

Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE MODIFICATION N°3 POUR L'ENQUETE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1. Avant-Propos	3
2. Objet de la modification n°3 et procédure de mise en œuvre	4
2.1. Le choix de la procédure de modification du PLU	4
2.2. Le déroulement de la procédure de modification du PLU	4
2.3. Calendrier envisagé	6
3. Dispositions et modifications proposées	7
3.1. Justifications et présentation des modifications apportées au document d’Orientations d’Aménagement et de Programmation.....	7
3.2. Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit concernant l’implantation des clôtures.....	12
4. Incidence du projet de modification n°3 du PLU sur l’environnement	15
4.1. Suppression de l’OAP de Boisville	15
4.2. Règles des clôtures en zone 1AUm	15

1. Avant-Propos

Cette note a pour objet de présenter la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mainvilliers approuvé le 24 février 2014 et modifié le **[à compléter par la date d'approbation]**.

Elle a été réalisée afin de présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme.

Ainsi, sont reportés en rouge et soulignés les éléments ajoutés, modifiés ou supprimés au sein du règlement écrit. Des extraits du plan de zonage sont également intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

Plusieurs documents du PLU font l'objet d'évolutions :

- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement écrit.

2. Objet de la modification n°3 et procédure de mise en œuvre

2.1. Le choix de la procédure de modification du PLU

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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.

Cette modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Cette modification a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire, résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan.

Cette modification a pour effet de faire évoluer l'OAP du secteur de Boisville.

En conséquence, cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44, les raisons pour lesquelles une modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Mainvilliers est rendue nécessaire et les objectifs qui sont poursuivis sont présentés ci-dessous.

Le PLU contenant une OAP sur le secteur de Boisville, bloquant par son dessin tout projet immobilier supplémentaire sur ce même secteur, les objectifs poursuivis par la modification sont les suivants :

- Faire évoluer l'OAP « Boisville » afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier prévoyant la construction de logements collectifs et individuels groupés ;
- Etendre l'espace constructible à vocation dominante d'habitat (individuel et collectif) au sud de l'OAP ;
- Conserver au sein du projet immobilier le principe de trame verte initialement prévu dans l'OAP ;
- Modifier la réglementation des clôtures donnant sur le domaine public et en limites séparatives, afin de permettre une harmonisation sur le secteur ;
- Conserver les principes de cône de vue sur la cathédrale de Chartres.

Le projet immobilier envisage la réalisation d'une centaine de logements, comprenant des logements collectifs et individuels groupés. Une partie des logements de ce projet permettra la reconstitution de l'offre de logement social déconstruit dans le cadre du NPNRU du quartier Tallemont Bretagne

Comme indiqué dans les objectifs, ce projet immobilier conservera le principe d'une trame verte et de liaisons douces entre « Boisville 1 et Boisville 2 », ainsi que le développement de nouvelles liaisons douces sur les limites du projet.

2.2. Le déroulement de la procédure de modification du PLU

La modification suivra le déroulement suivant :

- 1- Délibération motivée du conseil municipal, pour justifier les différents objectifs présentés ci-dessus.
 - transmission au préfet
 - mesures de publicité

- 2- Élaboration du projet de modification.
- 3- Réunion publique et exposition pour présentation du projet.
- 4- Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.
- 5- Mise à l'enquête publique du projet de modification :
 - demande de désignation d'un commissaire enquêteur,
 - arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique,
 - avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département une première fois 15 jours minimum avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 premiers jours de celle-ci. À afficher dans tout lieu destiné à cet effet en mairie.
- 6- Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) : le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations...
- 7- Approbation de la modification par délibération du conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur).
- 8- Mesures de publicité :
 - transmission de la délibération et du projet au préfet,
 - affichage un mois en mairie,
 - mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département,
 - publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants.

2.3. Calendrier envisagé

Prescription de modification du PLU	Avril 2022
Période d'étude / constitution du dossier de modification et notice pour AE	Mai-Août 2022
Avis AE	Novembre/Décembre 2022
Avis PPA	Décembre 2022 /Janvier 2023
Exposition	Début 2023
Arrêté du Maire pour organisation de l'enquête publique	Février 2023
Organisation de l'enquête publique (1 mois)	Mars/Avril 2023
+ Rapport du Commissaire Enquêteur (1 mois)	Avril/Mai 2023
Prise en compte des avis et adaptation suite à l'enquête publique	Mai 2023
Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil Municipal	Juin 2023
Contrôle de légalité exercé par le préfet (1 mois)	Juillet 2023

3. Dispositions et modifications proposées

La note expose la présentation et la justification de chaque modification apportée au PLU.

Les documents modifiés sont :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Règlement écrit.

Un complément sera également apporté au sein du rapport de présentation pour présenter les évolutions des différents documents mais n'intégrera pas cette notice.

3.1. Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les objectifs de l'OAP de « Boisville » ont permis de réaliser une ZAC sur ce secteur. Cette ZAC ayant été réalisée, il n'est plus nécessaire de conserver l'OAP de « Boisville » dans le PLU de Mainvilliers. Une fois la rétrocession des équipements publics de la ZAC effectuée (espaces verts, voiries et autres infrastructures), la ZAC sera clôturée. Le cahier des charges de la ZAC deviendra caduc, et seule la réglementation du PLU sera en vigueur. A noter que le secteur concerné est situé en zone 1AUm du PLU.

OAP de Boisville

Suite à la réalisation de la ZAC de Boisville, les actions et opérations suivantes prévues pour l'OAP « Boisville » ont été réalisées, à savoir :

- un espace constructible à vocation dominante d'habitat : l'urbanisation du secteur de Boisville a permis de répondre en partie aux objectifs de constructions neuves définis dans le Programme Local de l'Habitat. L'objectif étant d'y proposer une offre en logements diversifiée, composée à la fois de logements individuels et de petits collectifs bien intégrés au tissu urbanisé voisin ;
- la création de deux espaces verts de part et d'autre de la zone constructible pour conforter la trame verte de la zone et renforcer sa qualité paysagère. L'espace vert au nord permet d'assurer une transition paysagère et d'isoler les futures constructions des nuisances sonores induites par la rocade. En complément, une étude paysagère, annexée au présent PLU, a été réalisée pour optimiser l'intégration de la ZAC notamment par l'aménagement d'une entrée de ville qualitative ;
- la présence des équipements existants à l'Est a été confortée ;
- l'aménagement de carrefours pour adapter la voirie à cet apport de population et remédier à des difficultés de circulation déjà constatées ;
- la desserte du secteur en liaisons douces : les cheminements piétonniers et cyclables prévus dans l'orientation d'aménagement participent à la fois au désenclavement du quartier, mais également à la continuité de l'axe vert qui relie le tissu urbanisé de Mainvilliers au hameau de Seresville et à la vallée du Couason.

En outre, un projet immobilier est envisagé sur ce même secteur, en partie Sud. Il prévoit la construction de logements collectifs et individuels groupés tout en préservant le principe de trame verte initialement prévue dans l'OAP de Boisville et qui reste inscrit dans le PADD.

Aujourd'hui, la trame verte à créer présente dans l'OAP existante (cf OAP p.9) empêche théoriquement la réalisation du projet. Or la définition de « trame » n'est pas précisée dans l'OAP. Il peut s'agir d'un corridor ou d'un autre type d'espace permettant de reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire...

L'espace est actuellement en friche. Toutefois, en préservant le principe de trame verte, le projet immobilier souhaite s'intégrer dans cet objectif initial.

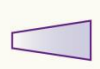
C'est pourquoi l'OAP « Boisville » est supprimée. Avec cette suppression, les règles relatives à la zone 1AUm s'appliqueront exclusivement sur ce secteur. La suppression de l'OAP n'engendrera pas de modification du plan de zonage.

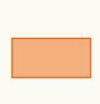
Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur Boisville

Citadia - PLU de Mainvilliers - Septembre 2012


LÉGENDE

 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation


 Cône de vue sur la cathédrale de Chartres

 Espace constructible à vocation dominante d'habitat (individuel et petits collectifs)

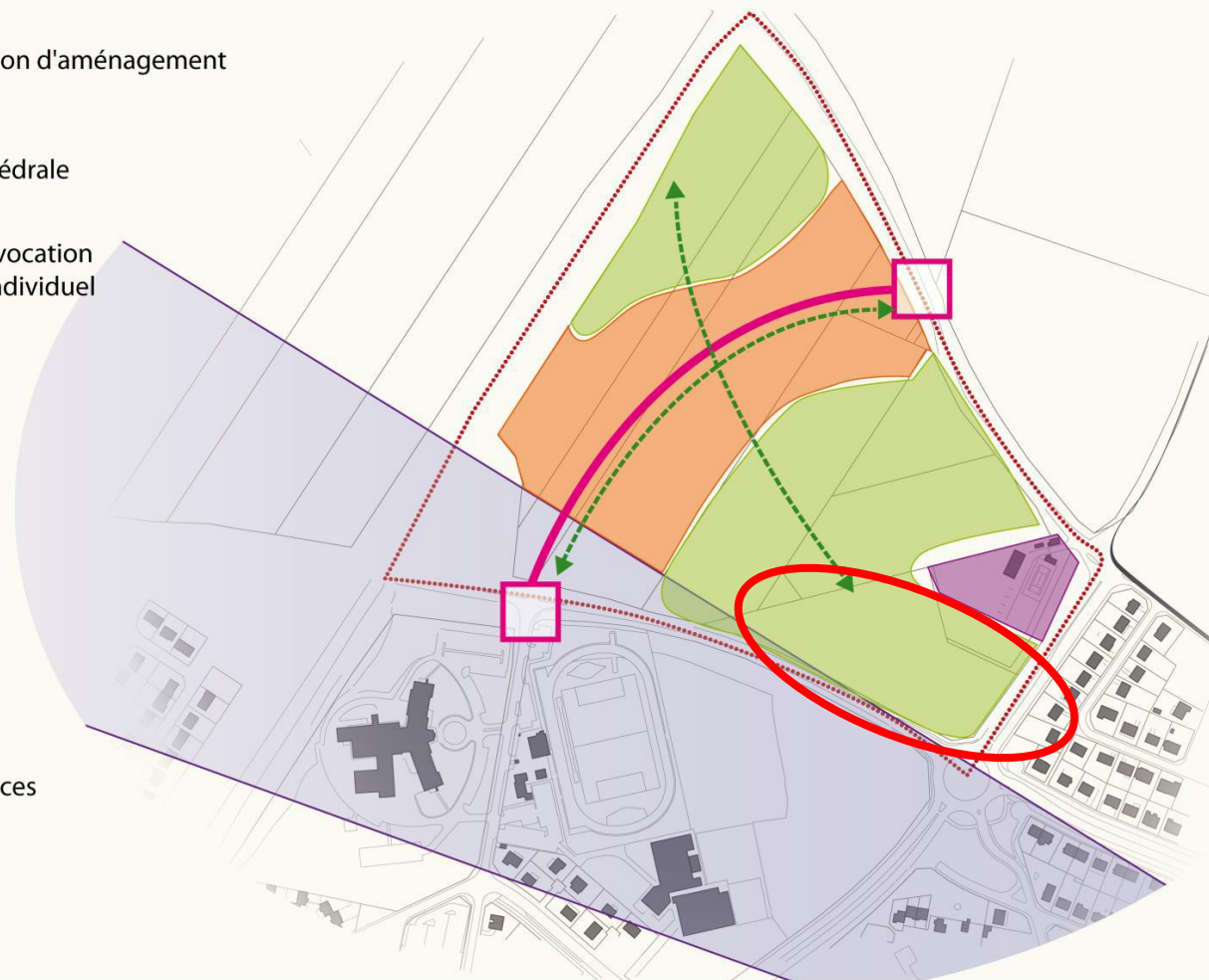
 Carrefour à aménager

 Principe de desserte interne









 Trame verte à créer

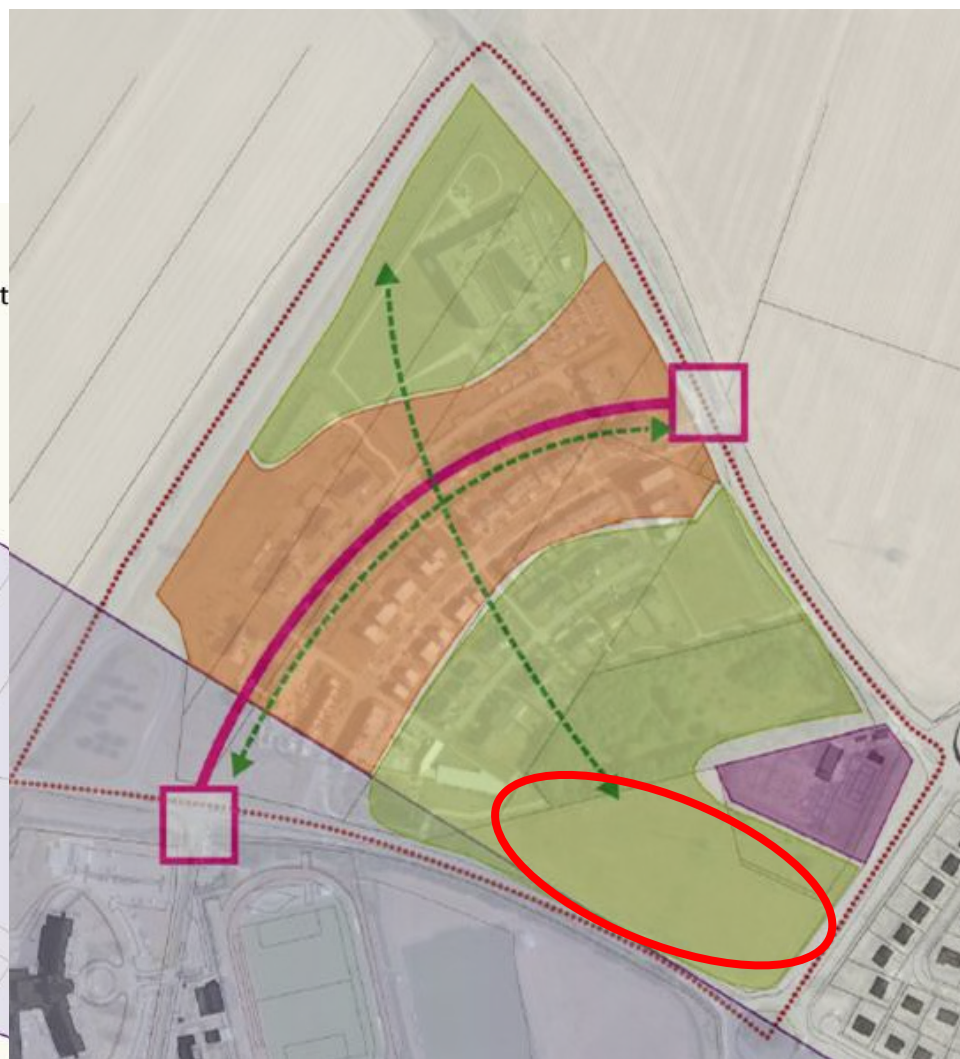
 Équipements existants à conforter

 Principe de liaisons douces



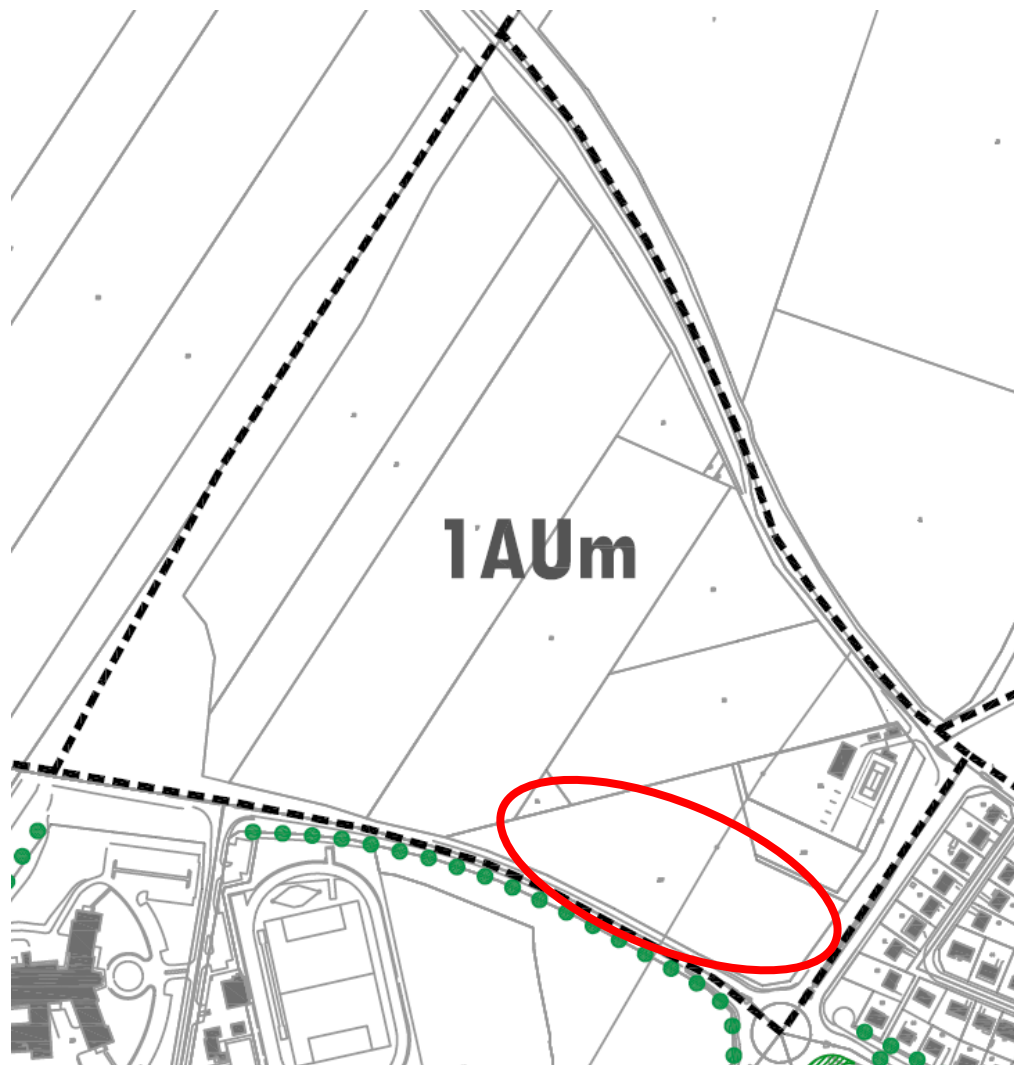
LÉGENDE

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Cône de vue sur la cathédrale de Chartres
-  Espace constructible à vocation dominante d'habitat (individuel et petits collectifs)
-  Carrefour à aménager
-  Principe de desserte interne
-  Trame verte à créer
-  Équipements existants à conforter
-  Principe de liaisons douces



Secteur de Boisville en 2022 et localisation du projet immobilier – Source : Atelier TEL

Le plan de zonage en vigueur



Plan de zonage du PLU et localisation du projet

3.2. Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit concernant l'implantation des clôtures

Un des objectifs de cette modification est d'harmoniser les règles des clôtures au sein du secteur de Boisville. La zone concernée est la zone 1AUm.

Afin de préciser les éléments autorisés et interdits, l'application des règles en zone UMa sont généralisées en zone 1AUm dans un principe d'uniformité, à savoir :

ARTICLE 1AUm : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

◆ **Principes généraux :**

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture en bas de clôture, de format 15 cm x 15 cm.

11.4. Clôtures en limite des emprises publiques et des voies :

En cas d'édification, les clôtures (non obligatoires) doivent présenter une hauteur de 1,25m ~~1,80m~~ maximum ~~être en treillis soudé. Certaines sections peuvent comporter des pare-vues en lattes de bois.~~ Seules les clôtures donnant sur une sente piétonne publique peuvent avoir une hauteur de 1,80m maximum.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surplombée d'une partie à claire voie (muret de 0,40m à 0,50m de hauteur maximum surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un barreaudage en bois) ;

- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide avec pare-vue en matériau naturelle (barreaudage en bois) ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un mur plein.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les bâches, toiles et brandes fixés au grillage sont interdits. Les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont tolérés, à condition que leur hauteur ne soit pas supérieure à la hauteur de la clôture sur laquelle ils sont fixés.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés (exemple : parpaing et plaque béton).

Cas particulier de la rue de Boisville :

- Les clôtures donnant sur la rue de Boisville sont interdites.
- Des haies végétales pourront être implantées sur la rue de Boisville, afin de permettre une délimitation entre les différentes parcelles.

11.5. Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures (non obligatoires) doivent être :

- en treillis soudés ou grillage souple, supportés ou non par un soubassement béton (de 25cm maximum hors sol) et d'une hauteur de 1,80m maximum ;

- en treillage ou panneau de bois d'une hauteur totale de 1,80m maximum avec une partie pleine d'une hauteur maximale de 1,50m et une partie ajourée ;
- à claire-voie (muret de 0,40m à 0,50m de hauteur maximum surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un barreaudage en bois), d'une hauteur totale de 1,80m maximum ;
- composées d'une haie végétale limitée à 1,80m maximum de hauteur et composées d'essences mélangées ;
- un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum.

Les clôtures séparatives entre deux unités foncières doivent obligatoirement être implantées sur la limite mitoyenne.

Les clôtures doivent former un ensemble homogène, être de forme simple et de finition soignée ; les matériaux bruts à l'aspect non fini ne sont pas autorisés (exemple : parpaing et plaque béton). ~~Toutes les clôtures en poteaux et plaques béton sont interdites.~~

Pour tous les types de clôtures, une hauteur « palier » (1,40 ou 1,50m) doit être réalisée au minimum 2m avant la limite sur rue afin de réduire la rupture d'écart de hauteur entre les clôtures sur rue (1,25m maximum) et les clôtures séparatives (1,80m maximum).

Seules les canisses, panneaux en bois et matériaux naturels sont autorisés ~~les pare-vues en matière naturelle~~, brande de bruyère exclues. La dimension des pare-vues est limitée à la hauteur de la clôture existante ~~1,50m de hauteur~~. Ils peuvent constituer un support à des plantations grimpanes.

Les bâches, toiles et brandes fixés au grillage sont interdits.

Explications :

Les évolutions apportées permettent d'harmoniser les règles sur la zone 1AUm et de supprimer certaines incohérences.

Elles sont plus précises quant à leur forme et leur hauteur. Elles permettront la réalisation de clôtures de meilleure qualité visuelle.

La diminution de la hauteur maximum des clôtures en limite de voie permettra d'améliorer les ambiances urbaines dans le quartier, en ouvrant des perceptions sur les jardins.

Le but est également de conserver l'homogénéité paysagère de la rue principale de Boisville.

4. Incidence du projet de modification n°3 du PLU sur l'environnement

4.1. Suppression de l'OAP de Boisville

Incidences positives	Incidences négatives
Conservation au sein du projet immobilier du principe de trame verte initialement prévu dans l'OAP	La friche située au sud de l'OAP devient constructible
Le projet immobilier contribuera à améliorer les déplacements vers le centre-ville de Mainvilliers et d'ainsi améliorer la connexion entre le secteur de Boisville et le reste de la ville. Car ce secteur apparaît isolé aujourd'hui.	

La suppression de l'OAP de Boisville va permettre la réalisation d'un projet immobilier (individuel groupé et petits collectifs) au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Ce projet permettra de relier le secteur de Boisville à la partie Est de la commune, notamment via l'amélioration des circulations douces le long de la RD939. En outre, le projet prévoit de conserver la trame verte (qui était un objectif de l'OAP).

4.2. Règles des clôtures en zone 1AUm

Incidences positives	Incidences négatives
Réduction de l'isolement du piéton, renforçant la sécurité de l'utilisateur	
Uniformisation visuelle et architecturale des rues sur le secteur	
Prise en compte des problématiques liées au vent et aux nuisances sonores de la rocade	
Lutte contre la banalisation des clôtures grâce à l'interdiction des bâches, toiles et brandes	
Introduit la possibilité d'avoir des clôtures sur rue doublées de haies végétales	
Les nouvelles règles prévoient des passages pour la petite faune en pied de clôture	

Ainsi, l'évolution des règles concernant les clôtures n'a que des impacts positifs sur l'environnement.

Au regard :

- des éléments exposés ci-dessus ;
- des incidences sur l'environnement limitées à la réalisation d'un projet immobilier venant dans un secteur déjà fortement urbanisé,

qui permettrait de développer les liaisons douces entre le secteur de Boisville et la partie Est de la commune ;

- des incidences positives sur l'environnement de l'évolution des règles des clôtures, à la fois d'un point de vue écologique (haie végétalisée, passage de la petite faune) et paysager (clôtures harmonisées, baisse des hauteur et amélioration de la perception de l'espace public et des jardins, interdiction de certains matériaux déqualifiant) :

Il ne semble pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure relative à la modification n°3 du PLU de Mainvilliers.