

# REVISION DU PLU MAINVILLIERS

**RÉUNION PUBLIQUE – PADD  
15 NOVEMBRE 2022**

# DÉROULÉ DE LA RÉUNION



- I. Qu'est-ce qu'un PLU et à quoi sert-il ?
- II. Point d'avancement de la procédure et enjeux de la révision
- III. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- IV. Les étapes à suivre

# I. Qu'est-ce qu'un PLU et à quoi sert-il ?

# I. UN PLU, C'EST QUOI ?

Le PLU est un **document stratégique** destiné à définir les principes et les modalités du développement de la commune pour les années à venir. Il est par définition « transversal », c'est-à-dire qu'il prend en compte un grand nombre de domaines qu'il met en cohérence. Il exprime le **projet de ville de Mainvilliers**.

Le dossier de PLU :

- couvre la totalité du territoire communal,
- fixe les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol,
- intègre les objectifs des documents supra-communaux (Schéma de Cohérence Territorial de Chartres Métropole, Plan Local de l'Habitat, loi ALUR, Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, etc.),
- traduit les projets de la commune et permet leur réalisation,
- s'impose à tous, particuliers, acteurs économiques et administrations,
- restreint le droit de propriété pour promouvoir l'intérêt général d'un aménagement d'ensemble.



Département de l'Eure-et-Loir  
(28)

Commune de MAINVILLIERS

## Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°1

### 4 – Règlement

Prescription de la modification simplifiée n°1	Mise à disposition du public	Approbation de la modification simplifiée n°1
6 octobre 2017	Du 4 décembre 2017 au 4 janvier 2018	juin 2018
	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28/06 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mainvilliers	Le Maire,



# I. UN PLU, ÇA PREND QUELLE FORME ?

## 1 Rapport de présentation

- Diagnostic territorial
- Articulation avec les autres documents d'urbanisme
- Etat initial de l'environnement
- Explication des choix retenus pour établir le PADD et les OAP
- Analyse des incidences sur l'environnement
- Résumé non technique synthétisant l'ensemble du rapport de présentation

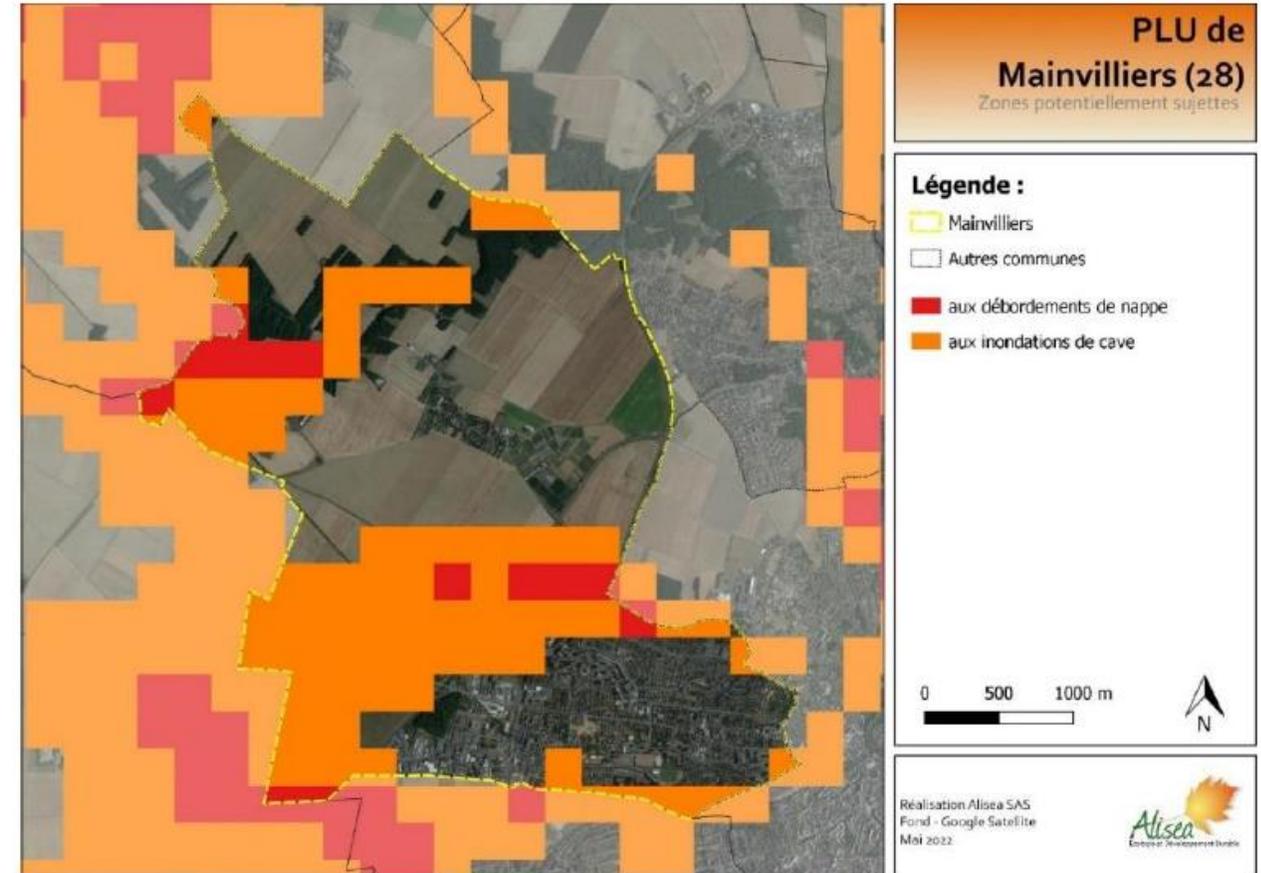
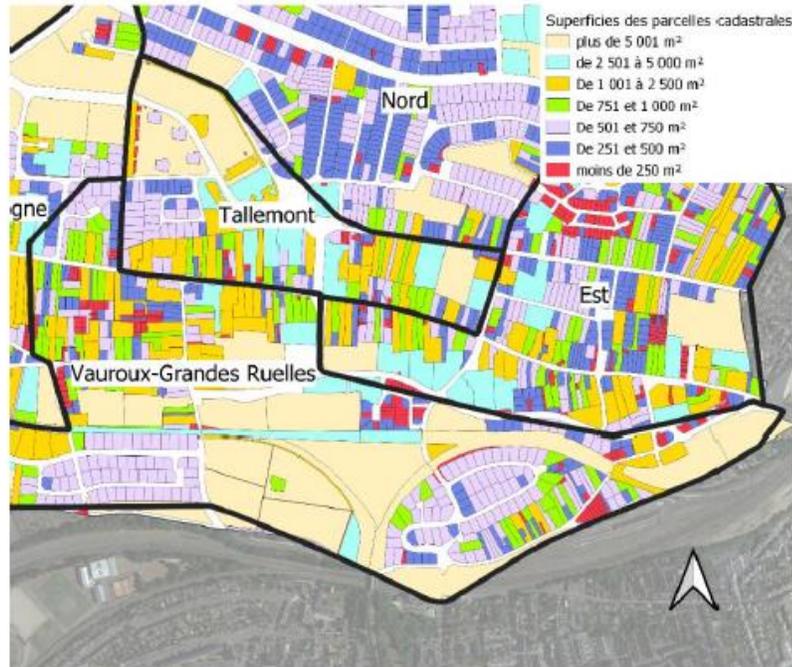


Figure 18 - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave - Source Alisea

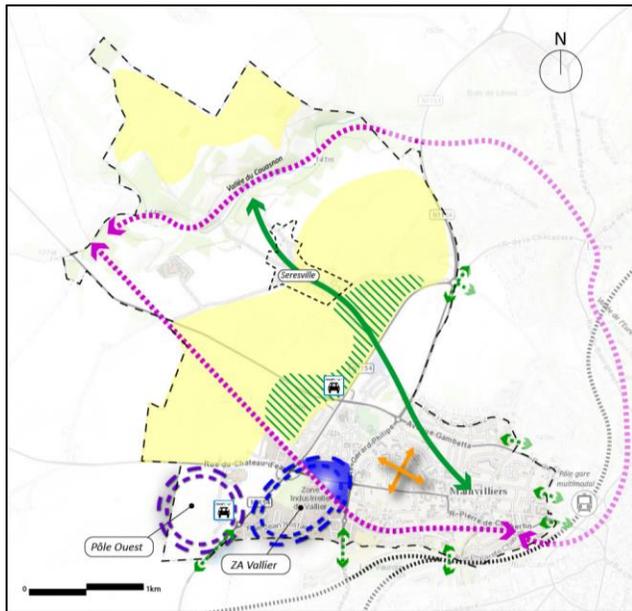
Etat initial de l'environnement

Figure 98- Parcellaire des quartiers Est - Vauroux-Grandes Ruelles - Source cadastre 2022 - Atelier TEL

# I. UN PLU, ÇA PREND QUELLE FORME ?

## 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Projet communal pour les années à venir
- Définit les orientations générales concernant (habitat, déplacements, communications numériques, équipement, développement éco, loisirs, protection des espaces naturels)
- Fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Cartographie de synthèse - Axe 1 du PADD

### TABLE DES MATIERES

<b>AXE 1.....</b>	<b>3</b>
<b>UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT.....</b>	<b>3</b>
Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre .....	5
Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables.....	6
Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié .....	7
<b>AXE 2.....</b>	<b>10</b>

Exemple d'orientations générales du PADD

### ■ AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

#### Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles

**Objectif 1** - Réduire le risque d'étalement urbain en ne permettant l'ouverture des espaces à l'urbanisation que lorsque les opportunités à l'intérieur du tissu urbain ont été étudiées et développer les nouveaux quartiers prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et suffisamment équipés.

**Objectif 2** - Privilégier des formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation :

- Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le

**Objectif 6** - Réserver la possibilité d'ouvrir une partie du secteur de la Croix Blanche à l'urbanisation.

**Objectif 7** - Contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville.



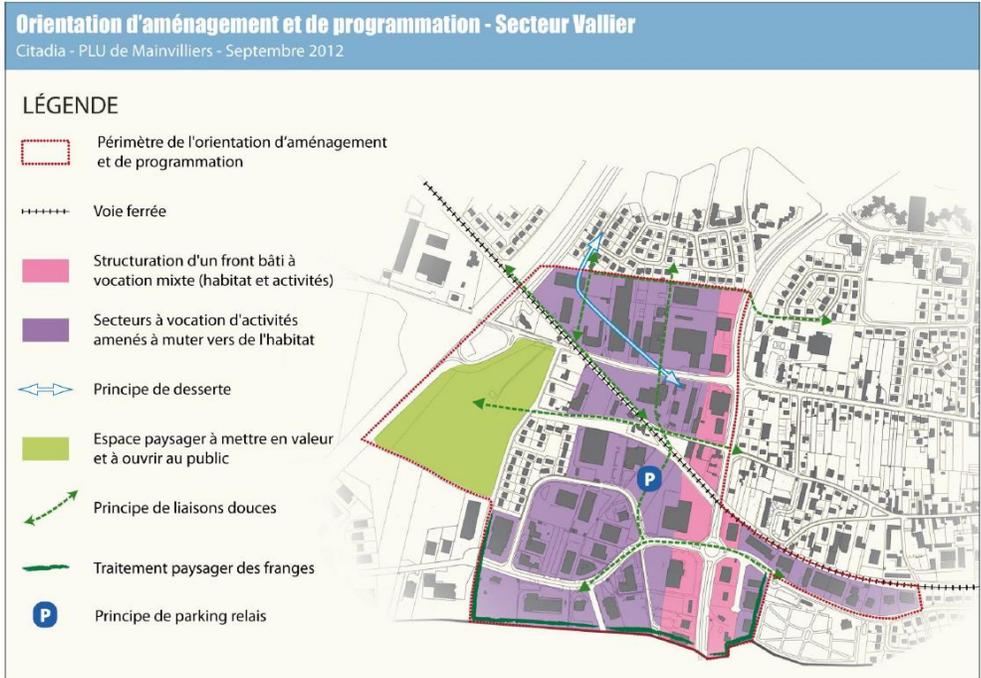
Figure 5 - Insertion sur vues - ZAC de Boisville. - Source : Etude paysagère - EN PERSPECTIVE

Exemple d'objectifs du PADD

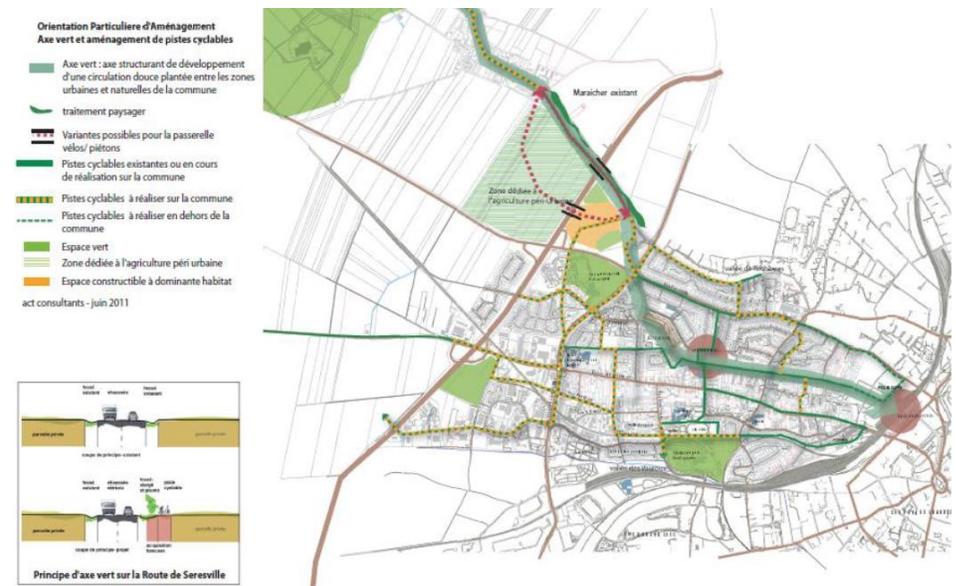
# I. UN PLU, ÇA PREND QUELLE FORME ?

## 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Définit des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur des secteurs à enjeux
- OAP sectorielle
- OAP thématique
- Porte sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements
- Précise les orientations définies dans le PADD
- Comporte des plans, schémas d'aménagement



Exemple d'une OAP sectorielle – Secteur Vallier



Exemple d'une OAP thématique – Axe vert et aménagement de pistes cyclables

# I. UN PLU, ÇA PREND QUELLE FORME ?

Département de l'Eure et Loir (26)  
Commune de Mainvilliers  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
PLAN DE ZONAGE  
Échelle : 1 : 4 000  
7 rue de la Poste

PLU arrêté par DDM du 24 juillet 2018  
PLU approuvé par DDM du 24 février 2014



**Légende**

Ligne de zone  
Nom de zone

Emplacements réservés

Espace boisé classé

Secteur parc

Secteur jardin

Alignement végétal

Mares à préserver

Linéaires commerciaux à préserver

Element bâti à préserver

Règle spécifique d'implantation

Cavité souterraine (orifice supposé)

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une bande cyclable	Commune
2	Aménagement d'une bande cyclable (1,5 m)	Commune
3	Aménagement d'une bande cyclable (1,5 m)	Commune
4	Création d'un parking relais	Chartres Métropole
5	Élargissement d'une piste cyclable	Commune
6	Élargissement du trottoir	Commune

**Zones U :** Les zones urbaines

**Zones AU :** Les zones à urbaniser

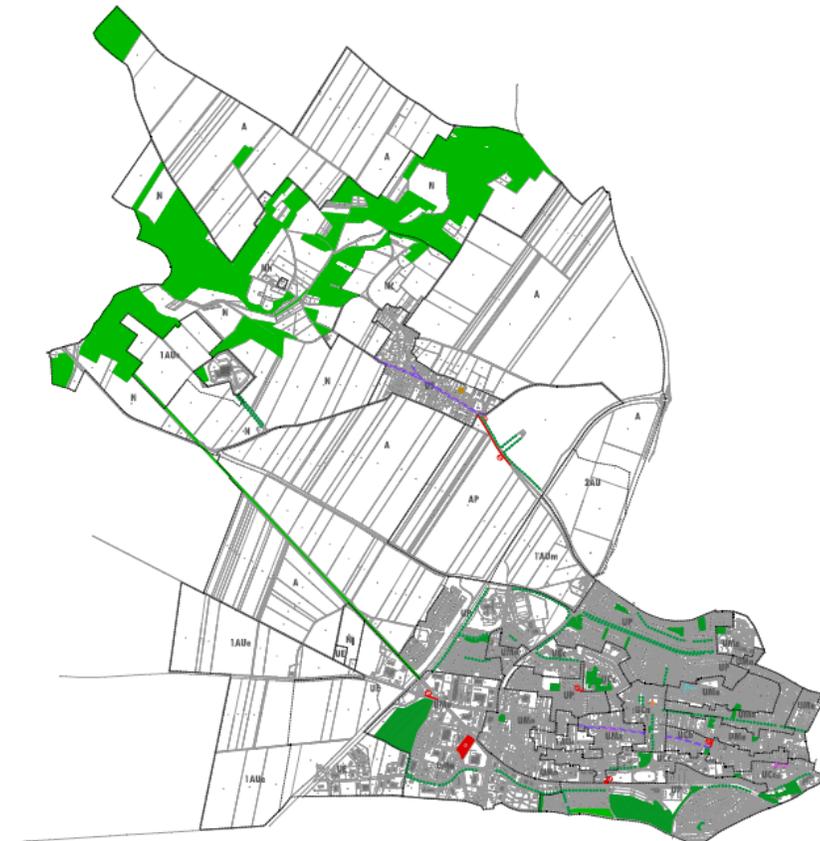
**Zone N :** La zone naturelle et forestière

**Zone A :** La zone agricole

4

## Règlement

- C'est la traduction réglementaire des objectifs du PADD
- Comprend deux éléments :
  - Plan de zonage qui découpe le territoire communal en zone
  - Règlement qui définit les règles de constructibilité dans chaque zone



Plan de zonage du PLU de Mainvilliers

# I. UN PLU, ÇA PREND QUELLE FORME ?

**CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 06 septembre 1999

Délibération n° 1999 - 09 - 01

**Objet : Droit de préemption urbain .**

Exposé de Monsieur le Maire :

Par délibération du 30 juin 1999, nous vous avons demandé de vous prononcer sur le droit de préemption urbain renforcé.

Par courrier en date du 23 août 1999, Monsieur le Préfet nous en demande le retrait au motif que cette délibération est illégale au regard de l'objet visé.

En conséquence, je vous propose le projet de délibération ci-après qui permet une meilleure adaptation à la réglementation.

L'article L 211.1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux Communes dotées d'un POS rendu public et approuvé d'instituer, sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future, telles qu'elles sont définies au POS, un droit de préemption.

Celui-ci permet à la Commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Par délibération en date du 1er décembre 1987, la Commune avait décidé le maintien du Droit de Préemption Urbain préexistant dans les ZIF. Celui-ci n'étant applicable qu'aux zones urbaines du territoire communal.

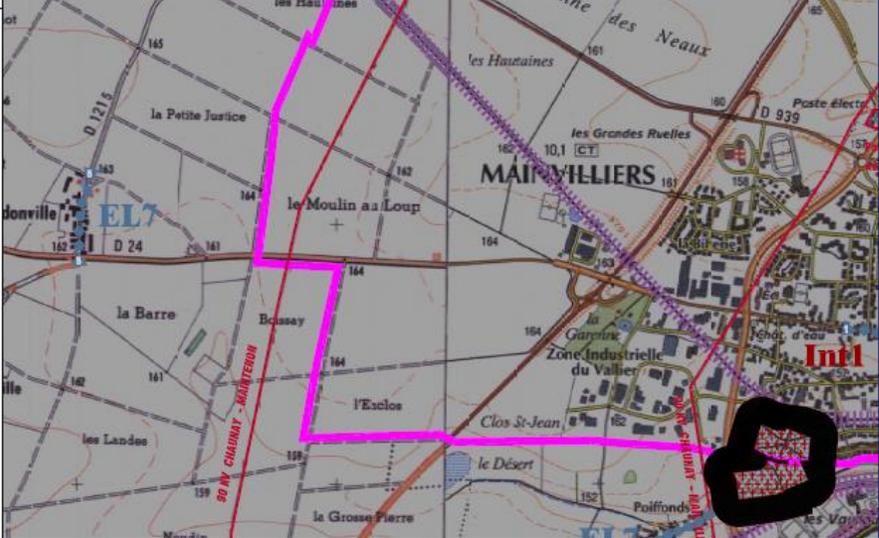
En conséquence, nous vous proposons aujourd'hui de prendre une nouvelle délibération afin que le Droit de Préemption Urbain soit applicable non seulement aux zones urbaines comme le spécifiait la délibération du 1er décembre 1987 mais également aux zones d'urbanisation future du territoire communal telles qu'elles sont définies au POS approuvé le 28.09.1992 et mis en révision le 19.12.1996.

Je vous demande donc de bien vouloir délibérer sur ce sujet.

**Le Conseil Municipal**  
Après avoir délibéré,  
a l'unanimité

**LEGENDE**

AC1	• servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits (voir fiche annexe)
A5	• servitudes pour la pose des canalisations publiques * eau potable * assainissement
EL7	• domaine d'application d'un plan d'alignement
I4	• servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
Int1	• servitudes au voisinage des cimetières
PT1	• servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception (Voir fiche annexe)
PT2	• servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état (voir fiche annexe)
T1	• zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux chemins de fer



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

**5 Annexes**

- Documents d'information supplémentaire pour l'utilisateur du PLU
- Textes et plans qui s'appliquent indépendamment des dispositions du PLU (servitude d'utilité publique, plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques d'inondation...)

Extrait de la délibération instituant le droit de préemption urbain

# I. UN PLU, ÇA PREND QUELLE FORME ?

## 1 Rapport de présentation

- Diagnostic territorial
- Articulation avec les autres documents d'urbanisme
- Etat initial de l'environnement
- Explication des choix retenus pour établir le PADD et les OAP
- Analyse des incidences sur l'environnement
- Résumé non technique synthétisant l'ensemble du rapport de présentation

## 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Projet communal pour les années à venir
- Définit les orientations générales concernant (habitat, déplacements, communications numériques, équipement, développement éco, loisirs, protection des espaces naturels)
- Fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## 3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Définit des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur des secteurs à enjeux
- OAP de secteur
- OAP thématique
- Porte sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements
- Précise les orientations définies dans le PADD
- Comporte des plans, schémas d'aménagement

## 4 Règlement

- C'est la traduction réglementaire des objectifs du PADD
- Comprend deux éléments :
  - Plan de zonage qui découpe le territoire communal en zone
  - Règlement qui définit les règles de constructibilité dans chaque zone



Une fois approuvé, le PLU sera accessible en ligne sur le géoportail de l'urbanisme.

## 5 Annexes

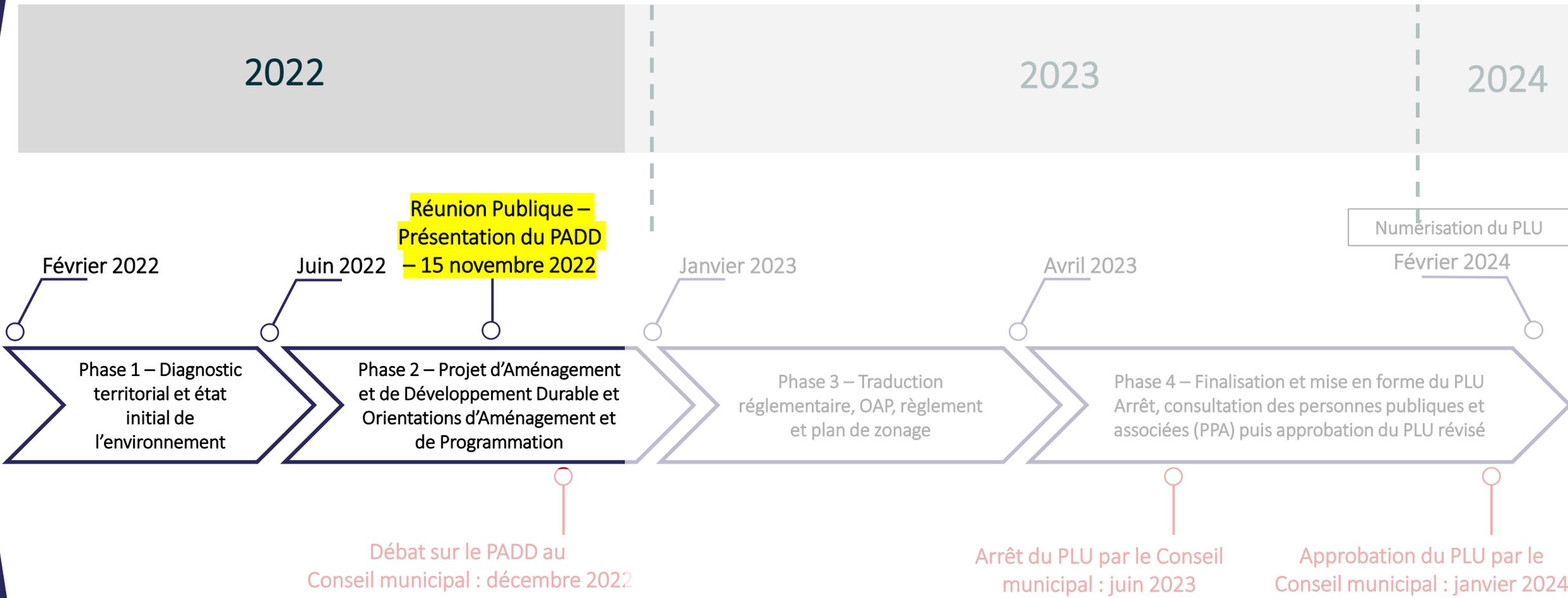
- Documents d'information supplémentaire pour l'utilisateur du PLU
- Textes et plans qui s'appliquent indépendamment des dispositions du PLU (servitude d'utilité publique, plan d'exposition au bruit, plan de prévention des risques d'inondation...)

*Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables aux tiers.*

# QUESTIONS / RÉPONSES

## II. Point d'avancement de la procédure et enjeux de la révision

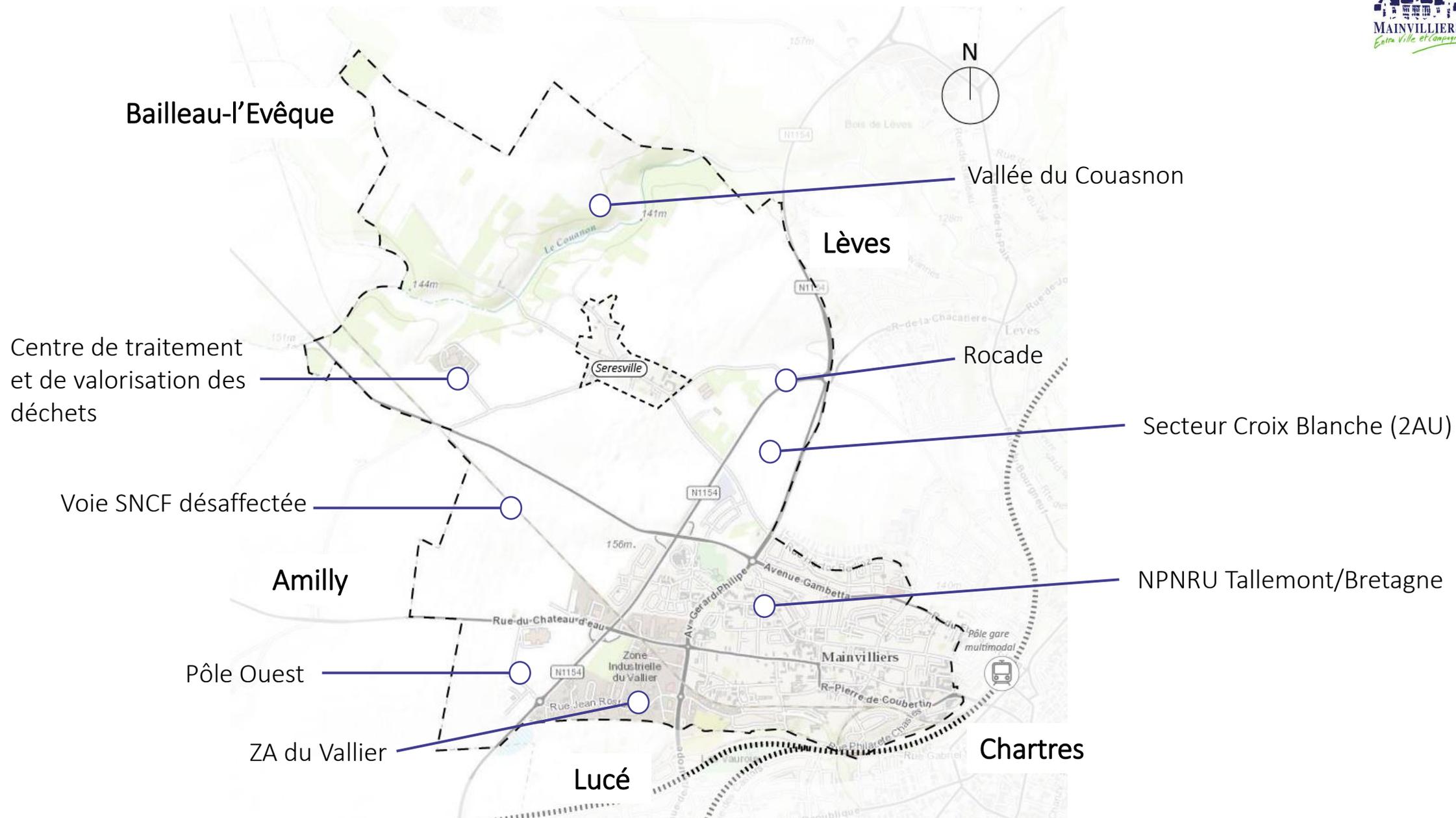
# II. CALENDRIER - CE QUI A ÉTÉ FAIT



## II. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA REVISION

- Maintenir l'équilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles
- Renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre-ville, en diffusant les différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle)
- Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet du pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville → quartiers périphériques)
- Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux
- Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction
- Protéger et valoriser les espaces naturels en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées), particulièrement sur le hameau de Seresville
- Développer la qualité paysagère sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les entrées de ville
- Impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion au quotidien des espaces

# II. ELEMENTS DE CONTEXTE



# III. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

# III. LE PROJET DÉCLINÉ EN 3 AXES

## AXE 1 - UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Habitat

Mobilité

Economie

## AXE 2 - UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

Renouvellement  
urbain

Attractivité

Patrimoine

## AXE 3 - L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Transition  
énergétique

Risques et  
nuisances

Biodiversité

# AXE 1 - UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

# III. AXE 1 – UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT



Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre

Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables

Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié

# III. AXE 1 – UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

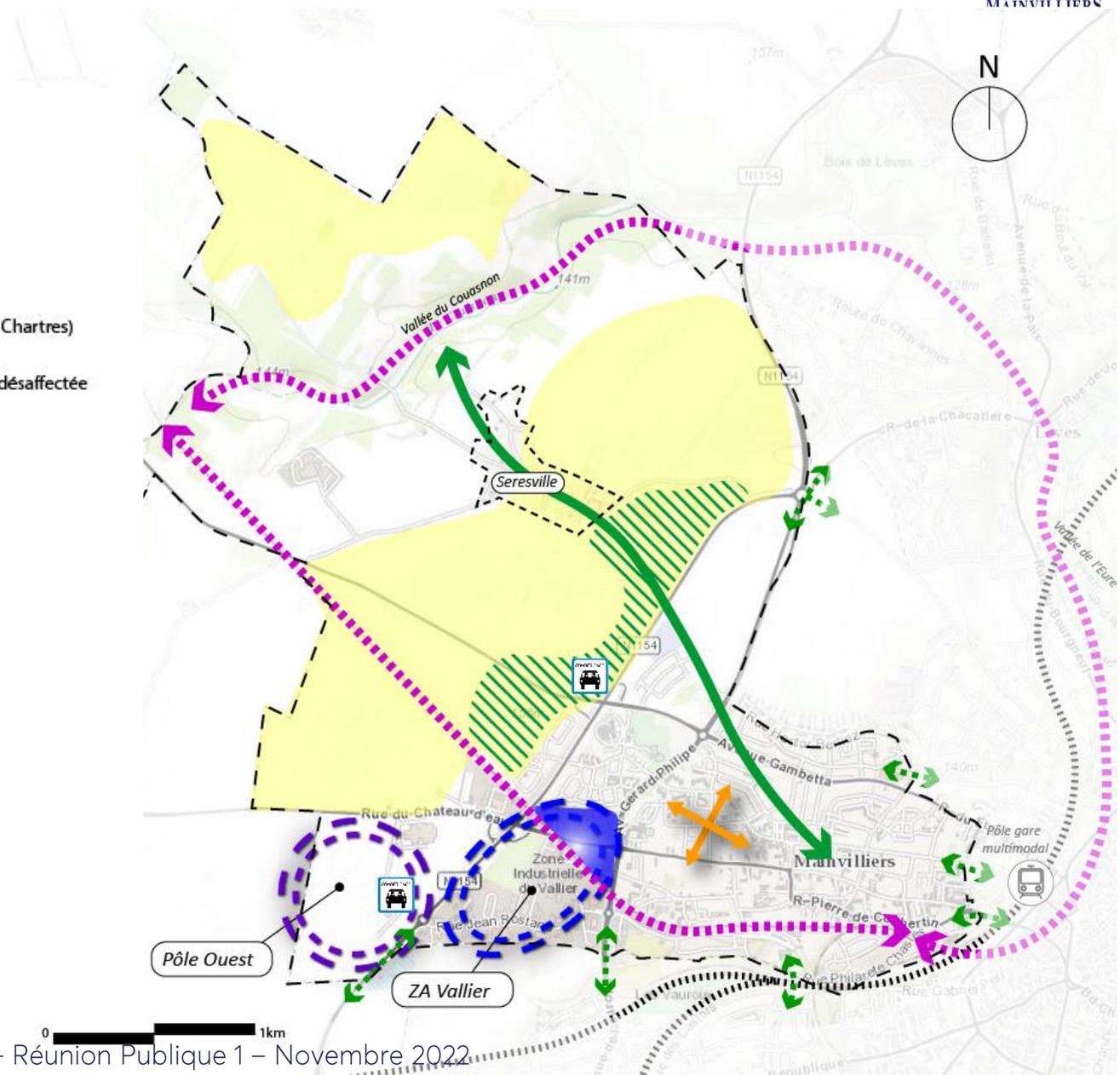


## Poursuivre le développement des mobilités durables

-  Constituer un réseau de transports en commun et de pistes cyclables complet à travers la ville
-  Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville
-  Assurer la mise en place de continuités douces au niveau des connexions intercommunales (Lèves, Lucé et Chartres)
-  Relier le centre de Mainvilliers à la vallée du Couasnon et à la vallée de l'Eure en transformant la voie SNCF désaffectée en voie verte dédiée aux mobilités douces
-  Favoriser le co-voiturage en créant des aires de covoiturage à proximité de la RN1154

## Maintenir un tissu économique diversifié

-  Développer le Pôle Ouest pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois
-  Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques
-  Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel
-  Maintenir une agriculture pérenne
-  Espace préférentiel d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine

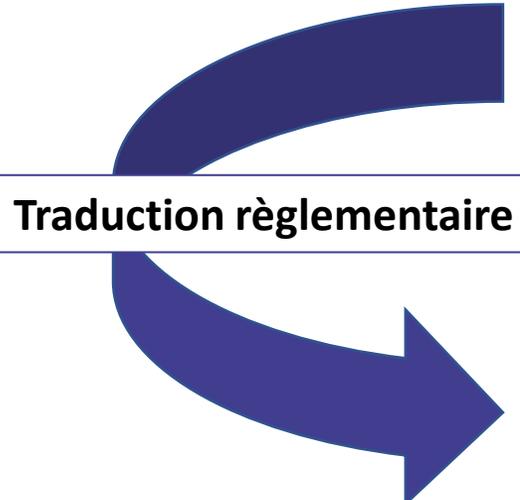


# III. AXE 1 – UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

## EXEMPLE DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre

**Objectif 1** – Organiser la croissance démographique et atteindre 13 500 habitants (11087 en 2018) en 2036 grâce à la construction de 65 logements par an (en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, PLH).



**Traduction réglementaire**

- Création d'OAP sectorielles sur l'ensemble des secteurs de projet
- Règlement écrit : adaptation :
  - des hauteurs,
  - de l'emprise au sol,
  - de l'implantation des constructions sur la parcelle et par rapport aux limites séparatives...  
en fonction des quartiers et des formes urbaines souhaitées.

# QUESTIONS / RÉPONSES

## AXE 2 - UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

# III. AXE 2 – UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE



Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles

Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire

Orientation 3 : Renforcer l'urbanité du centre-ville

Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique

Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire

# III. AXE 2 – UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRÉSERVE

## Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles

-  Réserver la possibilité d'ouvrir une partie du secteur de la Croix Blanche à l'urbanisation
-  Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation de manière à conforter le pôle urbain et contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville

## Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs

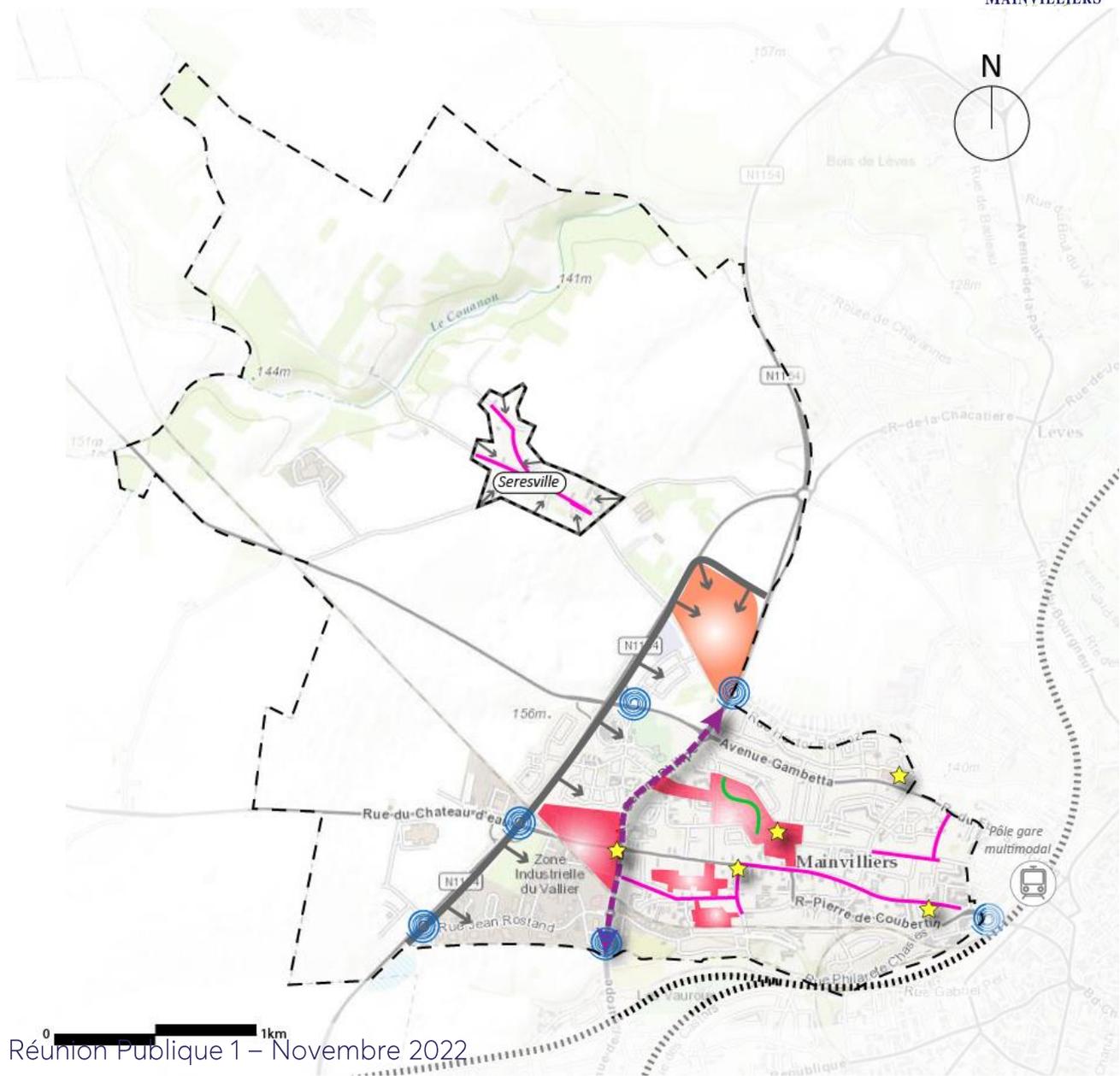
-  ZA du Vallier
-  NPNRU Taillemont/Bretagne et coeur de ville
-  ZAC des Clozeaux
-  Site des Espaces Verts

## Une vie locale encore plus dynamique

-  Faire de l'avenue Gérard Philippe un boulevard urbain pacifié
-  Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, rue de la République, centre-ville et zone du Vallier
-  Créer un parc linéaire pour améliorer l'image et le cadre de vie du centre-ville

## Préserver le patrimoine bâti et naturel

-  Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale
-  Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers

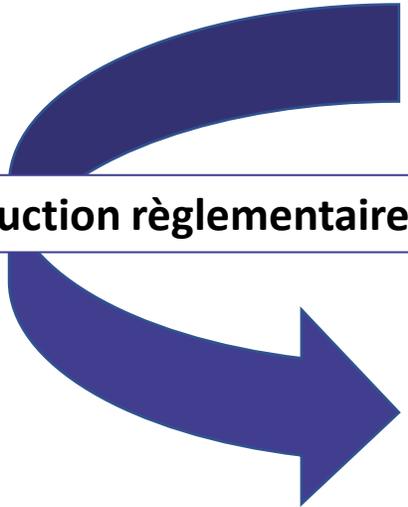


# III. AXE 2 – UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

## EXEMPLE DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire

Objectif 2 – Conformément au PLH, privilégier la densification de l’habitat le long des axes forts de desserte en transport en commun pour y affirmer le caractère urbain.



Traduction réglementaire

- Revoir les règles d’implantation des constructions et d’emprise au sol autour des axes de desserte en transport.
  - Obligation de s’implanter à l’alignement de certaines voies (rue Pierre de Coubertin, avenues Victor Hugo et de la Résistance)

# QUESTIONS / RÉPONSES

# AXE 3 - L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

# III. AXE 3 – L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE



Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées

Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur

Orientation 3 : Préserver la ressource en eau

Orientation 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances

# III. AXE 3 – L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Réduire la consommation énergétique dans les bâtiments et diversifier les ressources utilisées

-  Conforter l'activité du centre de valorisation et de traitement des déchets
-  Etudier la mise en place d'un réseau de chaleur entre le centre de valorisation et de traitement des déchets et le centre-ville

Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur

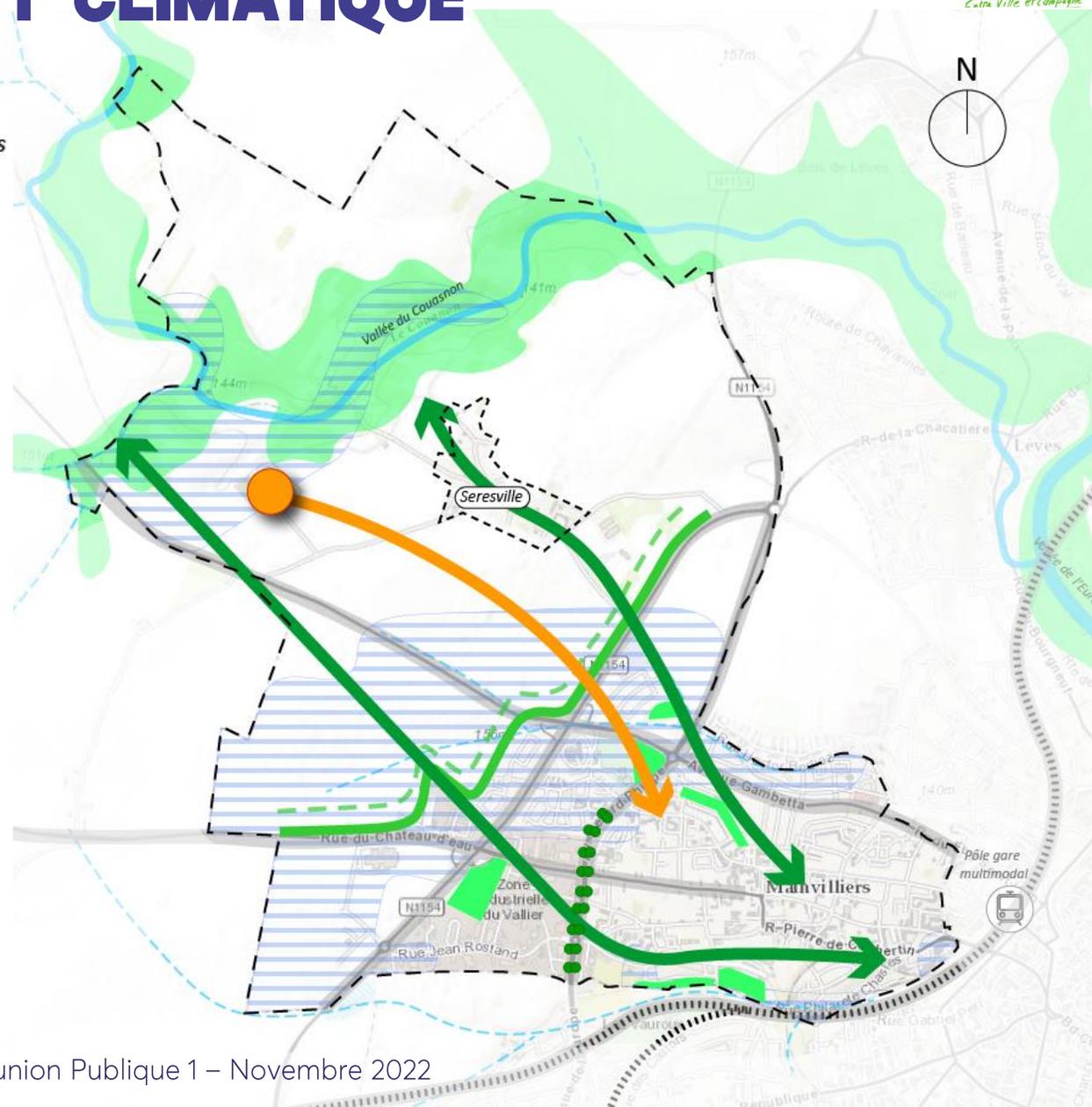
-  Trame verte à préserver (vallée du Couasnon, espaces verts en zone urbaine)
-  Zone de transition paysagère à ménager entre la zone urbaine et les espaces agricoles
-  Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon et le centre-ville via Seresville et l'ancien tracé de la voie SNCF
-  Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics : avenue Gérard Philippe...

Préserver la ressource en eau

-  Trame bleue à préserver (Couasnon et rus des plateaux agricoles)

Préserver les habitants vis-à-vis des risques

-  Anticiper les risques naturels liés à l'eau (remontée de nappes, inondations)
-  Protéger les habitants des risques liés aux axes de transport (nuisances sonores, transport de matières dangereuses)



# III. AXE 3 – L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

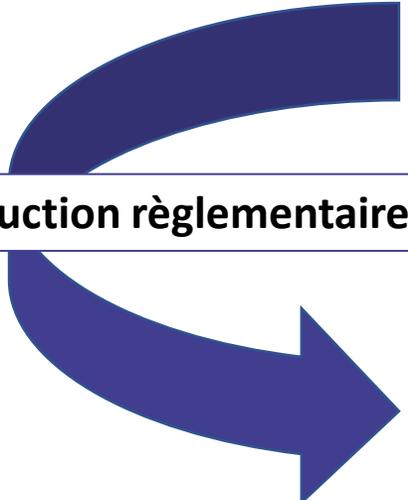
## EXEMPLE DE TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur

**Objectif 4** - Valoriser les espaces boisés d'importance situés dans le milieu urbain : site des Vauroux, bois du Château.

**Objectif 5** - Relier les espaces verts communaux à la vallée du Couason en renforçant l'armature végétale existante constitutive de la trame verte et des continuités écologiques.

**Objectif 9** - Préserver une trame noire et renforcer celle-ci par l'optimisation du matériel (mats de faibles hauteurs, longueur d'ondes adaptées), la suppression de points lumineux et la superposition de cette trame avec la trame verte et bleue.



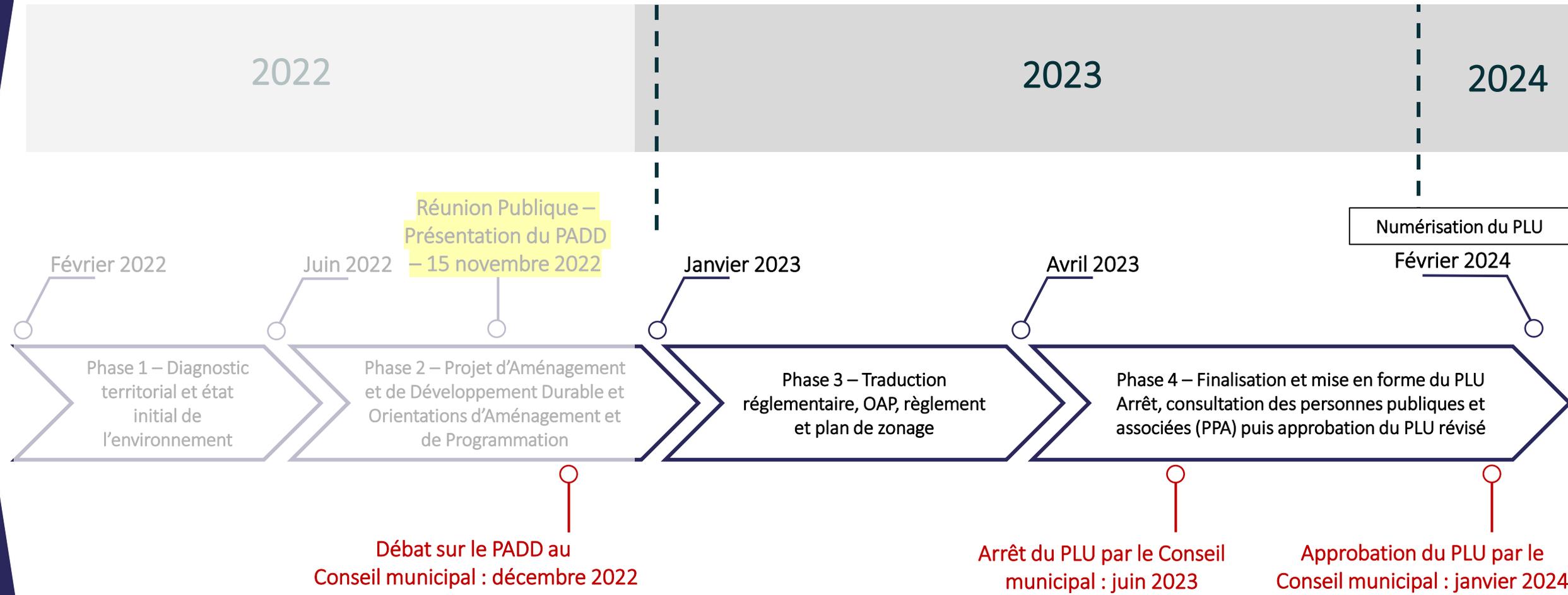
**Traduction réglementaire**

- Protéger les espaces boisés urbains au sein du plan de zonage et du règlement et permettre leur mise en valeur via des règles adaptées.
- Créer une OAP thématique « Continuités écologiques ».

# QUESTIONS / RÉPONSES

## III. Les étapes à suivre

# IV. CALENDRIER - CE QU'IL RESTE À FAIRE



# IV. CALENDRIER - LA CONCERTATION

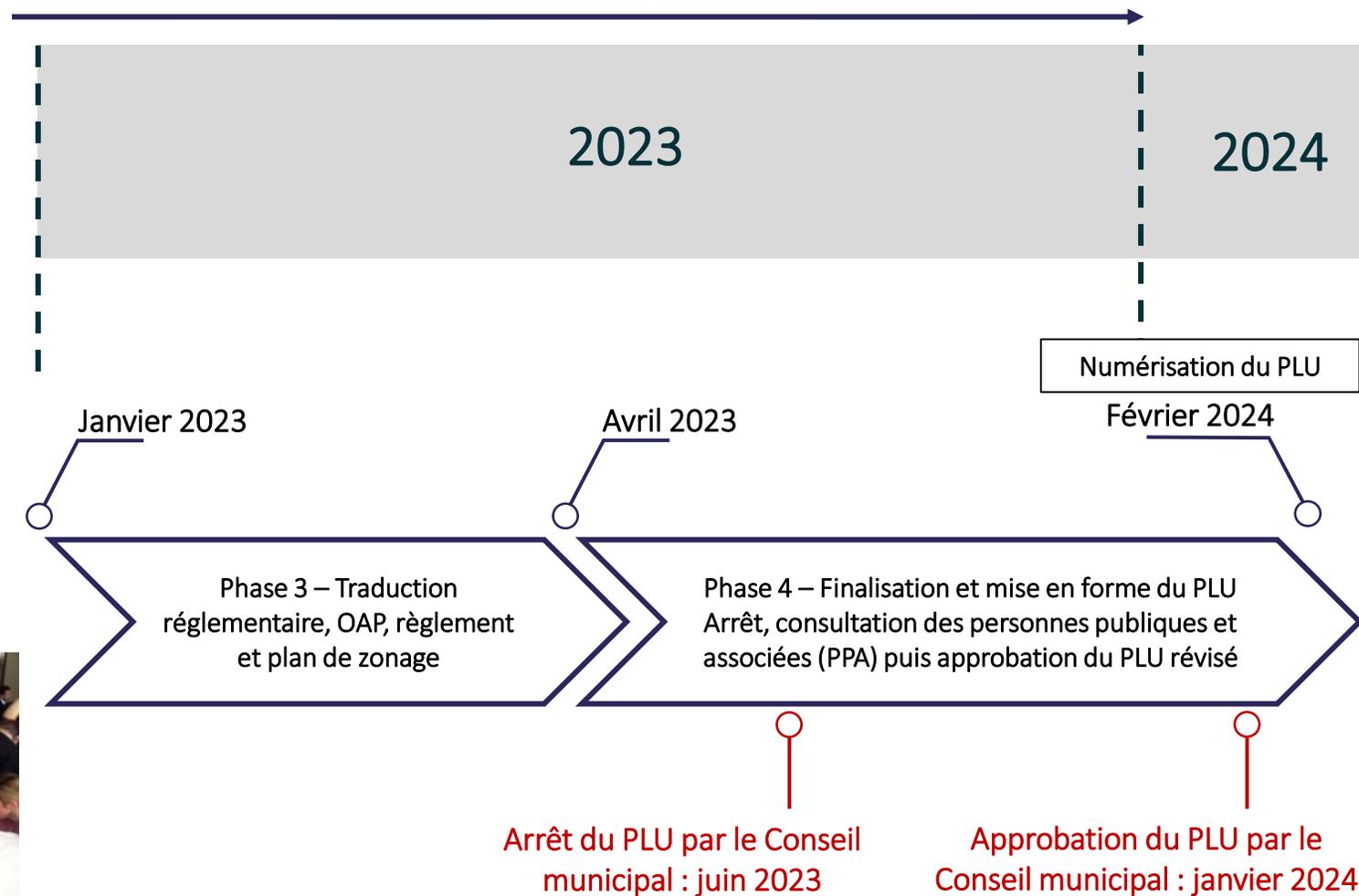
- ✓ Mise en place d'une exposition présentant les évolutions du PLU et complétée étape par étape

## Phase 3 :

- ✓ Atelier en phase réglementaire
- ✓ Réunion Publique de présentation des évolutions des OAP, du règlement écrit et du plan de zonage

## Phase 4 :

- ✓ Rédaction du bilan de la concertation
- ✓ Tenue de l'enquête publique (2 mois)



Exposition



Atelier

# QUESTIONS / RÉPONSES

# MERCI POUR VOTRE ATTENTION