

Département d'Eure-et-Loir,  
**communauté de communes des Portes euréliennes d'Île-de-France**  
**commune d'Ymeray**

**1<sup>ère</sup> révision allégée du plan local d'urbanisme**

**Compte rendu de réunion n° 1 du 21 janvier 2020**

*P = présent ; AE = absent excusé ; D = diffusion*

<i>Intervenants</i>	<i>Représentés par</i>	<i>P</i>	<i>D</i>
<b>Maître d'ouvrage :</b> <b>Communauté de communes des Portes Euréliennes</b> contact@porteseureliennesidf.fr  Mairie d'Ymeray (28320) Tél. / 02 37 31 40 86, fax : 02 37 31 45 78 mairie-ymeray@wanadoo.fr	M. Bilien , vice-président en charge du Plui et de la politique de l'habitat <a href="mailto:contact@villesmdn.fr">contact@villesmdn.fr</a> Chargé de mission <a href="mailto:olivier.harel@porteseureliennesidf.fr">olivier.harel@porteseureliennesidf.fr</a>  M <sup>me</sup> Petit, maire, M. Guilbert, adjoint	P    P	x    x
<b>Organismes associés au titre des services de l'État :</b> <b>Ddt</b> 28, Sauh/Bpat 17, place de la République 28019 Chartres cedex  <b>Ddcsp</b> , 15, place de la République, 28019 Chartres cedex	M. Roussigné <a href="mailto:Simon.roussigne@eure-et-loir.gouv.fr">Simon.roussigne@eure-et-loir.gouv.fr</a> <a href="mailto:ddt-sauh@eure-et-loir.gouv.fr">ddt-sauh@eure-et-loir.gouv.fr</a> <a href="mailto:ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr">ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr</a>  M <sup>me</sup> Béaur, <a href="mailto:Stephanie.beaur@eure-et-loir.gouv.fr">Stephanie.beaur@eure-et-loir.gouv.fr</a>	P    -	x    x
<b>Organismes associés autres que l'État :</b> <b>Ars</b> , 15, place de la République 28019 Chartres cedex  <b>Conseil départemental d'Eure-et-Loir</b> , hôtel du département 1, place Châtelet 28025 Chartres cedex  <b>Conseil régional du Centre Val de Loire</b> 9, rue Saint-Pierre-Lentin, 45041 Orléans cedex  <b>Cci</b> , 5, avenue Marcel-Proust, 28000 Chartres  <b>Chambre d'agriculture</b> 10, rue Dieudonné-Costes, 28019 Chartres cedex  <b>Chambre de métiers</b> 24, bd de la Courtille, 28000 Chartres	<a href="mailto:ars-centre-df28-unite-senv@ars.sante.fr">ars-centre-df28-unite-senv@ars.sante.fr</a>  Catherine Aubijoux, <a href="mailto:catherine.aubijoux@eurelien.fr">catherine.aubijoux@eurelien.fr</a> Stéphane Lemoine, <a href="mailto:stephane.lemoine@eurelien.fr">stephane.lemoine@eurelien.fr</a> <a href="mailto:marie.legru@eurelien.fr">marie.legru@eurelien.fr</a> <a href="mailto:sylvie.pic@regioncentre.fr">sylvie.pic@regioncentre.fr</a>  <a href="mailto:pmisidore@cci28.fr">pmisidore@cci28.fr</a>  M <sup>me</sup> Riou <a href="mailto:m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr">m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr</a>  M. Dauvillier, <a href="mailto:luc.dauvillier@cm-28.fr">luc.dauvillier@cm-28.fr</a>	-          P  AE	x          x    x
<b>Rambouillet Territoire</b>	<a href="mailto:j.boitard@rt78.fr">j.boitard@rt78.fr</a>	AE	x
<b>Chargé d'études</b> : agence Gilson & associés, 2, rue des Côtes, 28000 Chartres, Tél : 02 37 91 08 08, fax : 02 37 90 76 87	Morgane Foulon <a href="mailto:contact@gilsonpaysage.com">contact@gilsonpaysage.com</a>	P	x

## Objet de la réunion :

- Présentation du dossier de révision allégée du PLU d'Ymeray dans le cadre de l'examen conjoint.

## Procédure

Le bureau d'études reprend point par point la notice de présentation de la révision allégée.

- La chambre d'agriculture s'interroge sur la soumission à étude environnementale systématique du projet en phase opérationnelle dans le cadre de la compensation agricole. Elle demande par ailleurs si le projet sera comptabilisé dans sa totalité ou scindé en fonction des autorisations d'urbanisme déposées.

- M. Harel en profite pour rappeler la réponse, ce 16 février prochain, de l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale de la révision allégée.

- La DDT souligne que si elle était réticente à la zone As présentée lors de l'élaboration du PLU, elle est aujourd'hui favorable à l'intégration d'une zone Ux. En effet, il s'agit dorénavant d'une zone urbaine bien prise en compte dans la consommation d'espace. La DDT rappelle également à la commune et à la communauté de communes que le zonage Ux permet

l'implantation de stationnement mais pas uniquement. S'ils souhaitent conditionner le secteur à du stationnement un sous-secteur Uxs par exemple, pourrait être envisagé.

- La communauté de communes et la commune souhaitent conserver ce zonage Ux. Il ne faut pas entraver le développement économique d'une entreprise. Son implantation permettra l'émergence d'emplois locaux. La communauté de communes rappelle qu'à l'origine le parking n'était pas nécessaire. Son implantation est justifiée par l'arrivée du centre de formation et des besoins en termes de stationnement qui en découleront.
- La DDT est tout à fait favorable à ce zonage Ux mais voulait s'assurer que la commune ait conscience qu'il pourra y avoir autre chose que du stationnement.
- La chambre d'agriculture estime qu'il lui faut un temps supplémentaire pour obtenir une réponse sur la question de l'étude d'impact systématique. Elle s'interroge également sur la procédure « allégée », la justification quant au choix de la procédure devrait être renforcée dans la notice.
- La commune rappelle qu'en se solidarisant avec la communauté de communes, elle a inconsciemment rendu difficile l'aménagement de sa propre zone industrielle. Elle pensait à défaut qu'il serait très facile d'accompagner l'implantation de la société CLAAS sans tous les tourments administratifs. La commune rappelle qu'elle avait déjà travaillé sur ce secteur bien en amont de la proposition de CLAAS. Les difficultés ont été par la suite, administratives.
- La DDT rappelle qu'au niveau de l'administration, il n'y pas d'opposition. La multitude de procédures en parallèle (révision du Scot par exemple) a complexifié l'assimilation du dossier.
- Pour la chambre d'agriculture, les étapes administratives ont permis un nécessaire temps de réflexion en se posant les bonnes questions et en négociant avec l'entreprise.
- La commune rappelle qu'elle a longuement travaillé pour qu'une entreprise « au sens large » s'implante. Il ne s'agissait pas forcément de CLAAS. L'idée était que cette zone soit consolidée comme économique. La communauté de communes appuie ce propos en rappelant qu'il y a une véritable nécessité pour au moins conserver les mêmes services et emplois sur le territoire communautaire et même surtout de pouvoir les faire évoluer.
- Pour la Chambre d'Agriculture le projet proposé lors de l'élaboration du PLU n'était pas assez précis et en conséquence alimentait des inquiétudes et suscitait des réticences. Aujourd'hui le projet s'est précisé et la chambre est totalement d'accord avec ce dernier. Elle se questionne par ailleurs si l'entreprise souhaitait se développer puisqu'elle sera relativement enclavée. La commune répond que l'entreprise est parfaitement consciente des atouts et des contraintes du site (fond de vallée, axes routiers, etc.).
- La commune tient à souligner que beaucoup d'entreprises plus polluantes ont été refusées et ce, bien que la friche existât depuis plus de 15 ans. La commune sait ce qu'elle veut et le choix de l'entreprise s'est porté sur de la qualité.
- La commune s'interroge sur la définition « agricole » d'une parcelle. Selon elle, les parcelles concernées ne sont plus du tout cultivées voire en friche. La Chambre d'Agriculture souligne qu'une parcelle non cultivée peut être considérée comme agricole. Il s'agit d'une définition fiscale. Les exploitants déclarent des terres comme étant cultivées et perçoivent (ou non) des fonds de la PAC. La chambre rappelle cependant que ce qui ressemble à une friche est souvent en réalité entretenue en prairie (jachère). Il faut également tenir compte du potentiel agricole d'un espace.

- Les services indiquent leur avis favorable au projet. La justification de la zone Ux pourrait être précisée néanmoins dans le dossier approuvé. Il s'agit de rappeler que la zone autorise l'installation d'un parc de stationnement mais également et si besoin, de nouveaux locaux liés à l'activité. La commune imagine qu'en effet il y aurait vraisemblablement besoin à long terme d'espace bâti nouveau, il ne faudrait pas empêcher leur réalisation.
- À la question de la Chambre d'Agriculture concernant la mise à jour des chiffres du Padd, le bureau d'études rappelle que l'ensemble des documents du PLU sera mis à jour afin d'intégrer cette nouvelle zone Ux (zonage, justification au rapport de présentation, Padd, etc.).
- La Chambre d'agriculture conseille au bureau d'études de consolider le dossier en termes de procédure, *en quoi ce dernier ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet ?*
- La mairie précise qu'il n'y a pas d'opposition particulière même de la part des associations environnementales.
- La communauté de communes se charge **dès maintenant** de saisir le tribunal administratif pour demander au plus vite la nomination d'un commissaire enquêteur.

### **À faire par chargé d'études**

Compléter le dossier pour sa future approbation en insistant sur :

- Le choix de la procédure : mieux justifier le choix d'une procédure de révision allégée ;
- La zone Ux : rappeler qu'elle permettra l'accueil de stationnement mais également à long terme et si besoin, l'accueil de nouveaux locaux.

### **Documents reçus et remis**

Notice du projet de révision allégée et plan de zonage avant/après révision.

*Fait à Chartres, le 22 janvier 2020, Thierry Gilson*