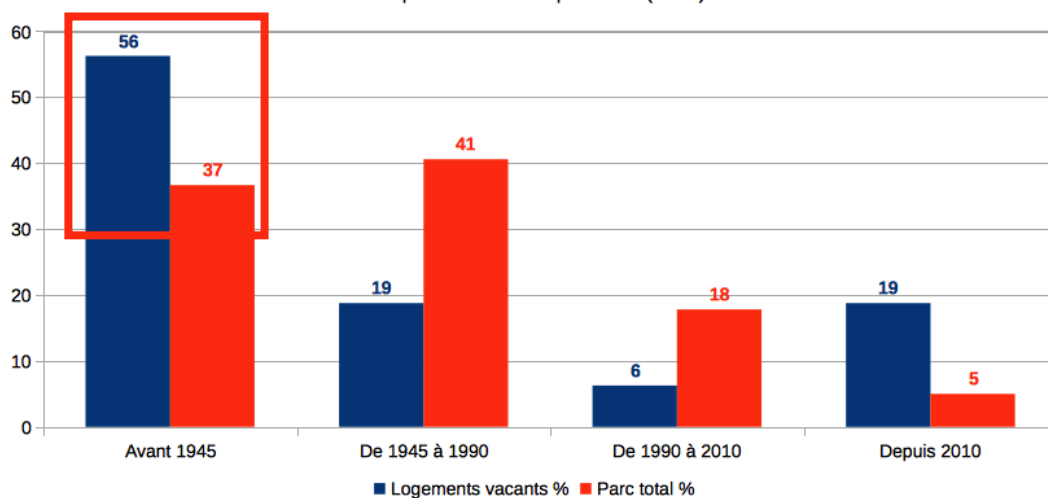


Figure 2

Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec le parc total (en %)



Focus : La vacance frictionnelle, une vacance « normale »

« L'adéquation de l'offre à la demande de logement est inobservable. En revanche, un des indicateurs de la qualité de son ajustement est la mesure de la vacance dans le parc de logements et de son évolution. Son interprétation reste toutefois délicate.

À un moment où des milliers de personnes éprouvent des difficultés pour se loger, la vacance des logements apparaît souvent comme un gaspillage, une inefficacité économique.

Pourtant un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps «normal» nécessaire pour la relocalisation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs ou bailleurs, cette vacance ne saurait descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement ».

Source : Ministère du Développement Durable

2.5. Un parc de résidences principales très *monotypé*

Outre la problématique de la vacance, il est aussi à noter que le parc de résidences principales est assez uniforme : il s'agit en majeure partie de grandes maisons occupées par leur propriétaire.

Plus finement, plus de 80% des résidences principales offrent 4 pièces ou plus (**Figure 1**). La quasi totalité des résidences principales sont des maisons, et 85% des maisons individuelles non mitoyennes (**Figure 2**). Enfin, on notera tout de même que la part des locataires, d'environ 9% (**Figure 3**), est relativement élevée pour une commune rurale telle qu'Ymeray.

Figure 3

Statut d'occupation des résidences principales

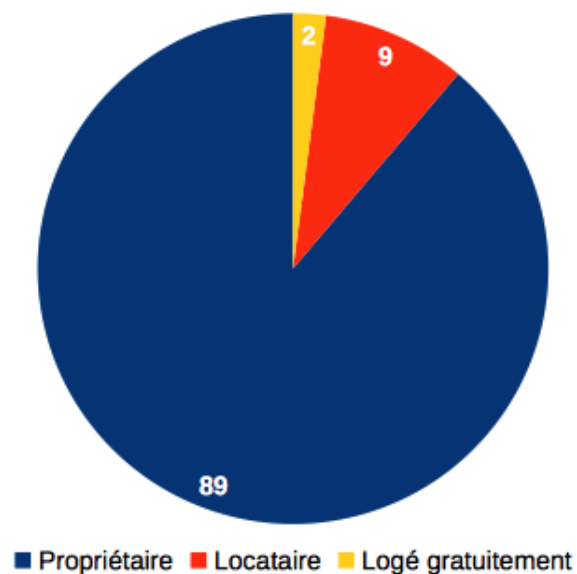


Figure 1

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (en %)

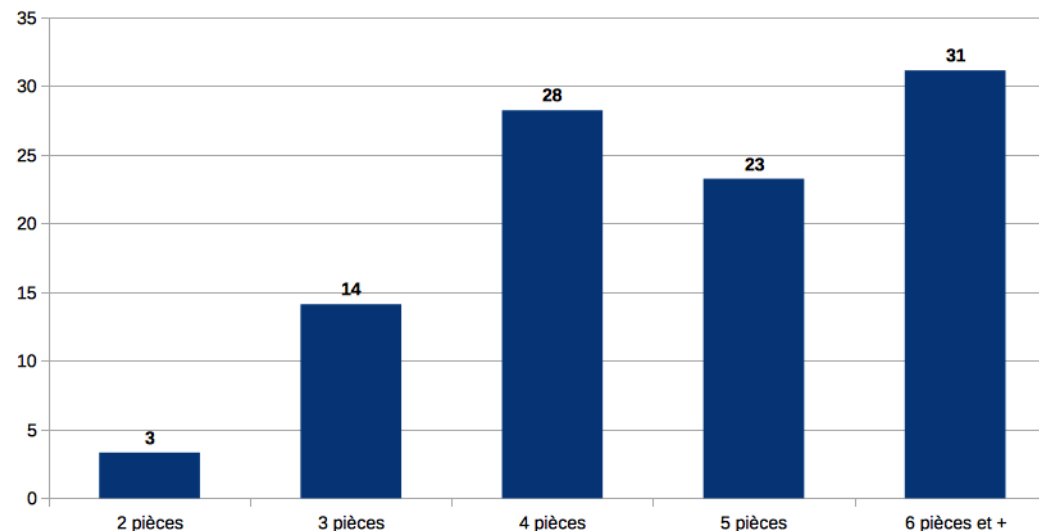
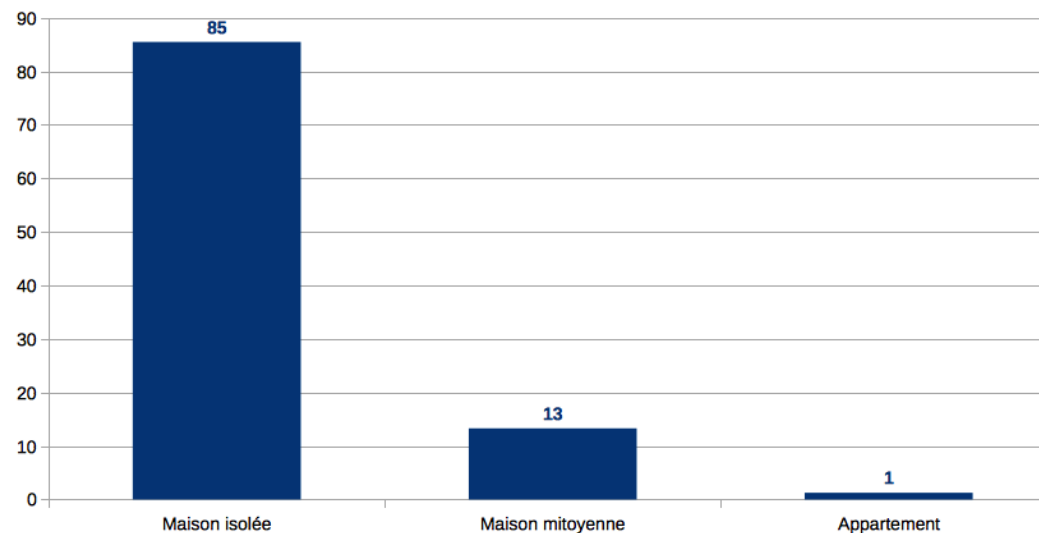


Figure 2

Répartition des résidences principales selon la nature de l'habitation (en %)



2.6. Les objectifs du Scot en matière de logements

Objectif 1 : Diversifier la production de logements

Le Scot impose, d'ici 2025, la création de **20 logements dont 6 logements environ (30%) dans l'enveloppe urbaine existante**.

La localisation d'une proportion des nouveaux logements dans les enveloppes urbaines existantes constitue un ordre de grandeur qui pourra être adapté localement sous conditions :
 - si plus de potentiel d'accueil mobilisable dans l'enveloppe urbaine existante ou si situations de blocage justifiées (absence de maîtrise foncière...).

- cette adaptation devra être justifiée dans le document d'urbanisme local et permettra d'inscrire une proportion plus importante de logements en extension de l'urbanisation, mais dans le respect du cadrage foncier du Scot.

La part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement.

Cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

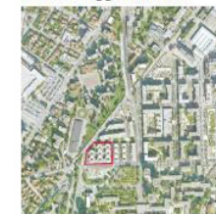
Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier. À ce titre, **le Plu devra proposer 20 % en logements intermédiaires**

Objectif 2 : Développer l'offre de logements locatifs sociaux

La programmation en logements locatifs sociaux sur 10 ans :

	Situation actuelle			Scénario à + 10 ans			
	Nombre de résidences principales	Nbre de logements sociaux	% de logements sociaux dans le parc	Volume de construction sur 10 ans	% de logements sociaux	Logements sociaux à construire	% de logements sociaux dans parc à + 10 ans
Villages							
Mévoisins	249	0	0,0	30	5	2	0,5
Saint-Martin-de-Nigelles	588	3	0,5	50	5	3	0,9
Soulaire	177	5	2,8	30	5	2	3,1
Villiers-le-Morhiers	516	0	0,0	40	5	2	0,4
Ymeray	229	0	0,0	20	5	1	0,4
TOTAL SCOT	13439	1306	9,7	1620		285	10,6

centre d'agglomération



habitat intermédiaire



centre bourg



habitat individuel groupé



grand ensemble



habitat collectif



péri-urbain



habitat individuel



Source : CERTU, fiche « L'essentiel, la densité urbaine, mai 2010 »

Le Scot impose à la commune la réalisation de 5% de l'ensemble des logements programmés soit 1 à 2 logements.

Objectif 3 : Programmer une offre foncière adaptée aux besoins de l'offre de logements

Cette estimation intègre également un coefficient moyen d'aménagement (VRD, espaces communs) de l'ordre de 15 %.

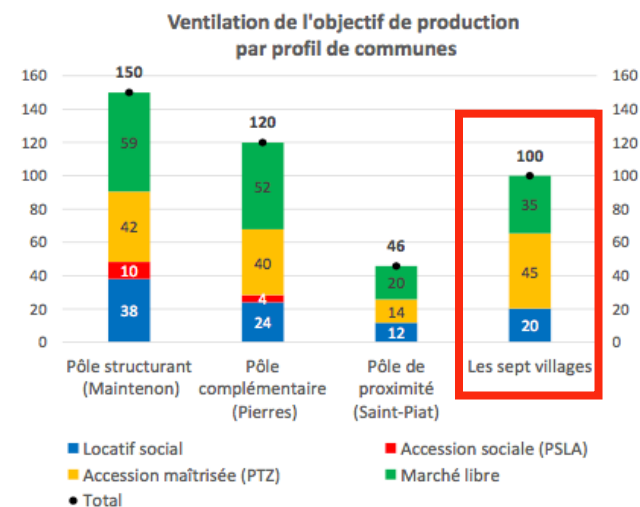
Ces valeurs de cadrage (cf tableau ci-contre) devront être respectées en termes de consommation effective de nouveaux espaces qui correspondent aux extensions de l'urbanisation autorisées par le SCoT sur 10 ans.

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des 10 prochaines années est la date d'arrêt du projet de SCoT.

Scénario sur 10 ans	Besoins en foncier pour les logements en ha	Total besoin en foncier arrondi
Total pôle de proximité	2,4	2,5
Houx	1,2	1,5
Mévoisins	1,4	1,5
Saint-Martin-de-Nigelles	0,0	0,0
Soulares	1,7	2,0
Villiers-le-Morhier	2,3	2,5
Yermenonville	1,2	1,5
Ymeray	1,2	1,5
Villages	20,5	24,5
Total SCoT	47,2	52,5

2.7. Les objectifs du Programme local de l'habitat 2015-2020

	Objectifs globaux		Objectifs en locatifs aidés		
	Sur six ans	Soit par an	Sur six ans	Part actuelle de locatif social	Part à horizon 2020
Maintenon	150	25	38	11,5%	12,5%
Pierres	120	20	24	12,6%	13,3%
Saint-Piat	46	8	12	4%	5,8%
Bouglainval	12	2	1 à 2	0%	0,6%
Chartainvilliers	10	2	4	0%	1,4%
Houx	12	2	2	0%	0,7%
Mévoisins	18	3	4	0%	1,5%
Soulares	18	3	1 à 2	2,7%	3,5%
Villiers-le-Morhier	18	3	4	0%	0,7%
Yermenonville	12	2	1 à 2	0%	0,8%
Les villages	100	17	20	0,2%	1,2%
CC TVM	416	69	94	7,09%	8%



	Pôle structurant (Maintenon)	Pôle complémentaire (Pierres)	Pôle de proximité (Saint-Piat)	Les sept villages
Locatif social	25%	20%	25%	20%
Accession sociale (PSLA)	7%	3,5%	0%	0%
Accession intermédiaire (PTZ)	30%	35%	33%	45%
Marché libre	38%	41,5%	42%	35%
Total	100%	100%	100%	100%

2.8. Une commune au caractère de plus en plus résidentiel

En matière d'emplois, la commune d'Ymeray offre en 2014 56 emplois pour près de 300 actifs occupés (résidents), soit un indicateur de concentration d'emploi de 0,19.

Depuis 1975, l'évolution comparée entre l'emploi et la population (**Figure 1**) met en évidence des dynamiques assez disparates. La population a connu une évolution relativement constante tandis que celle de l'emploi a été beaucoup plus chaotique. Notons principalement une nette amélioration de l'emploi entre 1990 et 2009 avant une forte baisse depuis.

Sur les toutes dernières années (**Figures 2 et 3**), on voit que le rapport entre emplois/actifs occupés n'a de cesse de se déséquilibrer. On est en effet passé d'un rapport de 0,44 en 2006 (près d'un emploi pour deux actifs) à 0,19 en 2014. Cette évolution pose question notamment quant à l'enjeu de réduction des déplacements domicile-travail, et des émissions de gaz à effet de serre.

Figure 1

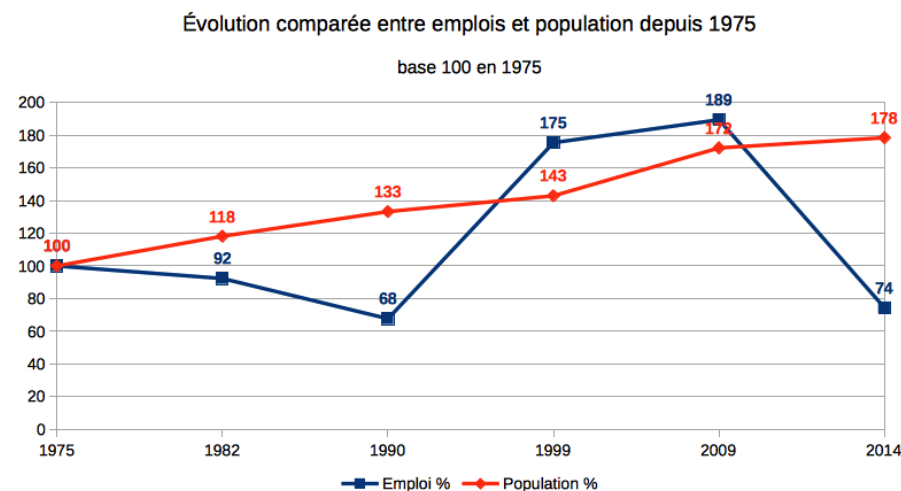


Figure 2

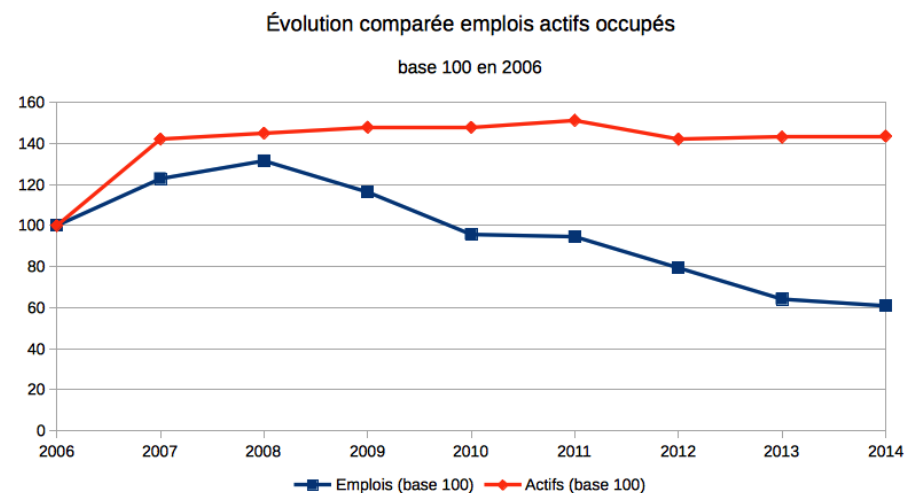
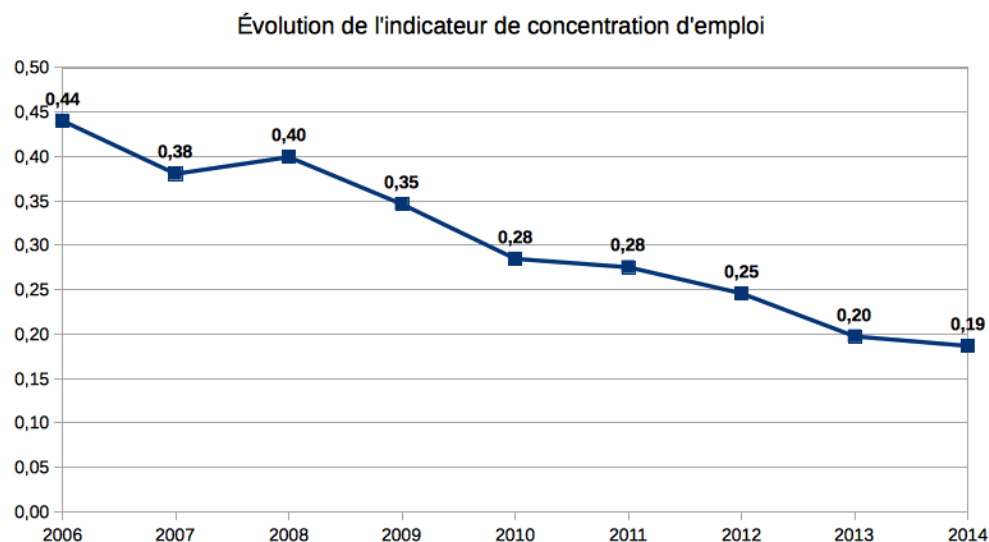


Figure 3



Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Source : INSEE

2.9. L'activité économique de la commune en pleine mutation ?

Toujours en matière d'emplois (**Figure 1**), on voit qu'en 2014 la grande majorité appartenait à la sphère productive avec 65% des emplois dans le secteur industriel. Depuis lors, la situation a beaucoup changé puisque la seule usine de la commune (l'entreprise *Kirchoff*) a fermé ses portes en 2015. Les bâtiments vides sont une opportunité d'immobilier d'entreprise que le Plu doit pouvoir mettre en valeur.

En ce qui concerne les entreprises présentes sur le territoire communale (**Figure 2**), ou établissements pour l'INSEE, on s'aperçoit tout de même que la sphère productive est beaucoup plus représentée avec un peu moins de 6 entreprises sur 10.

En somme, le Plu arrive au bon moment pour prendre en compte une évolution importante en matière d'activité économique. Il est important de pouvoir mobiliser les entrepôts de l'ancienne usine pour accueillir de nouvelles activités, et ainsi enrayer la perte de l'emploi à l'échelle communale et intercommunale.

Focus : Les sphères de l'économie selon l'INSEE

La partition de l'économie en deux sphères, présentielle et productive permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. Elle permet aussi de fournir une grille d'analyse des processus d'externalisation et autres mutations économiques à l'œuvre dans les territoires.

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Source : INSEE

Figure 1
Répartition des emplois selon le secteur d'activités
en 2014 (en %)

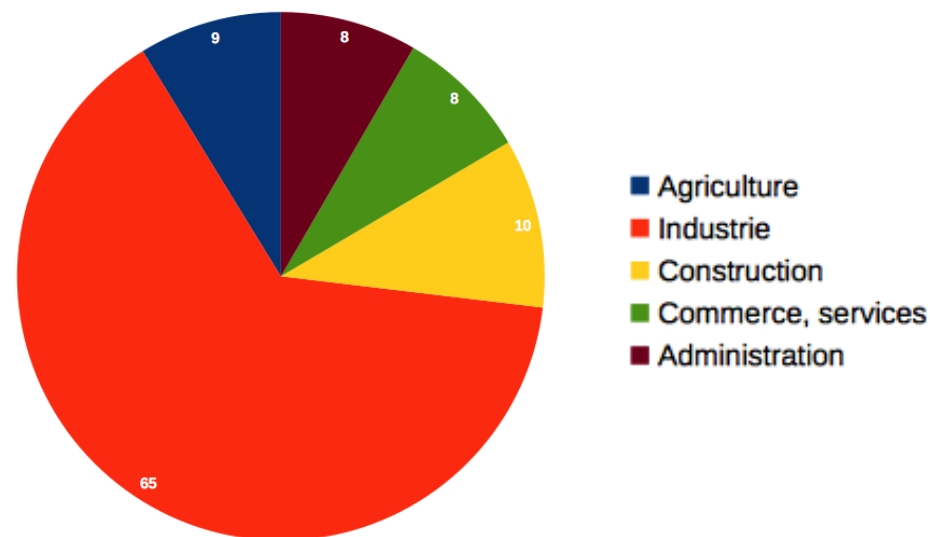
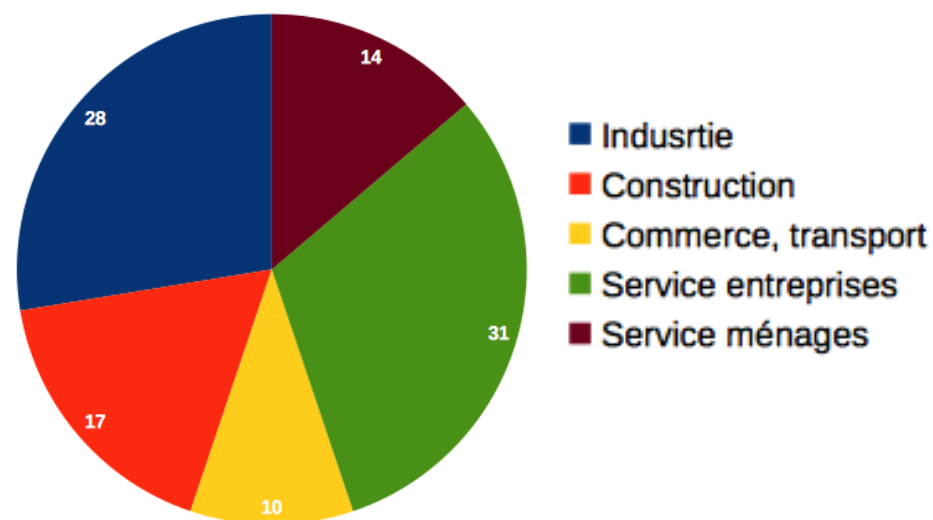
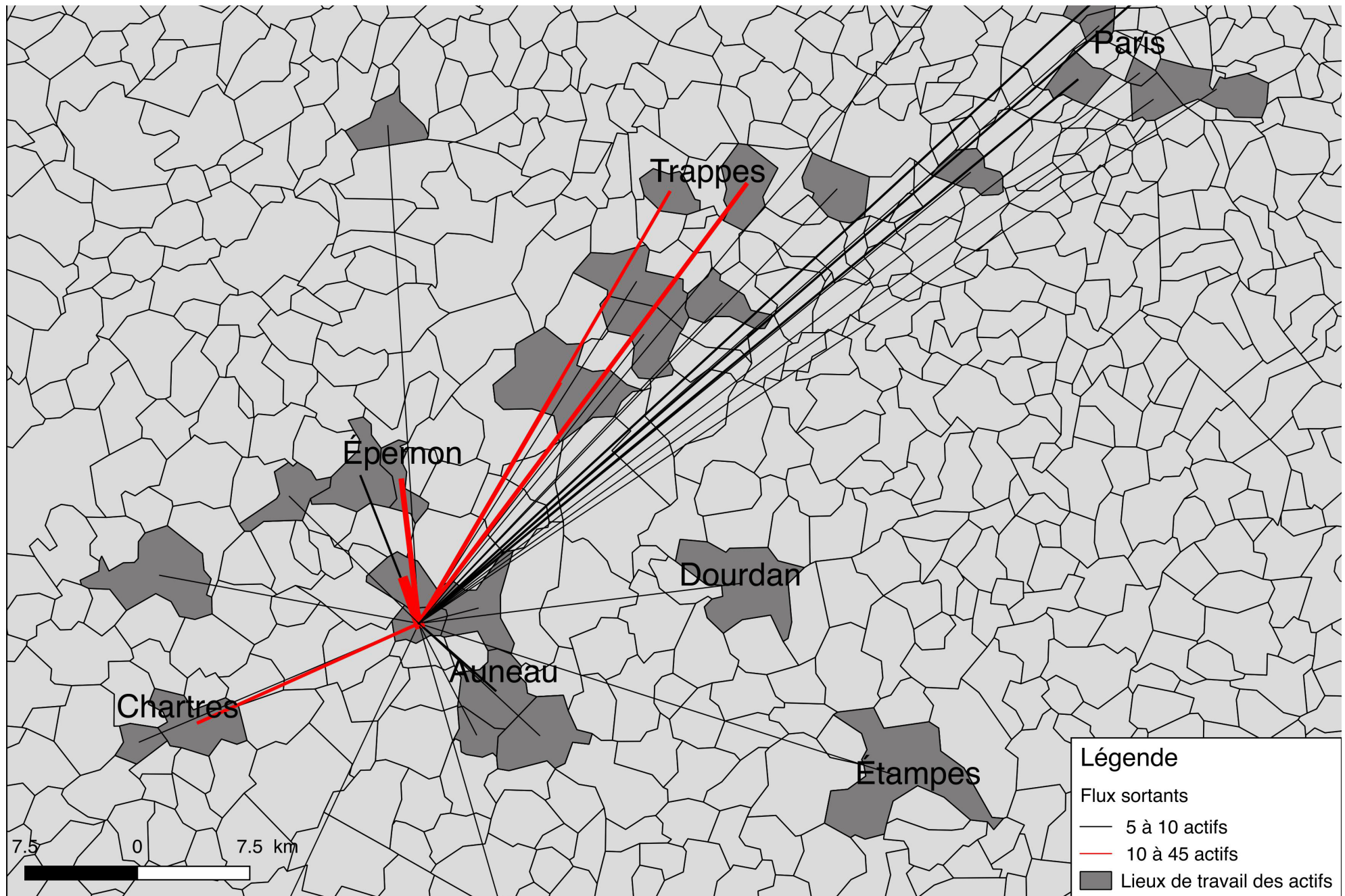


Figure 2
Répartition des entreprises selon le secteur d'activités
en 2015 (en %)



2.10. Une forte attraction de l'Île-de-France et des pôles voisins locaux

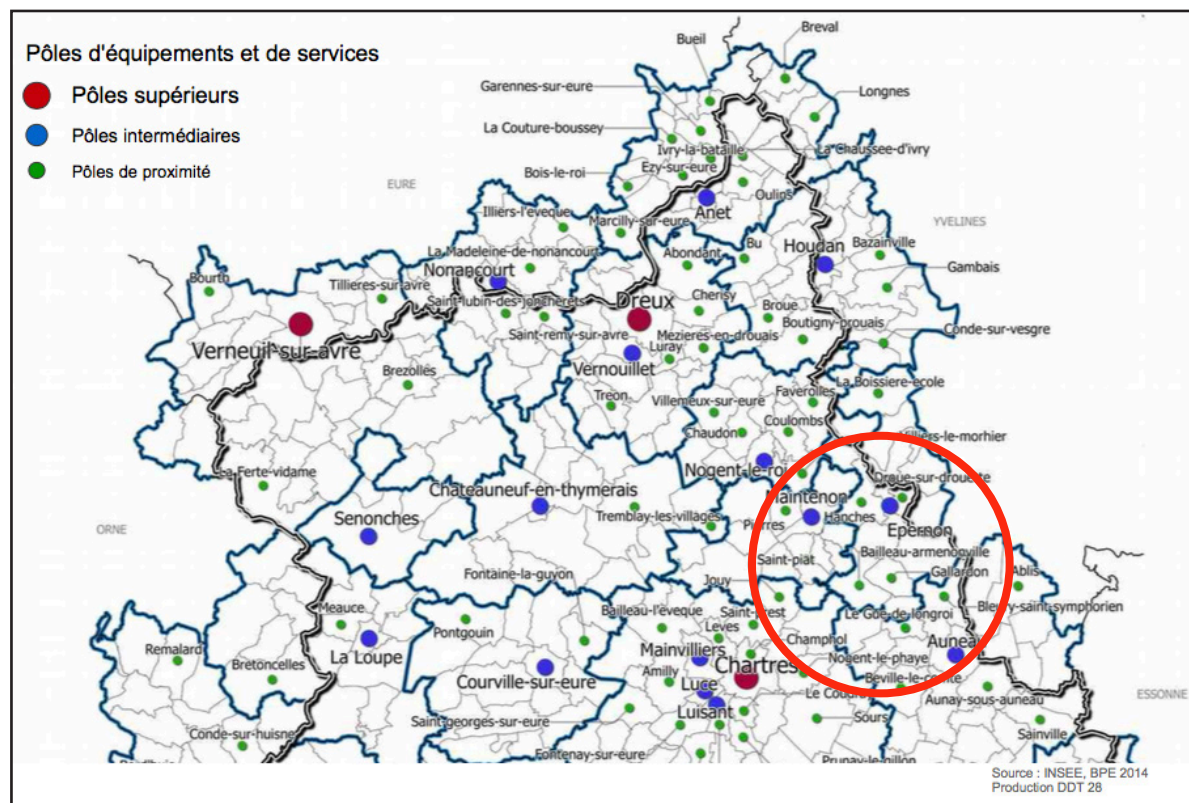


2.11. Un bassin de vie qui répond aux besoins quotidiens des habitants

La commune d'Ymeray ne compte aucun commerce en 2014. Pour autant, elle bénéficie de la proximité de plusieurs pôles de proximité identifiés par une étude réalisée par les services de l'État en Eure-et-Loir (carte ci-contre). Il s'agit notamment de Gallardon (voire du Gué-de-Longroi) qui accueille une bonne partie des commerces du panier « vie courante » qui répond aux besoins courants des habitants.

Par ailleurs, il suffit de quelques kilomètres (cf. carte des temps de parcours page suivante) pour rejoindre des communes offrant davantage de services. Il s'agit de pôles intermédiaires tels que Maintenon, Épernon ou encore Auneau.

Enfin, cette offre commerciale peut être complétée par la proximité des agglomérations de Chartres ou de Rambouillet.



Panier « vie courante »

Banques, caisse d'épargne, écoles de conduite, coiffure, restaurant, police, gendarmerie, poste, supermarché, boulangerie, librairie, station service, épicerie, collège, école maternelle/primaire, médecin généraliste, dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, services d'aides aux personnes âgées, garde d'enfants, salle ou terrain multisports

Panier « seniors »

Magasin d'optique, urgences, médecin généraliste, spécialiste en cardiologie, infirmier, masseur-kinésithérapeute, pharmacie, laboratoires d'analyses médicales, hébergement pour personnes âgées, soins à domicile pour personnes âgées, services d'aide aux personnes âgées, bassin de natation, boulodrome, tennis, salle ou terrain omnisports, cinéma.

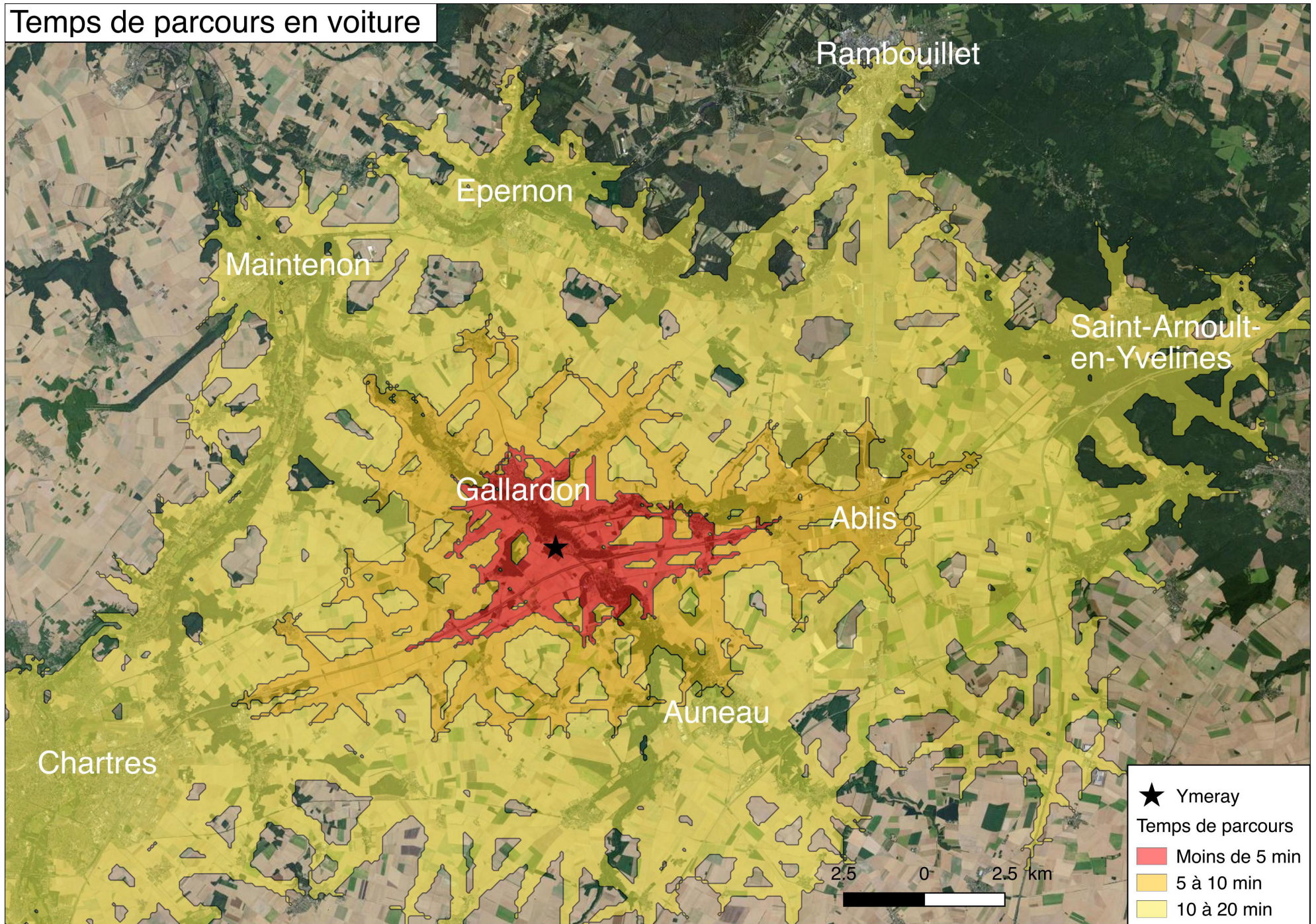
Panier « parents »

Agence pôle emploi; collège, lycée général ou professionnel, école maternelle et primaire, urgences, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, spécialiste en pédiatrie, sage-femme, orthophoniste, orthoptiste, garde d'enfants, soins à domicile pour enfants handicapés, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, terrain de jeux, cinéma

Panier « jeunes »

Agence pôle emploi, écoles de conduite, agence de travail temporaire, centre de formation d'apprentis, maternité, spécialiste en gynécologie médicale, gare, bassin de natation, tennis, athlétisme, salle ou terrain omnisports, cinéma

Temps de parcours en voiture



2.12. L'offre de stationnement sur le domaine public

Nom de rue	nombre de places	Place PMR	Borne électrique	TOTAL
Devant l'école	10			10
Place de la mairie/église	15	1		15
Stade de foot	20			20
Face au cimetière	10			10
Total	55			55

2.13. La limitation de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2003 et 2013 montre que le territoire, par ces évolutions, a connu une augmentation des surfaces urbanisées de l'ordre de 1,4 ha pour la construction de maisons d'habitation.

Pour juger de l'efficacité de cette consommation d'espace, on peut rapporter l'évolution des superficies urbanisées aux évolutions de la population et de l'emploi (illustration ci-contre). Cet exercice montre, qu'entre 2008 et 2013, **l'évolution des superficies urbanisées pour l'habitat a été moins importante que l'évolution de la population**. Cela illustre les efforts réalisés par la commune pour rendre la consommation d'espace plus efficace et initier une dynamique de densification du tissu urbain.

Pour rappel, le Plu doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain au travers de son PADD (art L.151-5 du code de l'urbanisme).

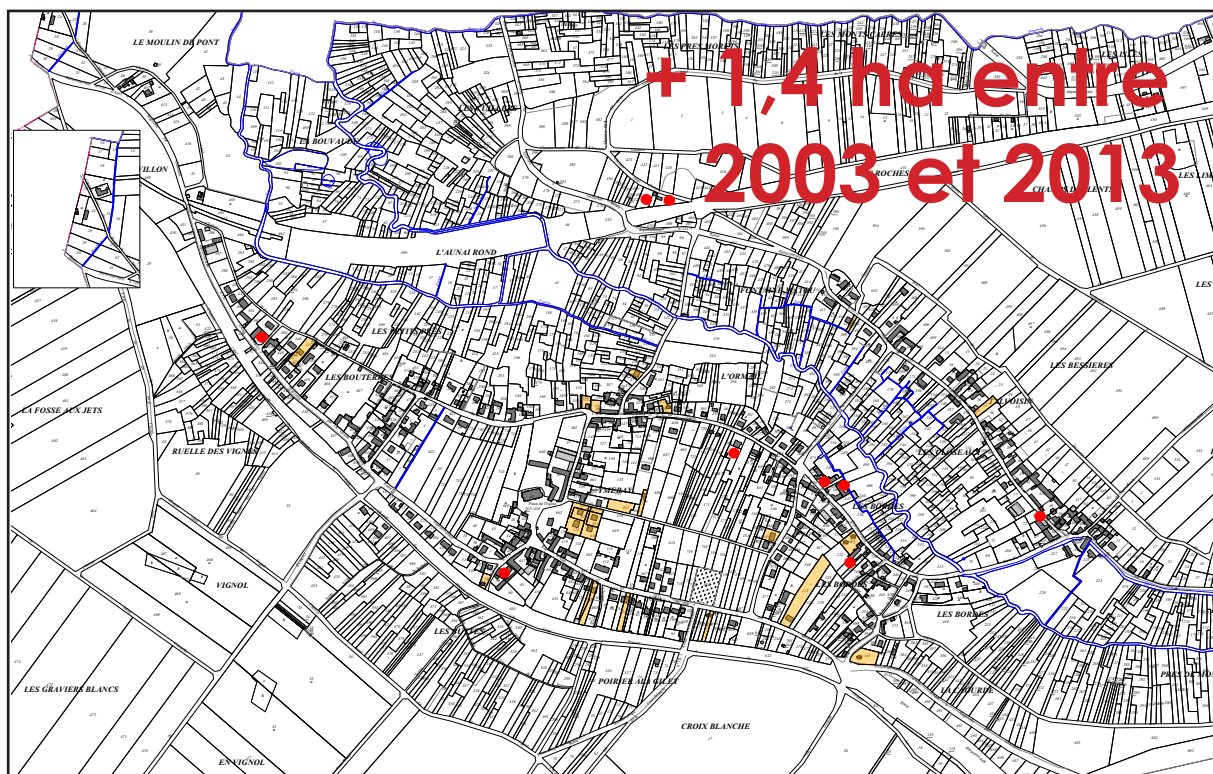
Évolutions entre 2008 et 2013





Évolution de la population : + **5,2%**
(+ 31 habitants par rapport aux 594 de 2008)

Évolution des superficies urbanisées pour l'habitat : + **0,7%**
(+ 1,1 ha sur les 63,4 ha déjà urbanisés en 2008)

**Évolution urbanisation < évolution population
= Densification**



	Parcelles construites entre 2003 et 2013 pour l'habitat
	Logements vacants en 2013

Définition : l'étalement urbain

« L'étalement urbain intervient dans une zone donnée lorsque le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée. ».

Source : Agence Européenne de l'Environnement

Potentialités résiduelles du tissu bâti

Des terrains sont actuellement disponibles dans le tissu bâti existant. Ces terrains mutables représentent aujourd'hui 1,9 ha soit une petite trentaine de logements. Le marché étant incertain, un taux de rétention de 10% a été appliqué sur ces 31 logements. 28 logements en dents creuses sont ainsi retenus à l'horizon du Plu.

Bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination (renouvellement urbain)

11 logements en renouvellement urbain pourront être mobilisé sur le territoire communal à l'horizon du Plu.

Ces logements proviendront essentiellement de la mutation de résidences secondaires en résidences principales. On se base notamment sur le rythme de mutation observé sur les dernières années (1999-2014).

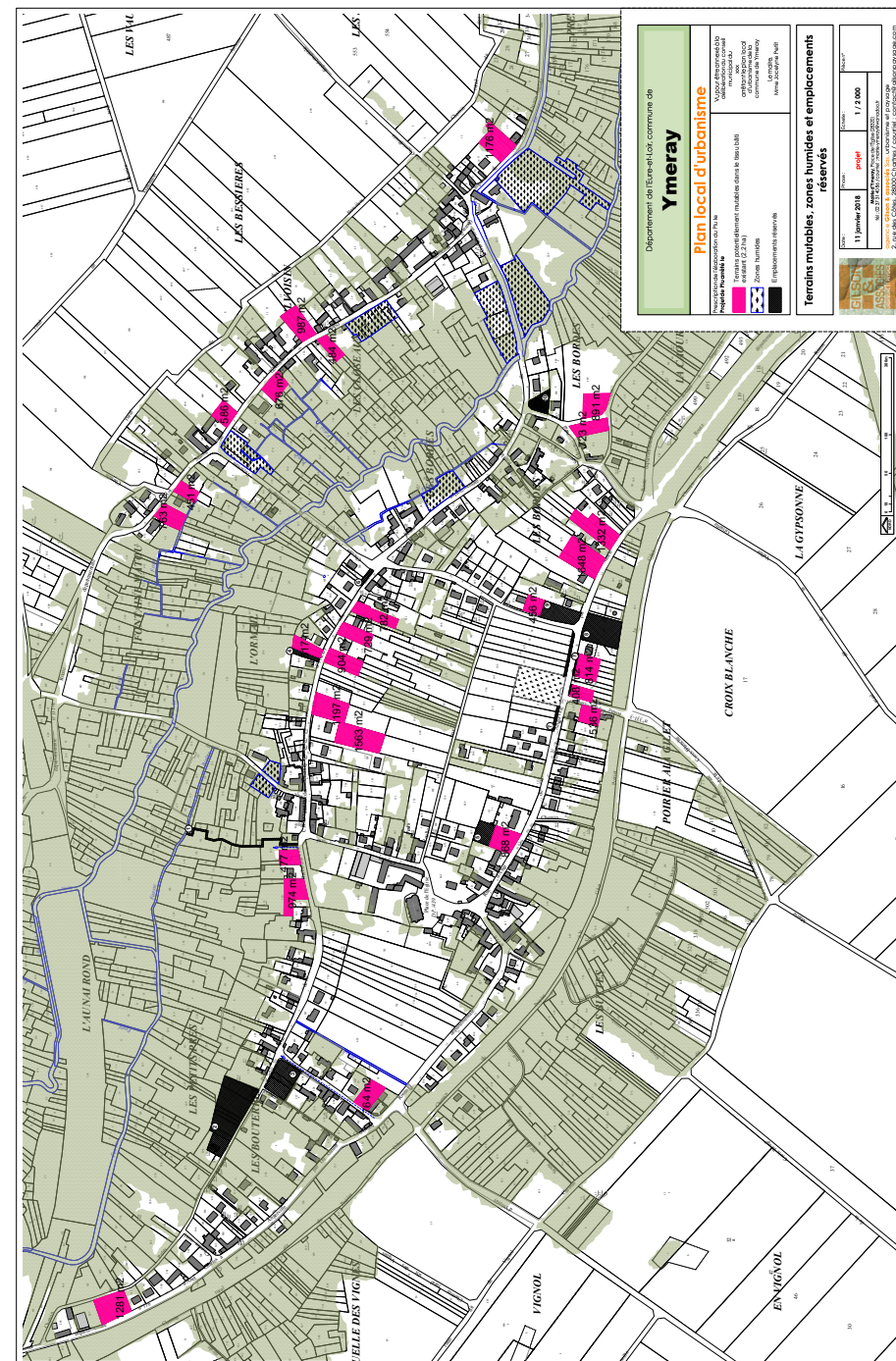
Les logements vacants

En 2014, Ymeray comptait 16 logements vacants selon l' Insee. Un travail plus fin a été réalisé avec les élus pour aboutir à un potentiel de 2 logements vacants potentiellement mobilisables. Au total de logements des logements vacants un taux de rétention de 40% est appliqué soit 1 logement vacant mobilisables à l'horizon du Plu.

Consommation des zones à urbaniser

En déduisant les potentialités de construction de logements a sein du tissu bâti existant, il ne semble pas nécessaire de prévoir de zones à urbaniser.

1,9 ha potentiel en dents creuses



3. TROISIÈME PARTIE

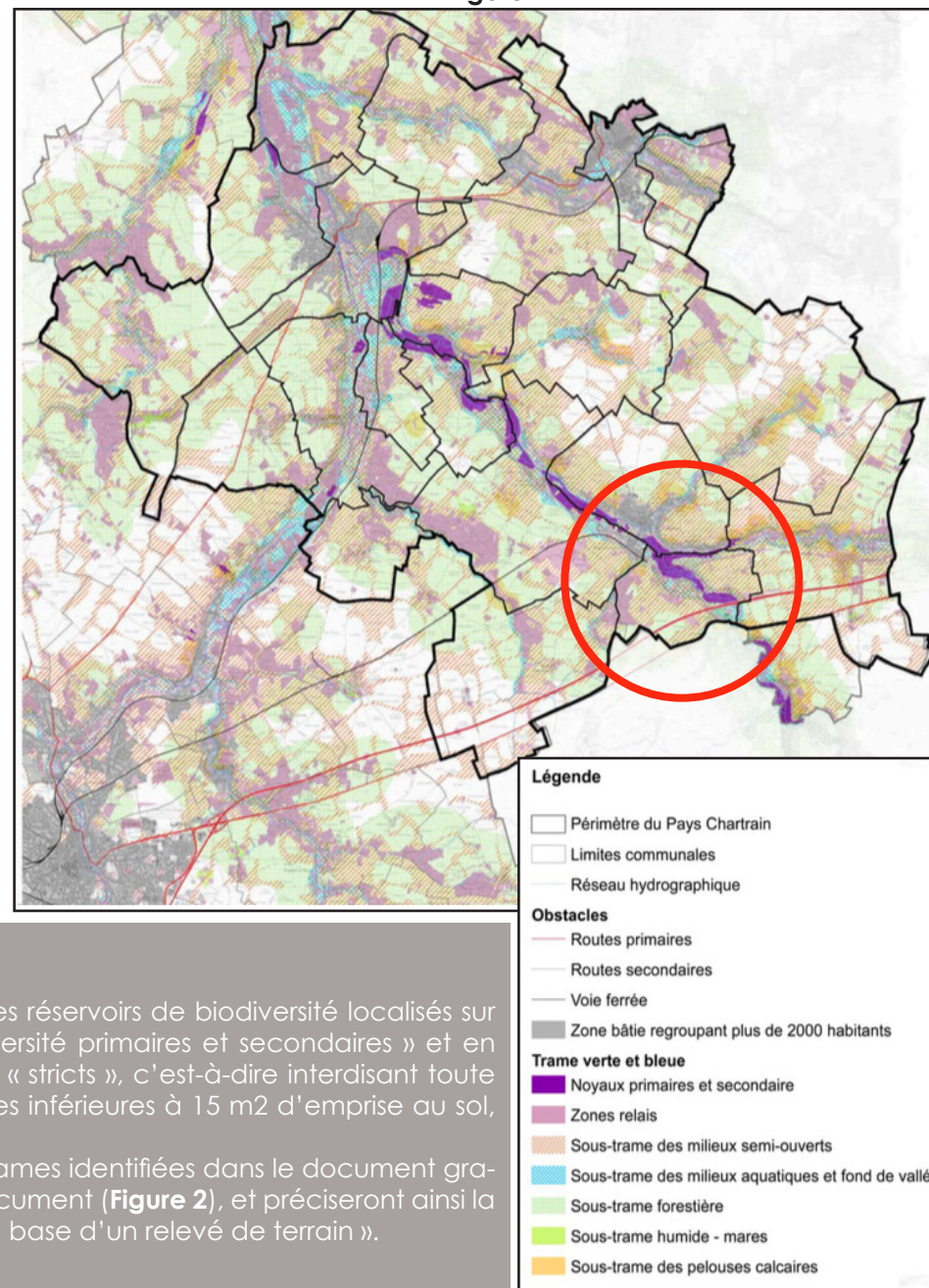
Diagnostic environnemental et paysager

3.1. La mise en valeur des sites naturels remarquables par la trame verte et bleue

La commune d'Ymeray accueille une partie de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « Vallée de la Voise et de l'Aunay » (Figure 3).

La vallée de la Voise présente un grand ensemble marécageux de grande qualité localisé dans sa partie sud depuis la confluence avec l'Aunay. Notons la présence dans ces marais de l'Œnanthe de Lachenal (*Œnanthe lachenalii*), espèce typique des milieux tourbeux alcalins, qui se trouve relativement isolée en vallée de la Voise, suite à la disparition de plusieurs stations dans le nord du département, où elle a toujours été rare. Les aulnaies inondables présentent de belles populations de Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), petite fougère protégée au niveau régional. Les coteaux boisés de l'Aunay présentent des Frênaies-chênaies hautement patrimoniales avec la présence d'Asaret d'Europe (*Asarum europæum*), espèce plutôt continentale qui ne se rencontre en région Centre que dans l'est d'Eure-et-Loir (et autrefois dans le nord du Loiret). Plusieurs espèces typiques des pelouses calcicoles sont encore présentes, mais ce milieu est de plus en plus rare dans la vallée de la Voise où une seule est classé en ZNIEFF de type I. Notons parmi les espèces relictuelles la German-drée des montagnes (*Teucrium montanum*) et plusieurs orchidées comme l'Orchis homme-pendu (*Orchis anthropophora*), l'Ophrys

Figure 1



Ce que dit le SCOT en la matière ...

Pour les réservoirs de biodiversité : « Les documents d'urbanisme identifieront les réservoirs de biodiversité localisés sur le document graphique (carte ci-dessus) sous le nom de « noyaux de biodiversité primaires et secondaires » et en définiront les modes de préservation adaptés (...) à savoir, les zonages N ou A « stricts », c'est-à-dire interdisant toute constructibilité à l'exception d'équipements publics ou de constructions légères inférieures à 15 m² d'emprise au sol, permettront de protéger ces réservoirs ».

Pour les corridors : « Les PLU veilleront à préserver les continuités entre les sous-trames identifiées dans le document graphique (Figure 1) afin de respecter les principes de corridors indiqués dans le document (Figure 2), et préciseront ainsi la trame verte et bleue du territoire, en lien avec les milieux naturels existants sur la base d'un relevé de terrain ».

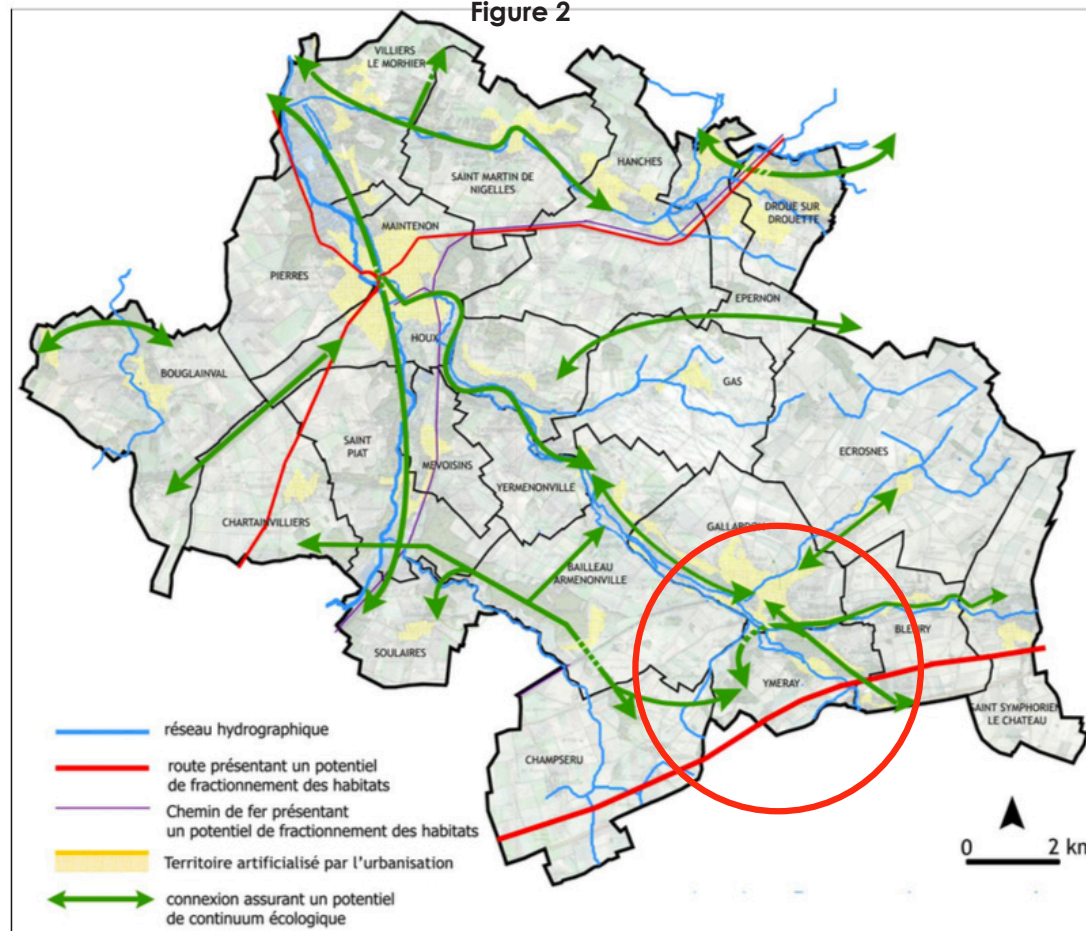
frelon (*Ophrys fuciflora*) ou l'Orchis militaire (*Orchis militaris*). Au total ce sont quarante-quatre espèces végétales déterminantes de ZNIEFF qui ont été recensées dans cette vallée dont onze sont protégées au niveau régional.

Cette Znieff est repérée en tant que noyau primaire ou secondaire du réseau de trame verte et bleue du Scot. Il convient donc de la préserver dans le cadre du Plu.

Figure 3



Figure 2



Pour préserver ce réservoir de biodiversité (**Figure 1**), et pour répondre aux objectifs du Scot, il conviendra d'opter pour une traduction réglementaire « stricte » dans le cadre du Plu (zonage N ou A selon le Scot).

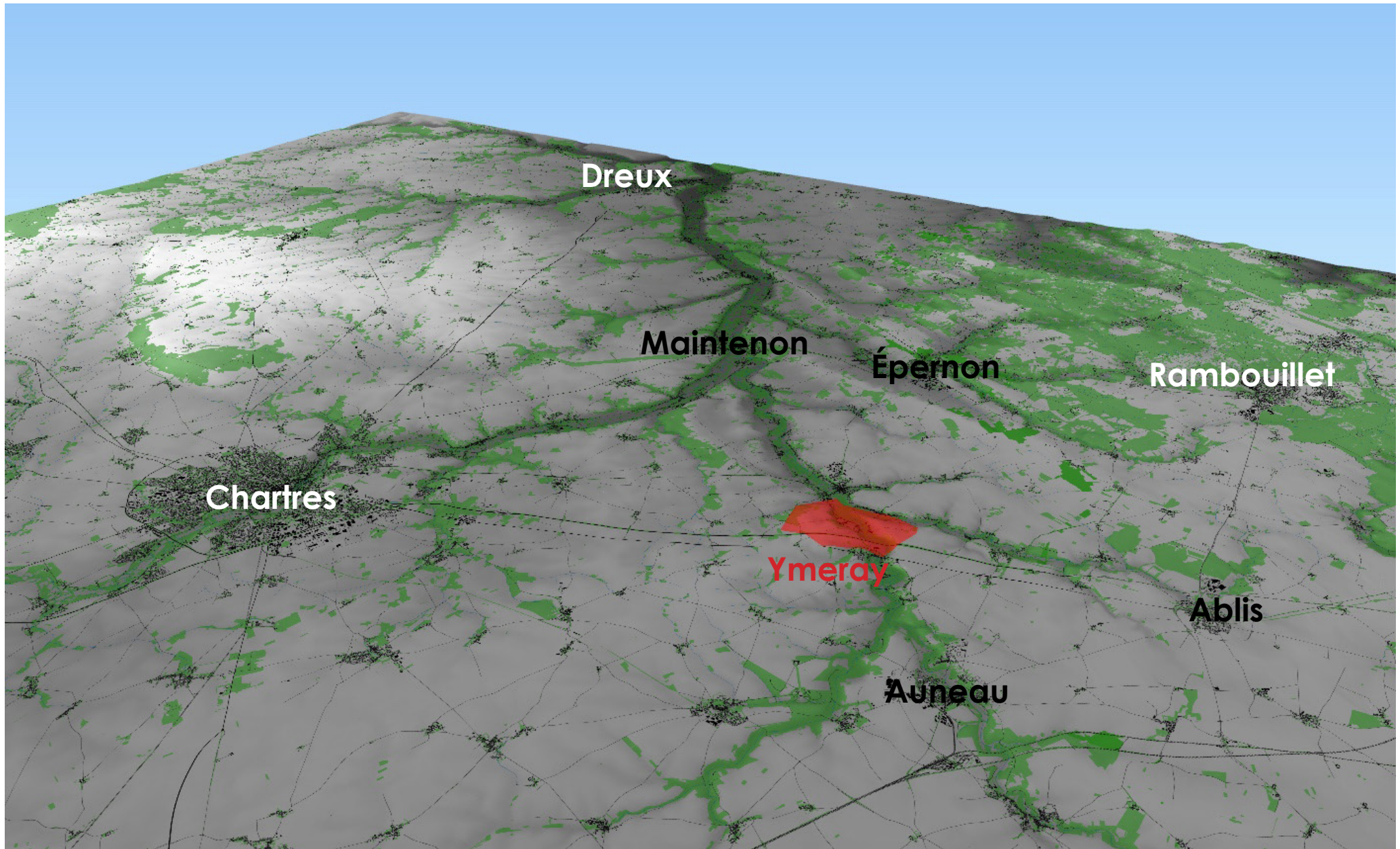
La cartographie fonctionnelle de la trame verte et bleue (**Figure 2**) montre qu'il existe également des enjeux de connectivité depuis le plateau agricole (notamment le long du ruisseau de pont) qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le projet communal.

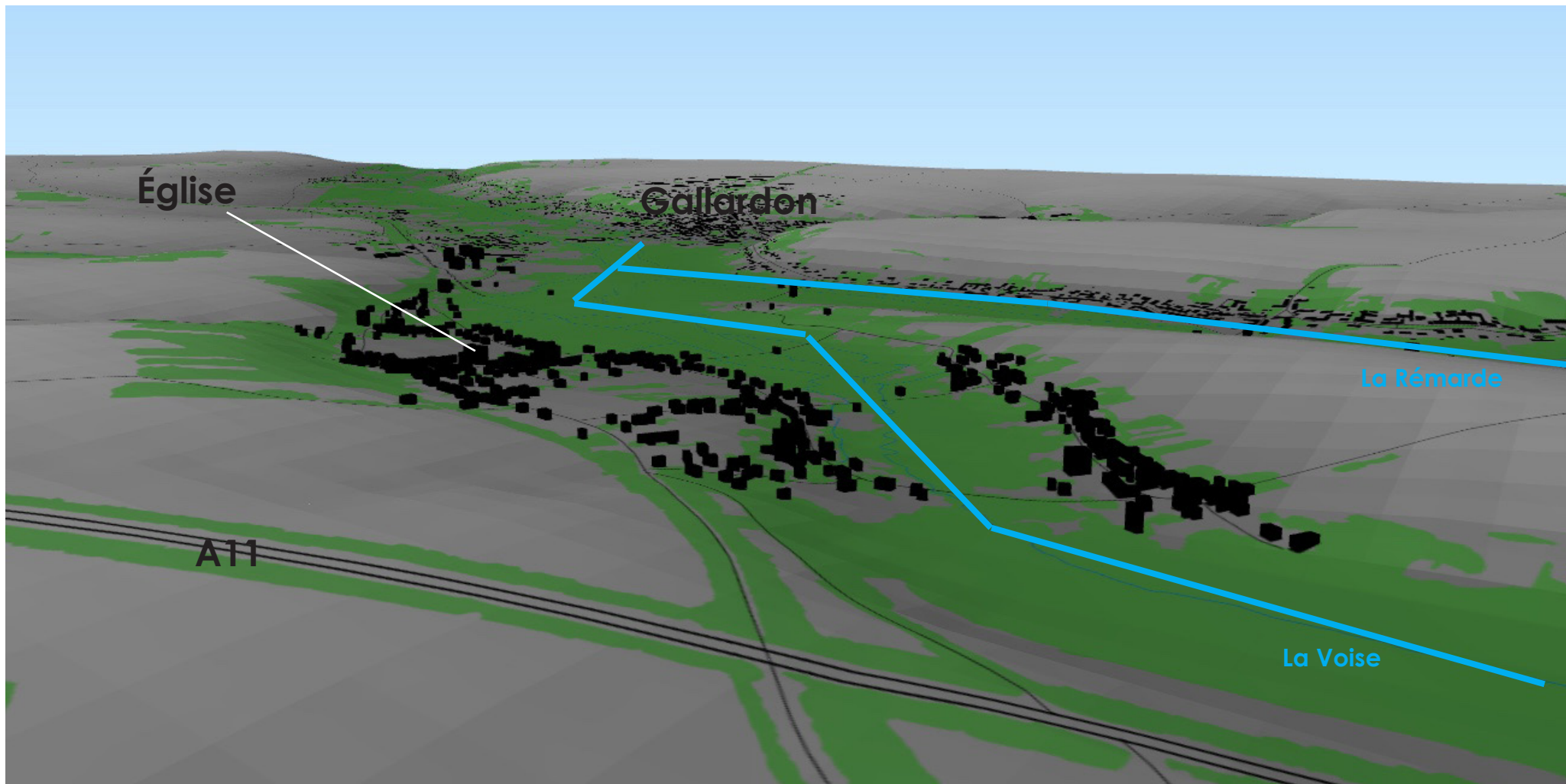
Focus ... La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

3.2. Paysage rural et urbain





Le bourg d'Ymeray se situe dans la vallée de la Voise, à quelques pas de la confluence avec la Rémarde venant du bourg de Bleury. La commune s'est développée de part et d'autre du lit de la Voise.

Ymeray jouit d'un paysage contrasté et très attachant, un bourg niché au creux d'une vallée verdoyante entaillée dans le plateau agricole. Il convient de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine naturel et culturel : le caractère boisé et rural de la commune, les coteaux, les différentes vallées, les secteurs de

points de vue, les bâtiments et les éléments remarquables ...

La qualité du cadre de vie réside aussi dans l'aspect de village jardiné (présence de l'arbre, qualité des limites plantés entre espaces public et privé ...) qui est un véritable atout en matière d'attractivité résidentielle.

Les unités paysagères

La commune d'Ymeray se situe principalement sur l'entité paysagère dite de la Vallée de l'Eure et de ses affluents. Les espaces cultivés au nord-est et au sud-ouest de la commune rognent sur l'entité paysagère de la Beauce.

- **La Vallée de l'Eure**

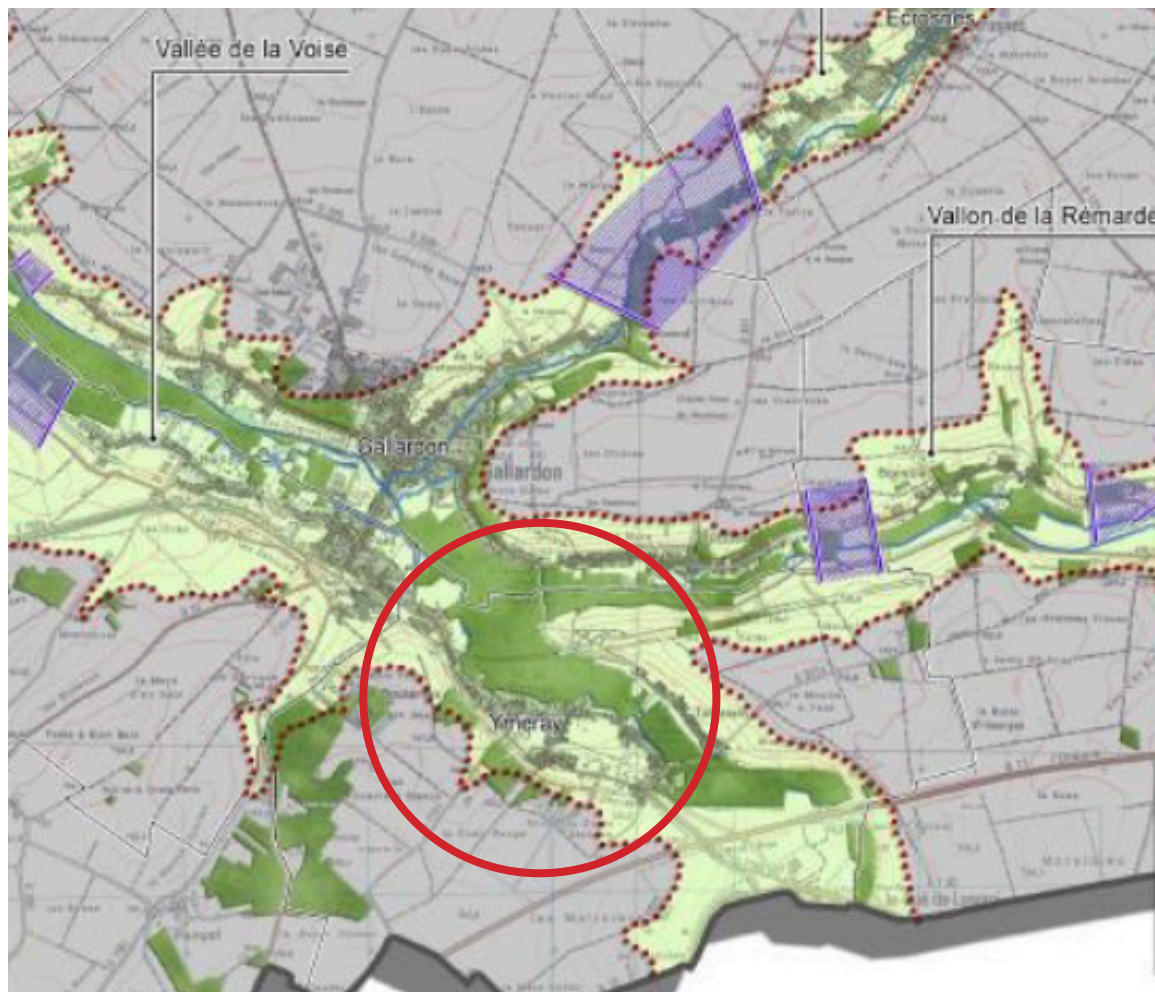
Les vallées de la Voise et de la Rémarde constituent un écrin verdoyant entouré par les plaines agricoles de Beauce. Ce secteur de transition est un espace sensible en matière de paysage cadencé entre zones humides, boisements et secteurs de cultures.

Le fond de vallée, plat et boisé, laisse place de part et d'autre à l'urbanisation.

- **Les plaines de Beauce**

Cette vallée encaissée s'ouvre sur les paysages de Beauce, non pas plats comme une analyse sommaire pourrait le faire croire, mais aux lignes tendues. Il faut remonter sur les coteaux et traverser les boisements pour pouvoir entrevoir les marques d'urbanisation édifiées en fond de vallée.

Le plateau agricole d'Ymeray est typique des paysages beaucerons. Accueillant principalement des cultures de céréales, cette vaste plaine s'ouvre sur un paysage horizontal entrecoupé par quelques bosquets.



Guide des paysages d'Eure-et-Loir

En 2004, la collaboration entre le Caue d'Eure-et-Loir et un bureau d'études spécialisé en paysage a permis la publication du *Guide des paysages d'Eure-et-Loir*. Il s'agit bien ici d'un guide de référence proposant une trame d'orientations pouvant être prises en compte dans les politiques d'aménagement locales.

3.3. Hydrologie et hydrogéologie

Hydrologie :

Rappelons que la Voise provoque des inondations par débordement de son lit. Des dispositions particulières concernent ces champs d'étalement de crue qu'il convient de préserver.

Les éléments repris sur la carte " Hydrologie " sont : les réseaux d'écoulement naturel primaire et secondaire, les lignes de points hauts et les zones potentiellement inondables. Nous n'insisterons jamais assez sur l'importance de ces phénomènes qui peuvent - même à Ymeray - se révéler dangereux ou profitables à la collectivité.

Certains aspects de l'hydrologie sont très évidents à tous : lignes de points bas (ou d'écoulement, de drainage naturel) marquées par des ruisseaux et des rivières permanents. Il semble évident qu'il faut les protéger, protéger leurs berges de l'érosion, ne pas y construire.

A contrario, les écoulements d'eau non permanents comme les fossés ou les vallées sèches sont très importants dans leur fonction vis à vis des nappes phréatiques. Ces espaces sont moins facilement perçus comme importants. À Ymeray, il faudra au moins interdire les sous-sols dans ces secteurs d'écoulement des eaux, voire y interdire toute construction.

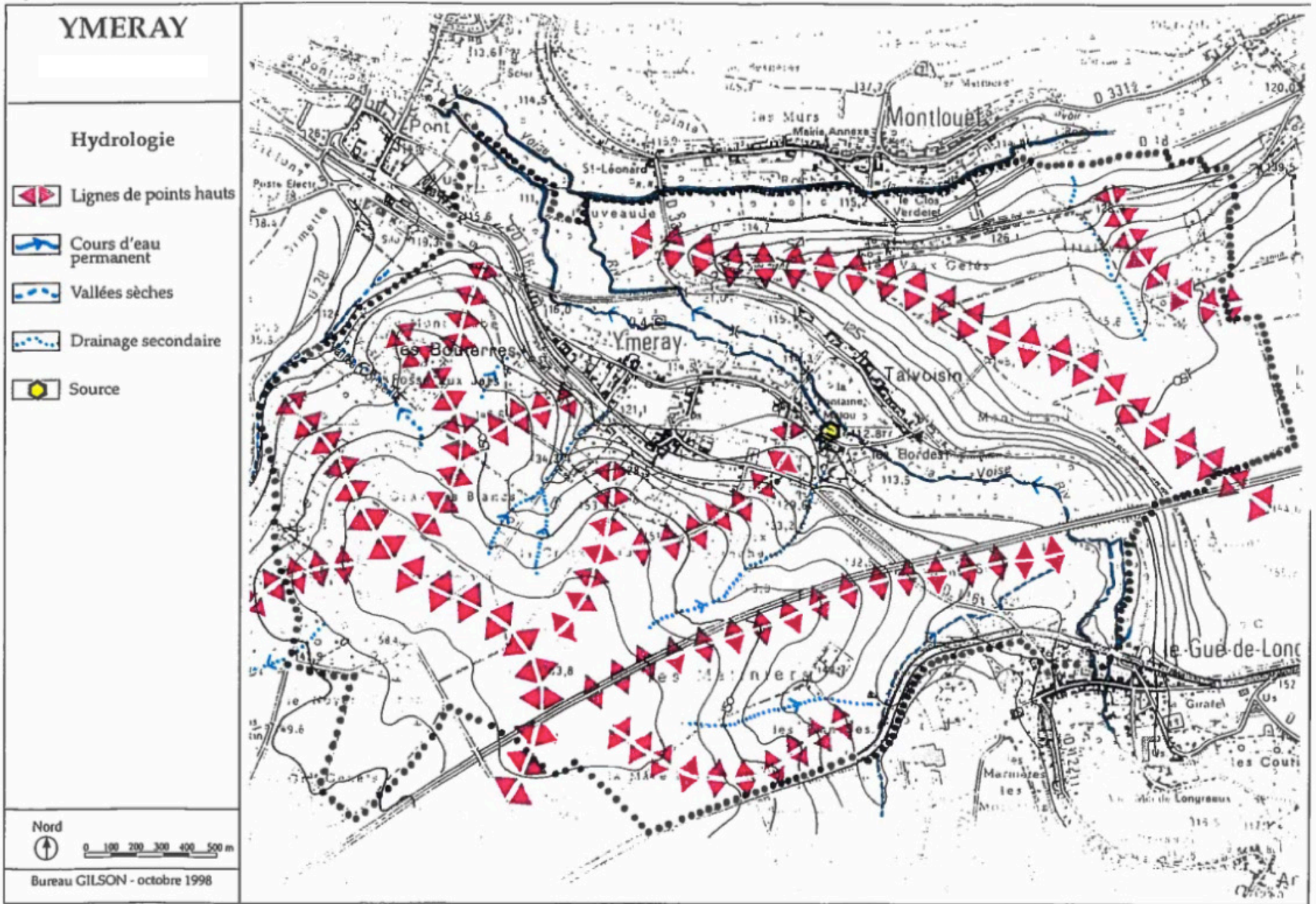
Hydrogéologie :

Dans ce secteur de la vallée de la Voise, la nappe de la craie est importante.

En effet, la craie, roche à faible perméabilité d'origine, a acquis une perméabilité secondaire importante grâce à la fissuration, l'eau ayant agrandi progressivement les fissures existantes par dissolution des carbonates : c'est le phénomène karstique. Le degré des fissurations détermine l'importance de la nappe ; il est plus développé dans la vallée.

La nappe est alimentée par les eaux de pluie qui s'infiltrent dans les zones d'affleurement de la craie ou la rejoignent après avoir percolé à travers différentes formations superficielles comme argiles à silex, colluvions, etc.

Si, à travers des formations superficielles ou géologiques de type sable ou argile, les eaux subissent une épuration souvent satisfaisante durant leur parcours, il n'en est pas de même au travers de la craie qui ne peut assurer une filtration véritable du fait de sa perméabilité. Dans le cas où les eaux arriveraient polluées au niveau de la craie, la pollution pourrait se propager sur des distances importantes, dans la mesure où les eaux circulent à travers des réseaux karstiques parfois très développés.



3.4. Relief et topographie

La carte “ Altitudes ” présente le relief de la commune, remarquable, et qui est le caractère paysager majeur du territoire communal.

La vallée de la Voise est orientée sud-est/nord-ouest, ce tracé étant lié du plissement hercynien. Le coteau en rive gauche au pied duquel s’est développé Ymeray est très net, abrupt et marque fortement le site. Il permet des vues très lointaines qui sont actuellement bouchées par les boisements installés en fond de vallée. Plusieurs vallées sèches entaillent le coteau.

Le plateau agricole, de part et d’autre de la Voise occupe un bon tiers du territoire. Il est réservé à l’agriculture. La ligne de points hauts se situe sur le territoire d’Ymeray à une altitude d’environ 160 m NGF, ce qui a tendance à protéger des vents du nord et de l’est le bourg implanté entre 115 et 120 m NGF.

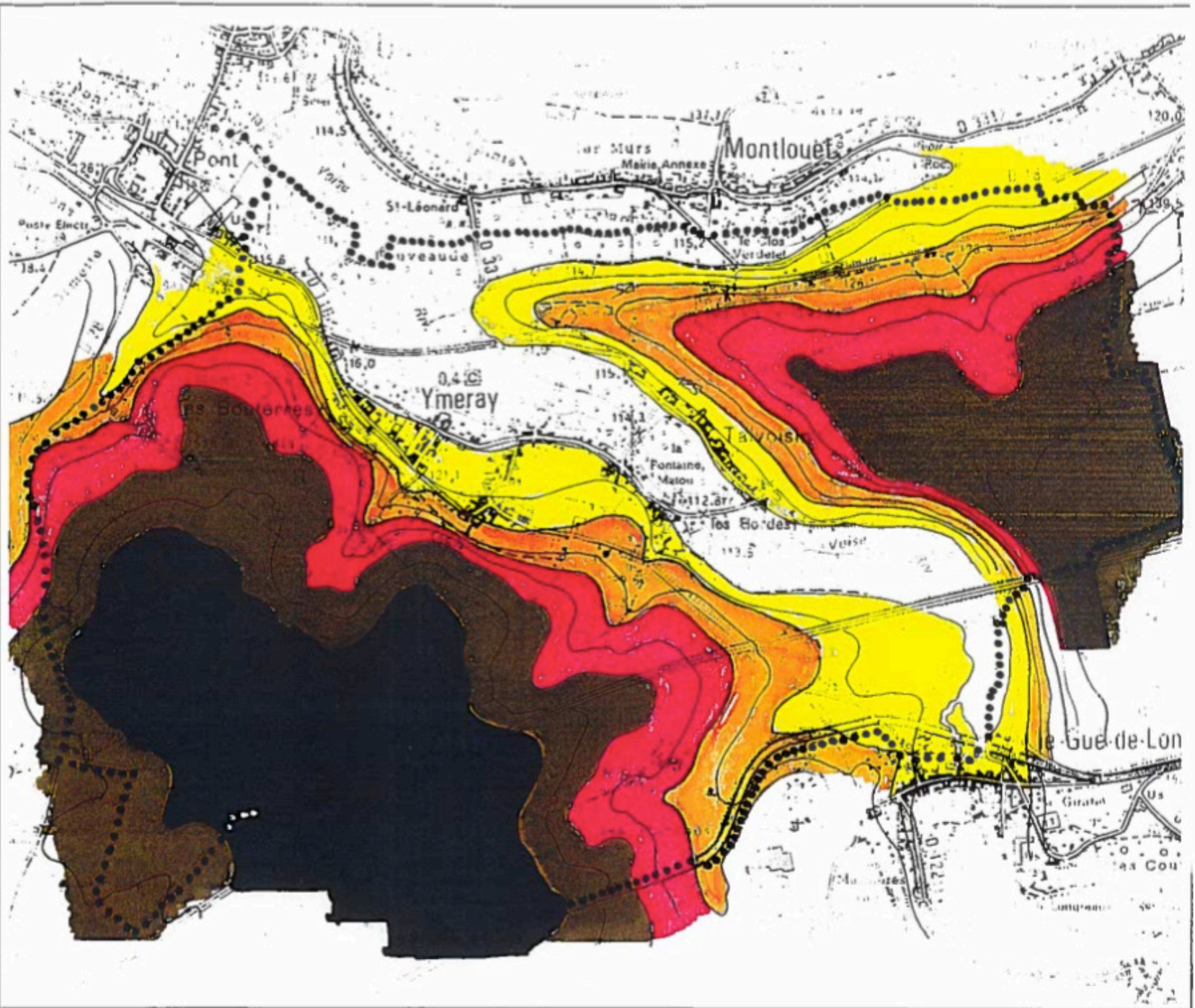
Il est important de bien connaître le relief, car, par exemple, une construction posée sur une ligne de points hauts aura plus d’impact sur le paysage. De même une installation à usage agricole située sur une ligne de points hauts, comme au dessus de Talvoisin, serait visible de tout le territoire communal.

Quant aux points bas, ils sont le lieu privilégié du passage de l’eau : il faut éviter d’y construire, et y proscrire les sous-sols enterrés. L’étude du relief a donc une influence notoire sur l’étude du zonage : la carte “ Hydrologie ” situant les points hauts et points bas est une étape de cette réflexion.

YMERAY

Altitudes

-  Plus de 155 mètres
-  de 145 à 155 mètres
-  de 135 à 145 mètres
-  de 125 à 135 mètres
-  de 115 à 125 mètres
-  moins de 115 mètres



Nord



0 100 200 300 400 500 m

Bureau GILSON - octobre 1998

3.5. L'activité agricole

L'activité agricole d'Ymeray reste relativement constante depuis les années 90.

Recensements agricoles

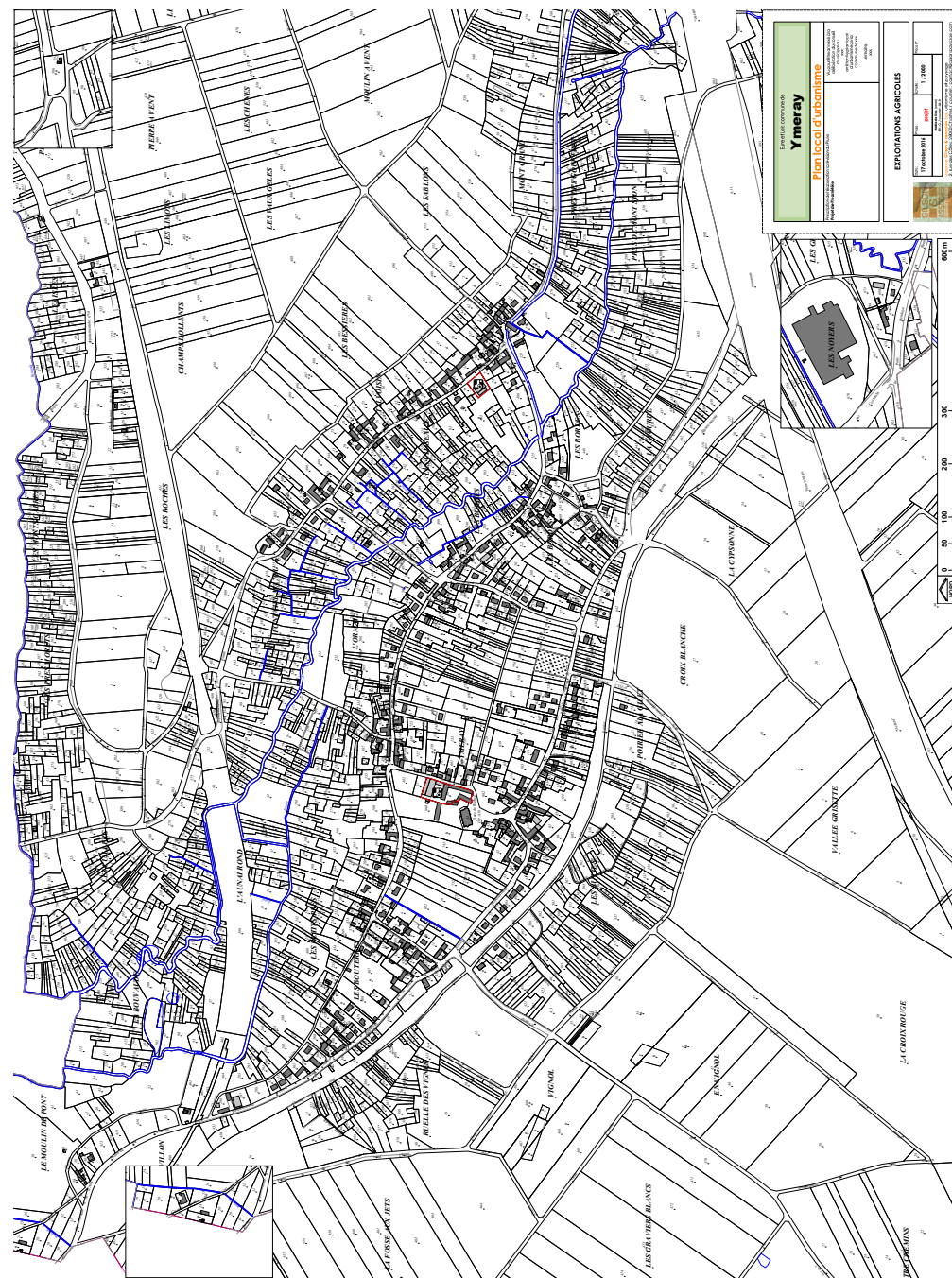
	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	3	2	3
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	4	3	3
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	263	310	350
Terres labourables (ha)	262	s	350
dont céréales	/	533	561
Nombre total cheptel	4	0	0

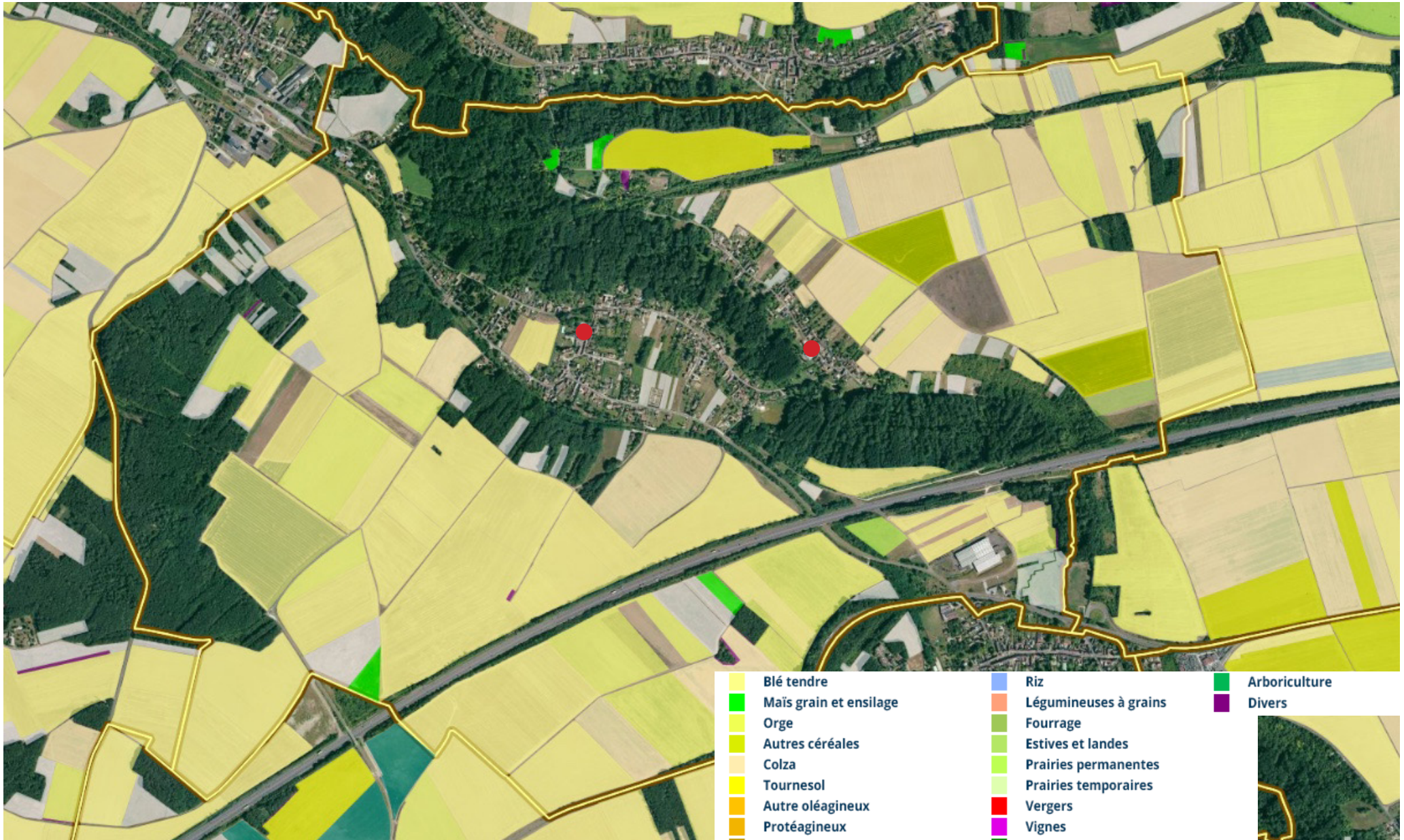
s = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

Les données ci-dessus sont extraites du site Agreste du Ministère de l'Agriculture.

Aujourd'hui, on ne compte plus que deux sites d'exploitations sur la commune (cf. carte ci-contre). Ces exploitations céréalières ont un avenir assuré : l'une est gérée par un jeune exploitant et l'autre sera reprise par un successeur. Afin d'assurer leur pérennité, il sera important de limiter les contraintes liées à leur présence dans le tissu bâti de la commune. Il s'agira aussi de préserver des accès et de faciliter les circulations d'engins agricoles.

La carte proposée à la page suivante est issue du registre parcellaire graphique 2016. On voit que la très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture (blé tendre, orge, colza ...).





Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2016

Le paysage urbain

- **Les formes urbaines**

La commune d'Ymeray s'est historiquement développée de part et d'autre de la Voise.

Rive droite, on retrouve le hameau de Talvoisin qui s'est développé parallèlement à la Voise le long des rues de *la Fontaine Matou* et des *Closeaux*.

Rive Gauche, on retrouve historiquement trois entités distinctes : *les Bouterres*, le bourg d'Ymeray et *les Bordes*.

Au fil du temps, ces trois entités urbaines se sont regroupés au grès d'une urbanisation linéaire le long des axes de communication. Aujourd'hui, on ne distingue plus qu'une seule entité urbaine. Pourtant, la commune manque d'un cœur de village, d'une véritable centralité.



Commune d'Ymeray (1820-1866)
Carte de l'État-Major

- **La typologie du bâti**

Le tissu ancien de centre-ville montre une trame parcellaire serrée avec une forte densité de bâtis implantés de part et d'autre de la voirie. La majorité des constructions dispose d'un étage et sont mitoyennes. La façade principale est alignée à la rue. Il est intéressant de constater une véritable diversité aussi bien dans les styles architecturaux que dans les matériaux de construction utilisés : maison calcaire comme en Beauce, colombage, silex des plateaux, brique notamment pour les encadrements d'ouverture, etc.

Les exploitations agricoles sont moins visibles qu'en Beauce. Elles sont insérées au tissu bâti ancien du bourg et sont composées d'une cour fermée traditionnelle.

Le bâti récent peu dense accueille une architecture aux formes et styles urbains plus homogène. L'implantation en milieu de parcelle y est privilégié.



Des formes urbaines plus ou moins denses ...
... et du bâti de plus en plus homogène

- **Le patrimoine remarquable**

Il existe deux monuments historiques sur la commune :

- église Saint-Georges (classé)
- menhir de « Chantecoq » ou « La Mère aux Cailles » (inscrit)

D'autres éléments plus discrets mais tout aussi remarquables tels que ponts, lavoirs ou grottes nourrissent le patrimoine de la commune.

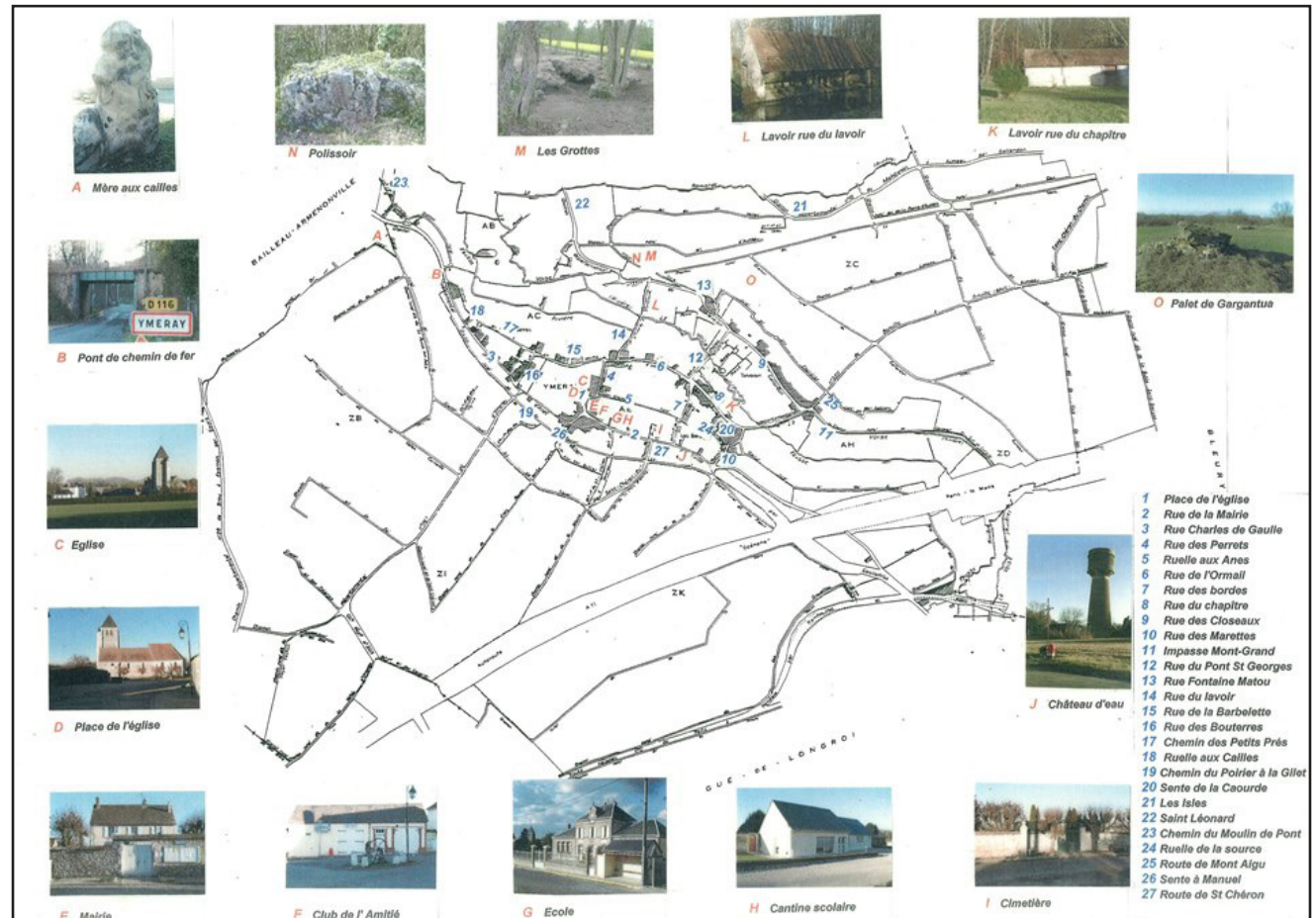
Enfin, les fronts bâtis anciens des entités urbaines évoqués précédemment pour la diversité de ses architectures et des matériaux utilisés typiques de la vallée de l'Eure alimentent également le patrimoine de la commune.



Menhir de « Chantecoq »



Église Saint-Georges



3.6. Risques et nuisances

Les risques

Risques naturels

- Inondation

Le risque d'inondation est important sur le territoire communal partagé entre la Vallée de la Voise et de la Rémarde. Une zone inondable a été définie et consignée dans l'atlas des zones inondables de 1997. Elle est consultable sur le plan des contraintes du présent dossier.

- **Mouvements de terrains dus au retrait gonflement des argiles**

Le territoire communal est concerné par un risque de mouvement de terrain faible.

- **Risque sismique**

Habitants d'Ymeray, dormez tranquilles, le Brgm n'a pas recensé d'épicentre en Eure-et-Loir.

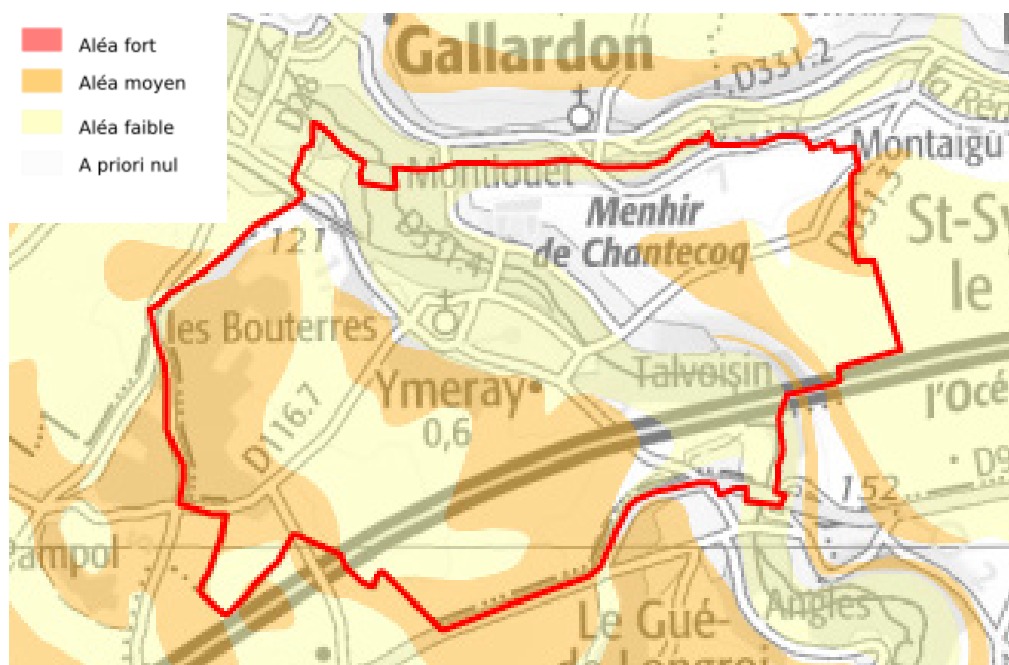
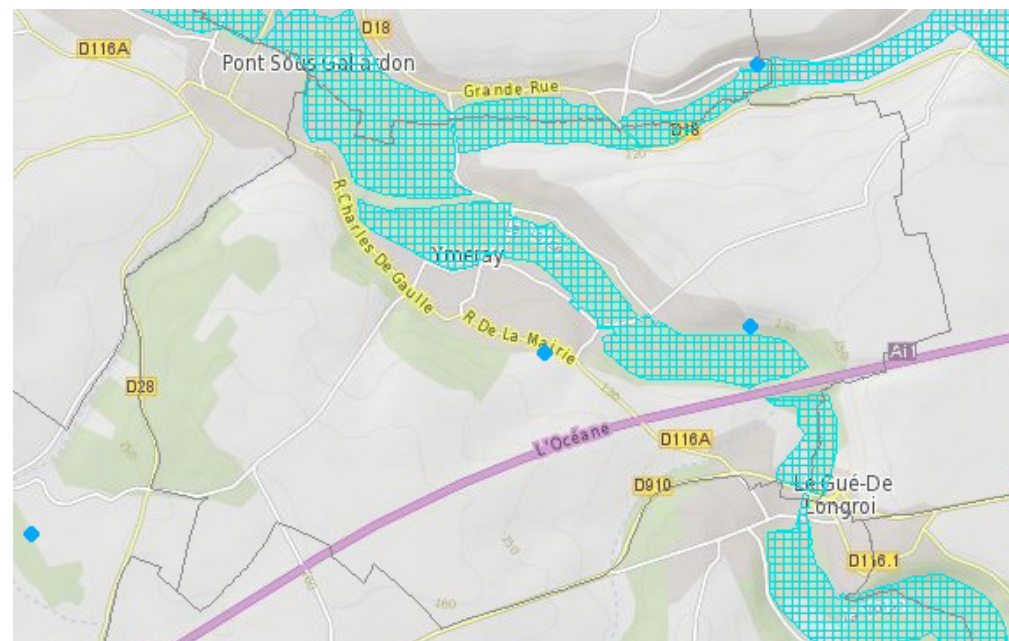
Risques technologiques

- **Installations classées pour la protection de l'environnement**

L'on recense sur le territoire communal une ancienne installation classée : l'entreprise SIFRACO (activité cessée depuis quelques années) sur le site de l'ancienne gare de Pont-sous-Gallardon.

- **Sites pollués**

Aucun site pollué recensé dans la base *Basol* (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics) n'est présent sur la commune. En revanche, 4 sites sont recensés dans la base *Basias* (base des anciens sites industriels et activités de service). Cependant l'exhaustivité de ces bases n'étant pas assurée, il conviendra de se référer également aux données documentaires et historiques de la commune pour s'assurer de l'état des sols.



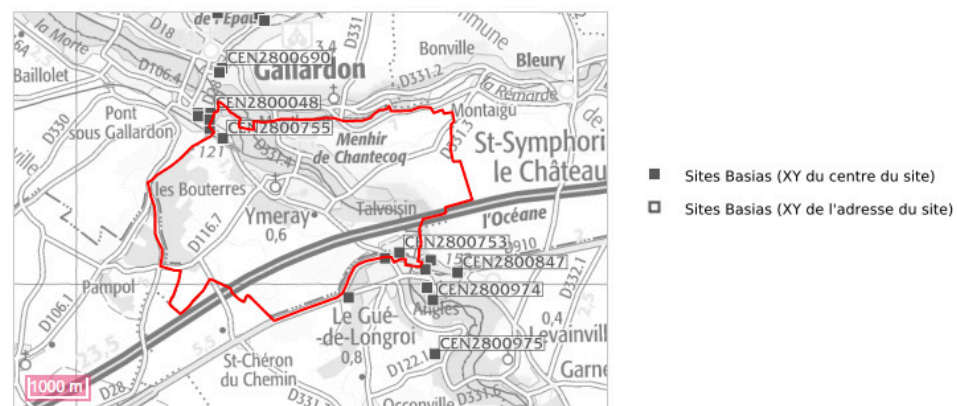
Installations classées pour la protection de l'environnement



Source: BRGM

Anciens sites industriels et activités de service (Basias)

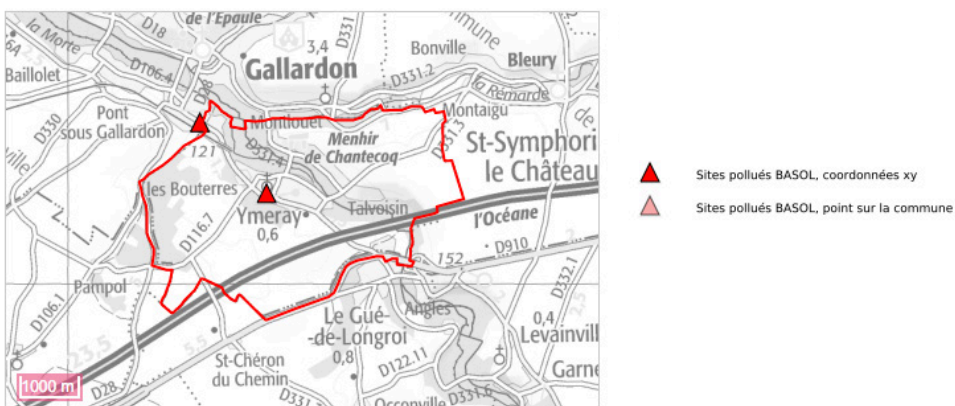
Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans la commune : 2



Source: BRGM

Site pollués ou potentiellement pollués (Basol)

Commune exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués : 1



Source : MTES, DREAL/DRIEE

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
CEN2800753	S.A.R.L. Garage BLANCHET		Route nationale 10	YMERAY	G47.30Z G45.21A	En activité	Inventorié
CEN2800754	Sté SOEC		Zone industrielle	YMERAY	C25.50A	En activité	Inventorié
CEN2800755	Sté SABLEM		Pont Gallardon sous	YMERAY	V89.03Z	En activité	Inventorié
CEN2800756	Entreprise Claude PETIT			YMERAY	C25.62B	Activité terminée	Inventorié

Les nuisances

- l'article L111-6 du code de l'urbanisme

La commune d'Ymeray est concernée par les RD 910 (ex RN 10) et A 11 le long desquelles s'applique l'article L 111-6 du code de l'urbanisme (loi entrée de ville), visant à réguler le développement urbain le long des voies. Mais surtout ces voies sont des infrastructures de transport routier source de nuisance acoustique.

- Qualité des eaux souterraines

Ymeray comme tout le département d'Eure-et-Loir est classé zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole. Ce classement est établi pour le bassin hydrographique Seine Normandie par l'arrêté n°IDF-2018-07-02-005 du 2 juillet 2018 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans les bassins de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

3.7. Les réseaux

Station d'épuration

Description

Nom de la station : YMERAY
Code de la station : 032842501000
Nature de la station : Urbain
Réglementation : Eau
Date de mise en service : 31/12/1980
Capacité nominale : 450 EH
Débit de référence : 75 m3/j
Autosurveillance validée : Validé

Agglomération d'assainissement

Code de l'agglomération : 030000128425
Nom de l'agglomération : YMERAY
Tranche d'obligations : [200 ; 2 000 [EH
Taille de l'agglomération en 2017 : 403 EH
Somme des charges entrantes : 403 EH
Somme des capacités nominales : 450 EH

Chiffres clefs en 2017

Charge maximale en entrée : 403 EH
Débit entrant moyen : 55 m3/j
Production de boues : 0.00 tMS/an

Milieu récepteur

Bassin hydrographique : SEINE-NORMANDIE
Type : Eau douce de surface
Nom : Rejet YMERAY
Nom du bassin versant : Eure
Zone Sensible : Le bassin de la Seine
Sensibilité azote : Oui (Ar. du 22/02/2006)
Sensibilité phosphore : Oui (Ar. du 22/02/2006)

Respect de la réglementation en 2017

Conforme en équipement au 31/12/2017 : Oui
Conforme en performance en 2016 : Non



Source : Portail d'information sur l'assainissement communal

En 2015, la station d'épuration d'Ymeray a été en surcharge hydraulique. D'importants travaux d'étanchéité du réseau d'assainissement ont été réalisés permettant de réduire les apports d'effluents à la station d'épuration. Des projets de rénovation de la station sont en cours de réflexion. La commune ne possède pour le moment que l'étude géotechnique de conception (AVP).

4. QUATRIÈME PARTIE

Justifications

4.1. Le projet de la commune

4.1.1. Les perspectives démographiques

Hypothèses de développement urbain.

Ymeray comptait 606 habitants au recensement de 2009 et à très peu près jusqu'en 2014 puisqu'elle atteint 625 habitants soit 22 habitants supplémentaires en 5 ans.

L'objectif du projet communal est d'atteindre un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,75% sur les dix prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 50 habitants pour passer de 625 à environ 680 habitants. Rappelons qu'aujourd'hui la population est en constante augmentation (+1,3%) alimentée par les soldes apparent et naturel.

Cette objectif doit permettre de générer une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et pour maintenir l'école

Rappel des principales données démographiques

Population au dernier recensement (2014)	625
Nombre total de logements au dernier recensement	625
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	240
Nombre logements vacants et proportion par rapport au nombre total	2 (0,72%)
Superficie terrains potentiellement constructibles dans tissu existant ou dents creuses	Environ 19 880 m ²

Le « point mort démographique » à Ymeray

Le « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

Ymeray a connu un faible renouvellement de sa population ces dernières années. Cela est principalement dû à un rythme de construction quelque peu ralenti entre 2009 et 2014 répondant à peine au point mort démographique. Si l'on considère que la taille devrait décroître (de 2,61 à 2,43) d'ici quelques années (de part le phénomène de décohabitation corrélé à la tendance nationale du desserrement des ménages) il faudra à Ymeray pour conserver la même population construire une vingtaine de logements en 10 ans.

L'augmentation de population voulue par la commune et sa traduction en nombre de logements

La croissance démographique d'environ 50 personnes en 10 ans nécessitera la réalisation de **20 logements** en comptant 2,4 personnes par ménage.

Les potentialités résiduelles du tissu bâti

Ces potentialités ont été recensées, c'est ce qu'on appelle les terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses ». Pour rappel, on estime qu'environ 28 logements sont possibles en « dents creuses » (1 logement pour 650m²) en tenant compte d'une rétention foncière de l'ordre de 10% du potentiel global.

Pour les dix années à venir (horizon 2030) il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	20
Logements nécessaires à la croissance	20
TOTAL LOGEMENTS POUR 2026	40
À déduire logements vacants (40% du potentiel):	- 1
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	- 11
À déduire logements possibles en dents creuses (avec une rétention foncière de 10%):	- 28
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	0

Ce sont donc environ 40 logements que la commune doit accueillir d'ici 2023, correspondant à 20 logements pour le maintien du «point mort» et 20 logements pour l'augmentation de population souhaitée.

De ces 40 logements, on peut donc trouver suffisamment de potentiel dans le tissu bâti existant, ce qui permet de ne pas prévoir de zone à urbaniser.

Ymeray (28)		Date : 2 juillet 2018	
Population totale au dernier recensement	625		
Population des ménages au dernier recensement	625		
Nombre d'occupants moyen par logement dans les 10 prochaines années*	2,40		
Nombre total de logements au dernier recensement	279		
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	240		
Nombre de logements vacants en 2013 et proportion par rapport au nombre total (source: fichiers fonciers)	2	0,72%	
Terrains constructibles dans le tissu existant ou dents creuses	19 878 m ²		
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain <small>Soit 40% des logements secondaires (24 en 2014)</small>	10		
Nombre logements possibles en dents creuses (1 logement pour 650 m ²) : <small>*Si on prolonge la courbe d'évolution de la taille des ménages établie par l'Insee jusqu'en 2026</small>	31		
	2016	2026	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans	-	260	20
Nombre total de résidences principales au dernier recensement	240	-	
Population des ménages	625	625	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage (ne pas calculer ce nombre mais indiquer la valeur figurant sur les tableaux INSEE)	2,60	2,40	8%

Hypothèse 2 (RETENUE), taux d'augmentation annuel moyen :			0,75%
	Population totale	Habitants supplémentaires	
2016	625		
2017	630	5	
2018	634	9	
2019	639	14	
2020	644	19	
2021	649	24	
2022	654	29	
2023	659	34	
2024	663	38	
2025	668	43	
2026	673	48	
	soit une augmentation de :	7,8%	

Pour les dix années à venir il faut prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	20
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	20
À déduire une part (40 %) de logements vacants réaffectés :	1
À déduire logements possibles en renouvellement urbain :	12
À déduire une part (90 %) la totalité des logements possibles en dents creuses :	28
Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :	0
superficie à prévoir en zone à urbaniser pour une densité moyenne de 12 logements à l'hectare :	hectares
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	m ²

4.1.2. L'organisation spatiale retenue et la justification des orientations d'aménagement et de programmation

Le Plu d'Ymeray privilégie une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant en prenant en compte les potentialités dans les zones urbaines.

Les secteurs de renouvellement urbain

Une bonne partie du développement de la commune sera réalisé dans le tissu bâti. Sur les 40 logements nécessaires pour atteindre les objectifs de la commune, 23 logements seront réalisés dans les « dents creuses ». Cela correspond à mobiliser les 3/4 du potentiel global.

A également été pris en compte le potentiel de résidences secondaires se transformant en résidences principales. Vu le rythme de transformation observé sur les dernières années, on estime que 10 résidences secondaires se transformeront en résidences principales.

Sur les logements vacants, une analyse plus fine a été réalisée par les élus pour estimer le potentiel réel. Cette analyse a révélé que 2 logements vacants seront potentiellement mobilisables.

Les secteurs de développement économique

Le développement économique est un élément important du projet communal. La priorité est de pouvoir accueillir une nouvelle entreprise entre l'A11 et la Rd 910. Le Plu reprend la zone Ux et la zone 1NAx. Il s'agit en réalité de laisser la possibilité de réhabilitation de la friche *Kirchhoff*.

Le Plu reprend également une partie de l'ancienne zone Ux au niveau de l'ancienne gare de marchandise.



Friche Kirchhoff située entre l'A11 et la Rd 910 au sud du bourg

La politique d'équipements

La politique d'équipement de la commune consiste essentiellement dans le renforcement de l'offre existante. Il s'agit en effet d'accompagner le développement démographique. Pour cela, la commune entend :

- renforcer les équipements collectifs à proximité du futur cœur de village,
- offrir le cas échéant des logements adaptés au vieillissement structurel de la population, en ciblant particulièrement le futur cœur de village pour y favoriser la mixité sociale,
- permettre l'agrandissement du cimetière,
- prévoir l'installation d'une salle associative, la proximité du futur cœur de village pouvant être une localisation judicieuse,
- faciliter l'arrivée des réseaux numériques.

Le Plu prévoit aussi une zone Ue (à dominante d'équipements) prenant en compte la mairie, l'école, le terrain de sport, le cimetière et son extension future).

En parallèle, le projet s'appuiera sur les emplacements réservés suivants :

n°...	Destination	Justification
1	Création d'une canalisation d'eau pluviale	Réalisation d'un ouvrage permettant de gérer efficacement les eaux pluviales
2	Extension de la station d'épuration	Aménagement permettant de répondre aux évolutions démographiques prévues
3	Élargissement de la voie pour accès à la station d'épuration	Aménagement permettant un entretien mécanique aisé et qualitatif
4	Accès pour l'entretien des rivières	Aménagement permettant un accès aux cours d'eau et fossés pour leur entretien
5	Élargissement pour fossé	Réalisation d'un ouvrage permettant de gérer efficacement les eaux pluviales
6	Élargissement de la voirie / stationnement	Amélioration de la circulation et de la sécurité
7	Élargissement de la voirie	Amélioration de la circulation et de la sécurité
8	Création de stationnement	Amélioration de la sécurité en lien avec l'aménagement du cimetière
9	Aménagement d'un espace vert	Amélioration de la qualité paysagère
10	Aménagement routier	Aménagement routier sur la Rd 910 pour sécuriser l'arrivée sur la friche Kirchhoff

Dans le cadre d'une réhabilitation de la friche Kirchhoff, l'emplacement réservé n°10 est destiné à assurer la sécurité des flux routiers sur la Rd910 qui devraient augmenter en conséquence. Le conseil départemental étudie actuellement un projet d'aménagement routier afin de sécuriser le carrefour (extrait de l'étude ci-contre).



Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation « Cœur de village »

Enjeux et objectifs : entre la mairie et les rues des Bordes, de la Mairie, et de l'Ormail, des terrains sont encore disponibles et doivent le rester pour permettre à terme la création d'un véritable cœur de village qui manque jusqu'ici. Cette orientation d'aménagement vise à organiser l'aménagement à long terme du secteur.

Justifications : Le développement urbain des dernières décennies n'a pas permis de créer un véritable cœur de village. Le projet de la commune vise à organiser un quartier central à proximité de l'école, des équipements sportifs, et accueillant une certaine mixité dans l'offre de logements.

Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation rue Charles de Gaulle

Enjeux et objectifs : Il s'agit de maîtriser le développement de ces trois parcelles actuellement jardinées.

Justifications : L'urbanisation de ces parcelles a été autorisée dans la mesure où elles se situent dans le tissu bâti et à proximité même du cœur de bourg. L'orientation d'aménagement permettra d'aménager cet espace en cohérence avec les habitations voisines et avec les vues sur l'église Saint-Georges, immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Justifications de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur le long de l'A 11, concerné par la loi Entrée de ville : constructibilité le long des grands axes routiers

Enjeux et objectifs :

Il s'agit ici de démontrer la bonne prise en compte par le projet de l'entreprise de machines agricoles des spécificités locales du site et de sa compatibilité dans le cadre des éléments mentionnés à l'article L111-7

Justifications :

Dans le cadre de la qualité du projet, vu l'existence de la large bande arborée existante sur le domaine public autoroutier et de la situation en creux de l'ensemble par rapport à l'autoroute, le recul minimum des constructions est fixé à une distance inférieure aux 100 m. L'orientation permet de montrer la compatibilité de l'implantation de ce bâti avec la prise en compte :

- des nuisances ;
- de la sécurité ;
- de la qualité de l'urbanisme ;
- de la qualité de l'architecture ;
- du paysage.

4.2. Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.2.1. Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

Le territoire communal est ainsi couvert par :

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua**, **Ue** et **Ux**.
 - La zone **Ua** correspond principalement au village.
 - La zone **Ue** recouvre les parties du territoire communal destinée aux équipements publics
 - La zone **Ux** recouvre les parties du territoire communal destiné aux activités économiques.

- **la zone agricole**, qui est la zone **A** et comporte deux petits secteurs :
 - Le secteur **Ap** destiné à une protection du paysage renforcée en milieu agricole

- **la zone naturelle**, zone **N**, comprend la zone **Nj** correspondre au secteur constitué de parcs et jardins.

4.2.2. Consommation d'espace et objectif de modération

Consommation entre 2003 et 2013

La consommation d'espace entre 2003 et 2013 s'élève à 1,4 ha.

Bilan par rapport au plan d'occupation des sols

De la zone NA totalisant 2,93 ha en cœur de bourg et destinée à l'habitat, rien n'a été consommé ; ces terrains sont pour une part agricoles (et pour la plupart de ceux-ci en « gel ») et pour l'autre part naturels (friches, fonds de jardins).

Des 6,40 ha correspondant à la zone 1NAx située entre A11 et Rd 910, il n'a rien été consommé ; toutes ces parcelles sont situées en zone agricole et destinées au Pos à de l'activité.

La zone 2NAx de 1,44 ha pour activité entre Rd 910 et ancienne voie ferrée n'a pas été consommée et ne concerne que des parcelles non agricoles.

Les zones urbaines du plan d'occupation des sols actuel totalisent 37,7 hectares auxquels il faut ajouter 8,3 hectares de zone d'activités.

Le diagnostic montre que les espaces consommés de 2003 à 2013 ont été de 1,4 hectare de terre en minorité agricole, déjà répertoriées en zones U et ce uniquement pour l'habitat.

Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace :

Le plan local d'urbanisme optimisera la consommation de terrain en rendant constructible uniquement à l'intérieur du périmètre actuellement urbanisé dans lequel le potentiel foncier est d'environ 1,98 hectare pour le bourg (dont on retient environ 90% soit 1,79 hectare), terrains situés en dents creuses.

Le plan local d'urbanisme prévoit la réduction de zones urbaines. En effet, on acte ainsi la suppression de la totalité de la zone 2NA de 2,93 ha en cœur de village. La majeure partie de ces terrains ont été basculés en AP ou Nj.

La densité de construction des terrains qui seront dévolus à l'habitat sera compatible avec le Scot et avec le projet communal. Les superficies de ces terrains devront permettre l'accueil de la population nouvelle attendue.



Évolution de la zone à urbaniser dans le centre du village



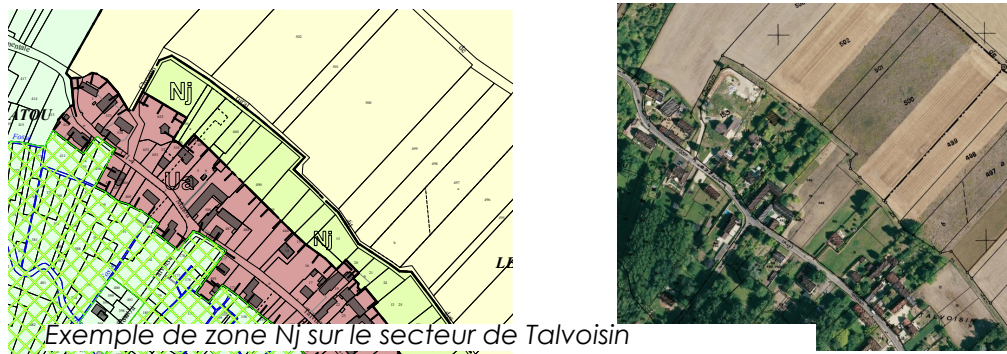
Évolution de la zone d'activités « Les Noyers »

Pour le maintien du point mort démographique, les besoins en logements nouveaux sont en moyenne de 2 logements par an. S'agissant des zones d'activités, la zone 1NAx située entre l'A11 et la Rd 910 est maintenue pour autoriser du renouvellement urbain. Pour l'ancienne zone Uxf, on ne retient plus que 0,97 ha, ce qui correspond à une réduction de 75%.

Notons qu'après l'enquête publique, quelques parcelles insérées entre des constructions existantes ont été rendues constructibles pour un total d'environ 0,5 hectare. Il ne s'agit ni d'extension ni de prolongement linéaire mais de renforcement du tissu bâti existant et d'une meilleure utilisation du foncier desservi par les réseaux. De plus, certaines de ces parcelles ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de façon à encadrer leur développement et à rester dans les objectifs de modération de consommation d'espace acté notamment par le SCOT avec lequel ces ajustements restent compatibles puisque ces quelque 5 à 7 logements supplémentaires probables sont rendus possibles d'ici dix ans soit à peine 0,5 logement supplémentaire en moyenne annuelle.

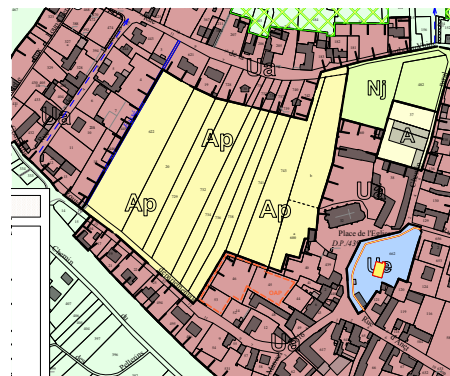
4.2.3. Justifications des prescriptions figurant au zonage

Justification des zones Uj et Ap située au sud de bourg



Les zones Nj correspondent aux espaces de jardin en arrière des habitations les plus récentes, et au cœur d'îlot dans le secteur des Bordes. Il est en effet important de préserver ces espaces qui participent à la qualité du cadre de vie qu'offre la commune. Cela répond également à l'objectif de « renforcer l'aspect de village jardiné ». Il en va de même pour le secteur Ap. L'objectif est de préserver la qualité paysagère de ces secteurs en contact direct avec les zones habitées ou en accompagnement d'une zone de renouvellement urbain.

On y autorise uniquement les constructions et installations d'intérêt collectif et les abris pour animaux d'emprise au sol limitée en Ap, ce qui permet de ne pas obérer son urbanisation à long terme. Pour ce dernier, il est apparu nécessaire de ne pas corseter l'activité et de lui offrir la possibilité de réaliser des stationnements à proximité immédiate cela également pour des raisons de sécurité routière vu la proximité du carrefour des RD 116 et RD 910 ; les conditions d'insertion paysagère assureront la qualité.



Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et 23

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-19:

Il s'agit du repérage d'un secteur de point de vue sur le coteau au sud-ouest du bourg au niveau du lieu-dit « Les quatre chemins ». Ce secteur est à préserver vis-à-vis des vues qu'il propose sur la vallée de la Voise, et sur le bourg de Gallardon dont l'Épaule et le clocher de l'église.



D'autres éléments ont été repérés pour leur participation à l'ambiance du bourg, à sa qualité et à sa spécificité.

Il s'agit du mur du cimetière, de l'ancienne mairie et de l'actuelle mairie et du mur ceignant son jardin ; l'actuelle mairie est l'ancien presbytère. Il n'est pas apparu utile de développer davantage les repérages des éléments bâtis car n'oublions pas que la commune deux périmètres de protection au titre des monuments historiques comme le montre la carte ci-dessous (extraite du site Servitudes et contraintes Eure-et-Loir) : seule une toute petite partie orientale du bourg et le hameau de Talvoisin ne sont pas recouverts par les périmètres de protection.



Les éléments repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont les zones humides des fonds de vallée de la Voise, de la Rémarde (en limite nord de la commune) et de la Fausse Rivière. Le repérage permet la mise en place d'un outil simple, moins «manichéen» que l'espace boisé classé car ces terrains n'ont pas vocation à y voir perdurer une strate arborée, il s'agit au contraire d'y permettre le retour de prairies permanentes in-

finiment plus favorables à une diversité floristique et faunistique que les boisements consécutifs à une friche suite à déprise agricole, voire, pire, à une plantation de peupliers de rapport.

Un sol boisé n'est pas le plus favorable à la richesse des milieux, la servitude d'espaces boisés classés est incompatible avec une gestion respectueuse de la diversité biologique et empêche des actions comme l'ouverture de coteaux calcaires enrichés nécessaire pour favoriser flore et faune, la mise en œuvre de techniques douces pour la réhabilitation des berges (amélioration du profil et fascinage), la création de clairières pour augmenter le linéaire de lisières, le défrichage de peupleraies au profit de prairies permanentes, le dégagement ponctuel aux carrefours pour permettre une meilleure visibilité, l'aménagement d'un réseau de liaisons douces et de chemins de promenade... Ne pas encombrer un règlement graphique par une trame espaces boisés classés disposée par (mauvaise) habitude permet ainsi une meilleure prise en compte d'actions en faveur du maintien et de la connaissance de la biodiversité : chemins de promenade, gestion écologique des milieux, ouvrage hydraulique pour la défense incendie, pare-feu, remise en lumière de milieux fermés par une strate arborescente...

Il faut se garder à l'esprit que ces fonds de vallée sont recouverts par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II et qu'il convient d'en tenir compte d'autant plus que cette zone est inondable.

Extrait d'un article de Jacques Lecomte, président du comité permanent du conseil national de protection de la nature (in Courrier de l'environnement de l'Inra, avril 1997 n° 30) : « [...] Pourtant, le conflit actuel se place essentiellement entre les écologistes qui n'en veulent point [des peupliers] et les populiculteurs qui en souhaitent davantage. [...] je dirais volontiers : oui, on a raison de préconiser des zones interdites au peuplier parce qu'il menace la bio-diversité existante ou la ressource en eau ou simplement parce qu'il ne peut y prospérer et non, on ne peut accepter que l'on fasse n'importe quoi dans les autres zones parce que c'est là que peut se situer l'intervention du paysagiste.

En ce qui concerne les données scientifiques concernant l'impact écologique, dont Sophie Le Floch nous dit que peu sont disponibles, je pense qu'elles sont souvent suffisamment nombreuses. D'autre part, il n'est guère besoin d'études

prolongées pour affirmer qu'une prairie où niche le râle des genêts et poussent les fritillaires n'abritera plus ces espèces après la plantation de peupleraie. De même, quand on me montre les résultats de comptages effectués sur les bords du Rhin qui m'indiquent que, dans une peupleraie de vingt ans, il existe sept oiseaux pour dix hectares contre cent vingt neuf dans la forêt à bois dur voisine, je n'ai pas besoin d'investigations plus poussées. Je rappelle aussi que la France a ratifié plusieurs conventions internationales concernant la conservation de la bio-diversité, en particulier celle de Rio. Dans le cadre de ces conventions, le principe de précaution doit être pris en considération. [...] . »

Voici un autre texte évoquant le problème représenté par les peupleraies en fond de vallée in « Guide de protection des berges de cours d'eau en techniques végétales » B. Lachat, Ministère de l'Environnement, Diren Rhône-Alpes, 1994.

« Cultivars de peupliers : [...] Mais il existe de nombreux peupliers hybrides et cultivés, de même que des espèces américaines pures (par ex. Populus deltoides, Populus trichocarpa). Les cultivars peuvent avoir pour origine un peuplier indigène, à l'exemple du peuplier d'Italie (Populus nigra var. italica), utilisé comme plante ornementale en raison de sa silhouette fuselée typique. Mais de nombreux cultivars sont des hybrides, et souvent d'espèces non indigènes.

De manière générale, les cultivars n'ont pas leur place dans les forêts riveraines. Leur port très élevé entraîne souvent un masquage et une fermeture du paysage. De plus, avec le vent, un effet de bras de levier est produit sur les racines beaucoup trop superficielles pour une protection des berges qui provoque un déchaussement de l'arbre et une déstabilisation de la berge où l'eau peut commencer ses actions corrosives. Les peupliers étouffent aussi, souvent, la végétation indigène (étiolement et mort), notamment les aulnes et les frênes, et libèrent des substances qui inhibent leur croissance. La toxicité des peupliers est bien connue d'un point de vue piscicole.

Le peuplier noir s'avère être l'espèce la plus dangereuse pour la vie aquatique à cause d'un pouvoir désoxygénant enzymatique élevé et un contenu phénolique important. Les feuilles d'automne, très denses, s'enfoncent rapidement dans l'eau, libérant de grandes quantités de ces substances hydrosolubles.

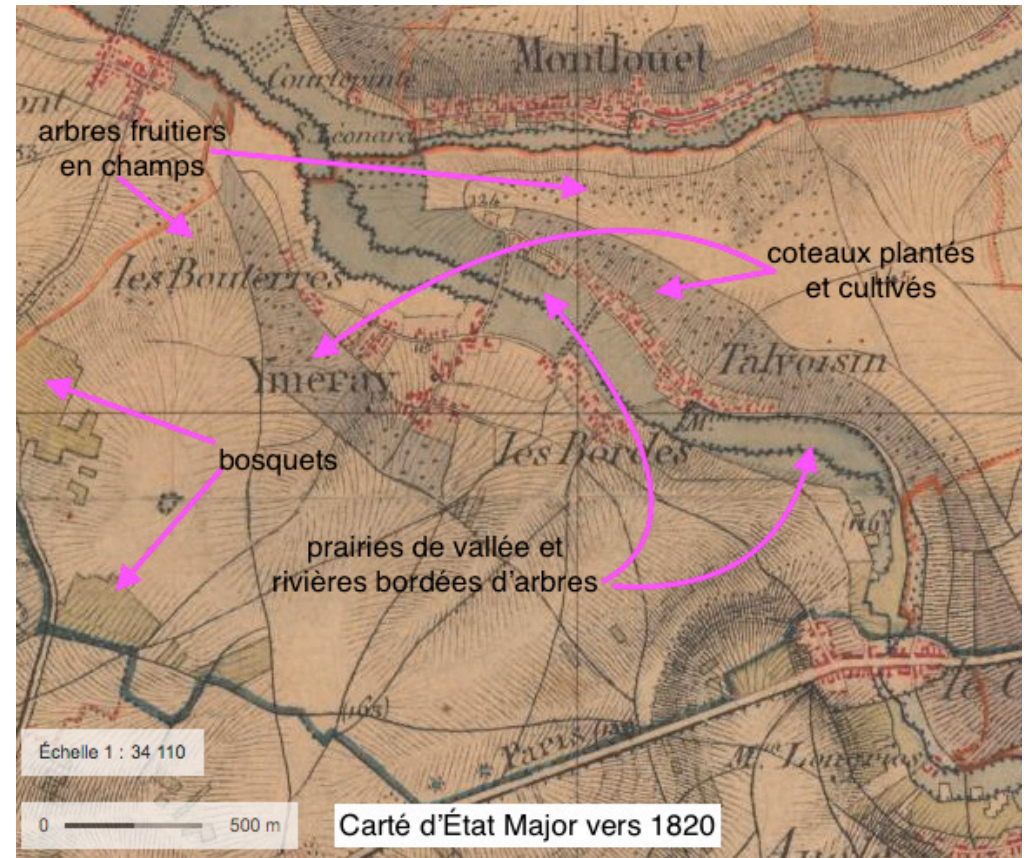
Le peuplier, de par sa physiologie, produit au cours de sa croissance rapide beaucoup de bois mort sous forme de branches sèches qui se détachent à tout moment. Cet arbre, incontestablement, est le plus gros producteur d'embâcles en cours d'eau. Sa forte prolifération en fait aussi une espèce redoutable dans l'appauvrissement de notre végétation indigène et la perte de diversité floristique. Les peupleraies pures, la plupart du temps dépourvues de sous-bois, offrent un intérêt biologique médiocre. Pour ces raisons, ces essences capables de rejeter sont à exclure de tout aménagement de berges. [...] . »

Un autre avis d'un biologiste sur les peupliers, celui de Pierre Boudier, alors conservateur du muséum d'histoire naturelle de Chartres, paru dans le cadre

d'un interview publié par le périodique « Forêt 28 » n° 47 : [...] « Vous savez, par exemple, que certains ont protesté contre les plantations de peupliers. Je ne veux pas juger de l'aspect paysage, ni l'aspect économique, mais je constate que si l'on installe des peupliers sur une tourbière, on réduit le milieu de 200 à 300 espèces végétales à 10 ou 20. En termes de bio-diversité le bilan est extrêmement négatif. » [...]

Dans le même ordre d'idée notons qu'il n'est pas apparu utile de figer par une trame «espaces boisés classés» les nombreux boisements qui émaillent le territoire. En effet le parcelle morcelé à l'extrême, en lanières étroites, indique que la plupart de ces terrains étaient des vergers ou de toutes petites parcelles cultivées qui, enfrichées, se sont transformées en bois.

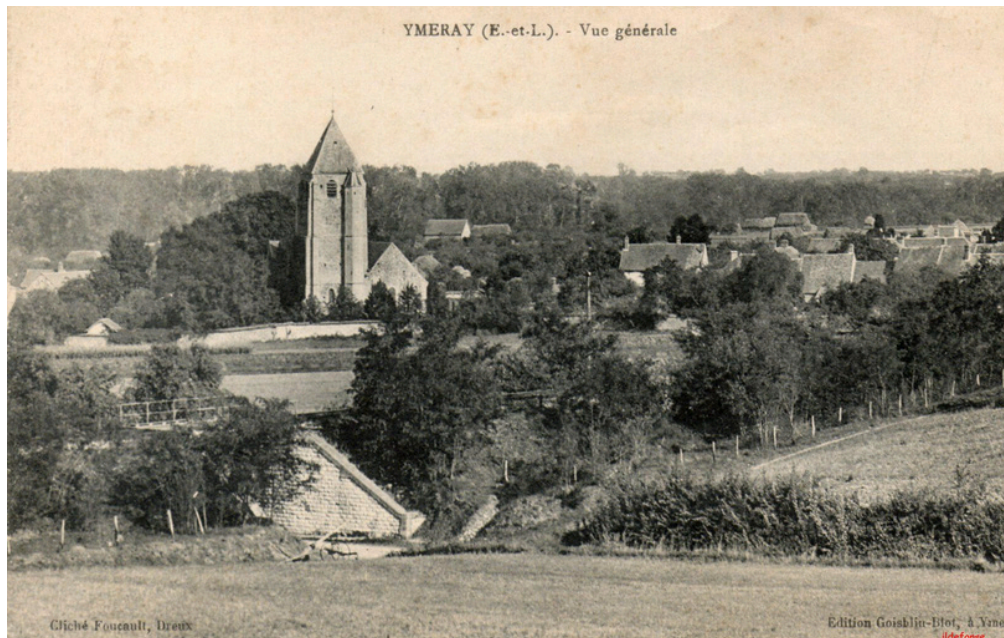
Nous pouvons suivre ce phénomène de regroupement en grandes parcelles et d'abandon des parcelles petites ou trop pentues sur les coteaux, ainsi que l'abandon des prairies permanentes en fonds de vallée au profit de friches ou de peupleraies.



La carte d'État-Major ci-dessus est encore plus explicite quant à la présence de boisements: à part des bosquets situés sur les terres de médiocre qualité à l'ouest de la commune, coteaux et fonds de vallée étaient cultivés, les coteaux accueillant des vergers de haute-tige, arbres que l'on retrouvait sur des parcelles en culture ou en pâture (voir la carte postale ancienne). Le fond de vallée était occupé entièrement par des prairies, les seuls arbres concernées qu'elles soient en coteau ou en vallée. Il est donc apparu non pertinent de maintenir par une trame inadaptée, la trame espace boisé classé, une atteinte à la richesse des milieux au reste repérés par une Znieff comme nous l'avons vu plus haut. étant ceux plantés le long des rivières, vraisemblablement des saules taillés en têtard pour la fourniture de lien. Cette recherche

d'ouverture visuelle de vallée d'un coteau à l'autre, cette recherche de milieux favorables à la bio diversité, cette recherche de préserver les zones humides, cette recherche de préserver sans idée préconçue un paysage rural fait qu'il a été décidé de ne pas disposer d'espaces boisés classés sur ces boisements.

De plus, la zone naturelle N est inconstructible et en parallèle, l'arrêt préfectoral du 10 novembre 2005 fixe deux seuils en dessous desquels le défrichement ne nécessite pas d'autorisation administrative. En l'occurrence à Ymeray tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 hectare ne peut être effectué qu'après l'obtention d'une autorisation délivrée par le préfet ; les sous-ensembles de parcelles boisées présentent tous une superficie supérieure à 0,5 hectare ; la multiplicité étonnante du nombre de parcelles a pour conséquence qu'il ne sera matériellement pas possible de procéder à un défrichement, d'une part, et d'autre part il apparaît clairement que la nature boisée des parcelles arborées aujourd'hui n'est que le fait d'un mauvais entretien et d'une déprise agricole ayant pour conséquence l'appauvrissement de l'intérêt écologique des parcelles



4.2.4. Motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

□ Dispositions générales

Sont édictées des prescriptions générales concernant la sécurité, les nuisances notamment sonores, le maintien d'espaces verts, le raccordement aux réseaux, l'aménagement de dispositifs d'accès en sécurité, les précautions en ce qui concerne les rejets d'eaux usées... tout cela motivé par le maintien de sécurité et salubrité publiques, par la volonté communale d'assurer les dessertes en toute sécurité, de protéger les usagers faibles (piétons et cyclistes par exemple), de préserver un cadre de vie harmonieux et de préserver la qualité de vie, ces notions sous-tendant l'ensemble du Padd.

Les précisions liées à l'application de l'article R151-21 ont pour objectif de mieux maîtriser l'implantation des constructions sur chaque lot en cas de division traduisant les orientations 1 . *Politique de croissance démographique*, 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* et 4 - *Orientations concernant l'habitat* du Padd. Cela permettra en effet de limiter l'imperméabilisation, d'assurer l'infiltration des eaux de ruissellement dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le village limitant ainsi l'effet de coupure entre les réservoirs de biodiversité –corridors des milieux liés à la Voise et à la Rémarde, corridors de trame terrestre en particulier à l'est de la commune (pelouses sur sols calcaires) – et eu égard notamment à la présence de zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff).

Différents rappels ou prescriptions figurent de façon à traduire le Padd. Il en va ainsi des éléments de patrimoine identifiés (notamment selon les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (déclaration préalable en cas de modification) cela afin de conserver ces éléments patrimoniaux qui font le caractère particulier et l'ambiance de la commune notamment vis-à-vis de la Rémarde et de la Voise, en intégrant les orientations 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* et 4 - *Orientations concernant l'habitat* du Padd. Il s'agit aussi d'une façon géné-

rale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic a montré qu'Ymeray, nichée au cœur d'une vallée entaillée dans le plateau agricole, bénéficie de points de vue lointain vers Gallardon et que les espaces de fond de vallée sont particulièrement intimes et riche d'une biodiversité, elle aussi «ordinaire», qu'il est apparu nécessaire de prendre en compte. Il s'agit par exemple des «secteurs de point de vue», des fonds de vallées eux-mêmes et de certaines constructions assez emblématiques.

Les risques liés à l'inondation, au ruissellement, à l'argile... par exemple sont mentionnés : il s'agit d'en limiter les effets en avertissant les pétitionnaires. Ces mêmes raisons ont présidé au rappel, aux précisions et aux conditions voire aux interdictions émises pour certaines nuisances telles les nuisances sonores ou les installations nuisantes tout cela afin de traduire les objectifs 3.2 - *Maintenir une offre de services, artisanale et commerciale de proximité* et 4.2 - *Les objectifs qualitatifs* du Padd.

Les dispositions générales donnent de la souplesse aux règles lors d'évolution du bâti existant cela pour répondre à l'orientation du Padd 4 - *Orientations concernant l'habitat*. De même, des règles sont imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte par les réseaux, ces prescriptions traduisant les orientations 1 . *Politique de croissance démographique*, 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* et 4 - *Orientations concernant l'habitat* du Padd et cadrant l'utilisation d'énergie renouvelable et les mesures d'économie d'énergie. Ces prescriptions concernent aussi certaines caravanes, auxquelles sont imposées des règles destinées à en faciliter l'intégration dans un paysage urbain et naturel qualitatif qu'il convient de préserver pour traduire le Padd.

Pour intégrer les notions issues du Sdage et du Sage de limitation de l'imperméabilisation des sols, pour tenir compte des difficultés liées au ruissellement et à l'inondation, pour favoriser une

meilleure emprise de la biodiversité, pour favoriser par voie de conséquence la végétation au détriment de surfaces minérales, pour limiter les risques sur les fonds voisins, il est demandé de limiter au maximum les rejets d'eau de ruissellement, exigence traduisant intelligemment l'objectif 2.3 *Améliorer la ressource en eau* du Padd. Cette exigence se complète de l'imposition d'installation d'une cuve de recueil des eaux pluviales toujours dans cette même optique de prise en compte des phénomènes d'inondation et de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver. Ces mêmes raisons ont conduit à repérer au titre de la loi paysage les zones humides des fonds de vallées de la Voise et de la Rémarde, faisant ainsi coup double voire triple : prise en compte de l'inondation, de la zone humide et du paysage (en n'imposant pas d'espace boisé classé sur des parcelles où le boisement est issu de la déprise agricole et ne traduit pas la richesse écologique du site), les règles associées à ce repérage étant exposées aux dispositions générales.

Dans les zones concernées, pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunications tout cela concourt à traduire traduisant les l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* du Padd ; il s'agit aussi de traduire l'orientation 3 . *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd plus particulièrement pour les réseaux numériques. L'imposition d'une largeur minimale pour les accès nouveaux (et non pour les voiries) est édictée de façon à en permettre l'intégration, cette largeur minimale imposée permettant la plantation de haies de nature à améliorer l'insertion paysage de ces chemins dans le paysage urbain, dans le droit fil de la prise en compte du paysage exprimée au Padd. Dans le même ordre d'idée la législation concernant les personnes à mobilité réduite est rappelée de façon que la commune puisse accueillir tous sans discrimination. Les conditions émises pour la réalisation de stationnement sont édictées de façon à éviter le stationnement en dehors des parcelles pour préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal,

concourant ainsi à prendre en compte l'activité agricole en cohérence avec le Padd. En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements pour les visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage. Il s'agit aussi de pallier au manque de stationnement montré du doigt par le diagnostic et régulièrement évoqué par les administrés.

Des dispositions différant des règles communes pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, constructions qui par nature ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », afin que leur caractère spécifique – usage purement technique, usage officiel, usage collectif – puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif, cette souplesse traduisant notamment l'objectif 3-5 . *Permettre le renforcement de l'offre d'équipements* du Padd.

Des **rappels** sont faits concernant par exemple les espaces boisés classés afin que ces boisements participant à la diversification des milieux, à l'intégration paysagère et à la maîtrise du ruissellement sur les coteaux puissent être protégés et maintenus ainsi qu'à la prise en compte des remontées de nappes ayant une fâcheuse tendance à inonder les sous-sols.

Un rappel est fait aussi des autres législations s'appliquant sur le territoire communal, un *pétitionnaire averti en valant deux*.

Des **annexes** sont ajoutées au règlement : un lexique pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur. Un plan reprenant le réseau des fossés cela afin de réduire tout risque lié au ruissellement et d'optimiser la circulation des eaux pluviales.

Enfin rappel est fait de l'existence des zones humides de façon à prendre en compte au mieux la biodiversité et le rôle écologique de ces espaces : les dispositions générales régissent la façon de procéder pour éviter toute atteinte à ces milieux, dans le respect et la précision locale du schéma régional de cohérence écologique.

Articles 1 et 2 - constructions, usages des sols et natures d'activités interdites et occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En **Ua**, ces articles limitent -en les modulant en fonction du caractère central ou non de la zone concernée- les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal telles les « grosses » activités économiques et industrielles... Sont également soumises à conditions afin de préserver le cadre de vie (intimité et qualité de vie mentionnées au Padd) et de tenir compte de la richesse paysagère du territoire, tout ce qui est lié à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la mise en valeur paysagère affichée au Plu comme l'interdiction des terrains de camping est tout simplement du bon sens, les équipements et services dans le bourg ne pouvant justifier la création et la vie de ce genre d'installations vu la présence de zones humides, de coteaux, de boisements... L'interdiction de dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères. Toutes ces interdictions et conditions découlent en droite ligne des orientations 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* et 4 - *Orientations concernant l'habitat* du Padd. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du village et d'autre part pour traduire les orientations 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* et 4 - *Orientations concernant l'habitat* du Padd.

Les caravanes sont autorisées cela pour satisfaire à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Les interdictions liées au réseau des fossés et talwegs sont émises pour limiter les risques vis-à-vis des personnes, des biens et de l'environnement tout en traduisant l'objectif 2.3 – *Améliorer la ressource en eau* du Padd.

En **Ue**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas collectives au sens large, cette zone étant vouée aux

équipements collectifs ainsi qu'au logement locatif. Sont donc interdites afin de préserver le projet communal toutes les occupations et utilisations du sol commerciales, artisanales etc. L'interdiction de dépôts de véhicules procède des mêmes préoccupations environnementales et paysagères. Toutes ces interdictions découlent en droite ligne de l'objectif 4.2 - *Les objectifs qualitatifs* du Padd en donnant la priorité au logement locatif dans cette zone qui devrait être maîtrisée par la collectivité.

Certaines occupations et utilisations du sol sont assorties de conditions pour préserver la qualité paysagère et architecturale du village comme les caravanes, les abris de jardin... ces conditions traduisant l'orientation 2 - *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* du Padd.

Les interdictions liées au réseau des fossés et talwegs sont émises pour limiter les risques vis-à-vis des personnes, des biens et de l'environnement tout en traduisant l'objectif 2.3 – *Améliorer la ressource en eau* du Padd.

En **Ux**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité voire la proximité de l'autoroute: il s'agit notamment de l'habitation, la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique; il s'agit aussi de traduire clairement et fermement l'orientation 3 . *Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs* du Padd. L'interdiction de certains équipements collectifs découle de la nécessité qu'il y a de ne pas approcher de population sensible d'activité économique susceptible non pas de nuisance mais d'incompatibilité notamment avec les mouvements de véhicules.

Les interdictions liées au réseau des fossés et talwegs sont émises pour limiter les risques vis-à-vis des personnes, des biens et de l'environnement tout en traduisant l'objectif 2.3 – *Améliorer la ressource en eau* du Padd.

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à pré-

server l'activité agricole en traduction de l'orientation 1 . *Politique de croissance démographique* du Padd. Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi, cela afin de traduire notamment l'objectif 3-5 - *Permettre le renforcement de l'offre d'équipements* du Padd. Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à conditions, pour d'évidentes raisons de maintien d'un paysage de qualité, tout cela concourant à traduire les orientations 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* du Padd sans compter que ces conditions permettent une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la diversité de milieux allant du plateau agricole à la vallée humide en passant par les coteaux boisés. Les conditions de distance émises à l'encontre des abris pour animaux permettent de ne pas obérer les possibilités d'accueil du tissu bâti existant cela en vue de ne pas limiter la densification du tissu bâti existant par les périmètres d'inconstructibilité qui s'imposeraient en cas de construction d'abri pour animaux régulièrement autorisé (générant un périmètre inconstructible de 50 m par application du règlement sanitaire départemental).

Les conditions émises pour la prise en compte des secteurs de point de vue sont l'expression de l'objectif 2.2 – *Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage* du Padd.

En secteur **Ap**, seules les occupations et utilisations du sol autorisées en plus des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, sont les abris pour animaux tout cela traduisant l'objectif . 2.2 – *Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage* du Padd.

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisées sous conditions que, cela afin de préserver la qualité de ce paysage formé de coteaux boisés et de fonds de vallées parcourue par les deux rivières de la Voise et de la Rémarde, recelant des richesses naturelles (Znieff), constituant un corridor biologique, les constructions, installations et aménagement liés à l'agriculture (essentiellement le pâturage

et en cela la nature boisée des parcelles de fond de vallée n'est pas intéressante puisqu'il s'agissait de prairies permanentes qui suite à la déprise agricole et l'abandon de l'élevage se sont enrichies et boisées voire ont été plantées de peupliers, états boisés qui ne sont pas riches au plan de l'écologie et constituent un net appauvrissement du milieu), à la forêt, à l'évolution du bâti existant limitée bien évidemment, cette limitation concernant les rares constructions existant en zone naturelle traduisant l'orientation 2 du Padd. *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti*, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tout cela afin de préserver le cadre de vie (préserver les vues lointaines des coteaux vers le village et du village vers les coteaux et surtout préserver les réservoirs de biodiversité humide, préserver le patrimoine paysager comme les jardins faisant la transition entre urbanisation et nature), ces restrictions découlant en droite ligne les orientations 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* et 4 - *Orientations concernant l'habitat* du Padd. Les abris pour animaux, les systèmes d'assainissement autonomes, les affouillements et exhaussements du sol, etc. sont eux aussi soumis à conditions pour ces mêmes raisons de préservation du paysage découlant du Padd.

Les interdictions liées au réseau des fossés et talwegs sont émises pour limiter les risques vis-à-vis des personnes, des biens et de l'environnement tout en traduisant l'objectif 2.3 – *Améliorer la ressource en eau* du Padd.

En secteur **Nj**, ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon extrêmement restreinte, très limitées en emprise cela afin de préserver la tranquillité et le caractère verdoyant de ces franges de parties d'îlots urbanisés ou ces cœurs d'îlots et de respecter le mieux possible la biodiversité qu'ils accueillent. Il s'agit aussi de prévoir des espaces de transition entre ville et campagne, il s'agit aussi de traduire l'orientation 2 du Padd . *Maintenir et valoriser le cadre paysager et bâti* sans oublier la réalisation du projet communal en terme démographique, car il n'est pas apparu possible de proposer un nombre de terrains construc-

tibles trop important, la superficie totale des terrains constructibles devant correspondre peu ou prou au projet communal d'une part et aux contraintes supra communales telles le Scot d'autre part. Le projet communal est la traduction de l'orientation 1 . *Politique de croissance démographique* du Padd, il y va de la cohérence globale du document d'urbanisme.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas apparu pertinent de réglementer cet article.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions

□ Article 4-1 (implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques)

Dans nulle zone, Il n'est paru utile de réglementer cet article car les constructions étant admises uniquement dans le périmètre actuellement urbanisé, leur imposer des règles n'aurait pas eu de sens, dans la mesure où l'implantation des constructions existantes est diverse ; de plus, cette absence de règle cela permettra une meilleure utilisation du foncier viabilisé induisant forcément une modération de la consommation d'espace. Dans la zone Ux, l'emprise du domaine public autoroutier , en l'occurrence 100 m de largeur, et la présence de boisements denses sur ce domaine public, a motivé l'inutilité de règle d'implantation.

□ Article 4-2 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En zone **Ua**, cet article impose d'édifier la construction en retrait, lorsqu'elle comporte des vues droites en limite, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les constructions voisines optimisant les apports solaires directs, disposition traduisant la préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables et enfin par la traduction de l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* du Padd.

En **A**, cet article exprime l'obligation d'implanter la construction en retrait modulé suivant sa hauteur, exigence permettant de réduire l'ombre portée sur les constructions voisines –en vue de ne pas limiter les apports solaires directs, disposition traduisant une préoccupation légitime de favoriser les énergies renouvelables. Cette exigence est exprimée en fonction de la situation de la limite, en contact ou non avec une zone urbaine.

□ Articles 4-3 (implantation des constructions sur une même parcelle)

Cet article n'est réglementé dans aucune zone.

□ Article 4-4 (emprise au sol)

En zone **Ua**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg, préservant par là même la «nature en ville», ces exigences traduisent les orientations 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* et 4 - *Orientations concernant l'habitat* du Padd. Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune, de préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et de limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, et prenant en compte les risques d'inondation.

En zone **N**, cet article est réglementé pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, le Scot, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement). Les rares constructions autorisées (annexes et extensions, abris pour animaux) se voient imposer une valeur absolue exprimée en mètres carrés afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible et traduisant l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray et les corridors écologiques* du Padd.

Secteur **Nj** : l'emprise au sol des constructions est limitée en valeur absolue exprimée en mètres carrés de façon à préserver le

caractère naturel et planté de cette partie de la commune en traduisant l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray et les corridors écologiques* du Padd. Il s'agit en effet d'assurer des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagne, entre le village et les parties cultivées, de préserver des cœurs d'îlots, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville » dont l'avifaune.

□ **Article 4-5 (hauteur des constructions)**

En zone **Ua**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux. L'expression de la règle en niveaux (et en hauteur absolue pour les constructions de locaux accessoires), permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect villageois et présence de deux périmètres de protection au titre des monuments historiques). Ces règles sont la traduction de l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* du Padd ; elles intègrent aussi les prescriptions du Scot quant à l'augmentation de la densité en offrant un nombre de niveaux permettant cette densification intelligente et proportionnée au village et aux hameaux, rendant ainsi possible un meilleur accueil d'habitants et d'emplois nouveaux sans consommer de terrain non encore desservi par les réseaux. La limitation plus stricte des constructions couvertes en terrasse (ces dernières n'ayant pas de comble présenteront un niveau de moins, forcément) permet de traduire le nécessaire respect des volumes bâtis ruraux exprimé par la même orientation du Padd, ces volumes ruraux ne devant pas être dominés par des volumes « cubiques » qui ne sont pas en accord avec des constructions couvertes par des toitures à pentes, ces dernières étant d'aspect rural.

En zone **Ue** et **Ux**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le site, d'où une règle souple qui traduit l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* du Padd ; de plus en ce qui

concerne **Ux**, une orientation d'aménagement et de programmation encadre son évolution.

En **A**, cet article est réglementé pour respecter l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray* du Padd. Il s'agit de tenir compte de la qualité de ce paysage patrimonial et ordinaire tout à la fois tel que défini par la convention de Florence, la logique de protection des paysages remarquables étant maintenant remplacée par une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires. Pour les constructions à destination agricole, la règle exprimée est souple, le pétitionnaire ayant à montrer comment son projet s'intègre dans l'environnement, au sens large, de la commune, cela pour les mêmes raisons que ci-dessus, cette souplesse traduisant l'orientation 3 du Padd, *Permettre le développement de l'agriculture*. Enfin une hauteur absolue est définie pour les constructions à destination de logements toujours pour ces raisons d'insertion paysagère et de compatibilité avec les documents supra communaux tels le Scot. La prise en compte des secteurs de point de vue est également à l'ordre du jour de cette zone cela pour préserver le paysage et les vues lointaines, réellement magnifiques, qu'il procure à l'observateur qu'il soit distrait ou attentif.

En zone **N** et en secteur **Nj**, cet article est réglementé, et la règle modulée suivant les secteurs, pour traduire le projet communal, pour tenir compte des contraintes supra communales (la loi, le Scot, la prise en compte du paysage et de l'environnement principalement), les rares constructions autorisées se voyant imposer une valeur absolue exprimée en mètres afin de limiter le plus possible les constructions dans une zone par définition excessivement peu constructible.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

□ **Articles 5-1 (aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant) et 5-2 (élément repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)**

Préambule : «*La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie.*

Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager, publiée sur le site du ministère de la Culture).

Rajoutons aux éléments d'accompagnement cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages même ordinaires, d'harmonie du bâti et du naturel.

Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune : le diagnostic préalable a montré que l'entité paysagère où se situe Villiers-le-Morhier, mérite considération et protection. Enfin, il s'agit de s'insérer dans le contexte législatif actuel en particulier la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, promulguée le 8 août 2016. En zone **Ua**, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un paysage qu'il convient de respecter, de la présence d'un *genius loci*, de la présence deux monuments historiques protégés. Ces prescriptions générales traduisent l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd*. Cet article précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, réglemente les pentes et les matériaux des couvertures... Notons que les toitures terrasses sont autorisées de façon cadrée afin de produire des volumes bâtis qui s'insèrent dans le tissu villageois et qui respectent l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd*. Toutes ces exigences, ne distinguant pas le bâti existant et le bâti futur de façon à exiger une certaine de façon égale pour tous, outre le fait qu'elles soient motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des

parties construites ou non et de préserver les différents points de vue sur les parties urbanisées de la commune, traduisent l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd*.

En zones **Ue, Ux, A et N** cet article s'adapte au caractère de chacune de ces zones traduisant l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd* : cet article tient compte bien évidemment, en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination agricole pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère.

En **N**, cet article s'adapte au caractère de la zone distinguant le bâti existant du bâti futur, les exigences traduisant l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd*.

Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone **Ua**, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage tant urbain que paysager de la commune, patrimoine mis en exergue par le diagnostic. Les murs et autres clôtures sont réglementés, exigences formulées afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer les micro milieux favorables à la biodiversité. Toutes ces exigences sont motivées également par la traduction de l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd*. De plus, les exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, l'orientation 2 . *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd*.

Le maintien d'une superficie non imperméabilisée est exigé de façon à ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement et d'inondation ce que l'objectif 2.3 – *Améliorer la ressource en eau* du Padd prône ; cette portion de la parcelle, plus ou moins importante en fonction des zones, maintenue perméable, plantée ou engazonnée, permet aussi de jouer un rôle au plan de l'environnement, de l'aspect paysager et de la recharge des nappes phréatiques.

C'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée en cas de constructions à destination d'activité économique ou d'intérêt collectif dans les zones urbaines spécialisées **Ue** et **Ux**, mettant en œuvre une notion de projet de paysage et non d'un banal plan de plantation de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales... cette exigence traduisant de façon intelligente l'orientation 2.2. *Affirmer l'identité d'Ymeray du Padd.*

Dans **les zones A** et **N**, cet article exige que certaines clôtures soient perméables à la petite faune, cela pour traduire les objectifs notamment de continuité des corridors calcicoles ou humides affichés au schéma régional de cohérence écologique et pour tenir compte des perméabilités à assurer entre les différents micro milieux qui constituent le territoire communal entre coteaux boisés et fonds de vallées humides, entre jardins en pas japonais et plaine agricole... L'exigence d'utilisation d'essences locales, en cas de plantation de haie ni agricole ni forestière, est motivée toujours par ces principes à la fois de préservation d'un paysage de qualité et de recherche de micro-milieux favorables à la biodiversité. Quant à la prise en compte des secteurs de point de vue, il s'agit évidemment de la mise en œuvre de l'objectif 2.2 – *Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage du Padd.*

Article 7- Stationnement

En zone **Ua**, un nombre de places de stationnement, différent selon les types de construction (neuves, en réhabilitation ou en changement de destination...) et modulé suivant la destination de la construction (moindre s'il s'agit d'activité économique pour traduire l'objectif 3.2 - *Maintenir une offre de services, artisanale et commerciale de proximité* du Padd, est exigé.

Les exigences sont plus générales en zones **Ue** et **Ux** vu les occupations et utilisations du sol qui y sont permises, très diverses et nécessitant plus ou moins d'espace de stationnement en fonction de leur affectation.

5. CINQUIÈME PARTIE

Compatibilités

5.1. La compatibilité du Plu avec les documents supra-communaux

5.1.1. Compatibilité avec le SCOT

Le territoire d'Ymeray est concerné par le schéma de cohérence territoriale du canton de Maintenon (ou Scot). Le schéma de cohérence territoriale exprime la stratégie de développement à adopter sur le territoire couvert par le Syndicat Intercommunal du SCoT du Canton de Maintenon. Or, toute forme de développement repose sur les milieux naturels plus ou moins modifiés par l'homme. Les activités touristiques, sportives et ludiques par exemple, utilisent ces espaces fort appréciés tant pour leur qualité écologique que pour les paysages perçus. Le Scot du canton de Maintenon a été approuvé le 10 mars 2015 par sa structure porteuse par le conseil syndical. Ce document est applicable depuis mai 2015 et en révision depuis fin 2016. Ce document crée des obligations pour les communes et les aménageurs ; sa force juridique réside principalement dans la notion de compatibilité.

LES LIENS DE COMPATIBILITÉ ET DE PRISE EN COMPTE (Source : SCOT du canton de Maintenon, RP volet 1 p.8)

Le SCoT s'impose aux documents et opérations d'aménagement suivants :

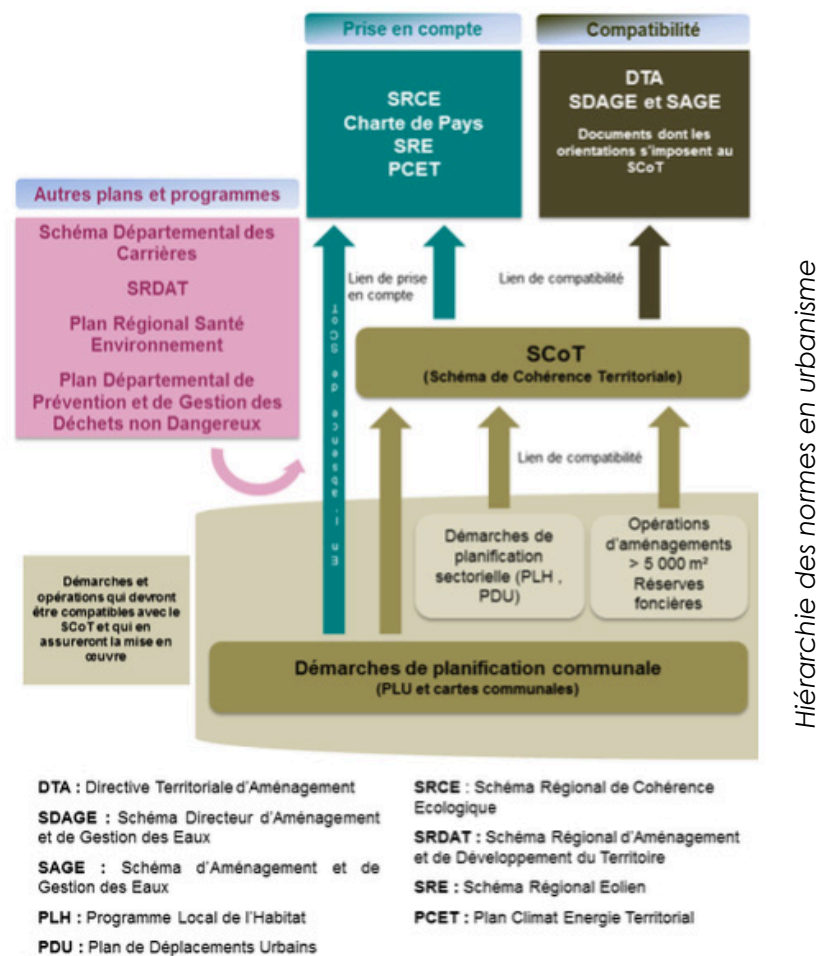
- Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales, opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m² de surface de plancher), autorisations d'urbanisme commercial ;
- Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement ;
- Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement.

Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT. Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

De plus, le SCoT doit être compatible avec les Schémas Directeurs

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE : article L 212-1 du Code de l'Environnement) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE : article L 212-3 du même Code). Schéma général ci-contre sur les notions de « compatibilité » et de « prise en compte »

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



Objectifs de développement résidentiel

Le SCOT définit un objectif de 20 logements à construire sur les 10 années suivants l'approbation du schéma. Le Plu vise la création d'une quarantaine de logements répondant d'une part au desserrement des ménages (20 logements) et d'autre part au souhait de la commune d'accroître sa population de manière raisonnable (+ 0,75% par an soit 20 logements également).

Le SCOT précise que « ces objectifs quantifiés de création de logements pourront être dépassés dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. Cependant, la programmation foncière inscrite dans le SCoT devra être respectée : par exemple, les communes auront la possibilité de réaliser des opérations plus denses dans le respect du cadrage foncier du SCoT. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs, proximité des réseaux...) ».

Or, au regard des objectifs de programmation foncière, le SCOT préconise une consommation d'espace en extension de 1,5 ha maximum. Le Plu quant à lui prévoit aucune zone à urbaniser.

Justification de la compatibilité

Le Plu prévoit la création de 40 logements sur les 10 ans, correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,75%. En prenant en compte le potentiel mobilisable à l'intérieur du tissu bâti, ce projet ne nécessite aucune zone à urbaniser. Le projet, même s'il prévoit le double de création de logements, est compatible avec le SCoT du fait d'une consommation d'espace nulle.

Objectif de diversification de la typologie de logements

Le SCOT préconise un objectif de 20% de logements intermédiaires dans les nouveaux logements construits. Il est notamment rappelé que « cette orientation va dans le sens d'une plus grande densification du tissu urbain afin d'économiser le foncier et de préserver des espaces naturels et agricoles.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des logements en collectif, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier ».

Justification de la compatibilité

Cet objectif met en lumière la nécessité de proposer des formes urbaines plus denses pour limiter la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers. Le projet communal ne prévoit pas de nouvelles zones à urbaniser et mobilise uniquement le potentiel dans le tissu bâti. Il s'agit donc d'un véritable exercice de densification qui répond à l'objectif du SCoT.

Objectifs de programmation des zones d'activités

Le SCOT prévoit une zone d'extension de la zone d'activité « des Noyers » de l'ordre de 3,7 ha, ce qui correspond au secteur situé au nord de la voie d'accès de service à l'autoroute.

Justification de la compatibilité

Le Plu acte l'extension de la zone d'activité « des Noyers » dans les limites des 3,7 ha prévus dans le cadre du SCOT.

Objectif de préservation des trames verte et bleue

Le SCOT prescrit que les « noyaux de biodiversité primaires et secondaires », c'est à dire les espaces protégés au titre de natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi que les milieux aquatiques et humides de la Voise, de la Drouette, le ruisseau de Vacheresse, devront être strictement protégés dans le Plu.

En l'occurrence, le territoire communal est traversé par une partie de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 « Vallée de la Voise et de l'Aunay ».

Justification de la compatibilité

L'ensemble des secteurs inscrits dans cette ZNIEFF de type 2 a été inscrit en zone naturelle, ce qui correspond au secteur le plus protecteur du Plu.

5.1.2. Compatibilité avec le SDAGE et le SAGE

La commune dépend des **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin hydrographique Loire-Bretagne** adopté le 4 novembre 2015 et le Sdage du Bassin **Seine-Normandie** approuvé en 1996 et révisé en 2015 ; celui de 2016-2021 a été cassé par décision judiciaire, s'applique donc l'antérieur.

Le Sdage décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

Ces documents préconisent les objectifs suivants pour le bassin, devant être pris en considération dans le Plu :

1 - La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques

- repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres

- réduire la pollution des eaux par les nitrates
- réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- maîtriser la pollution des eaux par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- protéger la santé en protégeant l'environnement

2 - Un patrimoine remarquable à préserver

- préserver les zones humides et la biodiversité
- ouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin

3 - Crues et inondations

- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau

4 - Gérer collectivement un bien commun

- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La commune est également incluse dans le SAGE de **la nappe de Beauce et milieux aquatiques associés** (approuvé le 11 juin 2013).

Les quatre enjeux majeurs sont :

1- **Gérer quantitativement la ressource** : il s'agit de mettre en place une gestion équilibrée de la ressource entre les usagers et de définir ceux qui sont prioritaires en cas de crise.

2- **Assurer durablement la qualité de la ressource** : aboutir à une diminution de la teneur en polluant dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre la pollution, de façon à protéger l'alimentation en eau potable.

3- **Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation** : diminuer l'exposition au risque, gérer les ruissellements et les capacités de rétention, afin de limiter le risque d'inondation.

4- Préserver les milieux naturels

Justification de la compatibilité

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune intègre un volet spécifique à la préservation de la ressource en eau qui intègre l'ensemble de ces préconisations.

5.2. Compatibilité avec l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (entrées de ville)

Code de l'urbanisme : constructibilité le long des grands axes routiers

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

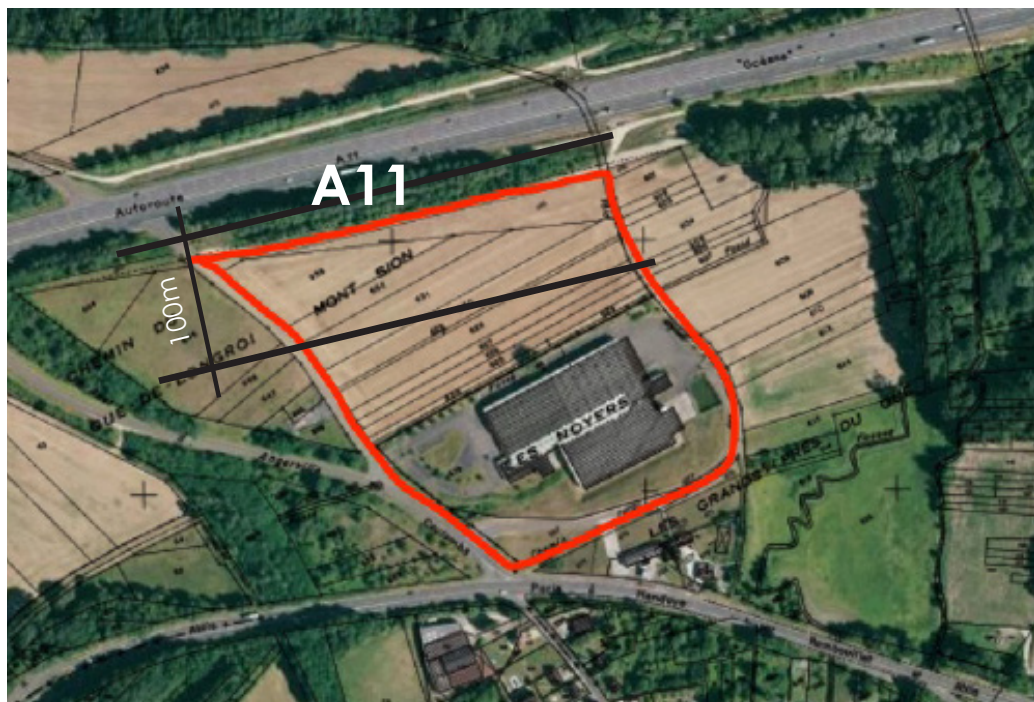
Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



5.2.1. Contexte

Le PLU doit indiquer la compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages - article L.111-6 du code de l'urbanisme. Il s'agit de l'aménagement de la parcelle située entre le bâtiment objet de la réhabilitation (ex Kirchhoff) et l'emprise de l'autoroute A11. C'est sur cette parcelle que sera implanté le siège social et le bâtiment accueillant l'académie de formation.

Le terrain est touché en partie par la limite des 100 m à compter de l'axe de l'autoroute A11 proche.

En réalité le terrain, sur place, est déconnecté de l'autoroute et correspond historiquement au potentiel de développement de cette petite zone d'activités prévue au POS dès sa révision en l'an 2000. Le terrain est bordé à l'ouest par l'ex départementale n°116. Aujourd'hui, et depuis la création de l'autoroute, cette départementale a été déviée un peu plus à l'ouest, elle sert d'accès de

service à l'autoroute. À l'est, le terrain était historiquement délimité par le chemin rural dit des Grands Prés, chemin disparu pour offrir une plus grande unité foncière à l'activité agricole.

1. Prise en compte des nuisances : nuisance sonore

Constat : le trafic de l'autoroute A 11 est évidemment important, environ 38 000 véhicules/jour (comptage 2009).

Par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016, l'autoroute est concernée par une bande de 300 m affectée par le bruit de part et d'autre de cette infrastructure. La Rd 910 (ex Rn 10) détermine aussi une zone concernée par une bande de 100m.

Prise en compte et réponse :

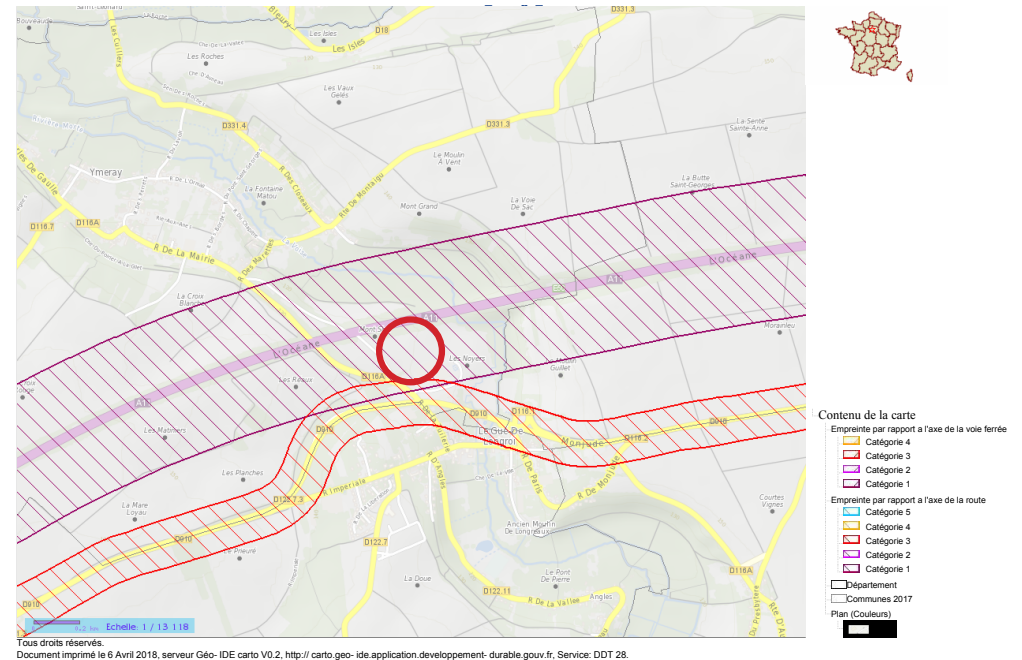
- Les constructions projetées seront toutes installées dans la zone de nuisances sonores et, partant, seront soumises à l'obligation d'isolement acoustique.
- Les constructions tiendront compte des dispositions de l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.
- Le bruit sera atténué par le maintien des plantations existantes entre les constructions et l'A11.

2. Prise en compte de la sécurité : sécurité routière

Constat : il n'y a bien évidemment pas d'accès direct à l'autoroute. Il existe cependant une entrée/sortie pour les véhicules de services de l'autoroute via l'ex départementale 116 (celle-là même qui a été déviée un peu plus à l'ouest).

Prise en compte et réponse :

- la sécurité sera prise en compte ; le projet prévoit également de maintenir, la bande de plantation entre la parcelle et l'autoroute permettant une réelle coupure, et ce d'autant plus facilement que ces arbres sont installés sur le domaine public autoroutier; la bande pourra être complé-



Source : Cartographie en ligne du classement sonore en 2016



Bande végétale sur le talus en déblai entre l'autoroute et la parcelle accueillant les constructions (source google maps)

tée sur le terrain de l'entreprise ;

- le projet d'aménagement prévoit également d'installer les aires de stationnement sur la partie nord de la parcelle côté autoroute, ce qui renforcera l'effet « zone tampon » entre les constructions nouvelles et l'autoroute. Des plantations d'arbres devront être exigées sur ces aires de stationnement.
- bien évidemment aucun accès ne sera autorisé à l'autoroute !

3. Prise en compte de la qualité architecturale

Constat : Le terrain est situé entre une friche industrielle et l'autoroute qui, par sa situation en déblai, n'offre que peu de visibilité sur la parcelle hormis depuis l'extrémité nord-est où la bande végétale s'interrompt sur une centaine de mètres.

Prise en compte et réponse :

- Le terrain n'est pas accolé à un secteur d'habitation, et le seul bâtiment voisin est l'ancien bâtiment Kirchhoff. L'enjeu est donc de proposer le même type de bâtiment industriel, de forme plutôt allongée. Les premiers éléments de projet fournis par l'entreprise font état d'un bâtiment de ce type avec une hauteur limitée à 2 niveaux correspondant à ces attentes.
- L'aspect architectural devra être soigné puisqu'il s'agira d'un bâtiment accueillant le siège social de l'entreprise en France. Les quelques vues depuis l'autoroute offriront d'ailleurs un effet vitrine à l'entreprise. Il faudra néanmoins veiller à ce que la toiture - la cinquième façade - soit traitée de façon qualitative (gestion des émergences notamment) et homogène car elle sera perçue en plongée depuis l'autoroute.



Vue depuis la Rd 116 au niveau du bâtiment Kirchhoff : la bande végétale offre une barrière naturelle entre les futurs bâtiments et l'autoroute (source google maps)



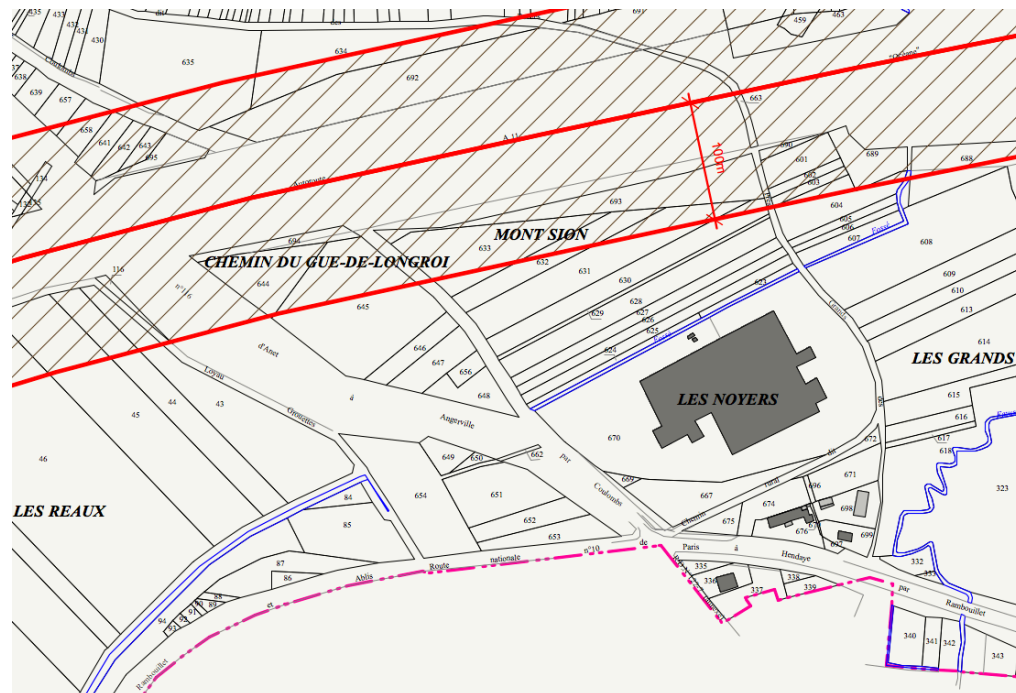
Vue depuis la bande végétale au nord-est de la parcelle : un potentiel effet vitrine pour l'entreprise ... (source google maps)

4. Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et du paysage

Constat : Le terrain est situé entre une friche industrielle et l'autoroute qui, par sa situation en déblai, n'offre que peu de visibilité sur la parcelle hormis depuis l'extrémité nord-est où la bande végétale s'interrompt sur une centaine de mètres.

Prise en compte et réponse :

- En matière d'urbanisme, l'enjeu du projet est dans un premier temps de réhabiliter l'ancien bâtiment Kirchhoff et donc de réutiliser des emprises économiques existantes, sans compter le relookage du bâtiment l'insérant mieux dans le site en supprimant l'actuel contraste dans le site de façades trop claires. L'aménagement de la parcelle voisine, objet de la présente prise en compte de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, doit permettre aux nouvelles constructions de s'insérer harmonieusement dans l'environnement. Les aspects architecturaux (forme et hauteur du bâtiment notamment) des premières esquisses montrent que cet aspect a bien été pris en compte.
- L'insertion paysagère du projet passera nécessairement par le maintien voire le renforcement de la bande végétale en limite avec l'autoroute. Cela participera également au renforcement des continuités écologiques voisines.
- L'aménagement des aires de stationnement est également un enjeu pour l'insertion paysagère du site. Elles devront faire l'objet non pas d'un plan de plantation mais d'un projet de paysage, où il y aura une réelle composition paysagère.



Bande de 100 de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A11

5.3. Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du Plu

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme (article R123-2 du code de l'urbanisme).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme et si nécessaire de le faire évoluer.

5.3.1. Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

	3e année	6e année	9e année	Total à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu
Logements, nombre et densité				
Nombre de logements construits				
Superficie construite				
Densité moyenne				
Nombre de logements à l'hectare				
Évolution démographique				
Nombre d'habitants				
Consommation d'espace en hectare				
Zone d'urbanisation future (en hectares)				
« dents creuses » (en hectares)				

Typologie des logements en unités				
Habitat individuel				
Habitat individuel groupé				
Habitat collectif				
Taille des logements				
1 pièce				
2 pièces				
3 pièces				
4 pièces et +				
Mixité sociale				
Nombre de logements sociaux construits				
Équipements collectifs réalisés en zone Ue				

5.3.2. Suivi de la réalisation des projets municipaux

Certains des projets municipaux sont concrétisés par un emplacement réservé dont l'acquisition puis la réalisation peuvent être quantifiées de la façon qui suit :

Numéro de l'emplacement réservé et destination (superficie : voir tableau porté au règlement graphique)	date acquisition (partielle ou totale, à préciser)	date de réalisation de la destination (partielle ou totale, préciser)
Emplacement réservé 1 : canalisation d'eau pluviale		
Emplacement réservé 2 : extension de la station d'épuration		

Emplacement réservé 3 : élargissement de la voirie pour accès à la station d'épuration		
Emplacement réservé 4 : accès pour l'entretien des rivières		
Emplacement réservé 5 : élargissement pour fossé		
Emplacement réservé 6 : élargissement de la voirie et stationnement		
Emplacement réservé 7 : élargissement de la voirie		
Emplacement réservé 8 : création de stationnement		
Emplacement réservé 9 : création d'un espace vert		
Emplacement réservé 10 : aménagement et sécurisation d'un carrefour		

5.3.3. Suivi des effets du Plu sur la préservation de la qualité de l'environnement dans ses multiples composantes

Au plus à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

Les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

Thème	Nature de l'indicateur de suivi ou valeur de l'indice le jour de l'approbation du plan local d'urbanisme	Résultats à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu
Ressource en eau	Suivi de l'évolution de la consommation d'eau potable : Gérer quantitativement la ressource Assurer durablement la qualité de la ressource Prévenir et gérer les risques, notamment d'inondation Préserver les milieux naturels	
Eaux usées		
	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station d'épuration	
	- Assainissement autonome : suivi de l'analyse de la conformité des installations	
Eaux pluviales	- suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et les permis de construire	

Évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets récoltés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	- à la date d'approbation du plan local d'urbanisme : - à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :	
Risque inondation	- Nombre de constructions et installations situées en zone inondable ayant été impactées par le risque à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :	
Risque retrait-gonflement des argiles	- Nombre de constructions en zone d'aléa fort ayant fait l'objet d'une déclaration de sinistre à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :	

Évolution des nuisances sonores de l'autoroute A 10 : - à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		
- à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Énergie et communications électroniques		
Consommation électrique de l'éclairage public	Évolution en KWh	
Communications électroniques Constructions non encore raccordées à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Bornes recharges véhicules électriques ou hybrides - Nombre de points installés sur domaine public depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		

Consommation énergétique de l'habitat		
- nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelles à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Pollution/santé - Nombre de constructions basse consommation d'énergie ou à énergie positive achevées à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Qualité de l'air Évolution du trafic de véhicules sur l'autoroute A 10 et sur la RD 910 et proportion de poids lourds :		
- à la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		
- à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Diminution des obligations de transport motorisé Linéaire de circulations douces ajouté ou amélioré à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :		
Milieux agricoles, naturels et forestiers		
Espaces agricoles - Consommation d'espace agricole depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		
Espaces naturels - Suivi des milieux naturels en particulier la restitution d'espaces prairiaux pâturés en fond de vallée :		
Espaces forestiers - Suivi de l'évolution des superficies boisées depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme :		

Sauvegarde du patrimoine bâti remarquable		
Mairie : à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état de l'édifice		
École partie ancienne : à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état de l'édifice		
murs de clôture de la mairie, du cimetière : à la date de l'analyse des résultats l'application du Plu, appréciation de l'état des murs		
Secteurs de point de vue		
- évolution du secteur de point de vue à l'ouest de la commune	État du points de vue à la date de l'analyse des résultats de l'application du Plu :	

6. Résumé non technique

6.1. La procédure

Le plan d'occupation des sols (Pos) de la commune d'Ymeray a été approuvé le 19 mai 2000

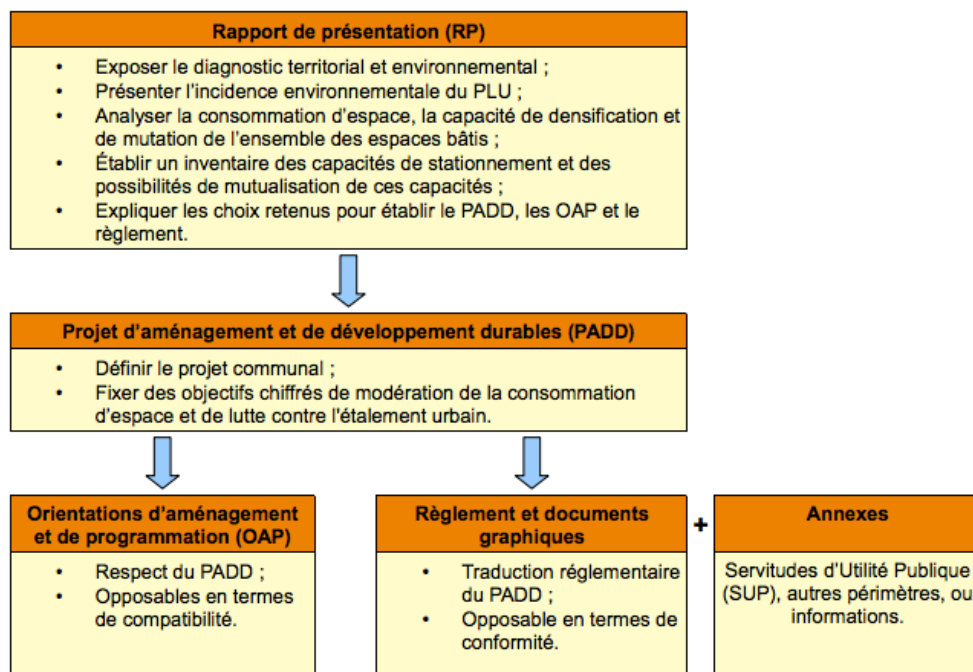
La commune d'Ymeray a prescrit l'élaboration de son Plu le 21 mai 2015 pour les raisons suivantes :

- la nécessité d'intégrer les dispositions de la loi n°2010-788 du 2 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi dite « Grenelle II »,
- se conformer au SCOT et de suivre les recommandations du PLH,
- s'inscrire dans le cadre du PPRI ayant fait l'objet d'un avis favorable.

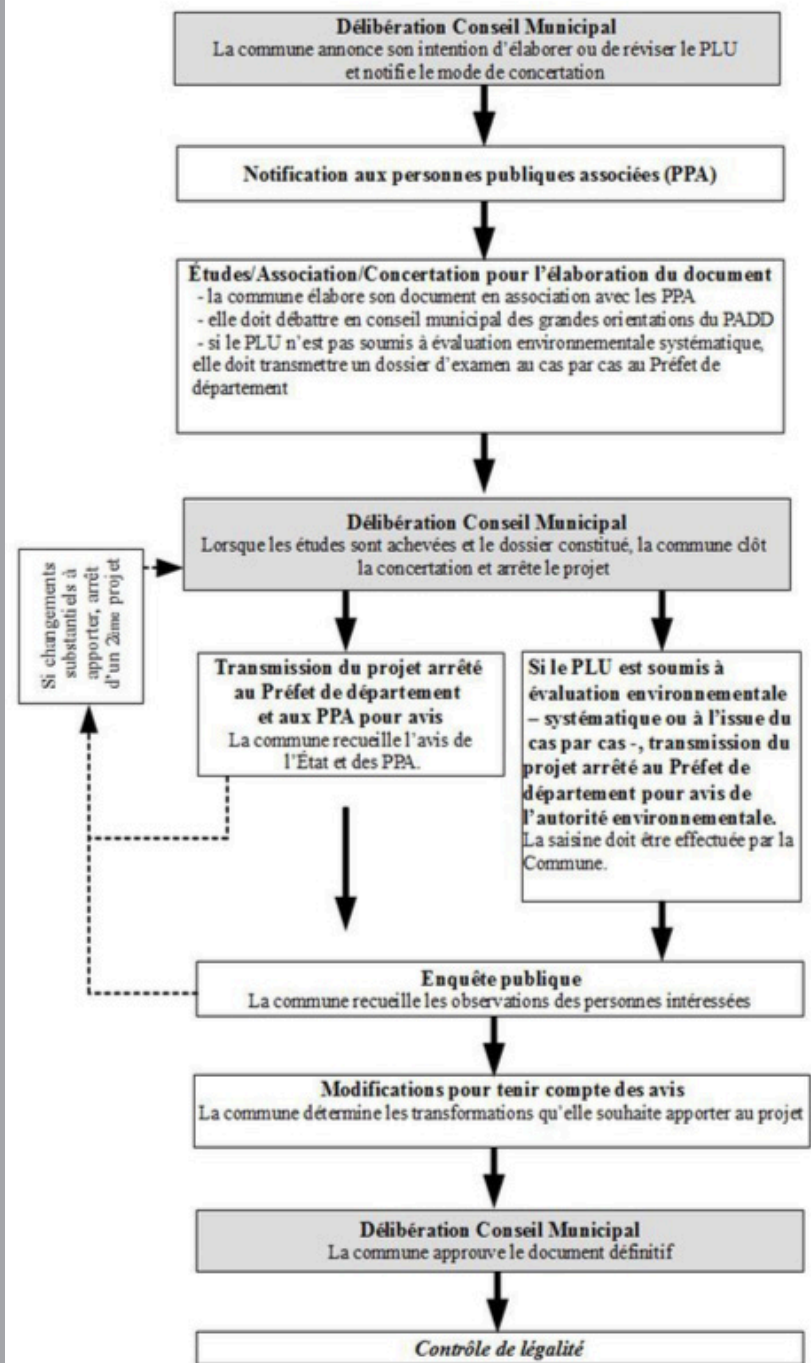
En matière de concertation, la commune a :

- affiché la délibération de prescription du Plu,
- distribué des avis dans toutes les boîtes aux lettres,
- réalisé un communiqué de presse dans l'Écho républicain,
- mis à disposition le dossier tout au long de son avancement à la mairie,
- mis à disposition un registre pour recueillir les avis de chacun.

Pièces constitutives du Plu



Procédure d'élaboration et de révision du Plu



6.2. Les enjeux du territoire

Le diagnostic présenté dans ce rapport de présentation a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que le Plu prend en compte dans son projet d'aménagement et de développement durables.

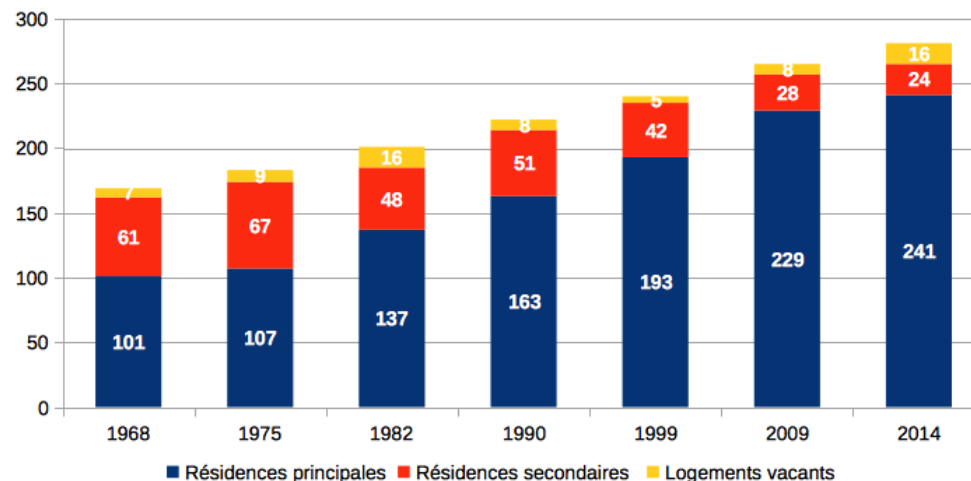
On peut notamment retenir :

- Le maintien d'une croissance démographique soutenable et cohérente à l'échelle du village d'Ymeray,
- La volonté de limiter le vieillissement de la population et de garder une commune dynamique et riche en équipements (école et équipements sportifs),
- La prise en compte du desserrement des ménages induisant une réduction de la taille moyenne de ces derniers,
- L'adaptation du parc de logements aux évolutions démographiques et sociétaux, et la résorption de la vacance,



Périmètre d'implantation de l'entreprise CLAAS permettant de réhabiliter le site Kirchhoff et d'accueillir 140 emplois directs.

Évolution du parc de logements depuis 1968



Une croissance de la population et du parc de logements depuis 1968, et un niveau de vacance au plus haut en 2014

- La prise en compte des orientations du SCOT, notamment quant à la politique de l'habitat,
- La nécessité de doter la commune d'un véritable cœur de village adossé aux services et équipements publics,
- La réhabilitation de la friche Kirchhoff et de la friche de l'ancienne gare pour accueillir de nouvelles activités économiques sur le territoire communal,
- La limitation de la consommation d'espaces et la densification du tissu bâti en mobilisant le potentiel en dents creuses et en renouvellement urbain,
- La préservation et la mise en valeur des continuités écologiques (notamment la vallée de la Voise), des paysages (entre vallée et plateau agricole) et des formes urbaines,
- La prise en compte et la limitation des risques naturels et technologiques.

6.3. Le projet communal

Le projet de la commune est basé sur les axes et objectifs suivants :

1. Politique de croissance démographique

- 1.1 Permettre une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et maintenir l'école
- 1.2 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
- 1.3 Favoriser la diversification de la typologie des logements

2. Affirmer l'identité d'Ymeray

- 2.1 À terme, doter Ymeray d'un cœur de village
- 2.2 Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage
- 2.3 Améliorer la ressource en eau
- 2.4 La préservation du patrimoine
- 2.5 La biodiversité

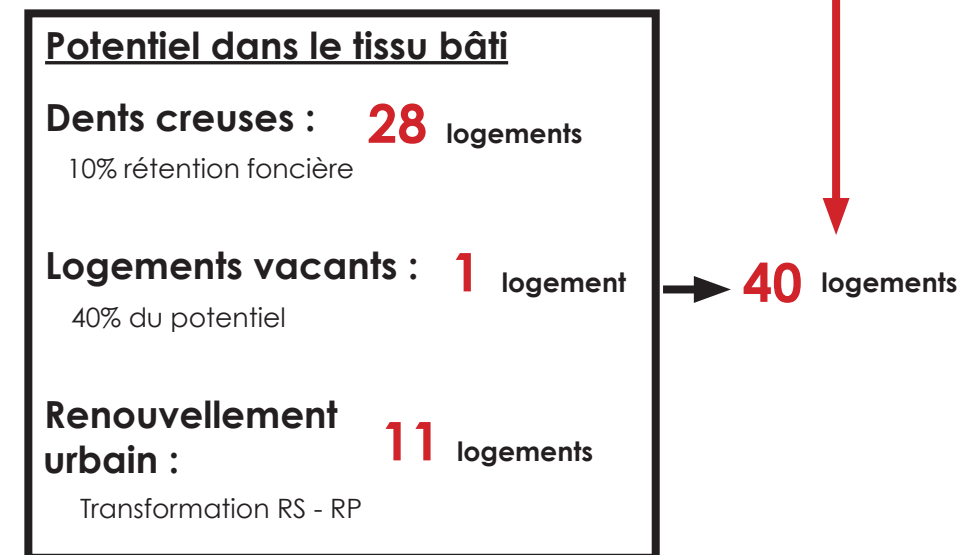
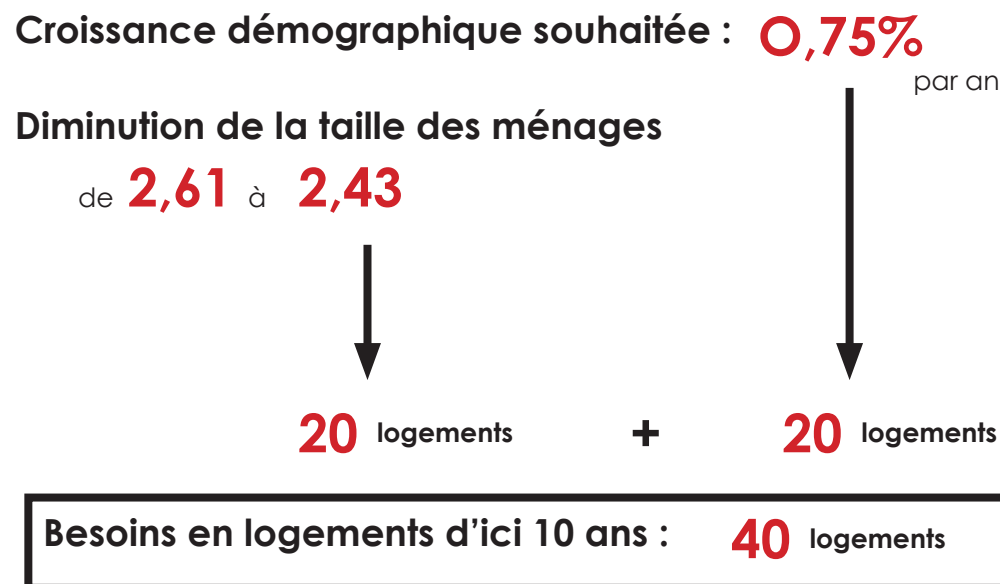
3. Orientations pour le commerce, le développement économique et les loisirs

- 3.1 En priorité, accueillir une nouvelle activité économique entre A11 et Rd 910
- 3.2 Maintenir une offre de services, artisanale et commerciale de proximité
- 3.3 Développer le tourisme en valorisant les atouts de la commune
- 3.4 Permettre le développement de l'agriculture
- 3.5 Permettre le renforcement de l'offre d'équipements

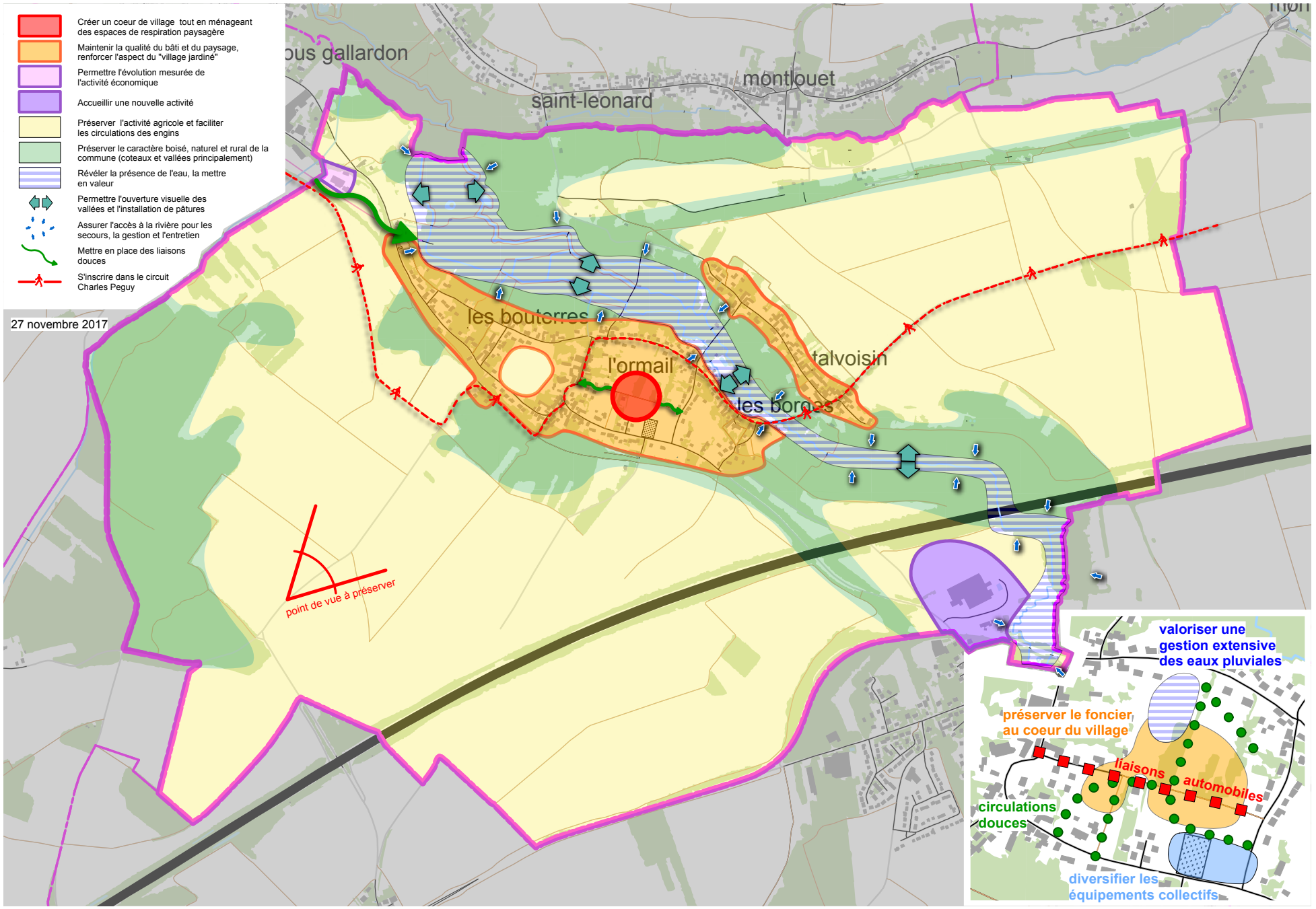
4. Orientations concernant l'habitat

- 4.1 Les objectifs quantitatifs
- 4.2 Les objectifs qualitatifs

6.3.1. Les objectifs quantitatifs de logements



Carte de synthèse du projet de la commune



- Créer un coeur de village tout en ménageant des espaces de respiration paysagère
- Maintenir la qualité du bâti et du paysage, renforcer l'aspect du "village jardiné"
- Permettre l'évolution mesurée de l'activité économique
- Accueillir une nouvelle activité
- Préserver l'activité agricole et faciliter les circulations des engins
- Préserver le caractère boisé, naturel et rural de la commune (coteaux et vallées principalement)
- Révéler la présence de l'eau, la mettre en valeur
- Permettre l'ouverture visuelle des vallées et l'installation de pâtures
- Assurer l'accès à la rivière pour les secours, la gestion et l'entretien
- Mettre en place des liaisons douces
- S'inscrire dans le circuit Charles Peguy

27 novembre 2017

point de vue à préserver

valoriser une gestion extensive des eaux pluviales

préserver le foncier au coeur du village

liaisons automobiles

automobiles

circulations douces

diversifier les équipements collectifs

7. Lexique

Desserrement des ménages : diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile familial, au vieillissement de la population

La population sans double compte : comprend toutes les personnes (françaises ou étrangères) résidant sur le territoire métropolitain. La population est dite «sans double compte» (PsdC) car elle comptabilise une seule fois les personnes ayant des attaches dans les deux communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité), chaque individu n'est comptabilisé qu'une seule fois et dans une seule commune. Elle présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Variation totale de population : différence des populations entre 2 recensements. Elle correspond également à la somme du solde naturel et du solde migratoire.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès dans la zone géographique au cours d'une période.

Solde migratoire : différence entre la variation de population et le solde naturel dans la zone géographique au cours d'une période.

Taux de variation global (%) : mesure l'évolution de la population. Il a deux composantes, l'une due au solde naturel et l'autre due au solde migratoire. On l'obtient en faisant la somme des deux.

Les taux sont calculés en moyennes annuelles pour permettre la comparaison entre des périodes intercensitaires de durée variable.

Ménage : ensemble des occupants d'un même logement (occupé comme résidence principale), quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne.

La population active comprend : les actifs ayant un emploi, les chômeurs (au sens du recensement) et, depuis 1990, les militaires du contingent.

Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et qui l'exercent au moment du recensement.

Les chômeurs au sens du recensement de la population, sont des personnes qui se sont déclarées «chômeurs» sur le bulletin individuel (inscrits ou non à l'Anpe), sauf si elles ont déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher du travail.

Le taux de chômage correspond au pourcentage de chômeurs dans la popu-

lation active. Le taux de chômage par classe d'âge correspond au pourcentage de chômeurs dans la population active de cette classe. Il s'agit du taux de chômage au sens du recensement.

Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population de 15 ans ou plus. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Le secteur d'activité est celui de l'activité principale exercée par l'établissement employeur. Les activités sont regroupées selon la nomenclature économique de synthèse (Nes).

Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales,), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

Exploitation agricole

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :

soit une SAU (surface agricole utile) ≥ 1 hectare

soit une superficie en cultures spécialisée ≥ 20 ares

soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en

nombre d'animaux ou en volume de production

Les zones humides sont, selon la loi sur l'eau de 1992, « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Les zones humides jouent des rôles importants : soutien d'étiages, recharge des nappes, régulation des crues, filtre pour l'épuration des eaux, source de biodiversité, etc. Par leurs différentes fonctions, les zones humides constituent de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Le plan local d'urbanisme prend en compte en les préservant les zones humides.

bassin versant ou bassin hydrographique : portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan

La trame verte est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une **trame bleue** formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...] *Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009*

Un corridor écologique, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus.

ZPS : zone de protection spéciale (directive oiseaux Natura 2000), établie sur un site abritant des populations d'oiseaux remarquables, ou des espèces migratrices à la venue régulière.

ZSC : zone spéciale de conservation (directive habitat Natura 2000), recouvre un habitat naturel d'intérêt européen représentatif d'une région biogéographique, ou en voie de régression ou de disparition, soit un habitat abritant des espèces elles-mêmes remarquables ou en danger.

Znieff de type I : sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Znieff de type II : ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I. Ils désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.