

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

Ymeray

1^{ère} révision allégée du Plu

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

1^{ère} révision allégée du PLU prescrite le 19 septembre 2019
1^{ère} révision allégée du PLU approuvée le 24 septembre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 24 septembre 2020 approuvant la 1^{ère} révision allégée plan local d'urbanisme de la commune d'Ymeray

Le président,
Stéphane Lemoine

Notice de présentation



Date :	Phase :	
17 sept. 2020	Approbation	
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

Table des matières

I - Présentation générale

II - Diagnostic

III - Présentation et justification du projet

IV - Contenu de la révision allégée

1-Modification du plan de zonage

I - Présentation générale

1) Procédure antérieure

Le plan local d'urbanisme (Plu) de la commune d'Ymeray a été approuvé le 23 mai 2019. La procédure de révision allégée objet de la présente notice a été prescrite le 19 septembre 2019, pour instaurer un secteur Ux (activité économique) sur un secteur actuellement A (agricole) à proximité de la future entreprise Claas en cours d'installation.

2) Procédure de révision allégée et justification

Procédure de révision allégée

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme - la procédure de révision

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La procédure entraînera effectivement une réduction d'une zone agricole mais ne portera pas atteinte aux orientations définies par le Padd. En effet, le Padd prévoyait en amont de la révision dans son objectif 3.1 – En priorité, accueillir une nouvelle activité économique entre A11 - Rd910. Cet objectif était notamment dédié à l'installation de l'entreprise Claas sur une ancienne friche industrielle. Les discussions sur le parking étaient déjà d'actualité mais se sont confirmées après l'approbation du Plu. Ce parking est nécessaire au bon fonctionnement de la future activité et fait partie intégrante du projet en cours d'aménagement. À travers cet objectif, le Padd permet d'ores et déjà l'installation du futur stationnement objet de la présente révision. La révision ne porte ainsi pas atteinte à l'économie générale du projet.

Par conséquent, elle entre dans le cadre de la révision dite « allégée » régie par l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

JUSTIFICATION

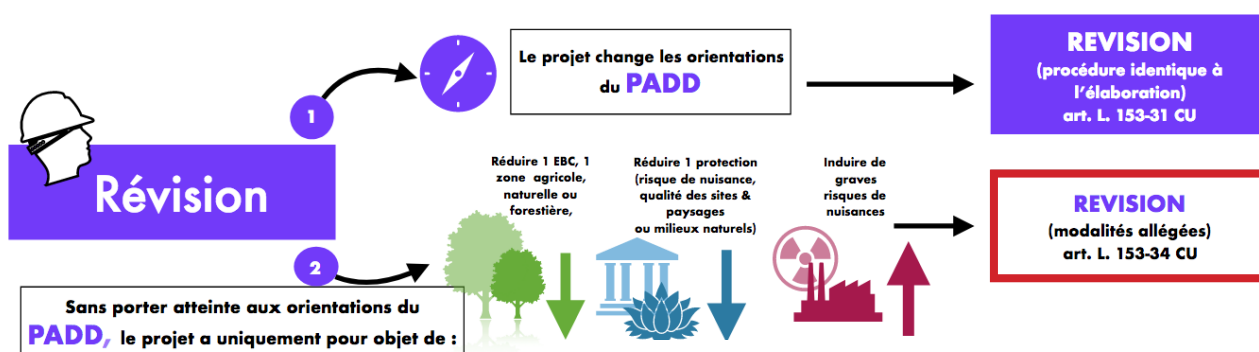
Le 8 novembre 2018, lors de la présentation du projet de plan local d'urbanisme au conseil municipal d'Ymeray en vue de préparer son arrêt par la communauté de communes le 22 novembre 2018, les élus municipaux avaient demandé que soit inscrite à leur document d'urbanisme la possibilité pour l'entreprise Claas de créer du stationnement sur la parcelle immédiatement limitrophe de leur futur siège.

Un secteur dédié, en l'occurrence As (agricole permettant le stationnement) avait été instauré et la communauté de communes avait arrêté le plan local d'urbanisme d'Ymeray complété de la sorte.

Durant la consultation des services, les services de l'État avaient émis un avis défavorable pour cette disposition, estimant qu'elle n'était pas compatible avec le Scot ; le plan local d'urbanisme a donc été approuvé le 23 mai dernier sans cette possibilité de stationnement.

Depuis le nouveau Scot permet cet aménagement.

En conséquence il est nécessaire d'ajuster le plan local d'urbanisme d'Ymeray tout récemment approuvé par une révision allégée afin de permettre ces stationnements et si besoin, l'implantation de nouveaux locaux liés à l'activité.



Les procédures de révision

Source : <http://www.urbanlaw-avocats.fr>

II - Diagnostic

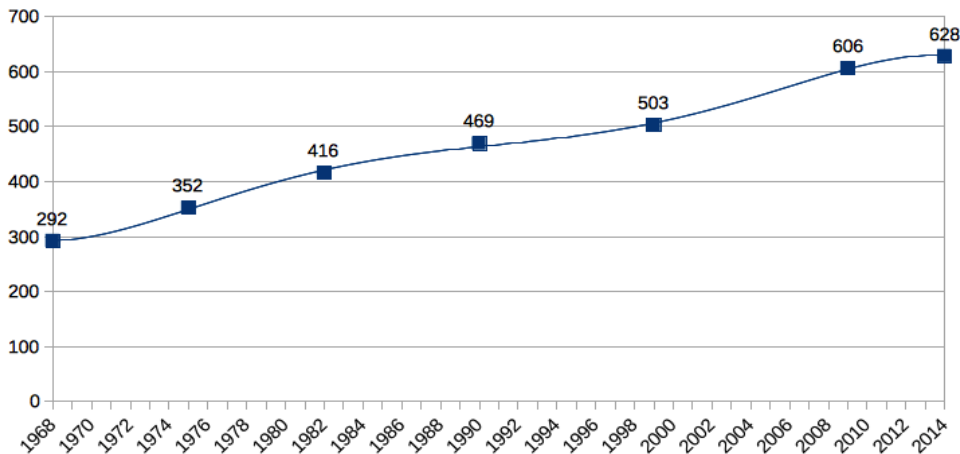
Situation géographique

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.

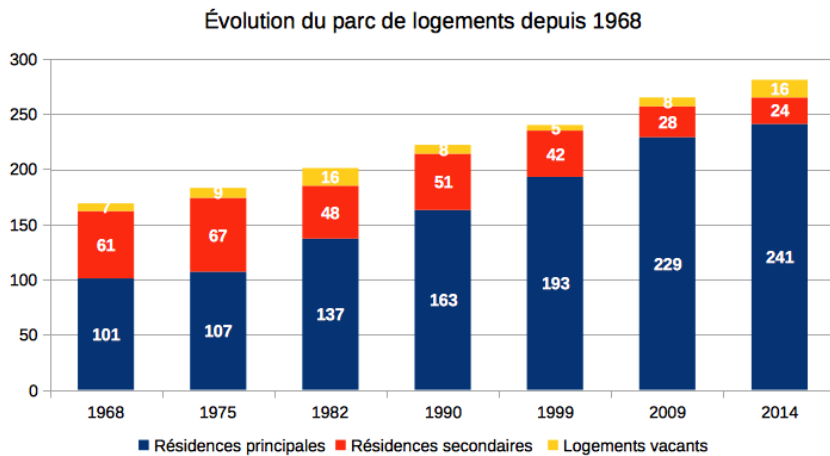


Une population qui croît depuis 1968 ...

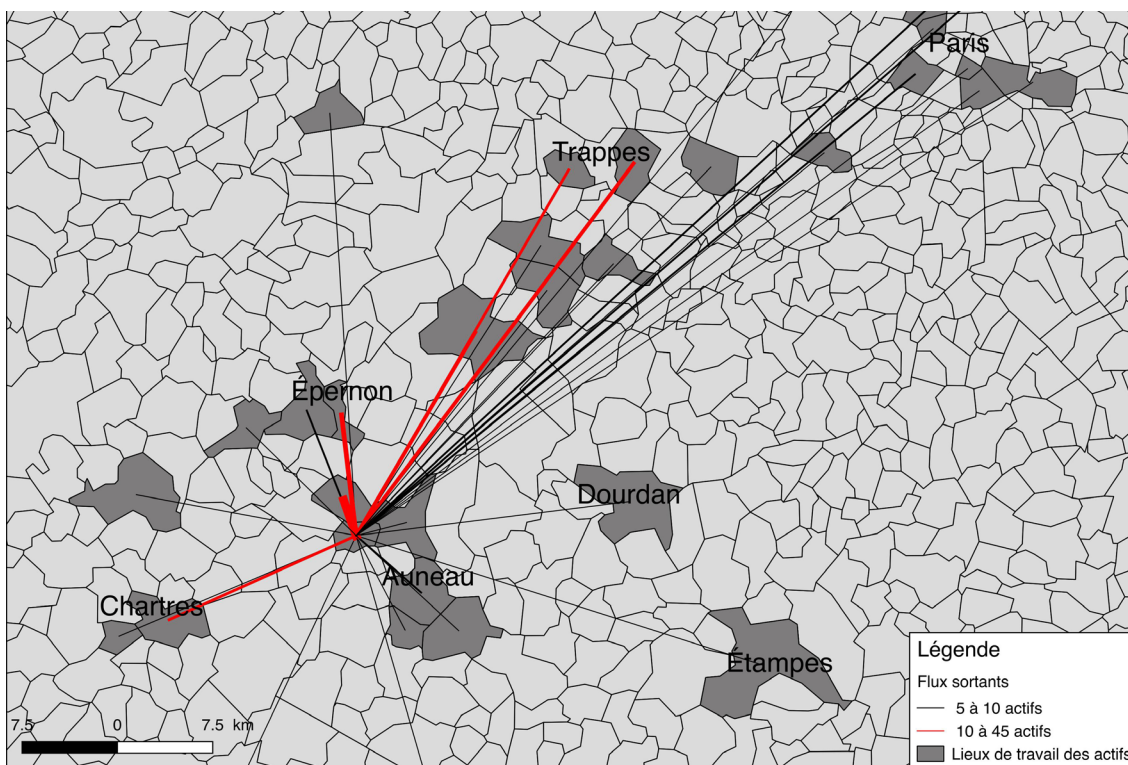
Évolution de la population entre 1968 et 2014



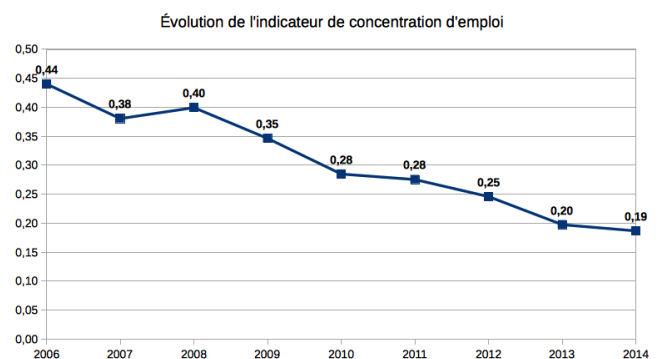
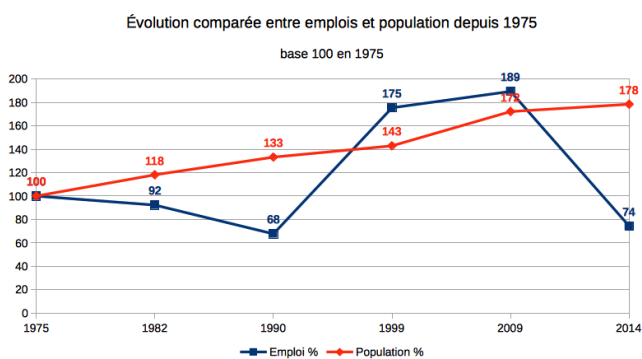
Un parc de logements qui évolue également



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

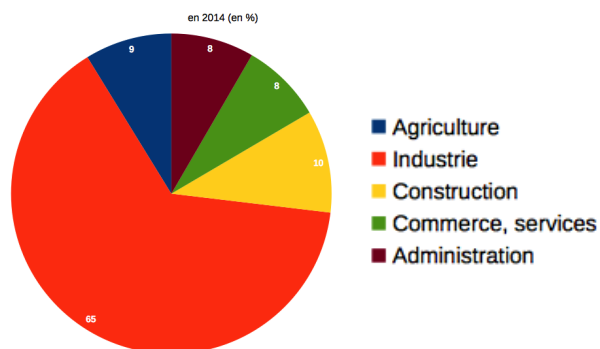


Une commune au caractère de plus en plus résidentiel

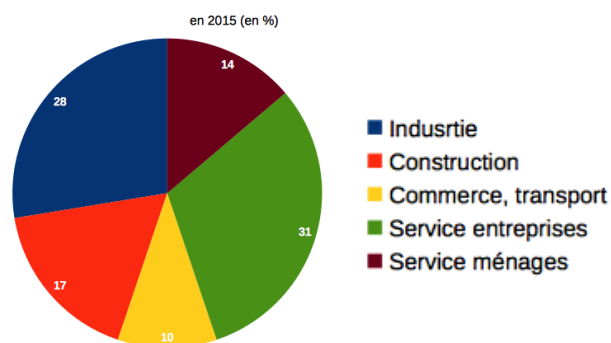


L'activité économique de la commune en pleine mutation ?

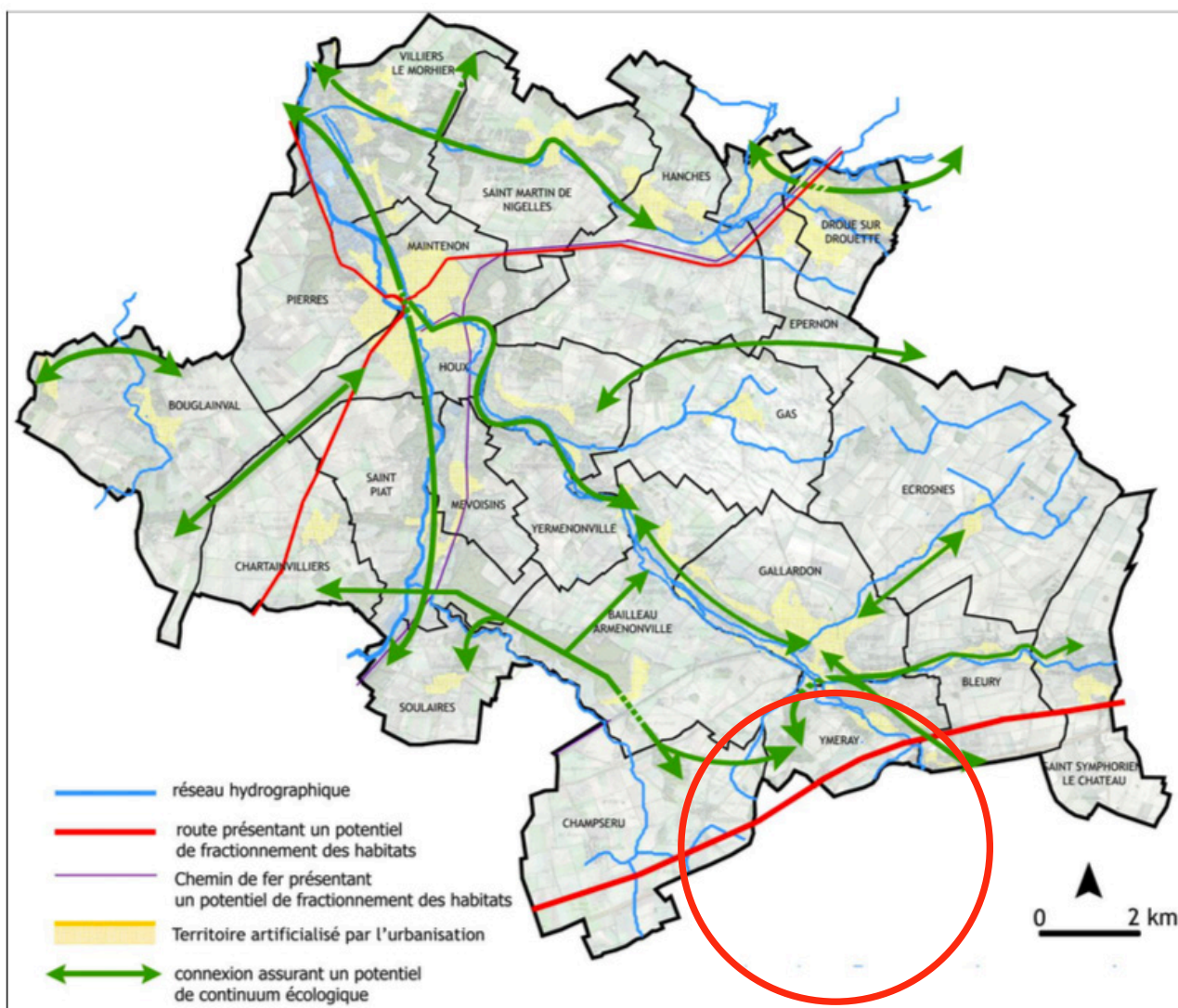
Répartition des emplois selon le secteur d'activités



Répartition des entreprises selon le secteur d'activités



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



III - Présentation et justification du projet

Localisation

Le site d'étude est situé au sud du territoire communal sur les parcelles cadastrales ZD 654, 644, 645, 646, 647, 656 et 648.

Il constitue une emprise de 1,9 ha accolée à la future entreprise Claas actuellement en cours d'implantation sur une friche industrielle inoccupée depuis plus de 15 ans.

La mobilisation de ces parcelles permettra l'aménagement des stationnements nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.



YMERAY

Actuellement, une partie des parcelles est déclarée comme prairie permanente au registre parcellaire graphique de 2017.

Présentation du projet Claas

L'installation de l'entreprise Claas spécialisée dans le machinisme agricole représente un véritable levier économique pour une commune rurale telle qu'Ymeray.

Il s'agira du plus grand site français de machinisme agricole. Le projet mobilise à la fois des bâtiments existants en cours de réhabilitation ainsi que l'aménagement de constructions nouvelles. L'implantation de l'entreprise permettra d'accueillir 150 salariés. La livraison finale est prévue pour l'été 2020.

Des besoins qui doivent encore être précisés dans le temps

Voir le plan de situation suivant qui illustre les propos ci-dessous.

Claas France détient à ce jour les parcelles ZD 644, ZD 645, ZD 646 et ZD 694 qui représentent une superficie totale de 15 473 mètres carrés sur lesquelles seront implantées :

- Un bassin de rétention des eaux pluviales nécessitant une surface au sol de 370 m²
- Une surface aménageable pour stationnement paysager de 175 places pour une superficie de 7 000 m²

Si nécessaire, cette surface de 7 000 m² pourra être augmentée de 2 200 m² avec une extension éventuelle et future d'une surface aménageable pouvant accueillir 65 véhicules supplémentaires.

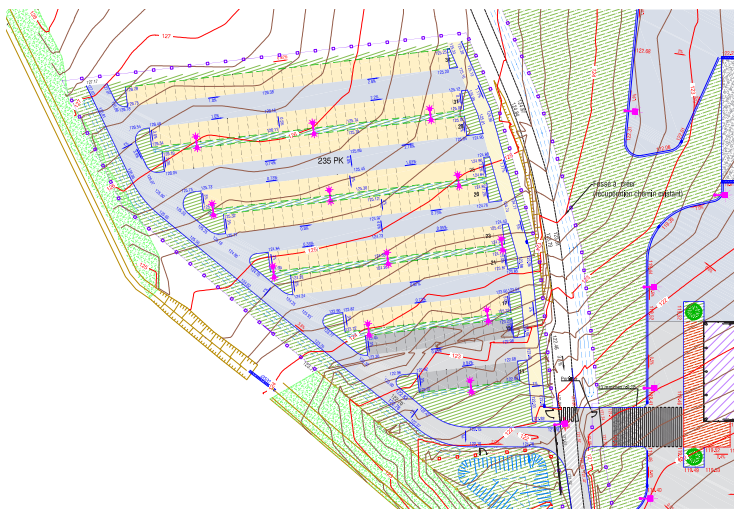
La société Claas ne détient pas les parcelles ZD 647, ZD 648 et ZD 656 situées dans la pointe du lieu-dit Chemin du Gué-de-Longroi. Elle envisage en revanche une acquisition à plus ou moins long terme pour permettre une gestion rigoureuse des espaces verts ou aménagés. La société souhaite y voir un bel ensemble harmonieux et uniforme qui reflète l'image de Marque.



RPG 2017



Secteur du projet d'aménagement de stationnement - Streetview



Différentes réflexions portent actuellement sur le fonctionnement même du parking.

L'aménagement des futurs stationnements

Le projet prévoit 175 places de stationnement sur une superficie totale d'environ 7000m². Les stationnements seront destinés aux employés et visiteurs de l'entreprise. Plusieurs projets de dessertes sont en cours de réflexion. Les stationnements formeront vraisemblablement des contre-allées en impasse accessibles soit par l'ouest de l'îlot soit par le centre.



Image d'illustration

Une prise en compte des enjeux environnementaux

Des revêtements respectueux de la perméabilité du sol seront utilisés en grande majorité. Des bandes et îlots engazonnés seront prévus et des arbres seront plantés afin de conserver le caractère naturel du secteur et de conserver un paysage cohérent avec le site en cours de d'implantation. Des plantations de noues en tête de stationnement seront prévues. Enfin il est prévu le rétablissement du fossé à l'ouest de l'îlot.

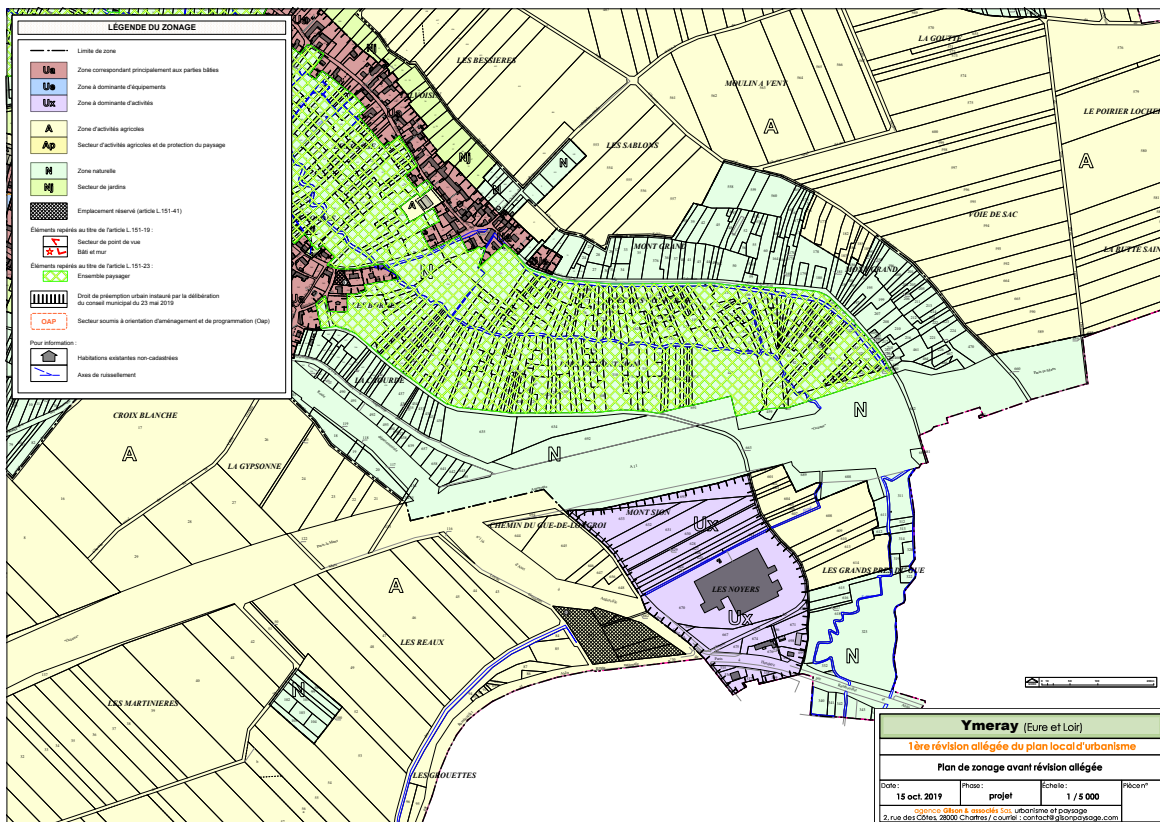
Reportage photos



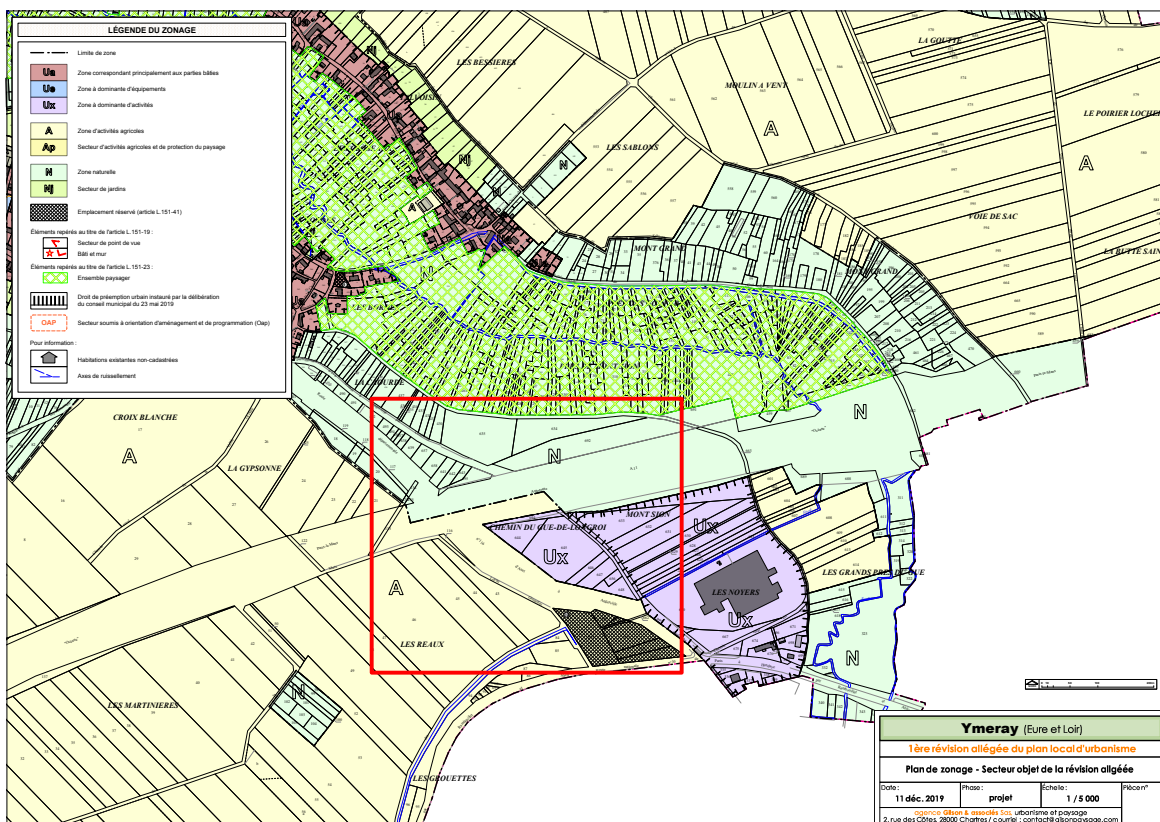
IV - Contenu de la révision allégée

1- Modification du plan de zonage

PLAN DU PLU ACTUEL



PLAN DU PLU APRÈS RÉVISION



JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DE ZONAGE

Le zonage a fait l'objet d'une seule modification : le prolongement de la zone Ux sur 1,9 ha à l'ouest de la future société Claas. Ce choix de zonage permettra la réalisation de l'aire de stationnement pour 175 véhicules, avec une extension possible de 75 places supplémentaires (si nécessaire). À long terme et en fonction des besoins, l'implantation de nouveaux bâtis liés à l'exploitation sera possible avec ce zonage. Il s'agit d'envisager en amont les évolutions possibles même de la future entreprise.

La page 58 du rapport de présentation "objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace" a été mise à jour en conséquence.