

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
Projet de Plu arrêté le 22 novembre 2018
Projet de 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

Projet d'aménagement et de développement durables



Date :

6 mai 2019

Phase :

Approbation

Pièce n° :

2.1

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

Une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Les trois notions fondamentales du développement durable sont la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.

Tout augmente

Voitures particulières : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

Autoroutes : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

Ronds-points : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

Pavillons : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques.

Hypermarchés : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

Sols urbanisés : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in *Télérama* 10 février 2010

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

1 . Politique de croissance démographique

1.1 - Permettre une croissance démographique raisonnable sans à coup pour pallier au vieillissement structurel et pour maintenir l'école

À l'échelle communale, les élus ont retenu un taux de croissance moyen annuel d'environ 0,75% les dix prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 50 habitants pour passer de 625 à environ 680 habitants. Aujourd'hui la population est en constante augmentation (+1,3%) alimentée par les soldes apparent et naturel.

La population actuelle (2013) est de 625 habitants, répartis dans 240 résidences principales.

Le seul maintien du point mort démographique¹ nécessite de trouver environ 20 logements d'ici une dizaine d'années.

1.2 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Il est nécessaire de limiter l'étalement du bourg pour le recentrer, cela en :

- permettant en priorité la construction dans les dents creuses,
- favorisant le renouvellement urbain², notamment,
- favorisant la densification du tissu bâti existant.

1.3 – Favoriser la diversification de la typologie des logements

Le parc de logements est homogène, sa diversification sera rendue possible :

- en autorisant des logements de trois niveaux,
- en rendant possible la construction de logements sur de petits terrains,
- en permettant le renouvellement urbain de bâtiments existants aujourd'hui non encore destinés à l'habitation.

2 . Affirmer l'identité d'Ymeray

2.1 – À terme, doter Ymeray d'un cœur de village

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 jusqu'ici manque.

2.2 – Assurer voire améliorer le maintien de la qualité du paysage

Ymeray jouit d'un paysage contrasté et très attachant, un bourg niché au creux d'une vallée verdoyante entaillée dans le plateau agricole. Il apparaît que cette richesse doit être valorisée en mettant en place les mesures suivantes :

- préserver le caractère boisé, naturel et rural de la commune, dont les coteaux, les vallées de la Voise, de la Rémarde et de la Fausse Rivière, certains boisements, les anciennes voies ferrées...

¹ 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'occupants 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.

² Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

- préserver des secteurs de point de vue lointain,
- maintenir la qualité du bâti et du paysage notamment dans le centre bourg,
- prévoir des zones de *respiration paysagère* –des terrains non bâtis ou des parcelles restant agricoles– dans le bourg pour mettre en valeur certains édifices tels l'église ou certaines parties du village,
- par leur volume et leur aspect extérieur, assurer l'insertion paysagère des constructions nouvelles dans le tissu bâti existant,
- renforcer l'aspect de village *jardiné* : présence de l'arbre, qualité des limites plantées entre les domaines public et privé...^[SEP]
- révéler la présence de l'eau, la mettre en valeur et faciliter l'entretien des berges,
- préserver l'ouverture visuelle de la vallée et ne pas empêcher l'installation de prairies permanentes.

2.3 – Améliorer la ressource en eau

Différentes actions seront mises en place pour valoriser l'eau et pour limiter le ruissellement :

- inciter voire imposer la retenue des eaux de ruissellement à la source ce qui préservera l'alimentation des nappes phréatiques,
- limiter l'imperméabilisation des sols,
- éviter de rendre constructibles les terrains qui sont situés en zones humides,
- le long des cours d'eau prévoir des aménagements permettant l'accès de tous à l'eau
- le long des cours d'eau prévoir des aménagements permettant un entretien mécanique aisé et qualitatif.

2.4 – La préservation du patrimoine

La protection du patrimoine s'appuie sur la préservation de l'existant et sa mise en valeur. Les actions prévues sont :

- le repérage au titre de la loi paysage de certains bâtis intéressants et l'encadrement de l'évolution de ce bâti existant,
- le repérage au titre de la loi paysage de certains murs de clôture,
- le repérage au titre de la loi paysage de certains ensembles végétaux ou à dominante végétale.

2.5 - La biodiversité

La protection de la biodiversité est un évident enjeu du développement d'Ymeray où le réseau de trames verte et bleue est dense et ramifié. Ces corridors écologiques présentent des intérêts économiques (réduction des nitrates dans les cours d'eau en prévoyant des bandes enherbées en rive, mise en valeur touristique...), sociaux (zones humides support d'actions pédagogiques...) et hydrauliques (fossés, rus et rivières participant à la recharge des nappes).

Seront donc mises en place les actions suivantes :

- prévoir des accès aux cours d'eau et fossés pour leur entretien,
- prévoir des accès aux cours d'eau pour les véhicules de secours,
- compléter les corridors écologiques³ si nécessaire,
- préserver la trame bleue : sources, fontaines, rus et rivières et les mettre en valeur notamment pour la promenade et le tourisme,
- tenir compte de la nature en ville⁴ en préservant notamment certains cœurs d'îlots,

³ Un **corridor écologique** 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.

⁴ La **nature en ville** n'est pas qu'un élément de décor urbain ou villageois mais une notion qui fait référence aux rapports que l'homme entretient avec l'environnement domestique et sauvage. La mosaïque des milieux – jardins en friche, jardins très entretenus, jardins très tranquilles, potagers, parcs, végétation rase ou arborée, arbres jeunes et vieux, multitude de micro milieux...– est la richesse constitutive de la *nature en ville*. Laquelle est un peu l'antithèse des espaces verts sans âme ni biodiversité, dont la maintenance est banale (mauvais entretien des arbres et arbustes par des

- préserver certains boisements pour leur rôle dans la trame verte.

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

3.1 – En priorité, accueillir une nouvelle activité économique entre A 11 - Rd 910

Afin de favoriser l'emploi et de permettre le renouvellement urbain d'installations existantes, la commune veut se donner les moyens d'accueillir sans difficulté une nouvelle activité valorisant ainsi une friche industrielle.

À l'échelle communautaire, cette activité renforcera nettement l'offre d'emplois et à l'échelle communale elle pourra contribuer au maintien de l'école et à l'apport de population nouvelle.

3.2 - Maintenir une offre de services, artisanale et commerciale de proximité

Pour améliorer la vie du village, il est indispensable de maintenir et développer une offre diversifiée :

- en accueillant dans le tissu bâti des activités économiques si elles sont compatibles avec l'habitat et l'environnement, tout en refusant les activités qui ne le seraient pas ;
- en créant des poches de stationnement réparties dans le village ;
- en permettant l'installation de petites activités dans le village ;
- en permettant à terme le renouvellement urbain de l'assiette de l'ancienne gare.

3.3 – Développer le tourisme en valorisant les atouts de la commune

La commune dispose par sa situation et la qualité de son site d'attraits pour le tourisme.

Pour valoriser ce potentiel il faut :

- préserver les liaisons douces existantes, développer celles autour du circuit Charles Péguy et des pèlerinages vers Chartres,
- prévoir une liaison douce sur l'ancienne voie de chemin de fer entre Bailleau-Armenonville et Le Gué-de-Longroi,
- donner plus de possibilités de promenade le long des rus et rivières, permettre la découverte des sources...
- rendre possible le développement de l'hébergement de tourisme, voire des activités d'hôtellerie^[1] et de restauration.

3.4 – Permettre le développement de l'agriculture

- Permettre le développement des exploitations agricoles en prenant en compte notamment leur localisation.
- Préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits et permettre la diversification agricole.
- Exclure toute construction non liée à l'agriculture venant en mitage⁵ dans l'espace agricole.
- Préserver les accès et les circulations des engins agricoles, faciliter l'accès des exploitants aux parcelles et au contournement du village.

tailles inadaptées, abus de pesticides, pauvreté des espèces introduites, fréquentation excessive...). La « nature en ville » s'appréhende sous des aspects culturel, paysager, faunistique, floristique, esthétique et comme un milieu de vie au sens écologique du terme. La ville est un milieu de vie, la nature est une composante de la ville. Cette nature est un maillon indispensable des trames verte et bleue pour la circulation des espèces, condition de leur survie et de leur développement.

⁵ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

3.5 – Permettre le renforcement de l’offre d’équipements

Pour accompagner le développement démographique prévu, 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.

4 . Orientations concernant l’habitat

4.1 - Les objectifs quantitatifs

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 en priorité le périmètre actuellement urbanisé dans lequel le potentiel foncier est d’environ 1,99 hectare pour le bourg (dont on retient environ 75% soit 1,5 hectare), terrains situés en dents creuses.

Le plan local d’urbanisme prévoit la réduction de zones urbaines.

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.

Pour le maintien du point mort démographique, les besoins en logements nouveaux sont en moyenne de **2** logements par an.

4.2 - Les objectifs qualitatifs

La commune veut favoriser la mixité sociale en équilibrant l’offre de logements :

- prévoir un nombre de logements permettant à la fois de maintenir la population à son niveau actuel et d’atteindre les objectifs de croissance démographique,
- permettre par la variété des logements d’assurer le parcours résidentiel⁶ : logements adaptés aux jeunes ménages et aux seniors notamment,

⁶ Le **parcours résidentiel** est la possibilité pour les habitants, tout au long de leur vie, de profiter de logements adaptés à leurs revenus, aux évolutions familiales (naissance, départ d’un jeune, accidents de la vie etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements et surtout en diversifiant ce parc de logements pour qu’il corresponde au plus grand nombre de situations.

- définir des formes urbaines plus denses, favorables à la mixité sociale et propices à créer de l'*urbanité* en établissant une ou des orientations d'aménagement et de programmation.

Par les **formes urbaines**⁷, il est nécessaire de préserver l'intimité et la qualité de vie, et d'intégrer les futures opérations à leur environnement au sens large.

Préserver l'identité rurale de la commune : ce caractère rural est donné par l'implantation des constructions (maîtrise du recul, des retraits, mitoyenneté...), par le tracé du parcellaire, par l'aspect extérieur, par la qualité des limites (clôture), par la hauteur et le volume des bâtiments. Le règlement traduira ce caractère *rural*.

⁷ La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, les volumes, la hauteur et l'implantation du bâti en recul ou non...