

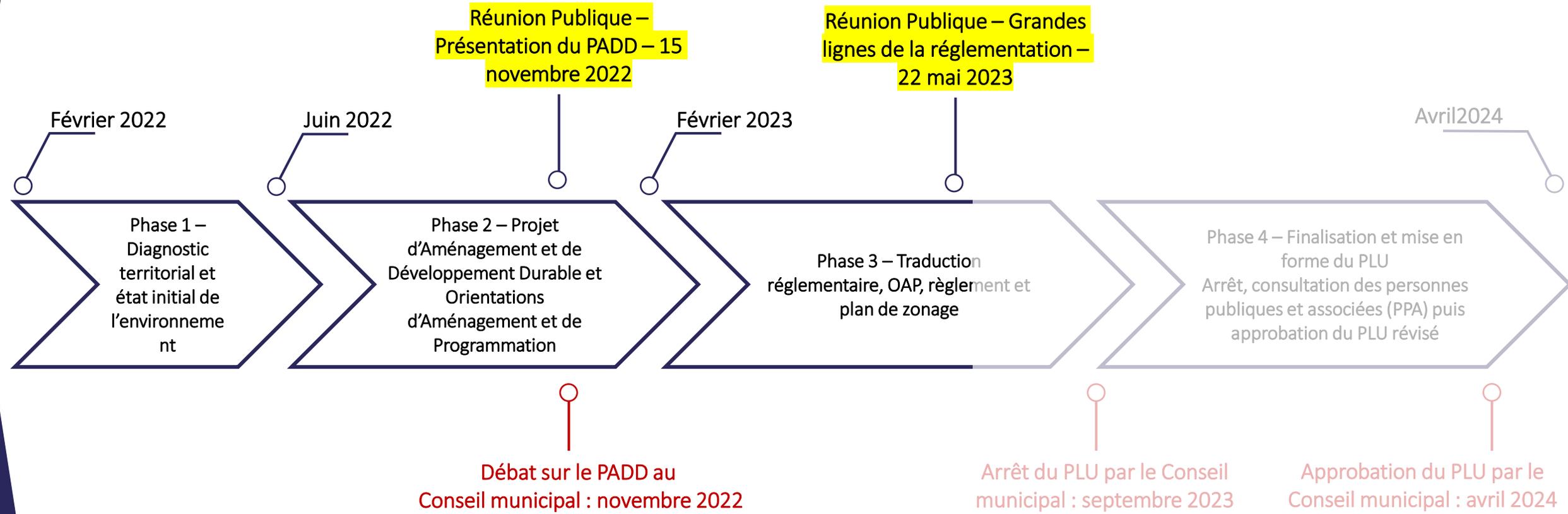
# REVISION DU PLU MAINVILLIERS

RÉUNION PUBLIQUE  
GRANDES LIGNES DE LA RÈGLEMENTATION  
22 MAI 2023

- I. Préambule
- II. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- III. Plan de zonage et règlement écrit
- IV. Projet d'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets
- V. L'atelier de concertation

# I. Préambule

# I. CALENDRIER - CE QUI A ÉTÉ FAIT



# 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. Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP)

## II. QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Elles permettent une réflexion plus approfondie sur l'intégration et la cohérence des politiques relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements.

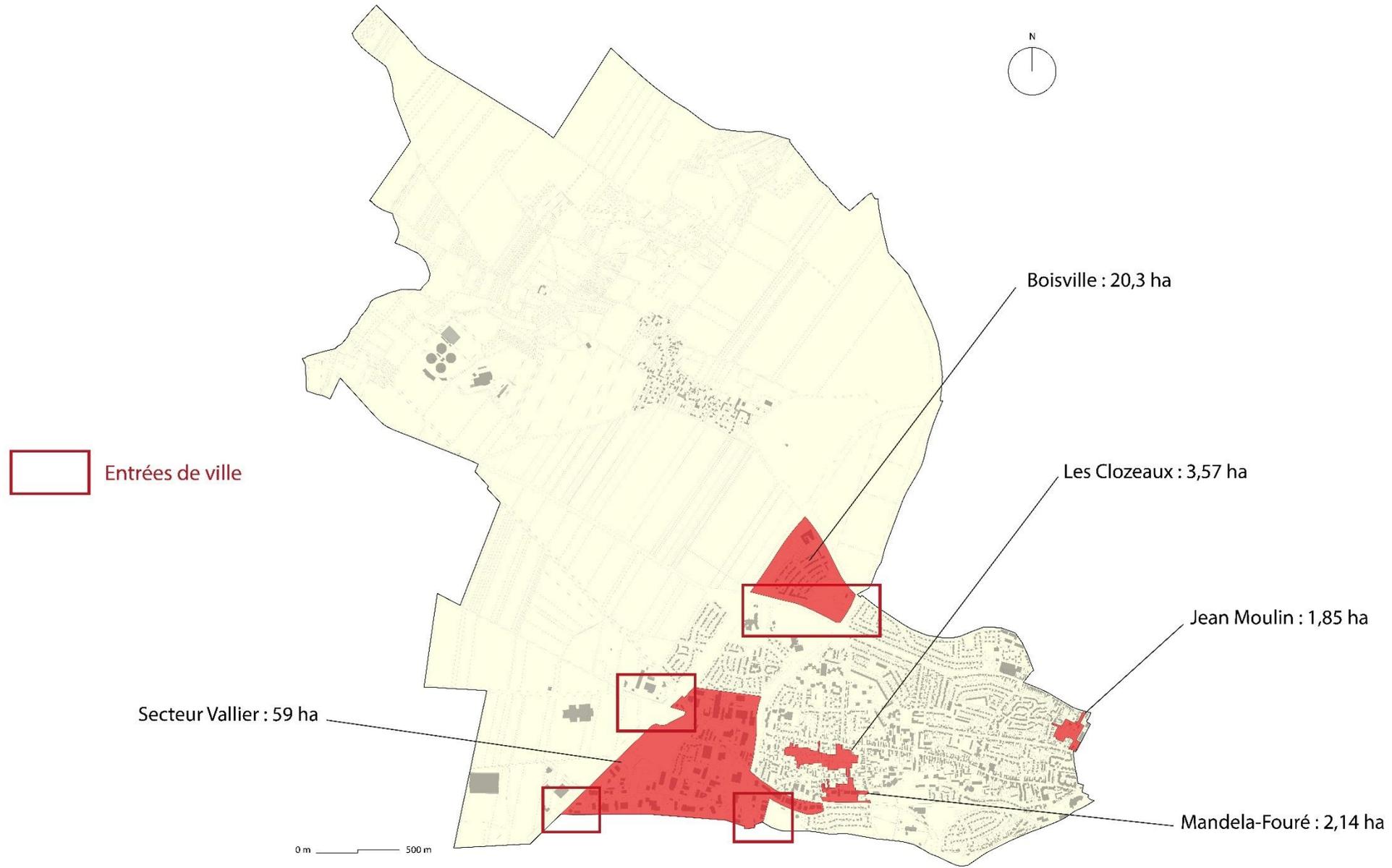
Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

On distingue deux types d'OAP : l'OAP **sectorielle** et l'OAP **thématique**

Nature	Nom	Superficie	Objectif général
OAP Thématiques	Circulations douces	Générale	Développer un réseau de circulations douces complet et sécurisé sur l'ensemble de la commune.
	Trames écologiques	Générale	Préserver les composantes principales de la trame écologique actuelle (trame verte et bleue, trame noire, trame brune) et reconstituer un maillage complémentaire urbain à travers les nouveaux aménagements.  Constituer un réseau d'espaces paysagers de qualité, associant les espaces naturels, les espaces urbains publics et intimes, complété par un programme paysager pour les bords de ville.  Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques en matière d'accueil de la biodiversité à travers des préconisations de gestion et d'aménagement.
	Patrimoine	Générale	Repérer, protéger et valoriser les éléments de patrimoine bâti remarquable de la commune.
OAP Sectorielles	Jean Moulin	1,85 hectares	Préserver le cœur d'îlot végétalisé situé entre la rue Jean Moulin et les avenues Gambetta et Pierre Chenais, en ouvrant au public une partie des jardins situés en fond de parcelle.
	Les Clozeaux	3,57 hectares	Réaliser une opération d'aménagement en densification d'une dent creuse (logements)
	Secteur Vallier	59 hectares	Encadrer la mutation d'une partie du secteur vers de l'habitat
	Mandela-Fouré	2,14 hectares	Encadrer la mutation et le désenclavement du site vers un nouveau quartier d'habitat
	Boisville	20,3 hectares	Encadrer l'urbanisation de la partie sud du secteur
	Entrées de ville	4 entrées de ville	Requalifier et harmoniser les entrées de ville

# II. LOCALISATION DES OAP

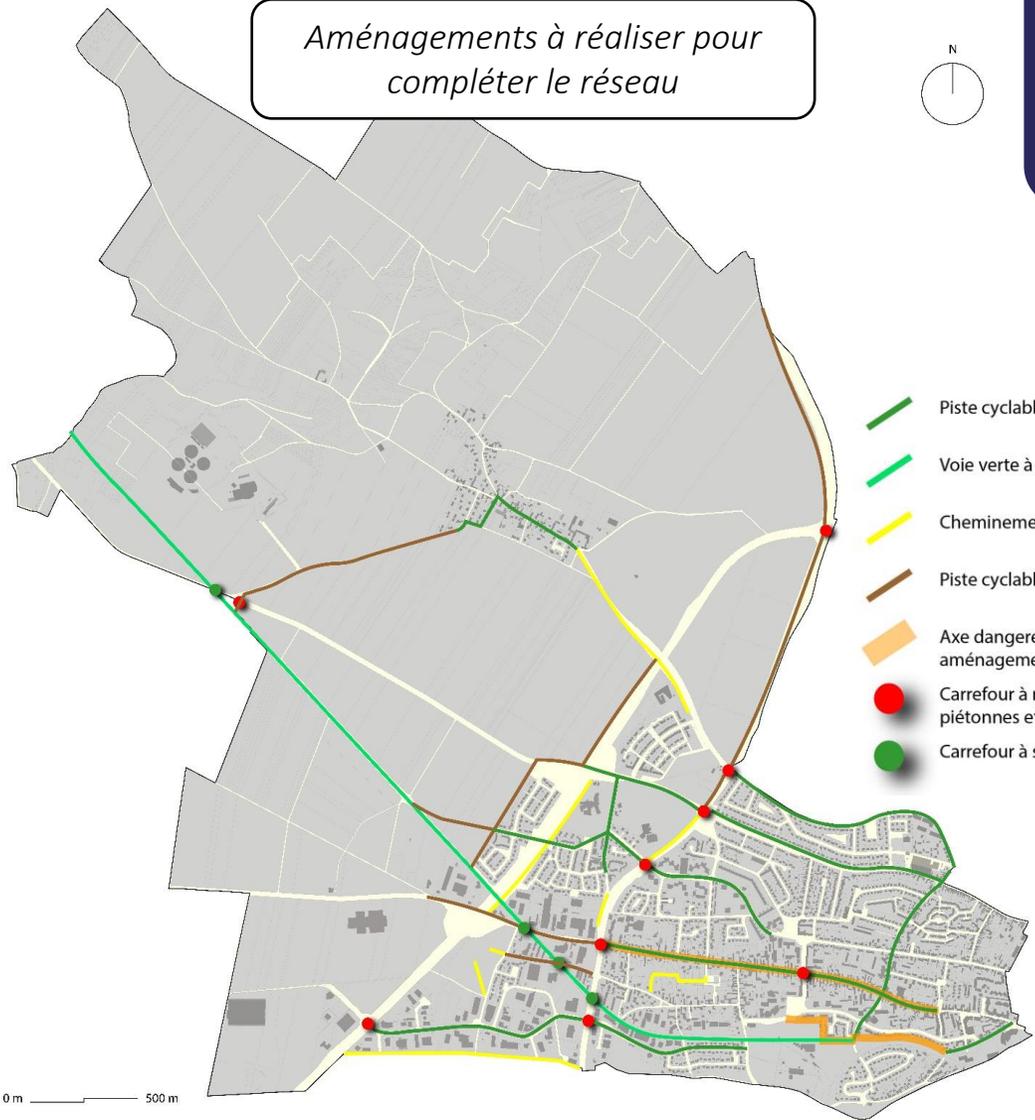


## ❖ CIRCULATIONS DOUCES

Aménagements à réaliser pour compléter le réseau



OAP qui reprend les conclusions du Schéma Directeur de Mobilités Douces en cours de réalisation.



- Piste cyclable à aménager
- Voie verte à aménager sur l'ancienne voie ferrée
- Cheminement piéton à aménager
- Piste cyclable et cheminement piéton à aménager
- Axe dangereux à sécuriser par une signalétique et des aménagements appropriés
- Carrefour à réaménager pour sécuriser les traversées piétonnes et cycles
- Carrefour à sur la voie verte

0 m 500 m

Equipements à prévoir – stationnement vélo et services

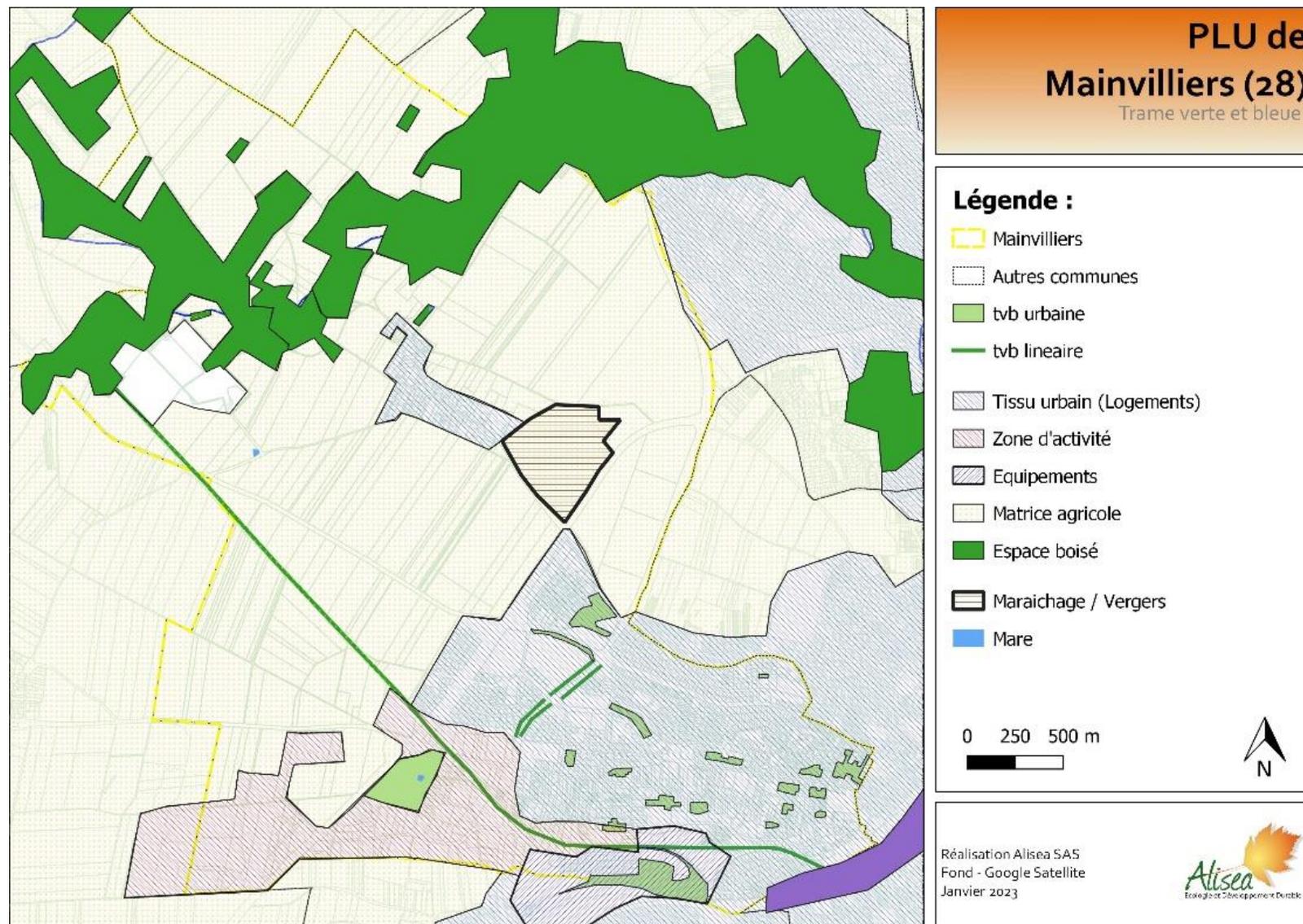
- Parc de stationnements couverts
- Parc de stationnements non couverts
- Services divers aux cyclistes
- Services divers aux cyclistes



## ❖ TRAMES ECOLOGIQUES

Les trames à préserver

Renforcer la place de la trame verte et bleue, et à prendre en compte les trames noire (absence de pollution lumineuse) et brune (qualité des sols), dans le projet communal.



# II. OAP THEMATIQUES

## ❖ TRAMES ECOLOGIQUES

### Les bords de ville

- Valorisation des paysages en bord de ville
- Constituer un réseau de cheminements permettant d'articuler les tissus urbanisés et le paysage agro-naturel



## ❖ TRAMES ECOLOGIQUES

### Les cœurs d'îlot

Préserver des cœurs d'îlot de l'urbanisation pour :

- Maintenir des îlots de fraîcheur en milieu urbain ;
- Préserver les paysages jardinés
- Maintenir une trame verte au sein de la ville

Ces espaces jardinés (protection des espaces de pleine terre, abattages d'arbres soumis à autorisation...) seront protégés au plan de zonage.



*Cœurs d'îlots rue Pierre Chenais*



*Cœurs d'îlots rue de la République*



*Cœurs d'îlots rue Jean Moulin*

# II. OAP THEMATIQUES

## ❖ PATRIMOINE

Patrimoine remarquable –  
architecture de rang



Patrimoine remarquable –  
architecture d'intérêt local



Patrimoine bâti remarquable - architecture d'intérêt local

Patrimoine bâti remarquable - architecture de rang

0 m — 500 m

## ❖ SECTEUR CLOZEAUX

L'aménagement du secteur des Clozeaux s'inscrit dans le cadre d'une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté ».

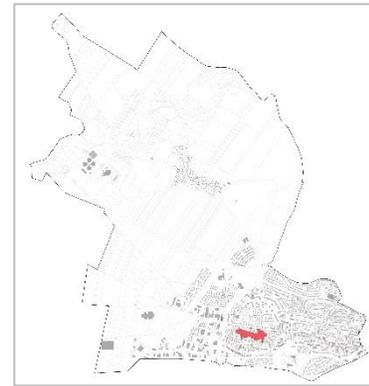
### PROGRAMME

#### Constructions :

- 43 logements locatifs sociaux ;
- 34 logements collectifs en accession libre ;
- 46 logements individuels en accession libre ;

#### Equipements :

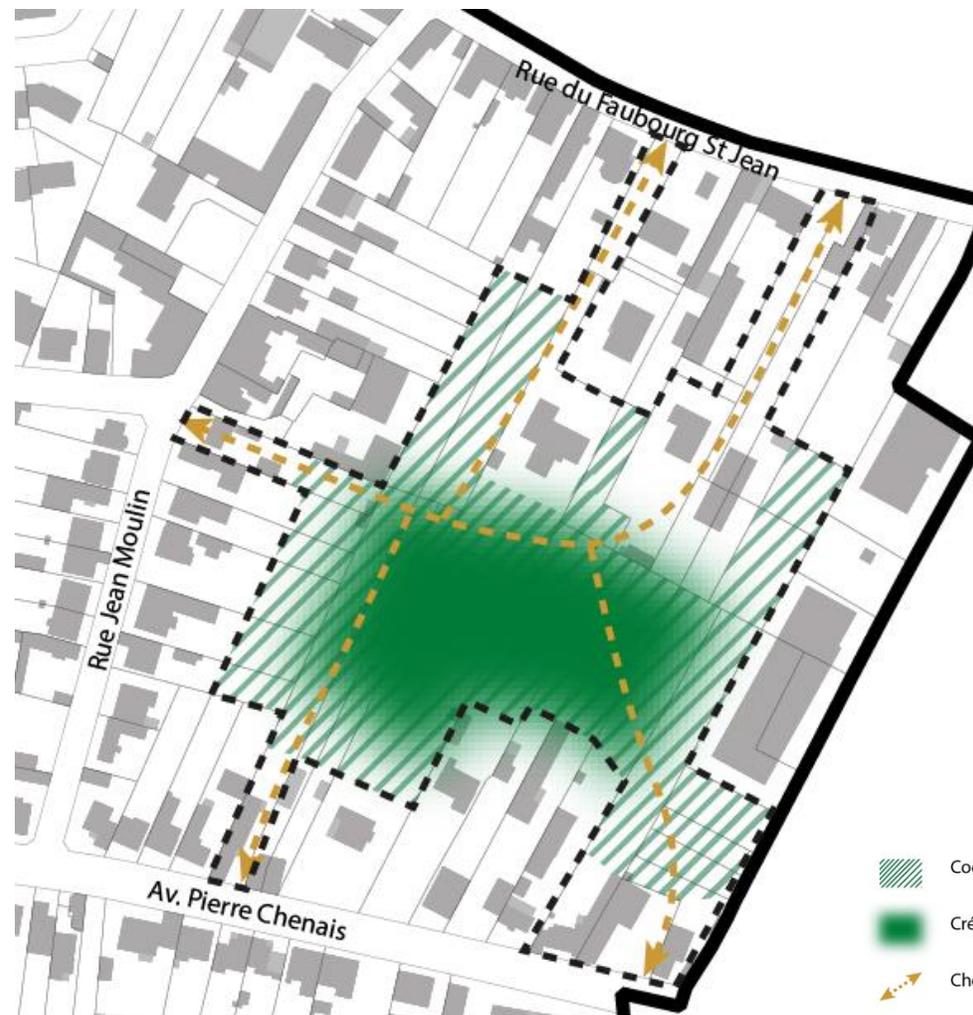
- Desserte interne réservée aux riverains et à la collecte des déchets à sens unique ;
- Cheminements piétons et cycles ;
- Espaces verts de loisirs et de détente ;
- Dispositifs de régulation des eaux pluviales ;
- Bassin de rétention paysager.



## ❖ SECTEUR JEAN MOULIN

### PROGRAMME

- Réaliser des cheminements doux « Nord→Ouest » entre l'avenue Gambetta et la rue Jean Moulin et « Nord→Sud » entre les avenues Gambetta et Pierre Chenais ;
- Ouvrir des accès vers le cœur d'îlot depuis les voies adjacentes ;
- Acquérir des parcelles en cœur d'îlot ;
- Créer un espace vert ouvert au public en cœur d'îlot ;



-  Cœur d'îlot à préserver de l'urbanisation
-  Création d'un jardin public au sein du cœur d'îlot
-  Chemins desservant le cœur d'îlot

## ❖ SECTEUR VALLIER

### 1. Concentrer la mutation sur le secteur le plus stratégique et le plus aisément mutable

-  Muter progressivement le secteur vers un quartier d'habitat (d'au minimum 15 logements à l'hectare)
-  Prioriser la mutation et la densification du secteur au nord de la voie ferrée (avec au minimum 25 logements à l'hectare)
-  Relocaliser les activités au sud de la ZAE, rationaliser, mutualiser les espaces de gestion
-  Articuler la mutation autour de la rue du Château d'eau

### 2. Faire émerger une polarité-relais pour tous les Mainvillois

-  Constituer une polarité secondaire en complémentarité avec le centre-ville, en y implantant les équipements, services et commerces nécessaires à l'accueil des nouveaux résidents et/ou prévus dans la planification de la commune
-  Conserver et/ou relocaliser sur place les commerces et services

### 3. Recomposer et apaiser les axes de déplacements pour les adapter à la nouvelle vocation mixte du Vallier

-  Compléter le réseau cyclable (tracés à titre indicatif)
-  Transformer l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain
-  Créer une nouvelle voie de desserte dans le cadre de la mutation de l'îlot
-  Garantir la continuité et la sécurité de la nouvelle voie verte au niveau des axes routiers traversés
-  Valoriser et sécuriser les cheminements piétons existants le long de la rocade

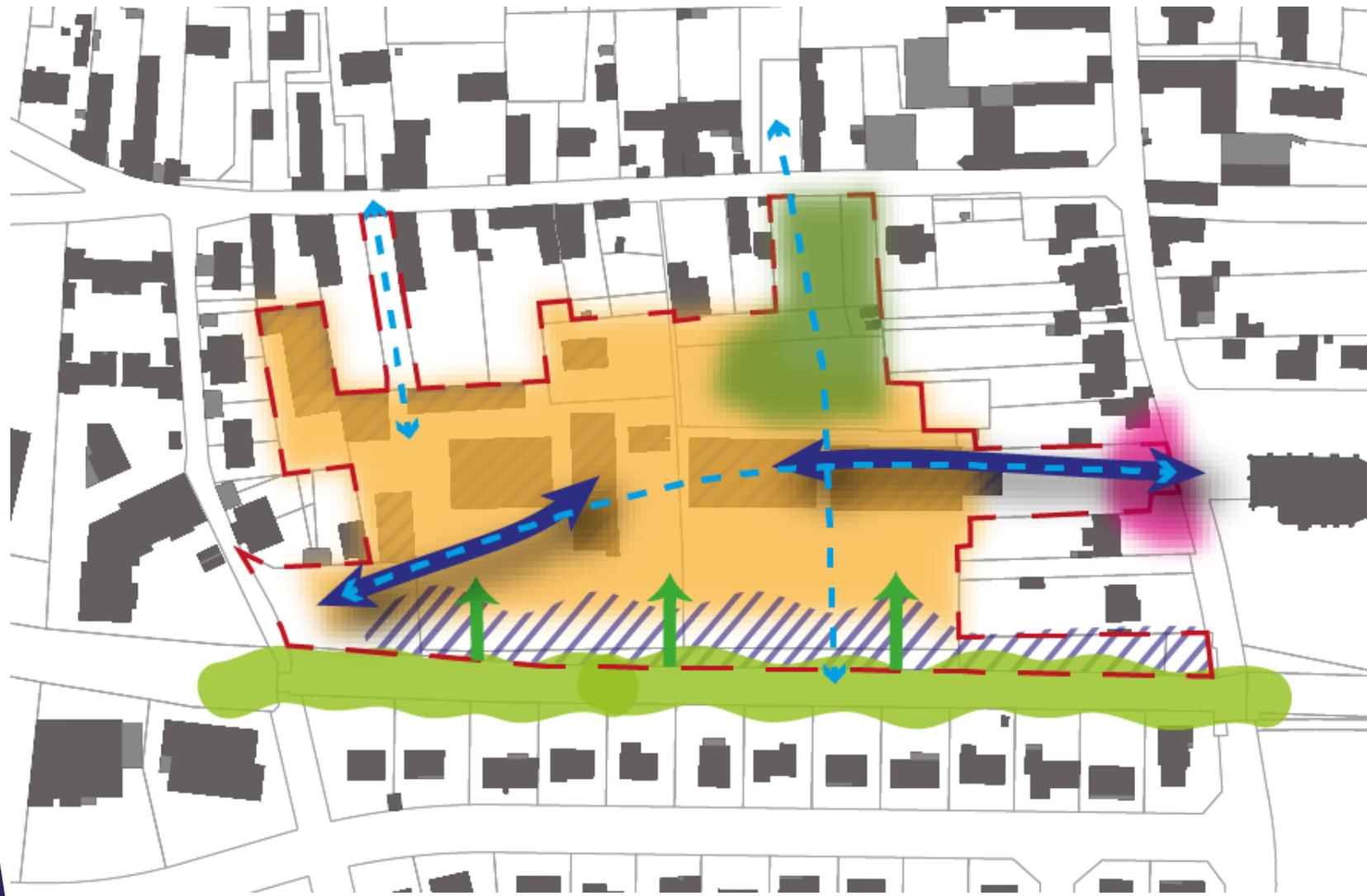
### 4. Développer la nature en ville et anticiper les nuisances

-  Valoriser le bois du Château...
-  ...et le connecter aux quartiers environnants par des liaisons douces qualitatives
-  Créer et/ou préserver des bandes paysagères entre la zone d'habitat et la zone d'activité, et entre la zone d'activité et les espaces agricoles et/ou naturels
-  Créer une voie verte, paysagère et écologique, support d'usages et d'animation (parcs, jardins familiaux, piste cyclable, ...)
-  Eviter l'exposition de populations fragiles au champ magnétique de la ligne de haute tension



# II. OAP SECTORIELLES

## ❖ SECTEUR MANDELA - FOURE



-  Engager une opération de renouvellement urbain à vocation résidentielle présentant diverses typologies et s'intégrant au tissu environnant
-  Préserver un espace naturel s'appuyant sur l'existant
-  Créer de nouvelles entrées routières par les rues Nelson Mandela et Léon Fourré
-  Créer de nouvelles liaisons douces (piétonnes et cyclables)
-  Créer des petits aménagements à l'usage des résidents (sportifs, ludiques, agriculture urbaine...) sur la partie Sud, le long de la voie verte
-  Aménager une voie verte animée et circulaire
-  Assurer une continuité paysagère avec la voie verte
-  Traiter qualitativement les espaces face à l'église Saint-Hilaire

## ❖ SECTEUR BOISVILLE

Recoudre le tissu urbain existant en aménagement un nouveau quartier d'habitat entre Boisville 1 au nord et le centre-ville de Mainvilliers.

### Permettre l'urbanisation du sud du secteur

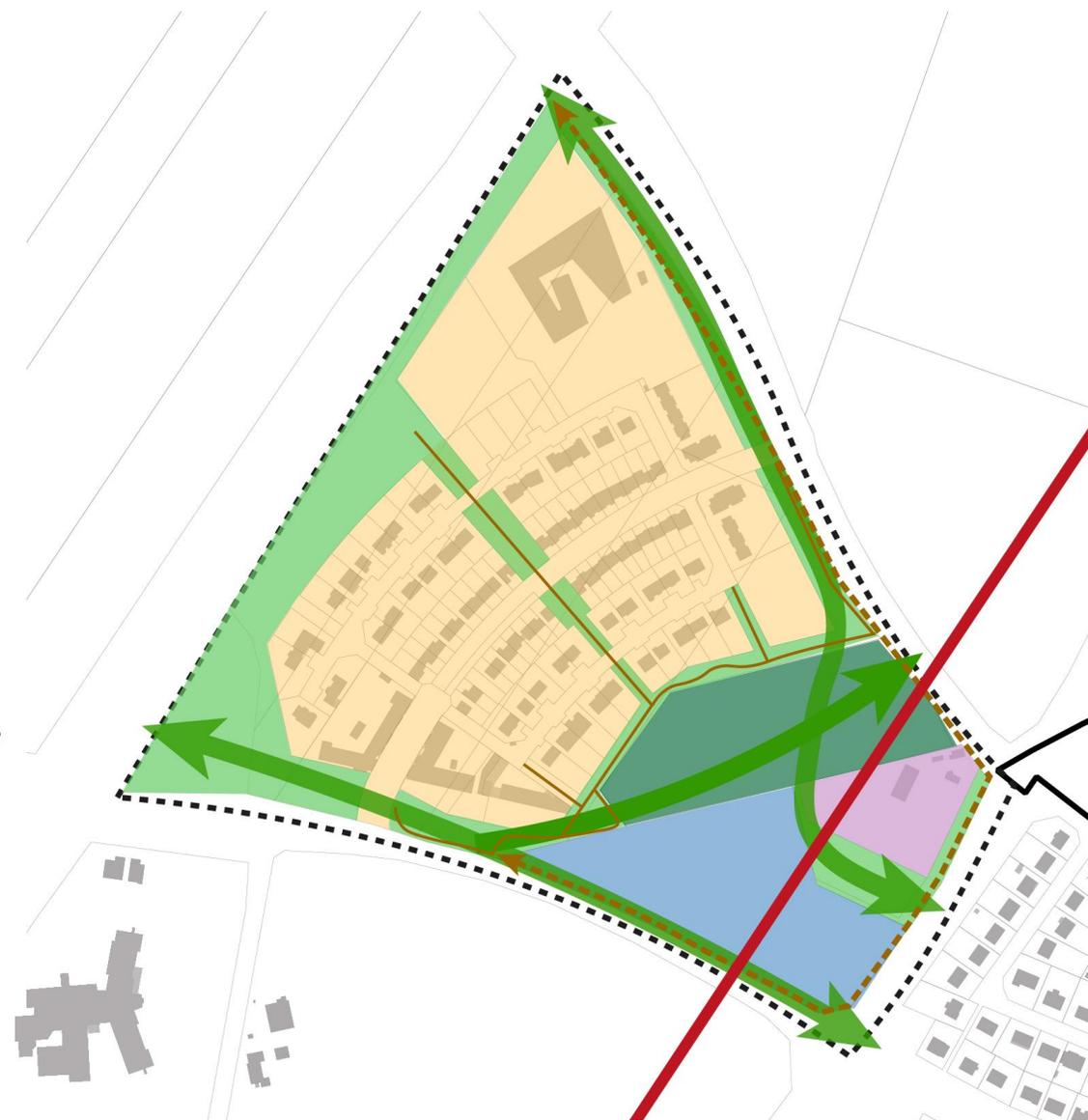
-  Espace d'habitat déjà réalisé
-  Transformateur électrique à préserver
-  Ligne à haute tension à prendre en compte
-  Espace constructible à vocation d'habitat

### Préserver une trame verte sur l'ensemble de l'OAP

-  Boisement à préserver
-  Trame verte existante à préserver
-  Principe de trame verte à préserver sur l'ensemble du périmètre

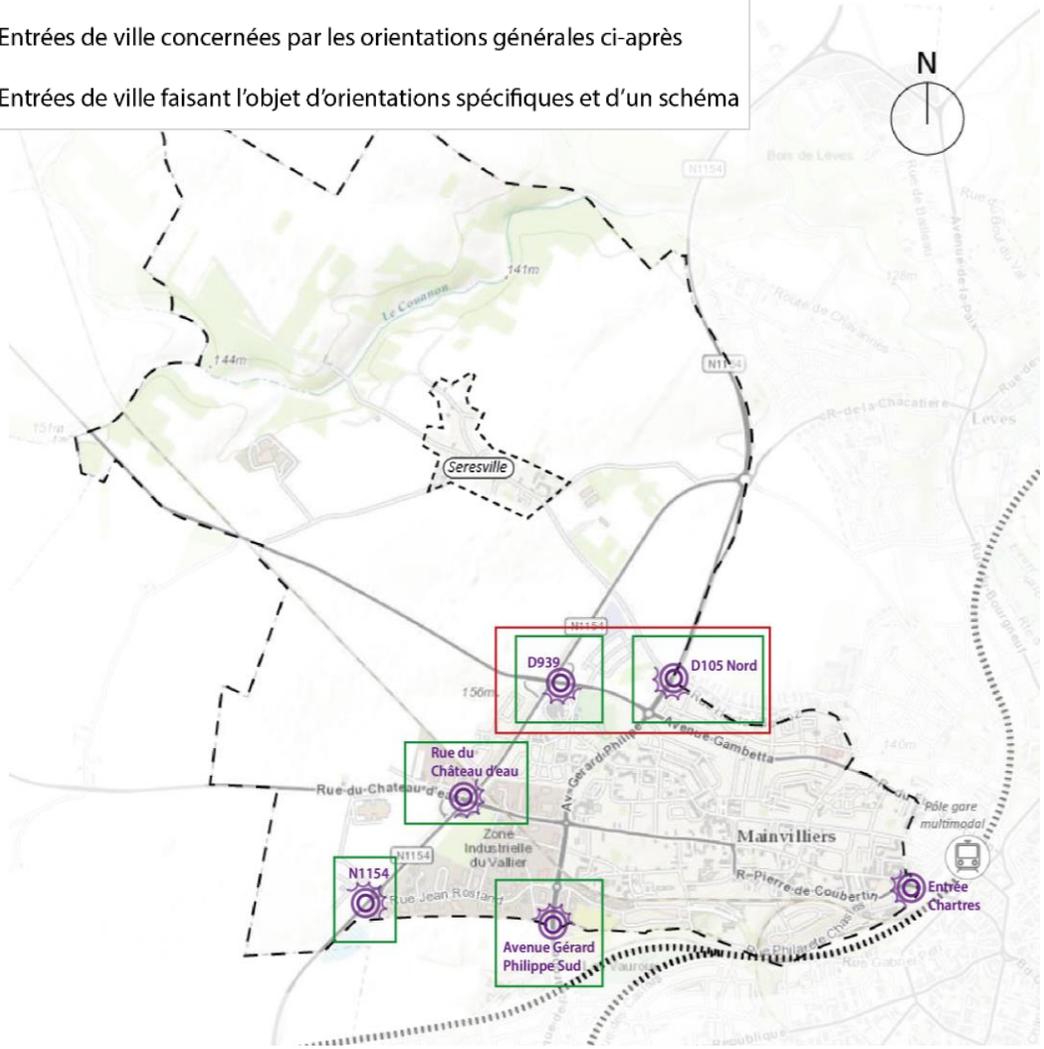
### Des liaisons douces à conforter

-  Cheminement doux existant à préserver
-  Cheminement doux à créer



## ❖ ENTREES DE VILLE

-  Entrées de ville repérées au PADD
-  Entrées de ville concernées par les orientations générales ci-après
-  Entrées de ville faisant l'objet d'orientations spécifiques et d'un schéma



Mise en valeur de ces entrées de ville, en réponse à un des objectifs du PADD : « *Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale* » (qui fait partie de l'axe 2 : Une ville pour tous, un cadre de vie préservé).

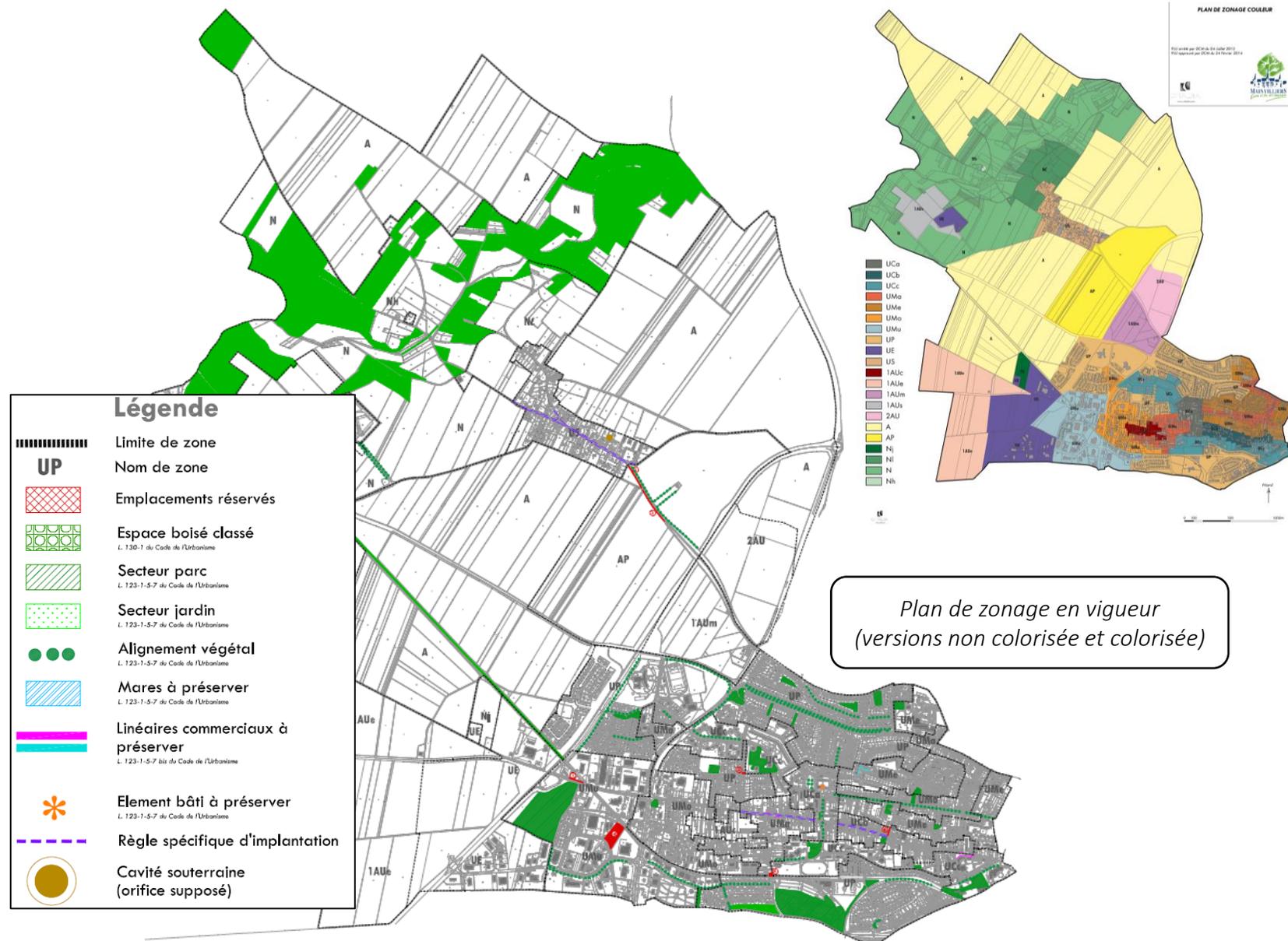
- Soigner la qualité paysagère des aménagements aux abords des axes principaux (Avenue Gérard Philippe, rocade)
- Améliorer le partage et la qualité des espaces publics et sécuriser les déplacements
- Mettre en place des aménagements respectueux de l'environnement et favorisant la biodiversité

# QUESTIONS / RÉPONSES

# III. Plan de zonage et règlement écrit

# III. QU'EST-CE QU'UN PLAN DE ZONAGE ?

- Il représente de manière cartographique les règles du PLU
- Il peut être composé de 4 types de zones
  - ❖ U : urbaine
  - ❖ AU : à urbaniser
  - ❖ A : agricole
  - ❖ N : naturelle
- Il cartographie différentes protections et périmètres :
  - ❖ Emplacements réservés
  - ❖ Espaces Boisés Classés
  - ❖ Secteurs parc
  - ❖ Secteurs jardin
  - ❖ Alignement végétal
  - ❖ Mares à préserver
  - ❖ Linéaires commerciaux à préserver
  - ❖ Linéaires commerciaux...
- Il recouvre 100% de la superficie communale

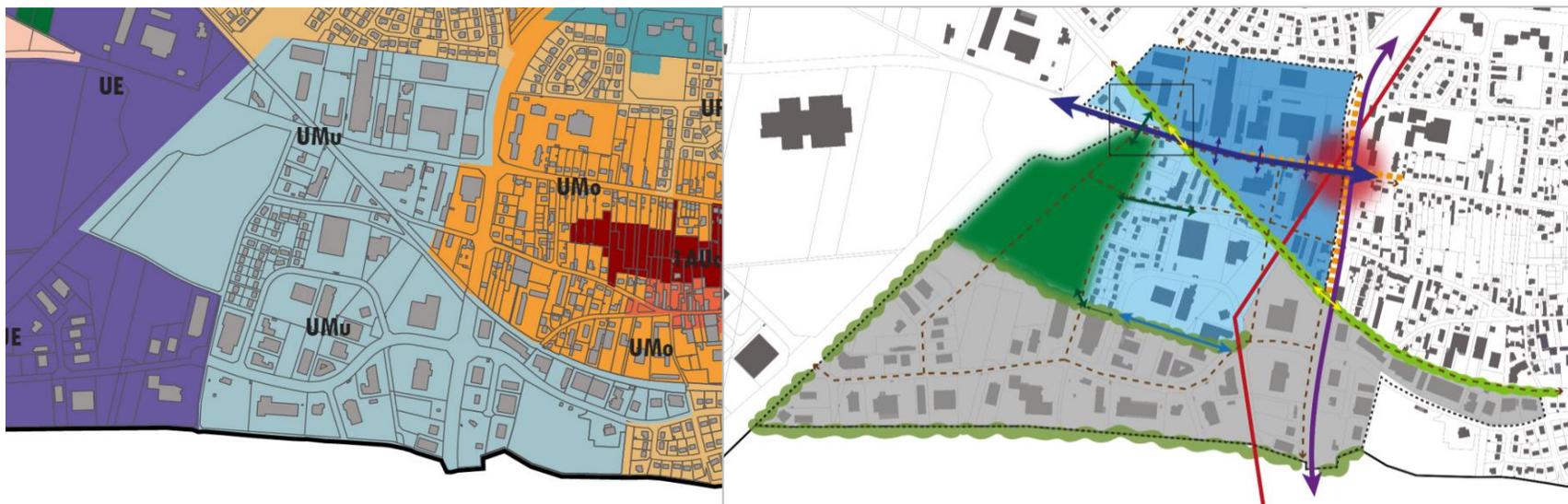


## Intentions

- Un zonage à refondre, notamment concernant les zones et secteurs UC et UM pour les rendre plus cohérentes et lisibles
- Des espaces dont le zonage doit s'adapter à l'évolution des projets :
  - Quelle zone et quelles règles pour Boisville ?
  - Une zone du Vallier à découper en plusieurs secteurs/zones pour coller aux objectifs de l'OAP
  - Le secteur d'OAP Mandela-Fourré aujourd'hui à cheval sur deux zones



Le secteur « Mandela-Fourré » à cheval sur les secteurs UMa et UMo



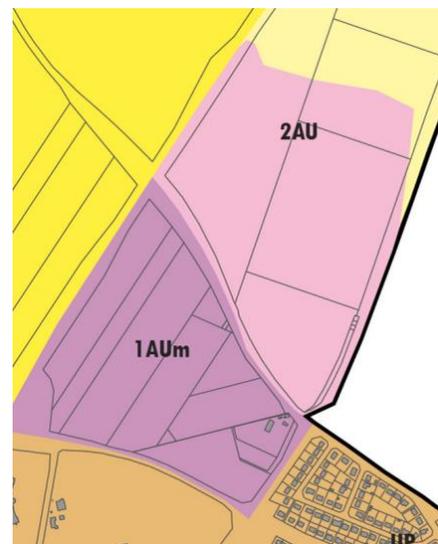
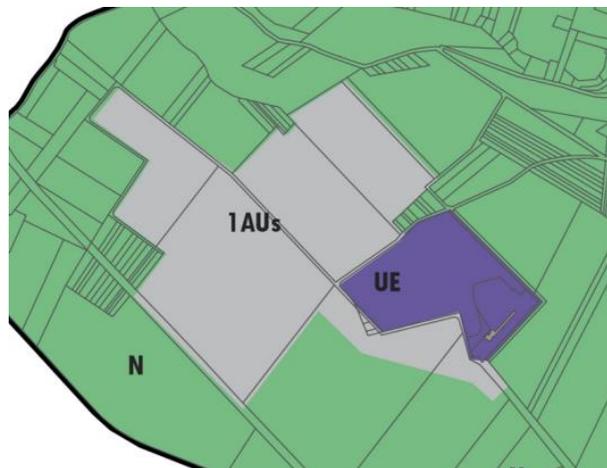
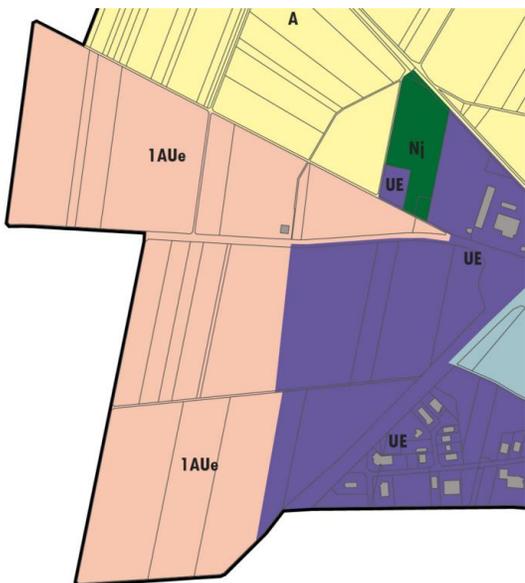
La zone du Vallier au PLU en vigueur/ dans la nouvelle OAP

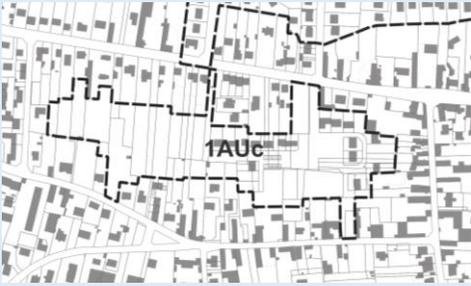
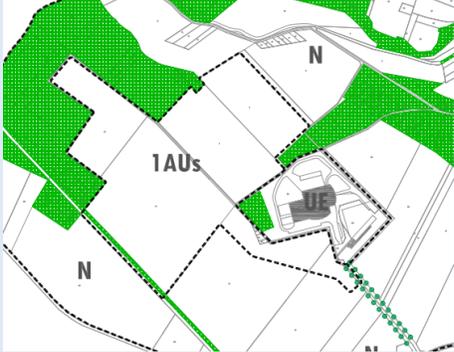
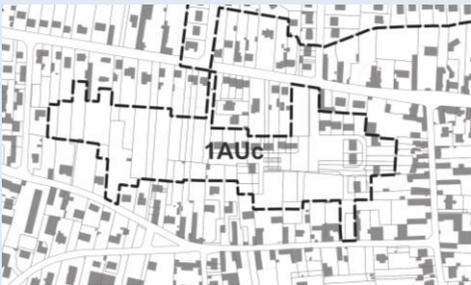
# III. ÉVOLUTION DES ZONES À URBANISER

Zones AU en vigueur	Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux (1AUc)	Extension à vocation dominante d'activités économiques - Pôle Ouest (1AUe)	Extension à vocation STEP (1AU <sub>s</sub> )	Extension à vocation dominante d'habitat - Boisville (1AU <sub>m</sub> )	Réserve foncière - Croix Blanche (2AU)
Evolution envisagée	Identique	Identique	Urbanisée	Urbanisée. Zonage et règles à déterminer	Aujourd'hui en « périphérie immédiate » des réseaux, et figure au PADD. Mais doit faire l'objet d'une OAP pour être ouverte à l'urbanisation.

Dans l'ensemble, les zones AU seront à justifier précisément et leur surface devra répondre aux nouvelles lois et documents supracommunaux limitant l'extension urbaine

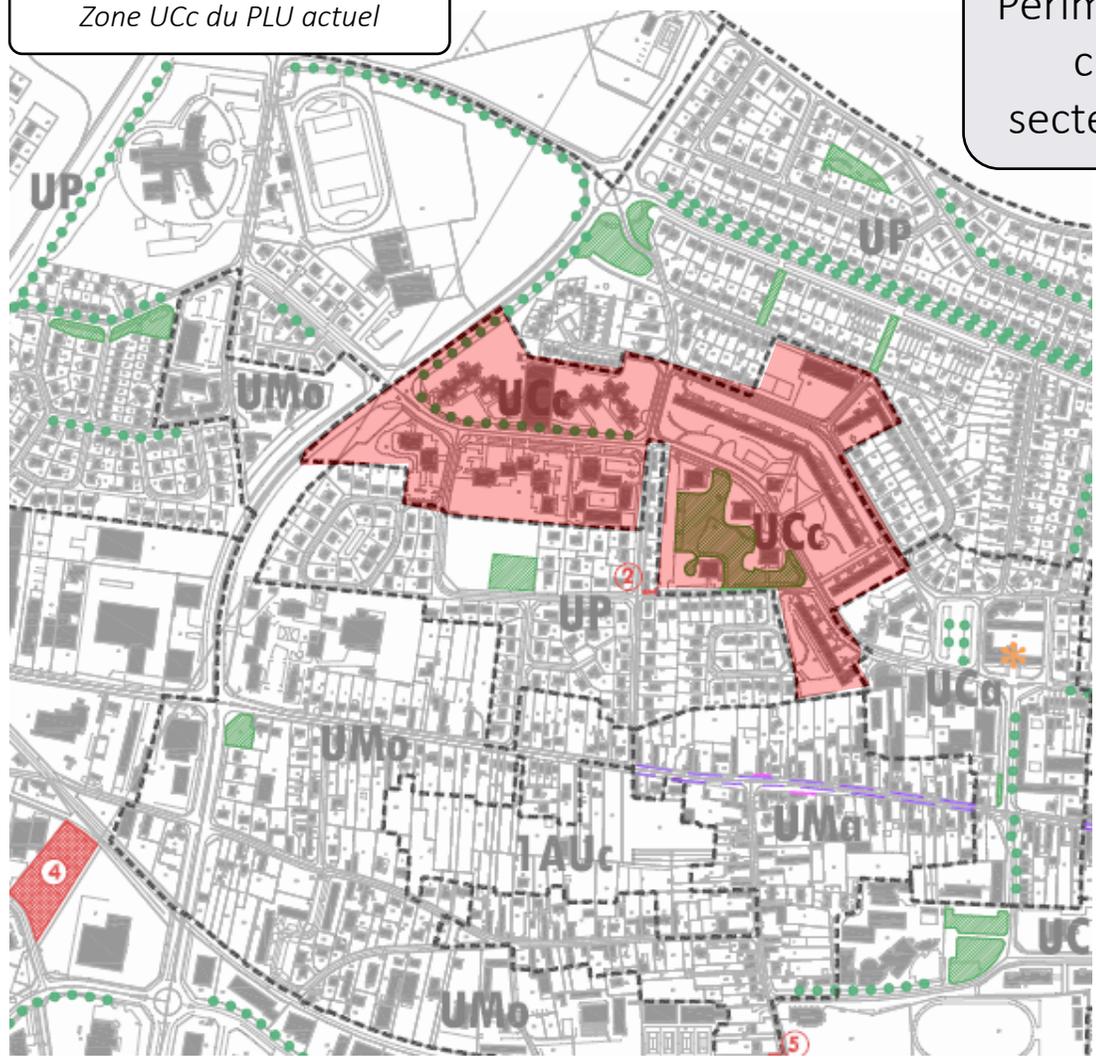
- A NOTER :
- Depuis 2016, la définition d'une OAP est obligatoire pour ouvrir un secteur à l'urbanisation
  - Depuis 2014, le PADD doit fixer « des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain », dont dépendront la surface des zones AU



Nom	Clozeaux	Extension à vocation dominante d'activités économiques - Pôle Ouest	Extension à vocation STEP et extension du centre de traitement et de valorisation des déchets	Boisville et Croix Blanche
Zonage actuel				
Zonage projeté			 <p data-bbox="1482 953 2002 996"><i>(voir partie IV de la présentation)</i></p>	
Remarque	Identique. Densification.	Surface à faire coïncider avec les « objectifs <u>chiffrés</u> de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » qui seront déterminés dans le PADD		

## ❖ Délimitation d'un zonage spécifique au NPNRU

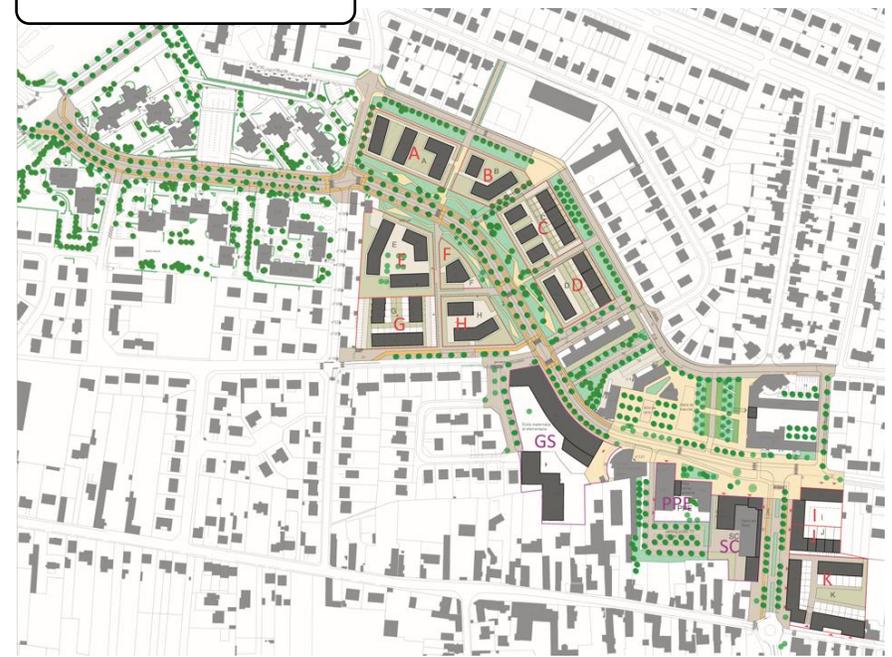
Zone UCc du PLU actuel



Périmètre du projet à cheval sur les secteurs UCc et UCa

- ### Intentions
- Créer une zone spécifique correspondante au projet du NPNRU
  - Adapter les règles pour correspondre au projet

Périmètre du NPNRU



# QUESTIONS / RÉPONSES

## ❖ Mixité sociale

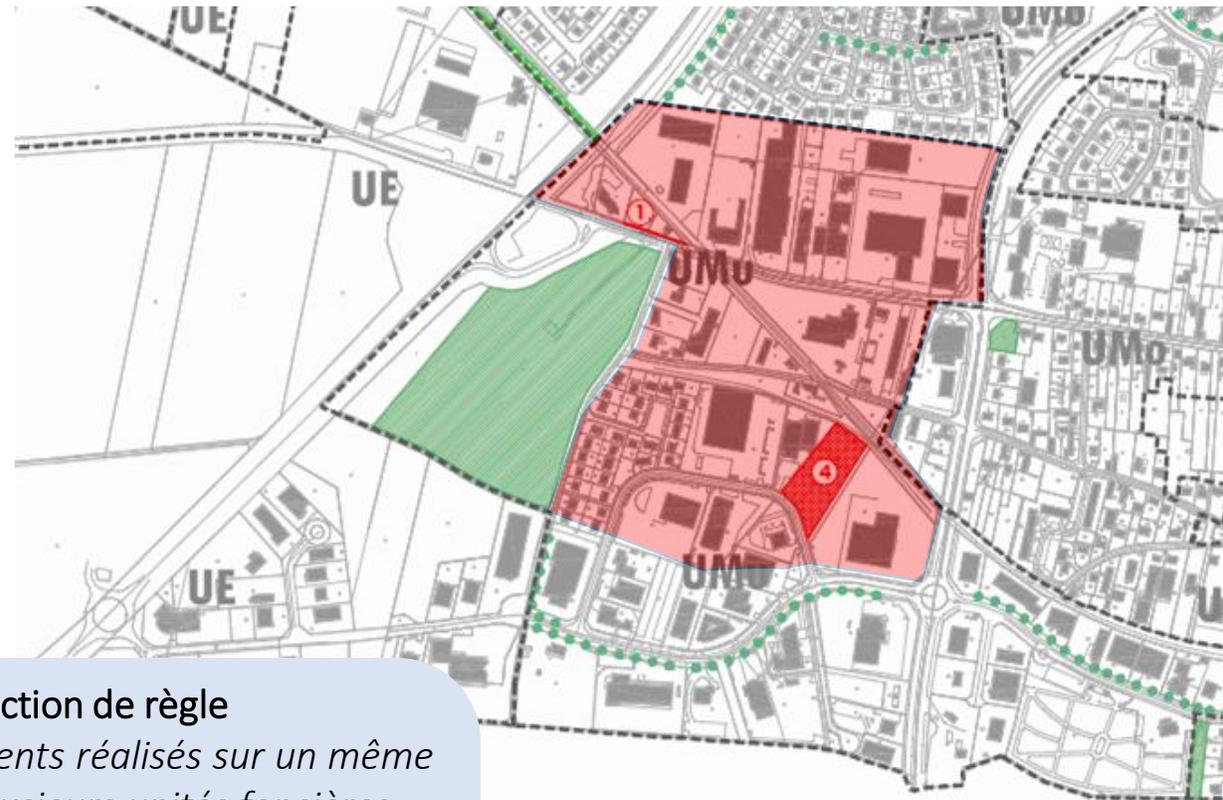
- Article L. 151-15 du code de l'urbanisme : possibilité de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »

### Intentions

- Mieux répartir les logements sociaux et ne pas accentuer l'actuel taux de 40%
- Délimiter un ou des secteurs pour lesquels un % maximal de logement social est fixé

### Exemple de rédaction de règle

« Les programmes de logements réalisés sur un même terrain d'assiette ou sur plusieurs unités foncières contigües, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui comportent, après projet, **au moins 6 logements, ne sont autorisés que s'ils comportent au maximum 15% de logements et de surface de plancher destinée à des logements sociaux** comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). »



Proposition de délimitation au plan de zonage

## ❖ Taille minimale des logements

### ▪ Article L151-14 du code de l'urbanisme :

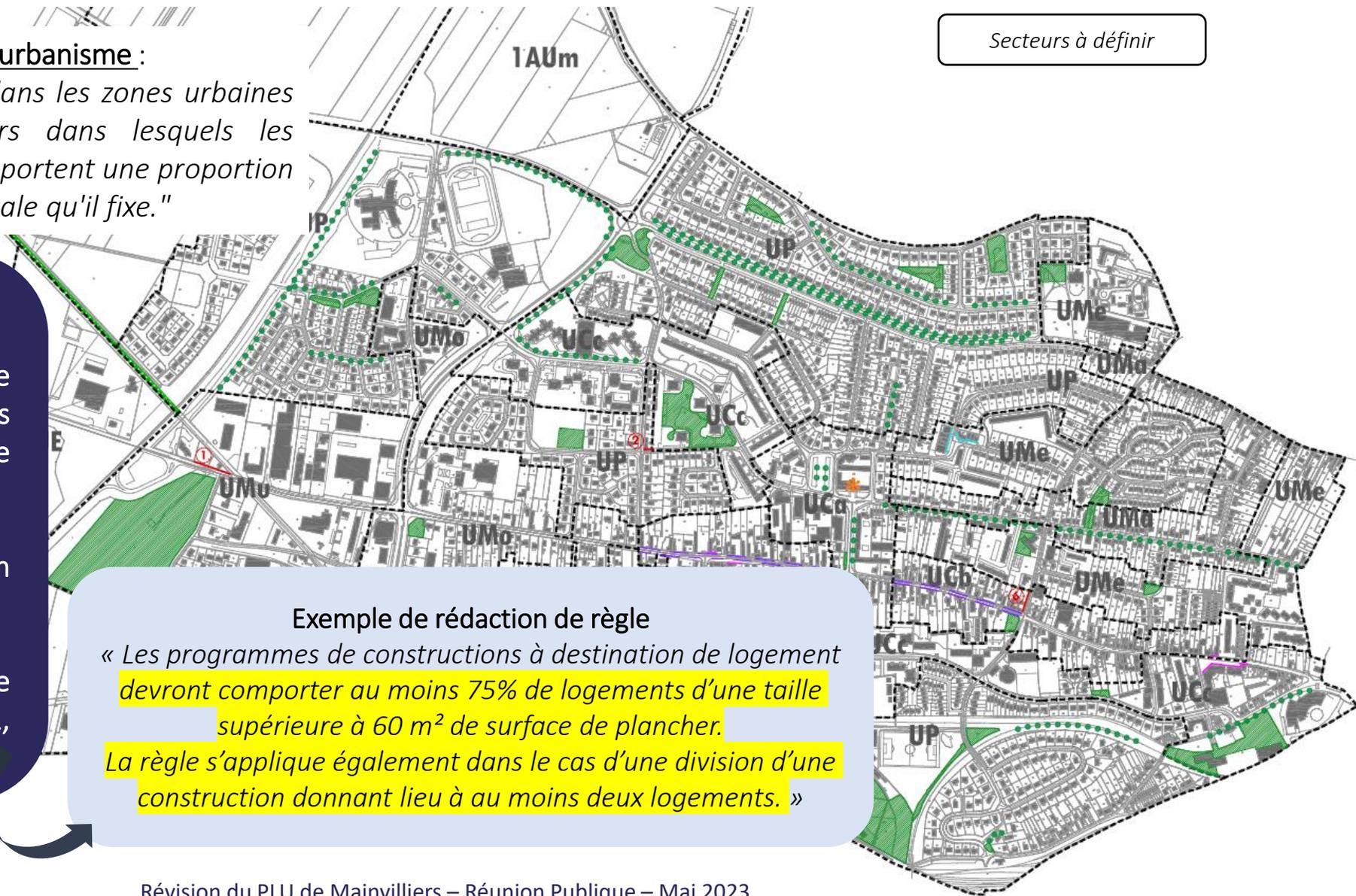
"Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe."

#### Intentions

- Eviter la réalisation de logements trop petits notamment pour les divisions de longères en plusieurs logements
- Appuyer la mise en place d'un permis de diviser
- Fixer la limite en m<sup>2</sup> de surface de plancher ou en typologie (T1, T2...)

#### Exemple de rédaction de règle

« Les programmes de constructions à destination de logement devront comporter au moins 75% de logements d'une taille supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La règle s'applique également dans le cas d'une division d'une construction donnant lieu à au moins deux logements. »



## ❖ Le stationnement vélo

Règle actuelle

## 12.3. Normes de stationnement des deux-roues et poussettes :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m <sup>2</sup> pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Intentions

- Augmenter l'espace dédié au stationnement vélo au sein des nouvelles opérations et améliorer leur accessibilité
- Prévoir des emplacements pour vélo cargo ou plus globalement pour vélos spéciaux
- Traduire le dernier décret favorisant la mise en place des stationnements vélo (entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

## Exemple de rédaction de règle

*Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.*

*2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux **vélos cargo/spéciaux** pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement. »*

L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments modifie le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos exigé dans le CCH. Sa mise en application sera effective 6 mois après la date de publication du décret. Les nouvelles normes minimales applicables pour les bâtiments neufs prévoyant du stationnement pour les véhicules motorisés sont les suivantes :

Destination	Norme
 Habitation	- 1 place par logement jusqu'à deux pièces principales. - 2 places par logements à partir de 3 pièces principales.
 Bureaux ou bâtiment industriel	- Nombre de places = 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 Bâtiment accueillant un service public	- Nombre de places = 15 % de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment + 15% des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment.
 Commerces ou cinéma	- Nombre de places = 10 % de la capacité totale du parc de stationnement dans la limite de 100 emplacements exigés au maximum.

Source : Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, Legifrance

## ❖ Voie verte

### Intentions

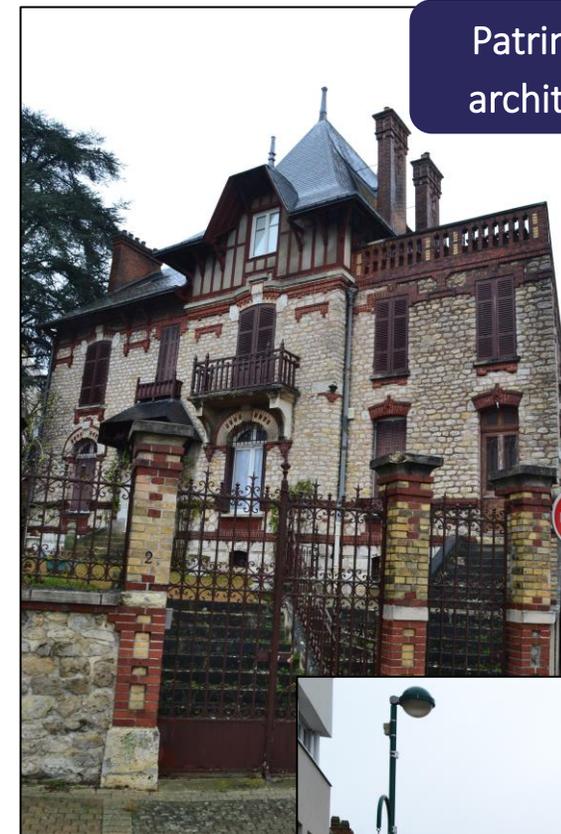
- Permettre la réalisation de la voie verte sur l'ancienne voie SNCF
  - Pour ce faire, évolution de l'EBC en alignement végétal afin de permettre la réalisation du projet
  - Possibilité de prolonger l'alignement végétal au sein de la partie urbaine
- 
- Pour rappel au sein d'un alignement végétal, « les coupes et abattages sont autorisés à condition que les végétaux abattus ou coupés soient remplacés. »



## ❖ Les règles

- Création d'un article spécifique réglementant les constructions classées.
- Thématiques à traiter pour l'élaboration des règles :
  - Souhaite-t-on le même niveau de protection entre une longère et une maison de maître ?
  - Cas de **l'isolation thermique par l'extérieur** : autorisée sous condition d'intégration dans l'ensemble
  - Cas des **panneaux solaires** : autorisé sous quelle condition ?
  - Démolition** interdite/autorisée sous quelles conditions ?
  - Extension** interdite/autorisée sous quelles conditions ?
  - Création de nouvelle baie** interdite/autorisée sous quelles conditions ?
  - Quelle implantation pour les **cuves/citernes** ?
  - Restauration** autorisée sous quelles conditions ?
  - Question de la **visibilité de la construction depuis l'espace public**

➔ Les règles sont à adapter en fonction des deux types de protection



Patrimoine remarquable –  
architecture d'intérêt local



Patrimoine remarquable –  
architecture de rang

## ❖ Liste des bâtis classés en annexe du PLU

Le patrimoine bâti repéré fera l'objet d'un document spécifique en annexe du PLU. Il regroupera les bâtiments classés sous forme de fiches (voir exemple ci-contre)

Exemple d'une fiche

**N°1**

**MAISON DE MAITRE**



ADRESSE  
**2 rue de la République**

N° DE PARCELLE  
**213**

### DESCRIPTION

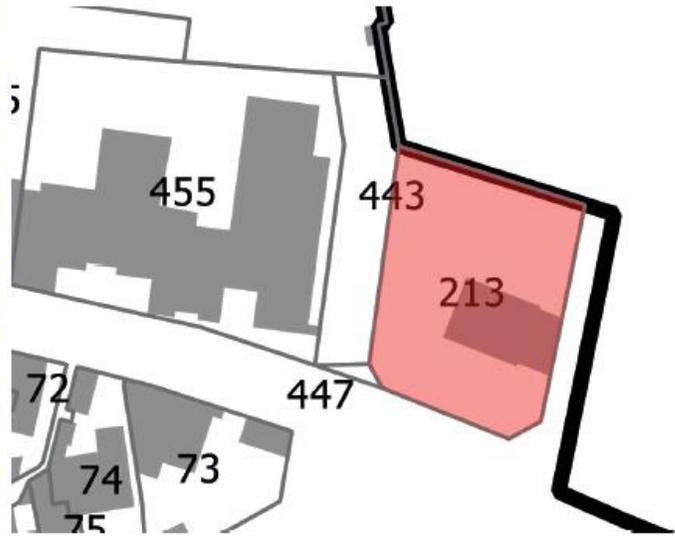
Ancienne maison de maître datant entre la fin du 19ème et début 20ème siècle. Constituée principalement de pierre de taille et de briquettes, elle détermine les caractéristiques d'une bâtisse dite meulière et se distingue aussi par son style architectural et ornements inspirés de l'art nouveau. Les maisons meulières font parties du patrimoine architectural de l'île de France, elles sont apparues avec le développement du chemin de fer, les citadins commençant à investir de nouvelles résidences en campagnes.  
Dans le cas présent, la maison présente des signes distincts comme une clôture ajourée en fer forgé, des ensembles modénatures sur la façade, et une toiture en ardoise.



VALEUR D'AUTHENTICITE

VALEUR PAYSAGERE

VALEUR DE RARETE



## ❖ Les types de protection du patrimoine naturel

- 5 types de protection du patrimoine naturel dans le PLU



**Espace boisé classé**

*L. 130-1 du Code de l'Urbanisme*



**Secteur parc**

*L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme*



**Secteur jardin**

*L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme*



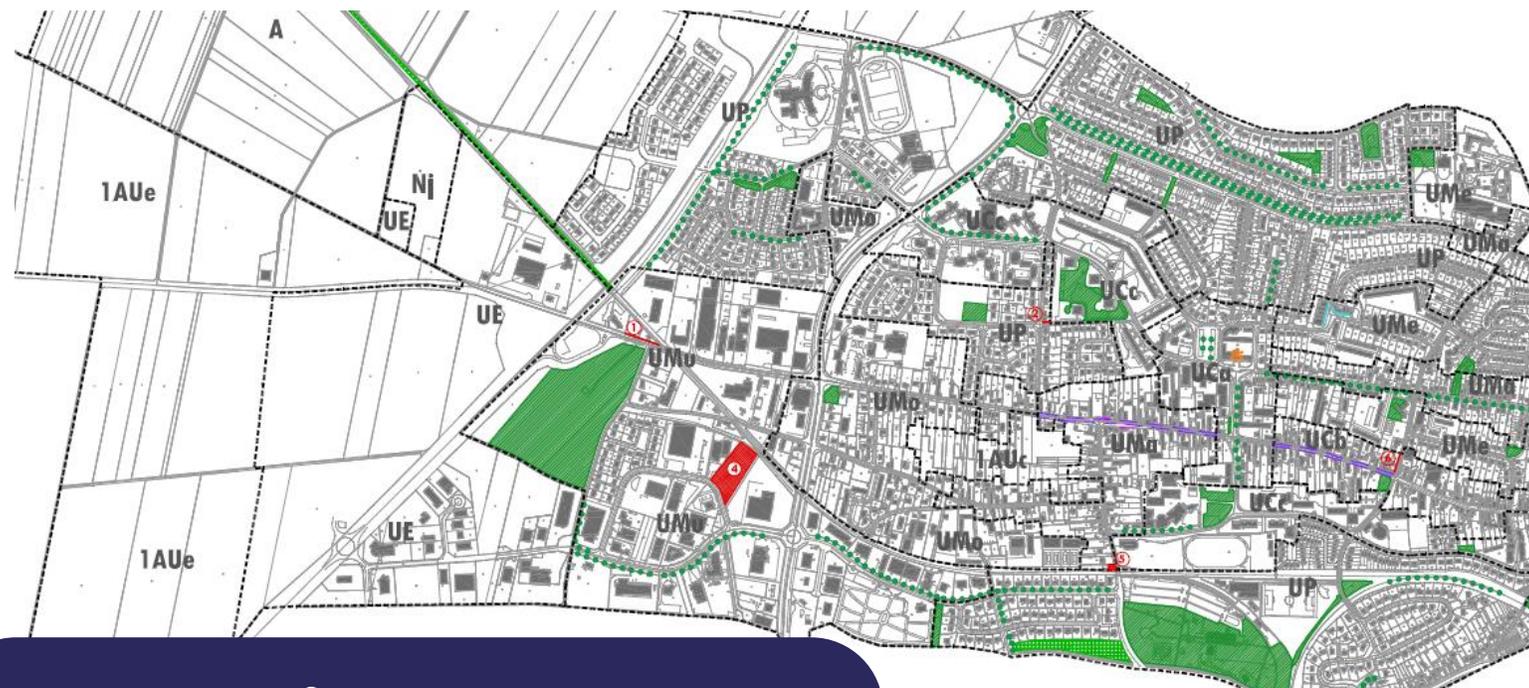
**Alignement végétal**

*L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme*



**Mares à préserver**

*L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme*



### EBC

- Conserver la majorité des EBC existants
- Mettre en place des EBC en zone Agricole pour créer des haies servant à la fois d'habitat/garde mangée pour la faune et de bois de chauffe pour les agriculteurs

### Secteurs parc

- Conserver la majorité des secteurs parc existants
- Etendre le secteur du parc d'Anjou, supprimer celui situé au sein du NPNRU et ajouter le parc linéaire

### Alignement végétal

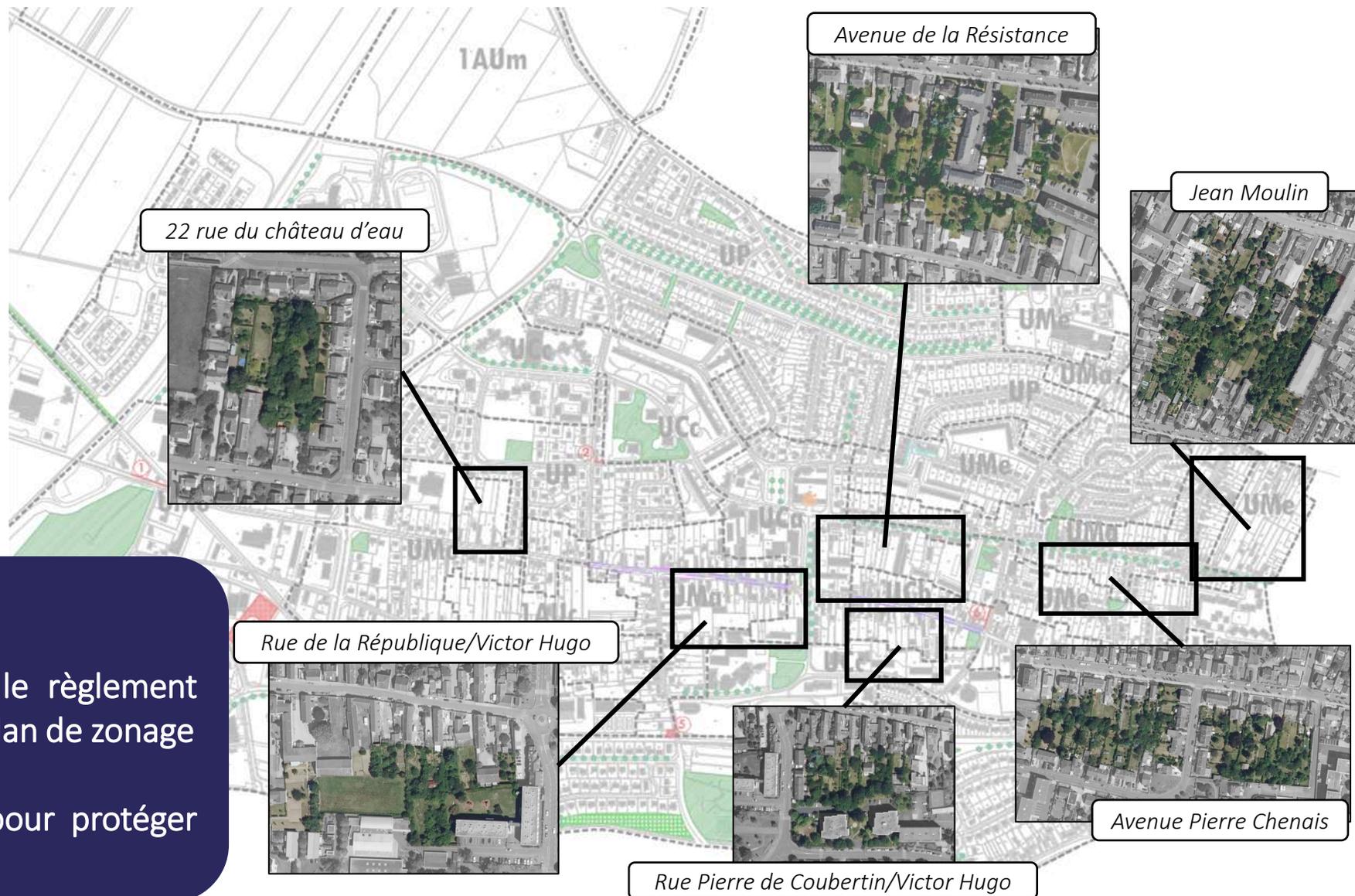
- Conserver les alignements existants et compléter les alignements (Vallier, Gérard Philippe)

## ❖ Secteur jardin

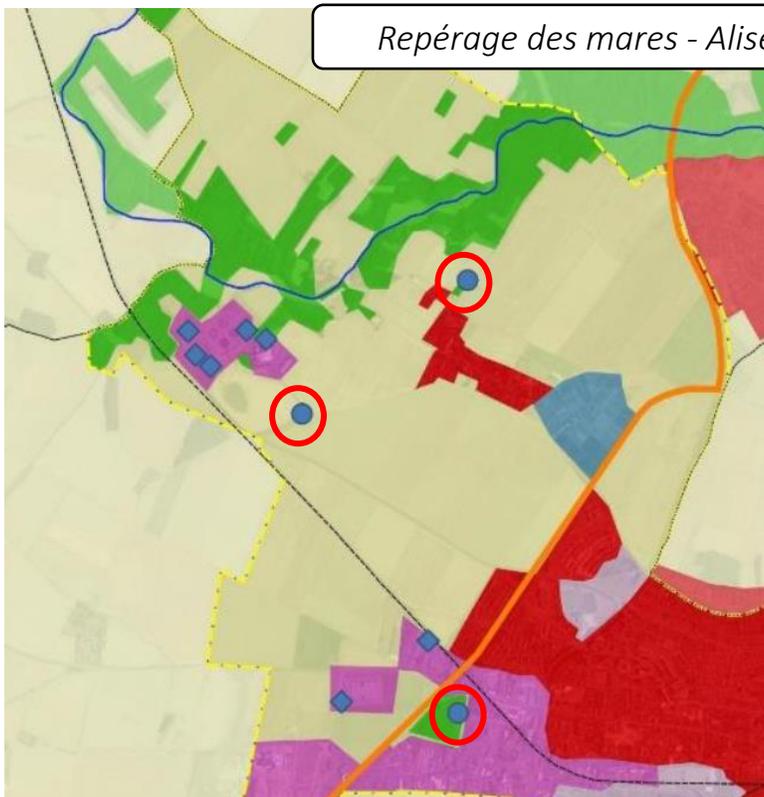
- **Contraintes** : « Ces secteurs privés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, peuvent accueillir uniquement des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup>. »
- Le PLU prévoit cette protection dans le règlement écrit mais pas sur le plan de zonage
- ➔ Actuellement inapplicable

### Intentions

- Conserver la protection dans le règlement écrit et la mettre en place sur le plan de zonage
- Délimiter des secteurs jardin pour protéger les cœurs d'îlot paysagers



## ❖ Mares et cours d'eau à préserver



➤ *Mare du Bois du Château déjà protégée par l'EBC*

## ❖ Mise en place du coefficient de biotope par surface (CBS)

### Définition CBS :

*Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).*

*Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".*

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

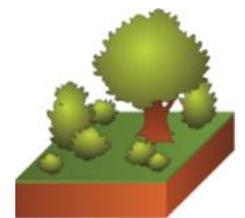
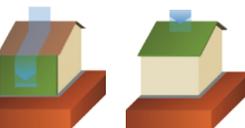
### Règle actuelle (secteur UCc)

*« Dans toute la zone, un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :*

- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables. »*

### Remarque

Il permet de pondérer la surface d'espace vert en fonction du type de revêtement

Type de surface	Description	Valeur écologique
 <p><b>Surface imperméable</b></p>	Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	0
 <p><b>Surface semi-perméable</b></p>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable...)	0,2
 <p><b>Surface semi-ouverte</b></p>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...)	0,5
 <p><b>Espace vert sur dalle</b></p>	Espace vert sur dalle de rez-de-chaussée et garage, souterrain avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	0,5
 <p><b>Espace vert en pleine terre</b></p>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore	1
 <p><b>Mur et toiture végétalisés</b></p>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres et végétalisation des toitures	0,4

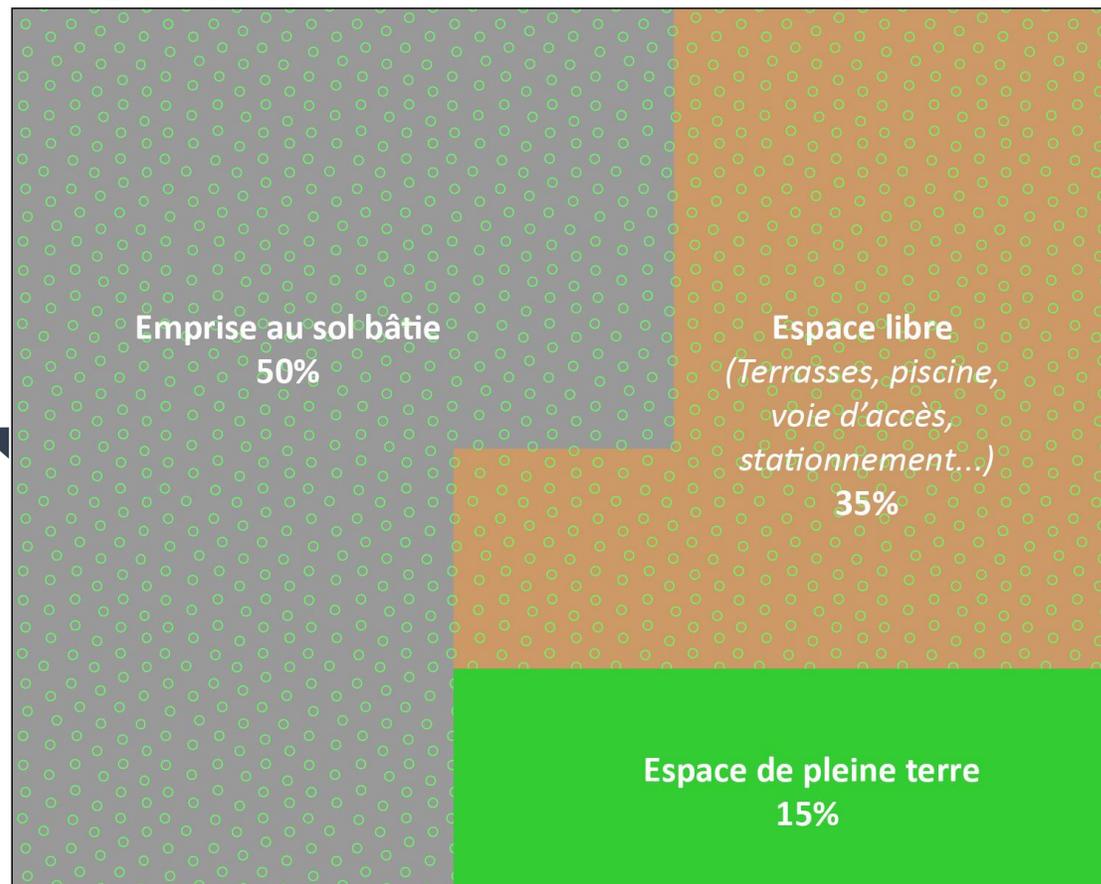
❖ Espace vert, espace vert de pleine terre et coefficient de biotope par surface (CBS)

**Secteur UCa** : Coefficient de Biotope par Surface de 0,30  
dont 0,15 de pleine terre

Règle actuelle (secteur UCa)

« En UCa, au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. »

Traduction réglementaire



**Espace végétalisé pondéré**  
à localiser sur la parcelle

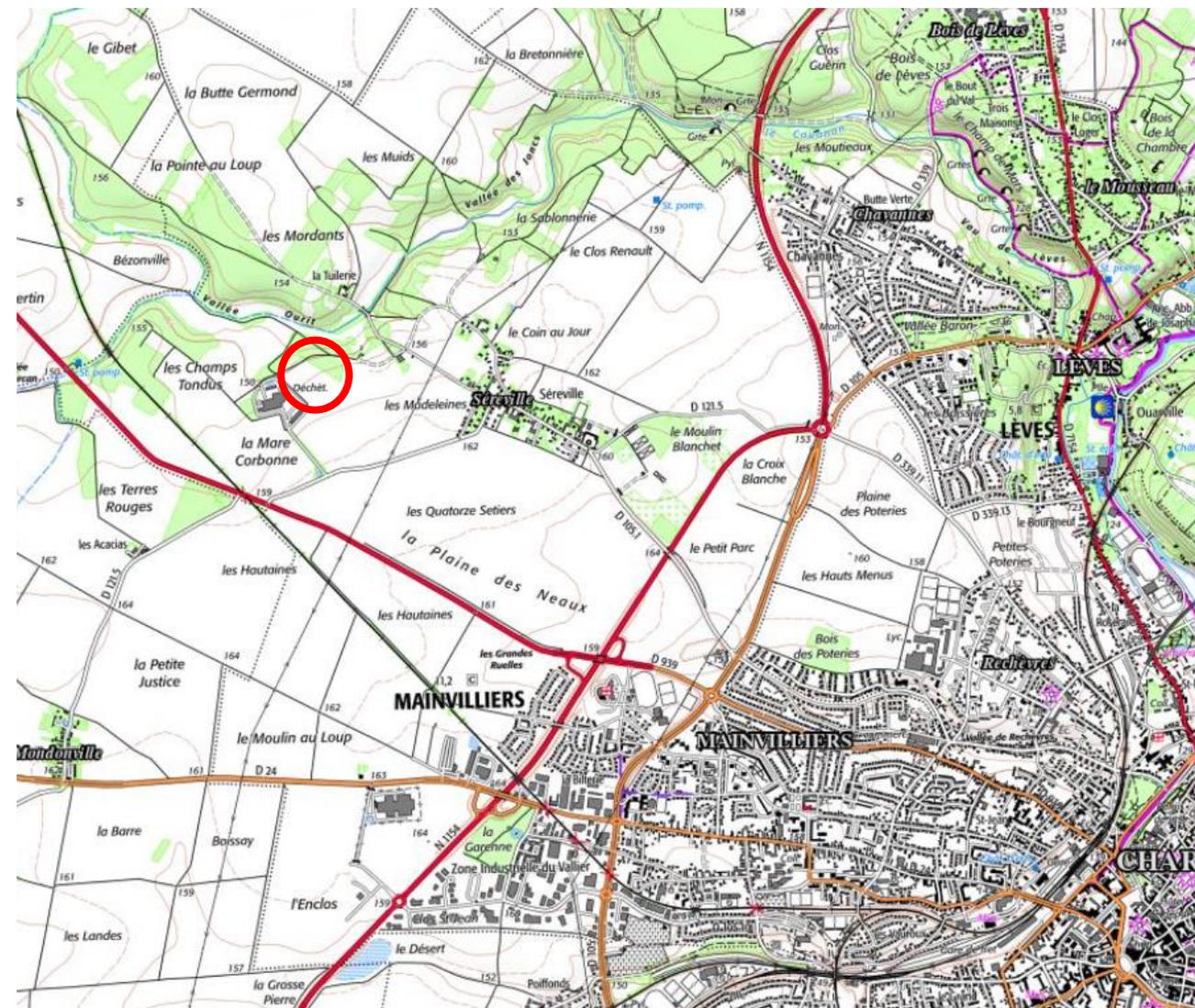
# QUESTIONS / RÉPONSES

## IV. Projet d'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets

## OBJET ET EMPLACEMENT DU PROJET

Installation d'une plateforme de mise en balles permettant la mise en balles d'ordure ménagères et assimilés et le stockage de 18 000 balles, soit 15 000 tonnes de déchets ménagers.

Permettra de ne pas recourir à l'évacuation de déchets en dehors du site avec un risque d'enfouissement et de lisser la gestion des déchets en fosse de l'Unité de Valorisation Energétique pendant les périodes d'arrêt technique.

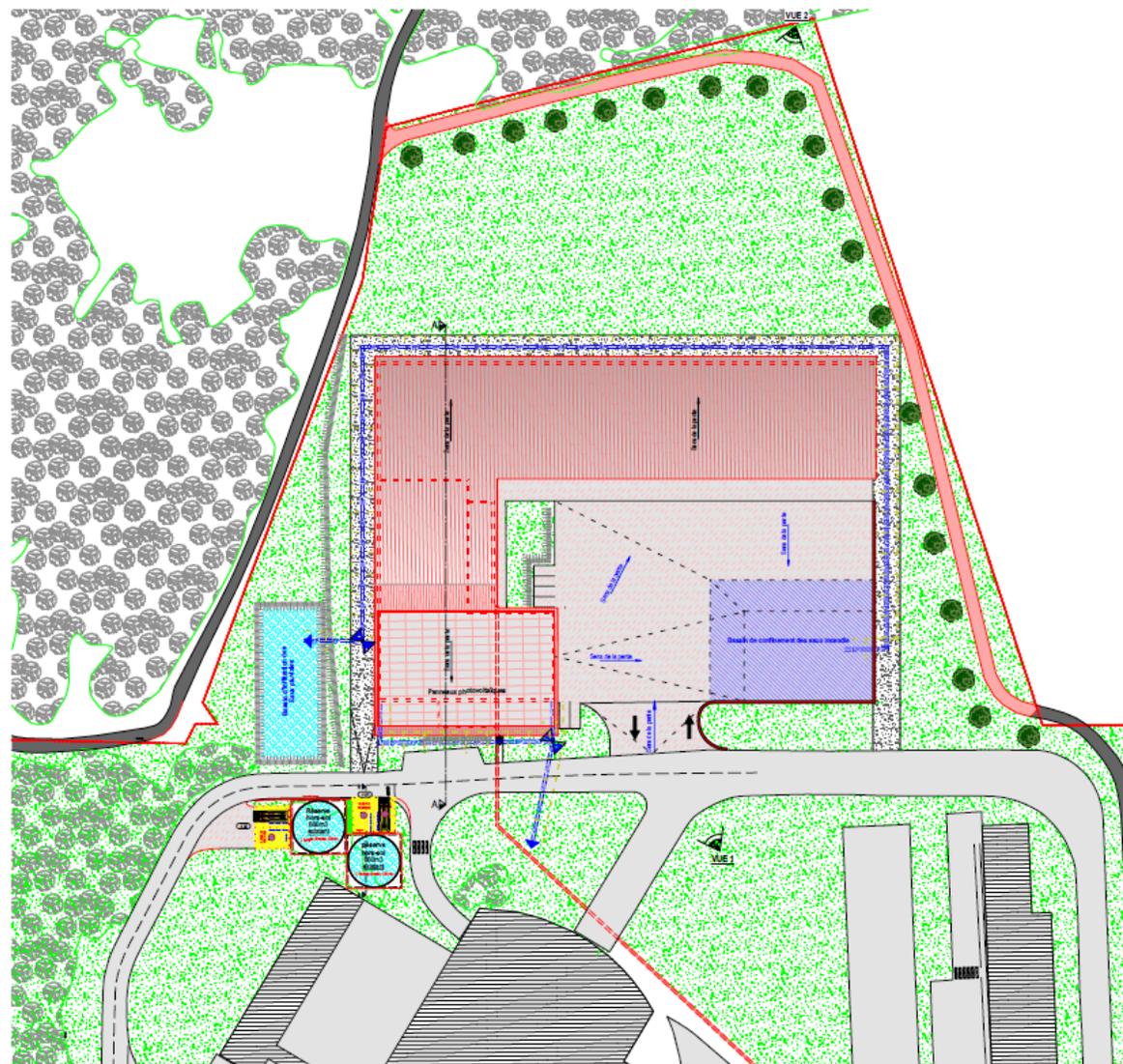


## PLAN DU PROJET

### Détail

- Hauteur maximale : 15m37
- Surface de plancher : 5 086 m<sup>2</sup>

	LIMITE PARCELLAIRE
	BÂTIMENTS EXISTANTS HORS PROJET
	ARBRES EXISTANTS
	ARBRES PLANTES
	VOIRIE EXISTANTE
	TALUS
	ESPACE VERT
	VOIRIE CREEE
	ROUTE CALCAIRE PL
	CHEMIN COMMUNAL EXISTANT
	CHEMIN COMMUNAL CREEE
	COUVERTURE BAC ACIER CREEE
	PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
	MUR BETON
	EMPRISE PLATE-FORME D'ASPIRATION
	BASSIN DE CONFINEMENT DES EAUX INCENDIE
	VANNE DE COUPURE MANUELLE DES CANALISATIONS EP
	RESEAU EP



ZONE PLU:	UE
SECTION CADASTRALE:	ZL
PARCELLES N°:	306
SUPERFICIE :	35 876,00 m <sup>2</sup>

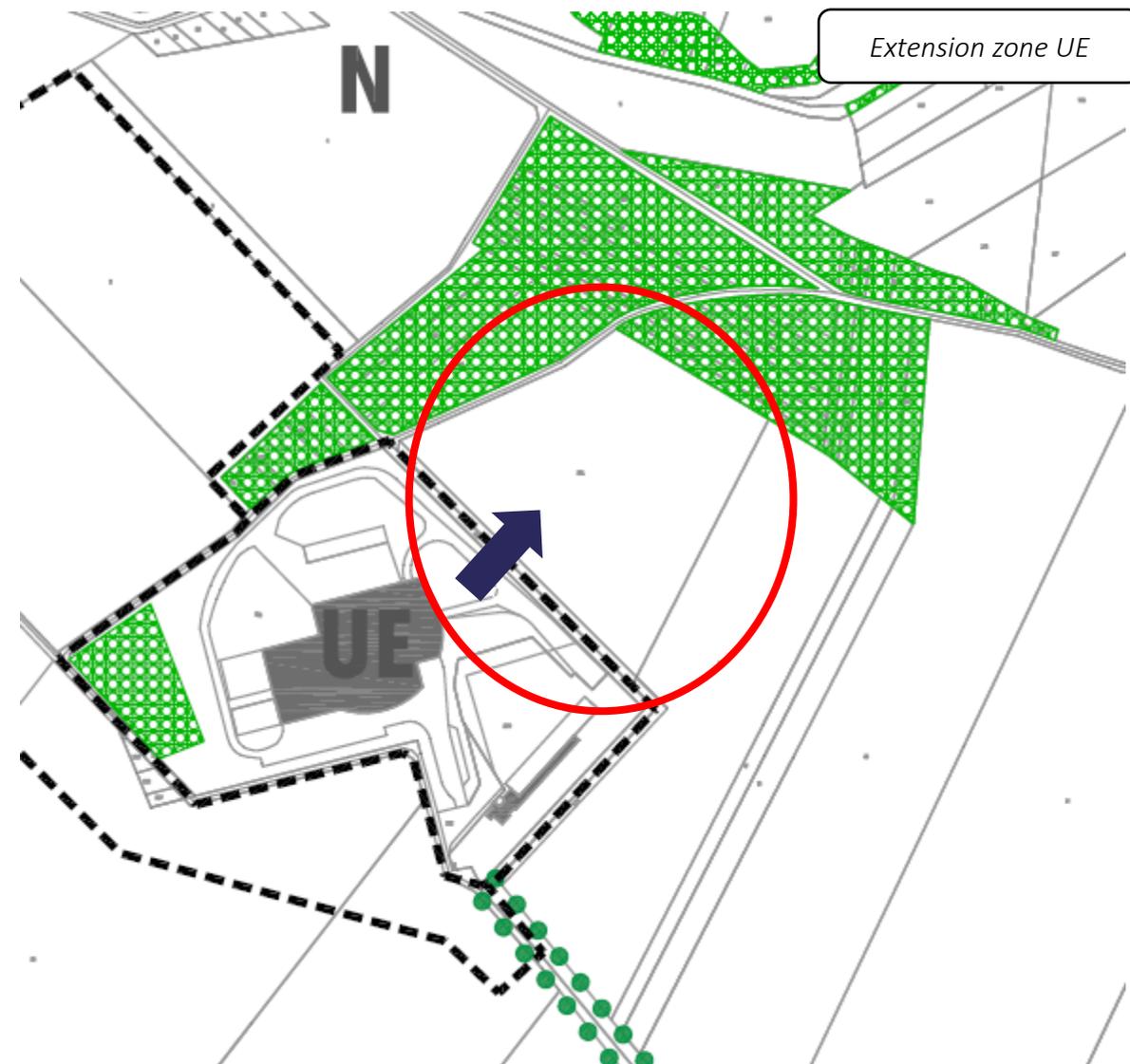
	LIMITE PARCELLAIRE
	BÂTIMENTS EXISTANTS HORS PROJET
	ARBRES EXISTANTS
	ARBRES PLANTES
	VOIRIE EXISTANTE
	TALUS
	ESPACE VERT
	VOIRIE CREEE
	ROUTE CALCAIRE PL
	CHEMIN COMMUNAL EXISTANT
	CHEMIN COMMUNAL CREEE
	COUVERTURE BAC ACIER CREEE
	PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
	MUR BETON
	EMPRISE PLATE-FORME D'ASPIRATION
	BASSIN DE CONFINEMENT DES EAUX INCENDIE
	VANNE DE COUPURE MANUELLE DES CANALISATIONS EP
	RESEAU EP

CHARTRES METROPOLE Place des Halles 28000 CHARTRES	<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b> CHARTRES METROPOLE Place des Halles 28000 CHARTRES	<b>ARCHITECTE</b> 3, rue Joseph Fourier 28001 CHARTRES BP 50012 Tel: 02 37 91 12 48 Courriel: Sa-gr@architectes.org	<b>OPERATION</b> CONSTRUCTION D'UN CENTRE DE STOCKAGE DE BALLES A MAINVILLIERS Rue de la Mare Corbonne - 28300 MAINVILLIERS	<b>DATE</b> 04/07/2023	<b>ECHELLE</b> 1/1000	<b>N° plan</b> 02	<b>PLAN PRINCIPALE TOITURE</b>
--	---	--	---	---------------------------	--------------------------	----------------------	--------------------------------

## MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

### Intentions

- Agrandissement de la zone UE sur la parcelle concernée située en zone N
- Evolution des règles de stationnement pour limiter le nombre de places de stationnement à prévoir pour le projet : le PLU actuel imposerait 34 places de stationnement



# QUESTIONS / RÉPONSES

## V. L'atelier de concertation

- **Modalités :**

Lieu : en mairie

Date : lundi 5 juin de 18h à 20h

Capacité : une trentaine d'habitants

Inscription : sur le site de la commune ou par téléphone

- **Déroulé :**

- 1 présentation commune

- Partage des participants en 3 groupes thématiques

- 1<sup>er</sup> groupe : **patrimoine bâti** (10 habitants)

- 2<sup>ème</sup> groupe : **règles de constructibilité** (10 habitants)

- 3<sup>ème</sup> groupe : **règles environnementales** (10 habitants)

- Recueil des besoins et des propositions sur des thématiques définies au préalable

- Propositions d'évolutions émises par les habitants

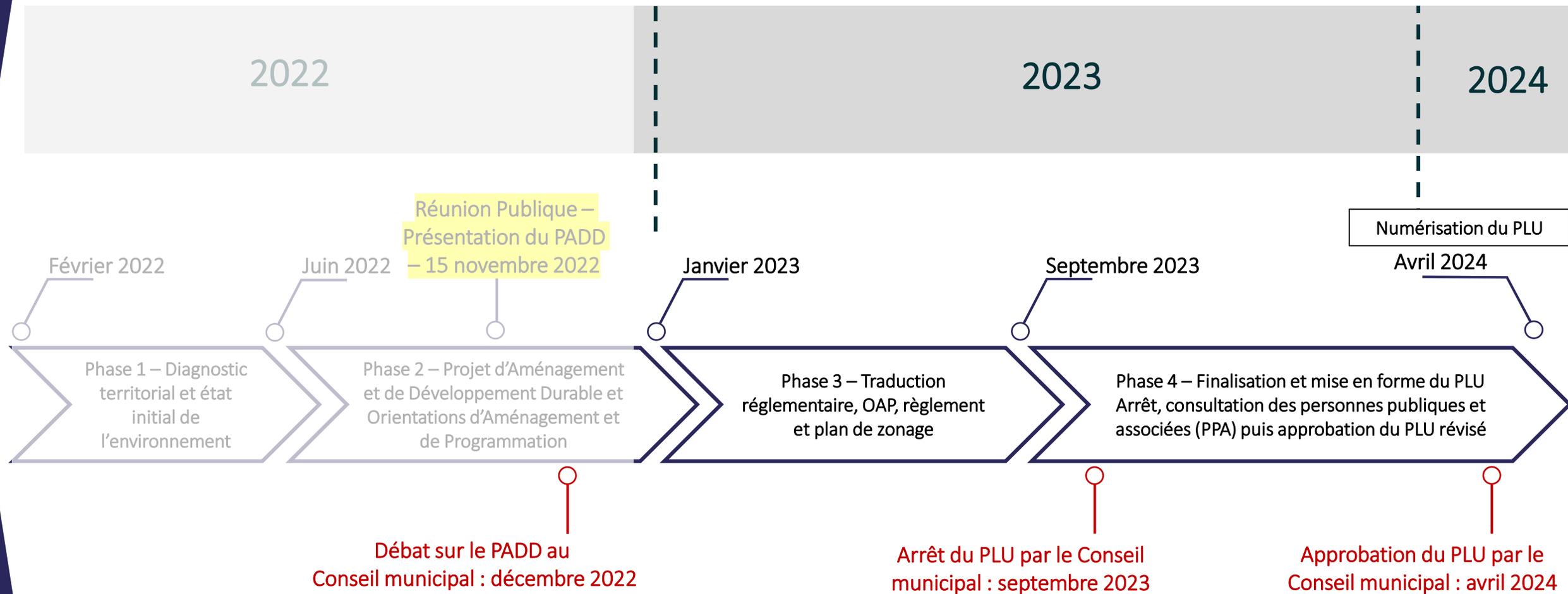
- **Objectif :**

- Recueil des besoins et des propositions des habitants sur les thématiques choisies

- Amender le projet de révision du PLU par les propositions et remarques des habitants



*Atelier table-ronde*



# QUESTIONS / RÉPONSES

# MERCI POUR VOTRE ATTENTION