

Département de l'Eure-et-Loir

Chartres Métropole

Traitement et Valorisation

# DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAINVILLIERS

PIECE N°2 : DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

*Commune de Mainvilliers – Septembre 2023*



CHARTRES MÉTROPOLE  
TRAITEMENT ET  
VALORISATION

## SOMMAIRE

1. Avant-Propos .....	3	4.1. Modifications apportées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) .....	21
2. Contexte réglementaire et procédure .....	4	4.2. Modifications apportées au plan de zonage du PLU de Mainvilliers .....	23
2.1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. 4		4.3. Modifications apportées au règlement écrit du PLU de Mainvilliers .....	24
2.2. La composition du dossier de déclaration de projet .....	5	4.4. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	26
2.3. La procédure .....	5	4.5. Modifications apportées aux servitudes .....	27
3. Eléments de contexte .....	7	4.6. Modifications apportées au rapport de présentation .....	28
3.1. Chartres Métropole .....	7		
3.2. Mainvilliers .....	8		
3.3. Présentation du projet .....	8		
3.3.1. Les objectifs du projet .....	8		
3.3.2. La localisation du projet .....	9		
3.3.3. Les plans du projet .....	10		
3.4. Nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur .....	13		
3.4.1. Un projet d'aménagement et de développement durable incomplet (PADD) .....	13		
3.4.2. Un règlement écrit et un zonage inadaptés au projet .....	14		
3.4.3. La directive de protection et de mise en valeur des paysages – préservation des vues sur la cathédrale de Chartres à mettre à jour .....	15		
3.4.4. Analyse du projet au regard des règles applicables .....	17		
4. Exposé des modifications à apporter au PLU .....	21		

## 1. Avant-Propos

Le présent document constitue la notice de présentation relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Mainvilliers (28).

Dans le cadre de la réalisation d'une extension du centre de traitement et de valorisation des déchets sur le territoire de Mainvilliers, il est nécessaire de mettre en compatibilité le PLU de la commune par une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération.

Le secteur de projet est situé au nord-ouest de la commune et concerne les parcelles cadastrales ZL 281, ZL 282 et ZL 305.

Le projet induisant la procédure de déclaration de projet vise à modifier le classement d'une parcelle agricole située en zone naturelle (N) en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUe) afin de permettre sa réalisation, ainsi que la modification des règles de stationnement applicables à la zone 1AUe pour en réduire le nombre exigible.

C'est pourquoi il est nécessaire de procéder à une évolution des pièces du PLU en vigueur.

Les pièces concernées sont le PADD, les OAP, le plan de zonage, le règlement écrit et le rapport de présentation.

Ce document constitue le deuxième et dernier document composant le dossier de déclaration de projet. Il présente les évolutions à apporter au PLU afin de permettre la réalisation du projet, à savoir :

- Faire évoluer le zonage en classant l'intégralité des parcelles ZL 281 et ZL 282, et une partie de la parcelle ZL 305 en zone 1AUe ;

- Adapter le règlement de la zone 1AUe et plus particulièrement l'article relatif au stationnement des véhicules motorisés.

**Le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du PLU de la commune de Mainvilliers dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet.**

## 2. Contexte réglementaire et procédure

### 2.1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet

Le plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la création d'une plateforme de mise en balles de déchets ménagers sur l'unité foncière concernée (parcelles ZL 281, ZL 282 et ZL 305). Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme (articles L.300-6 ; L. 153-54 à L. 153-59) pour une mise en compatibilité du PLU.

Ainsi, le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

#### **Article L.300-6 du code de l'urbanisme**

*« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »*

#### **L'intérêt général**

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition indispensable de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

#### **La portée de la déclaration de projet**

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : *« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».*

## 2.2. La composition du dossier de déclaration de projet

**L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit** que « lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

**Les articles R. 104-13 et R. 104-14 du même code** précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

Après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, **la décision N°MRAe 2023-4160 a été prise de ne pas soumettre le projet de mise en compatibilité du PLU de Mainvilliers à évaluation environnementale.**

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, **d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général** (cf. pièce n°1 du dossier), et, d'autre part, **d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU** (présent dossier).

## 2.3. La procédure

### **Consultation et examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Le projet de mise en compatibilité n'étant pas soumise à évaluation environnementale, le dossier fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les PPA prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-52 du code de l'urbanisme).

### **Passage en CDPENAF**

Le projet sera également présenté en CDPENAF étant donné sa localisation sur des terrains actuellement cultivés comme prévu par l'article L.153-7 du code de l'urbanisme.

### **Enquête Publique**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le maire ou le président de l'EPCI compétent dans les autres cas.

### **Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU**

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153- 20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

### 3. Éléments de contexte

*[Se reporter à la pièce n°1 : notice de présentation et justification de l'intérêt général]*

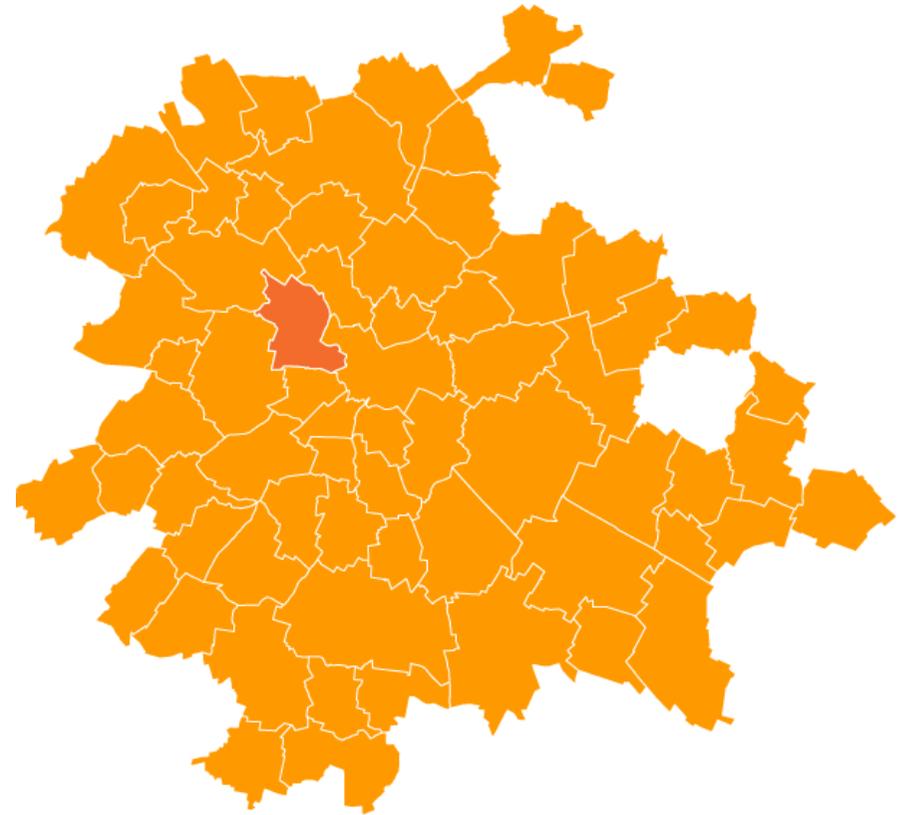
#### 3.1. Chartres Métropole

La commune de Mainvilliers est membre de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole, en Eure-et-Loir.

Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013 suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

En 2015, les communes de Vérigny et Mittainvilliers fusionnent. La métropole comptait alors 46 communes. 21 communes limitrophes étaient candidates pour entrer, si possible en 2017, dans Chartres métropole.

20 nouvelles communes ont finalement intégré l'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2018.



*Figure 1 : Périmètre de Chartres Métropole (Mainvilliers apparaît en orange foncé)*

### 3.2. Mainvilliers

Située sur la rive gauche de l'Eure, Mainvilliers s'inscrit dans l'ouest de l'agglomération chartraine. Le Parc Naturel Régional du Perche est à environ 45 km à l'ouest, celui du Gâtinais Français à 70 km à l'est et la forêt de Rambouillet à 45 km au nord-ouest.

Mainvilliers bénéficie d'une bonne desserte routière constituée des RD 905, 105, 939 et 24. Ce réseau lui assure la liaison avec les communes voisines de l'agglomération. Par ailleurs, sa proximité avec l'A11 et la gare de Chartres lui permettent d'atteindre Paris en moins de 1h15.

En pleine Beauce, les deux-tiers de son territoire sont occupés par des champs agricoles à vocation céréalière.

Elle compte 11 087 habitants en 2018 et présente une dynamique de croissance de sa population.

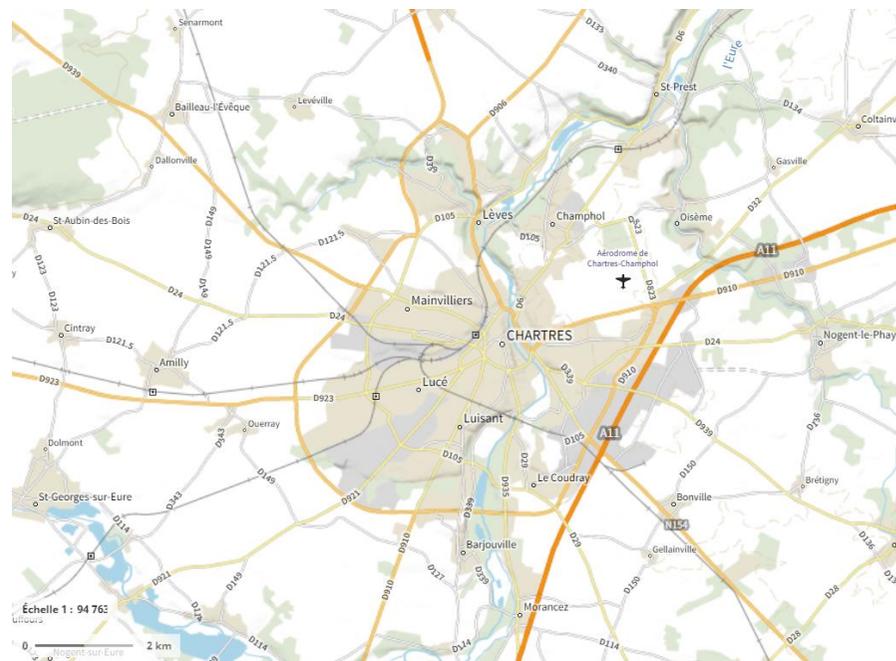


Figure 2 : Situation géographique de Mainvilliers

### 3.3. Présentation du projet

#### 3.3.1. Les objectifs du projet

Le projet consiste en la création d'une plateforme permettant la mise en balles d'ordures ménagères et assimilés et le stockage de 18 000 balles, soit 15 000 tonnes de déchets ménagers.

La réalisation de ce projet 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 et de travaux majeurs tels que la mise en conformité liée aux Brefs Incinération.

### 3.3.2. La localisation du projet

Le projet est situé sur 3 parcelles différentes, appartenant toutes les 3 à Chartres Métropole qui les mettra à dispositions pour CMTV.

Il s'agit de la parcelle agricole ZL 281 et des parcelles ZL 282 et ZL 305 relatives à un chemin rural et situées à la limite de l'unité de valorisation énergétique. Il est prévu le déplacement du chemin rural le long de la parcelle 281 afin de contourner le périmètre du projet.

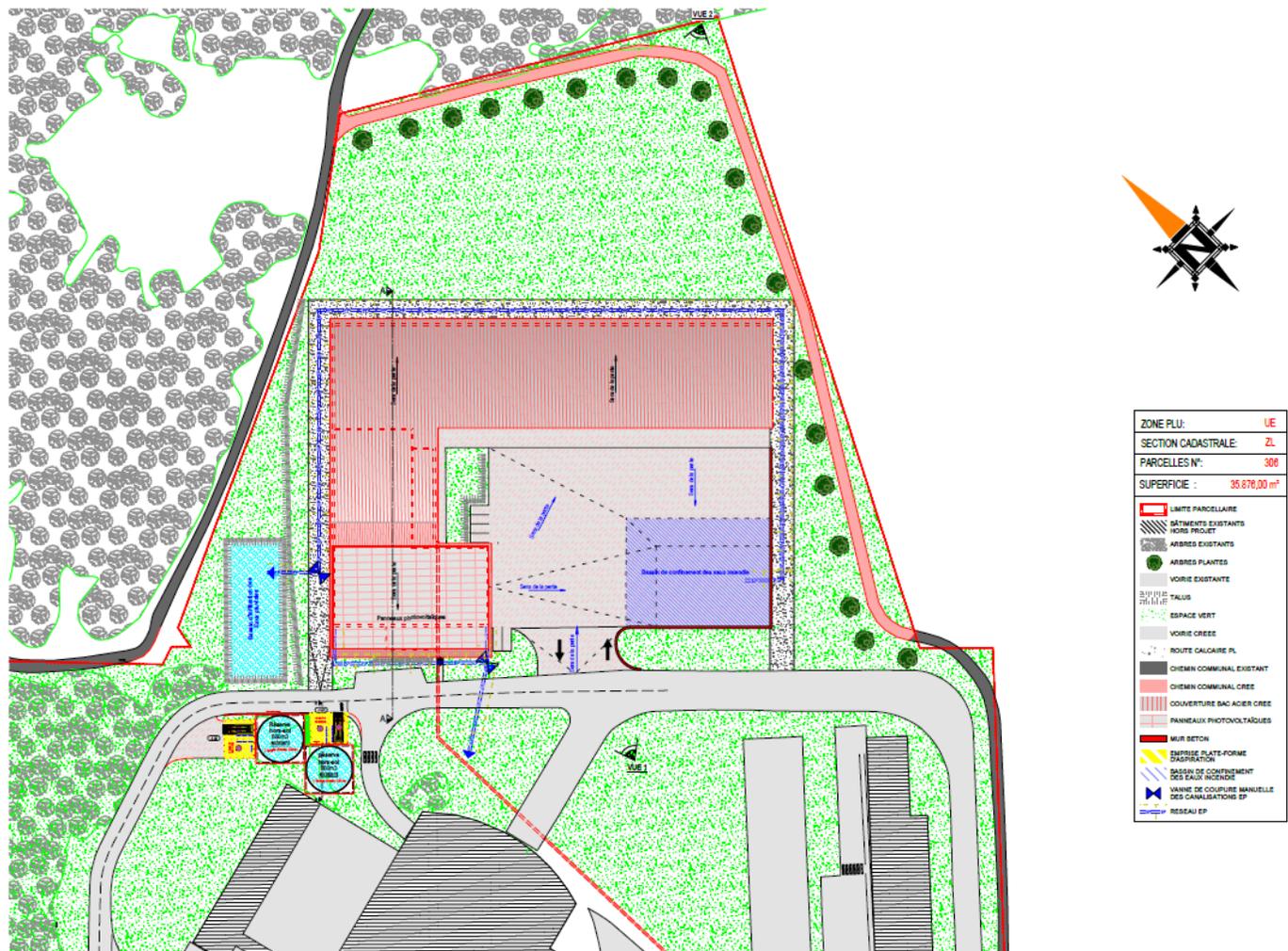


Figure 3 - Vue du site depuis l'unité de valorisation des déchets

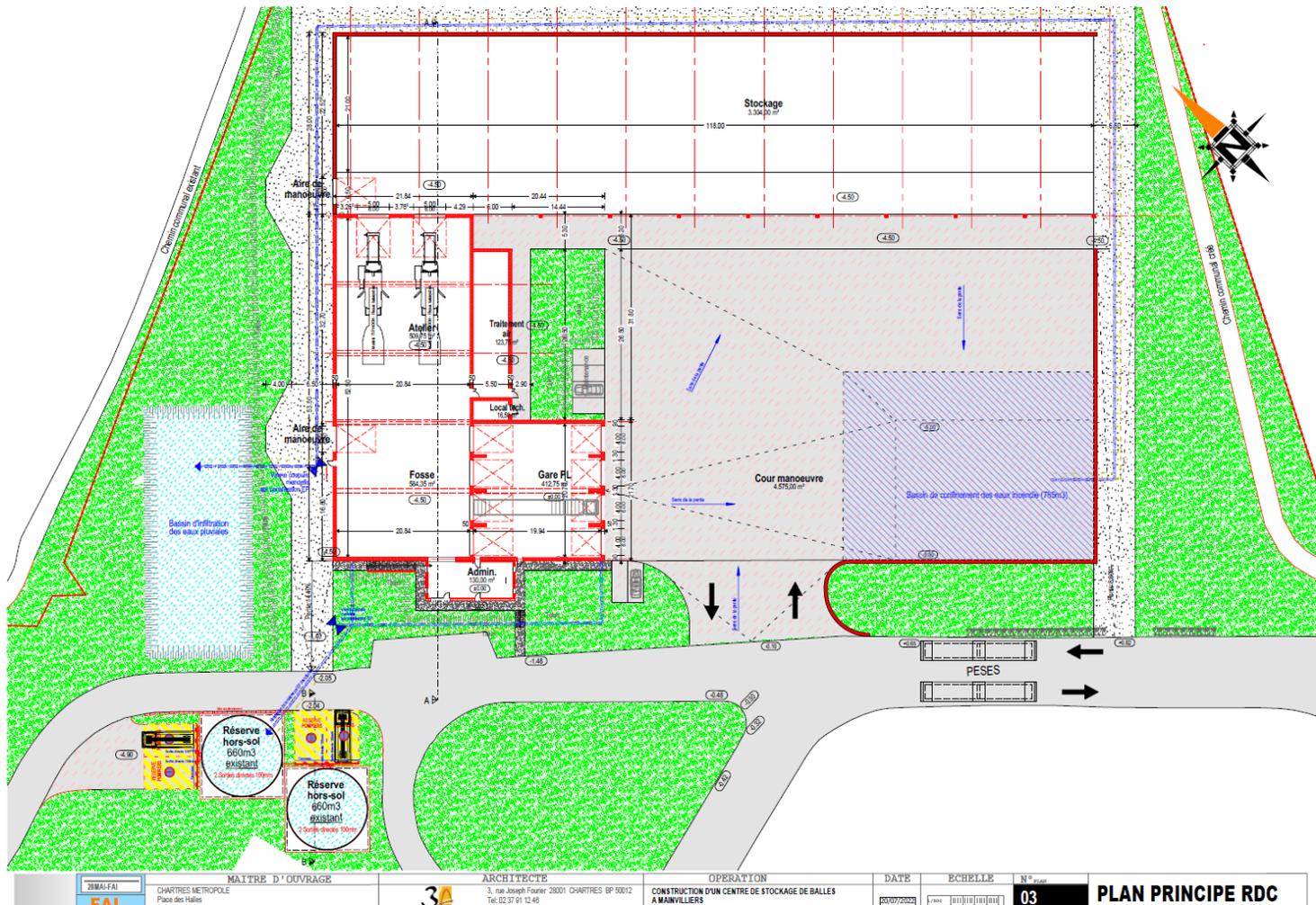
Les superficies des parcelles concernées sont présentées ci-dessous :

- Parcelle ZL 281 : 22 454 m<sup>2</sup>
- Parcelle ZL 282 : 1 023 m<sup>2</sup>
- Parcelle ZL 305 : environ 965 m<sup>2</sup>

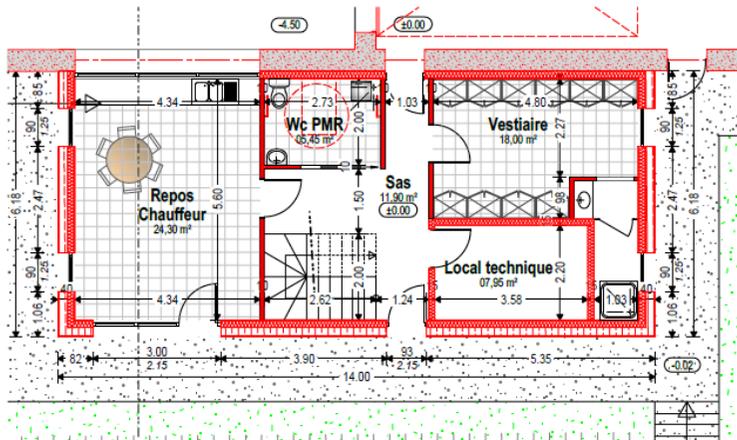
### 3.3.3. Les plans du projet



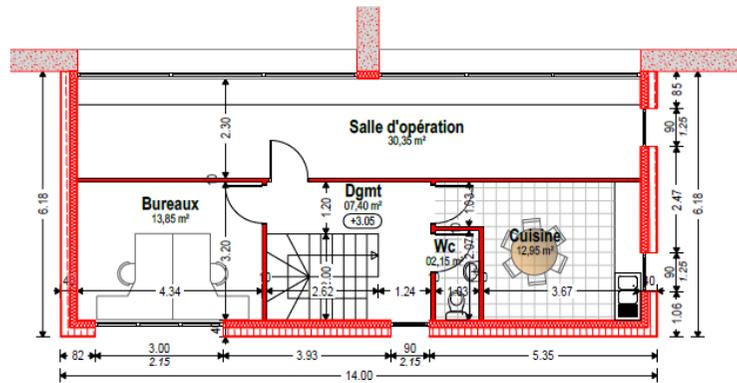
 ZIMAI-FAI <b>FAI</b>	<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b> CHARTRES MÉTROPOLE Place des Halles 28000 CHARTRES	 <b>ARCHITECTE</b> 3, rue Joseph Fourier 28001 CHARTRES BP 50012 Tél: 02 37 91 12 40 Courriel: 3a-ign@architectes.org	<b>OPERATION</b> CONSTRUCTION D'UN CENTRE DE STOCKAGE DE BALLES A MAINVILLIERS Rue de la Mare Carbonne - 28300 MAINVILLIERS	<b>DATE</b> 05/07/2022	<b>ECHELLE</b> 1/1000	<b>N° plan</b> <b>02</b>	<b>PLAN PRINCIPAL TOITURE</b>
-----------------------------	---	---	--	---------------------------	--------------------------	-----------------------------	-------------------------------



<b>28MAI-FAI</b> <b>FAI</b>	<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b> CHARTRES MÉTROPOLE Place des Halles 28000 CHARTRES	<b>3</b> <b>ARCHITECTE</b> 3, rue Joseph Fourier 28001 CHARTRES BP 50012 Tel: 02 37 81 12 40	<b>OPERATION</b> CONSTRUCTION D'UN CENTRE DE STOCKAGE DE BALLES A MANVILLIERS	<b>DATE</b> 03/07/2023	<b>ECHELLE</b> 1/500	<b>N° plan</b> <b>03</b> <b>PLAN PRINCIPLE RDC</b>
--------------------------------	---	---	---	---------------------------	-------------------------	--



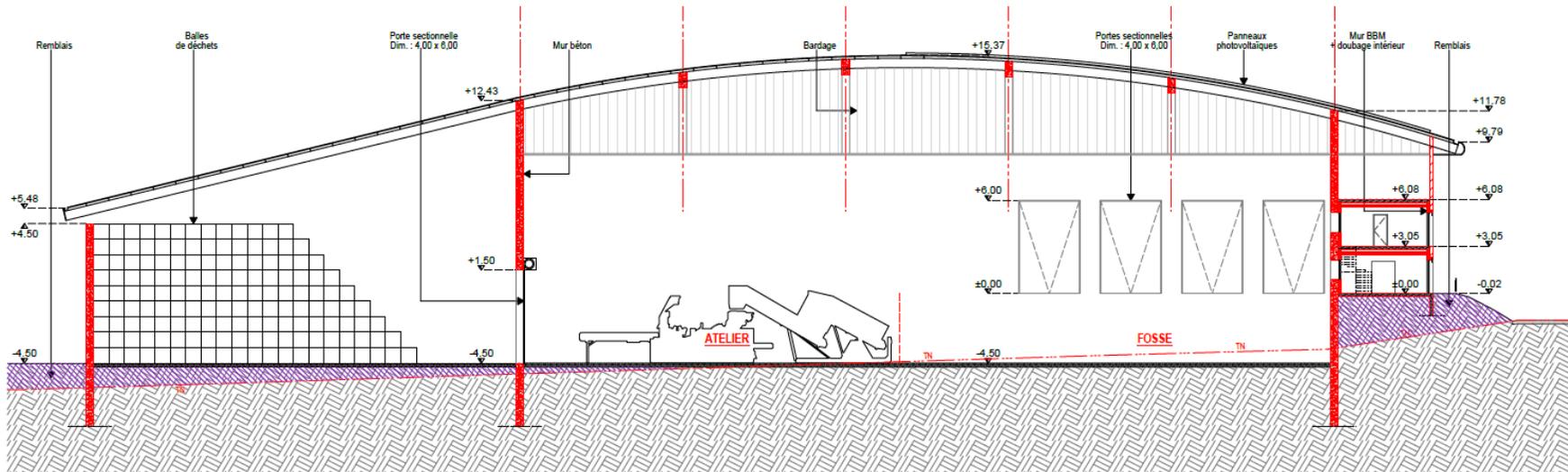
PLAN RDC - ZONE ADMINISTRATIVE  
Ech. : 1/100



PLAN ETAGE - ZONE ADMINISTRATIVE  
Ech. : 1/100

RDC	
SAS	11,90 m <sup>2</sup>
VESTIAIRE	18,00 m <sup>2</sup>
REPOS CHAUFFEUR	24,30 m <sup>2</sup>
LOCAL TECHNIQUE	07,95 m <sup>2</sup>
WC PMR	05,45 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL RDC</b>	<b>67,60 m<sup>2</sup></b>
ETAGE	
DEGAGEMENT	07,40 m <sup>2</sup>
SALLE D'OPERATION	30,35 m <sup>2</sup>
BUREAUX	13,85 m <sup>2</sup>
CUISINE	12,95 m <sup>2</sup>
WC	02,15 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ETAGE</b>	<b>66,70 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL MAISON*</b>	<b>134,30 m<sup>2</sup></b>

\* Calcul des surfaces habitables (Loi Carrez)



COUPE PRINCIPLE  
Ech. : 1/250

	MAÎTRE D'OUVRAGE		ARCHITECTE	OPERATION	DATE	ECHELLE	N° d'etat	<b>PLANS RDC/ETAGE</b> <b>COUPE PRINCIPLE</b>
	CHARTRES METROPOLE Place des Halles		3, rue Joseph Fourier 28001 CHARTRES SP 50012 Tel: 02 37 91 12 40	CONSTRUCTION D'UN CENTRE DE STOCKAGE DE BALLES A MAINVILLIERS	03/07/2020	1/200	<b>04</b>	

### 3.4. Nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur

#### 3.4.1. Un projet d'aménagement et de développement durable incomplet (PADD)

Le PADD du PLU actuellement en vigueur ne prévoit par d'orientation concernant la possibilité de réaliser une extension du centre de traitement et de valorisation des déchets.

C'est pourquoi l'inscription d'un nouvel objectif visant à étendre ce centre est souhaité dans le cadre de cette mise en compatibilité sans remettre en cause l'économie générale du PADD.

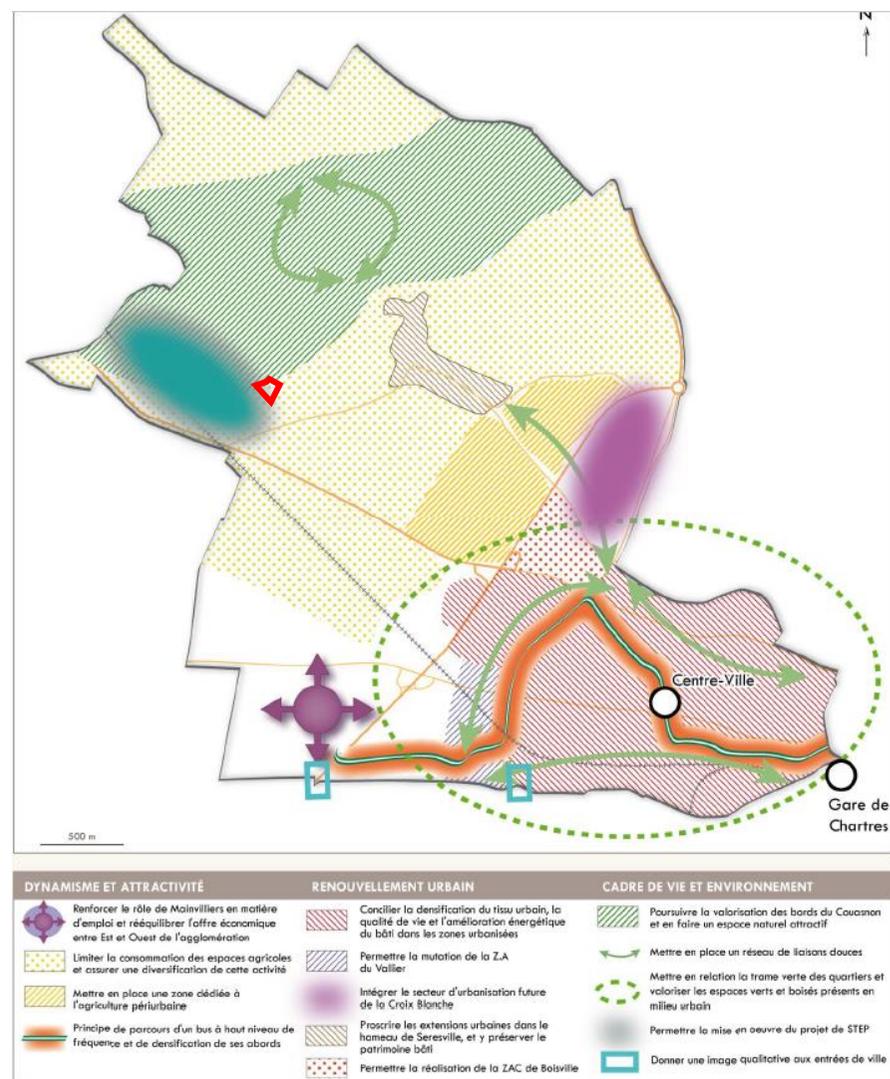


Figure 4 : PADD en vigueur (en rouge, le secteur de projet)

### 3.4.2. Un règlement écrit et un zonage inadaptés au projet

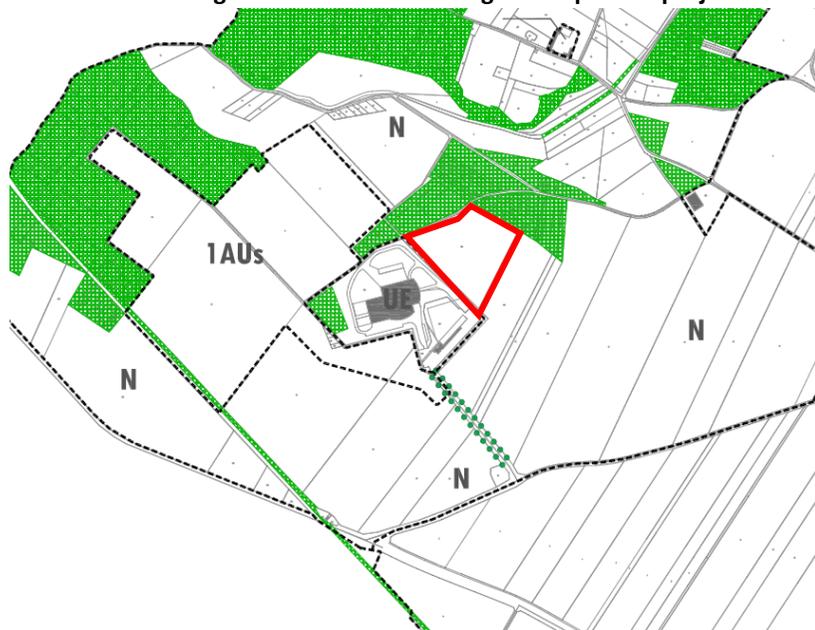


Figure 52 – Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur (en rouge, le secteur de projet)

L'emprise du projet se situe en zone N (naturelle) du PLU. Par conséquent et en l'état actuel, le projet doit se conformer aux règles de la zone N, ce qui le rend incompatible avec le projet porté par Chartres Traitement et Valorisation.

En effet, le règlement de la zone N et notamment ses articles 1 et 2 relatifs aux autorisations et interdictions d'occupations du sol stipule que :

#### « **ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1. Dispositions communes à toute la zone :**

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

##### **1.2. Dispositions particulières à la zone N :**

- La reconstruction après sinistre est interdite.

#### **ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1. Dispositions applicables à la zone N, aux secteurs Nh, Nl et Nj**

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection, le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** ».

L'analyse des règles de la zone N démontre bien que la réalisation d'une plateforme de mise en balles de déchets ménagers ne correspond pas au

type d'occupations et d'utilisations du sol autorisées, car elle ne concerne pas l'activité agricole, pastorale ou forestière.

### 3.4.3. La directive de protection et de mise en valeur des paysages – préservation des vues sur la cathédrale de Chartres à mettre à jour

La cathédrale de Chartres fait l'objet d'une protection privilégiée, et ce notamment à travers la préservation de vues vers celle-ci. A ce titre, une directive paysagère a été arrêtée en février 2021 et définit de nouveaux cônes de vue à préserver.

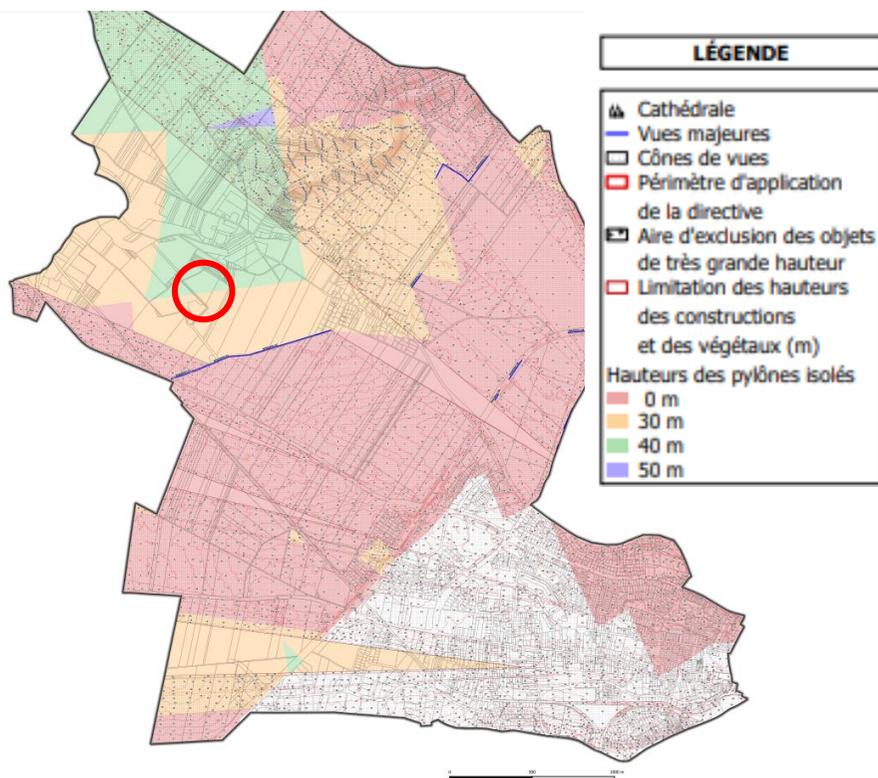


Figure 6 - Préservation des vues sur la cathédrale de Chartres - Source DREAL Centre-Val de Loire

Cette nouvelle directive vient remplacer celle existante et retranscrite au sein du PLU de Mainvilliers approuvés en 2014 (voir ci-dessous).

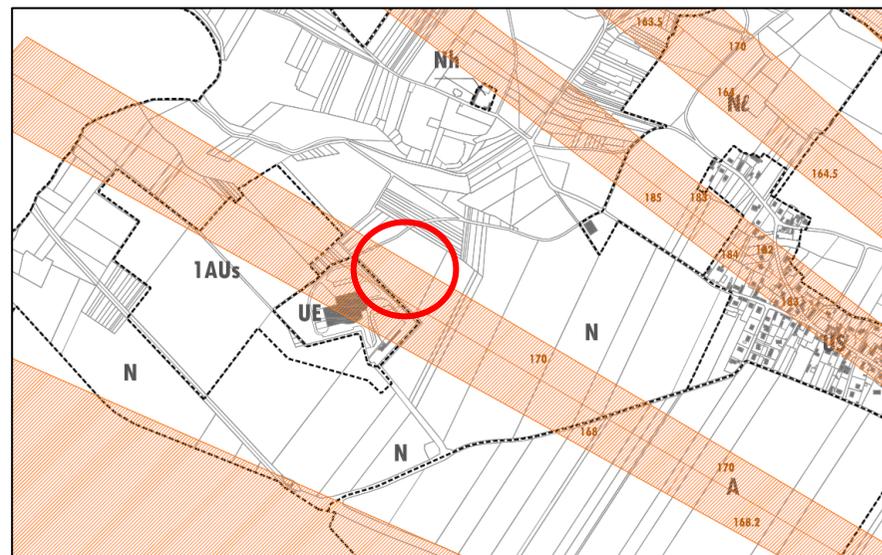


Figure 7 - Cônes de vue à préserver - Source plan de servitude PLU de Mainvilliers – 2014

Ainsi, nous pouvons nous apercevoir que le projet est situé en dehors des cônes de vues à préserver présents dans la nouvelle directive de 2021, nécessitant une mise à jour du document au sein du dossier de PLU.

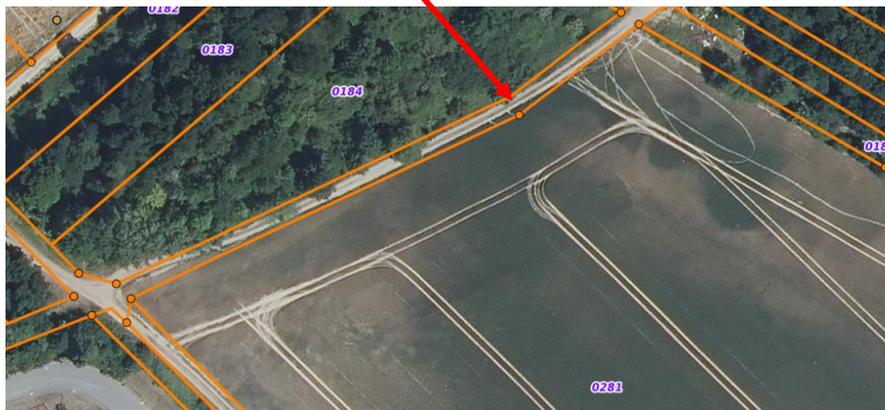
Afin de permettre la réalisation de la plateforme permettant la mise en balles d'ordures ménagères, construction assimilée à la destination « services publics ou d'intérêt collectif » au regard de la définition qui en est faite dans le règlement écrit du PLU (« Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse

*d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition »), il est proposé d'apporter les adaptations suivantes au PLU :*

- Adaptation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sans en modifier son économie générale :
- Evolution du classement des parcelles ZL 281, ZL 282 et ZL 305 : de la zone N vers la zone 1AUe (zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie) qui permet la réalisation du projet ;
- Adaptation du règlement de la zone 1AUe afin de modifier les obligations en termes de réalisation de place de stationnement automobile / deux-roues et notamment en réduire le nombre pour ce type de construction qui n'est pas destiné à accueillir du public ;
- Création d'une OAP sur le secteur de projet afin de guider son futur aménagement ;
- Mise à jour de la directive de protection et de mise en valeur des paysages – préservation des vues sur la cathédrale de Chartres



L'implantation du projet respecte bien cette règle, notamment en limite du chemin au nord-ouest du site.



#### **ARTICLE 1AUe.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

##### **7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait de la limite séparative latérale, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Le projet respecte bien l'implantation à au moins 7,5 mètres des limites séparatives, en raison de sa hauteur maximale de l'ordre de 15 mètres.

#### **ARTICLE 1AUe.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUe.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AUe.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m au point le plus haut.

##### **10.2. Cas des parcelles situées dans un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres :**

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés sur les documents graphiques intitulés « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres » et « Cônes de vue sur la cathédrale de Chartres Centre-ville », tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF précisée sur ce même document.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres (avec une dérogation de 1,50 mètres supplémentaires pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables).

Le projet prévoit une hauteur maximale de 15,37 mètres, avec des panneaux photovoltaïques posés sur le sommet des toitures.

Il sera nécessaire de préciser l'épaisseur des panneaux photovoltaïques et de revoir légèrement si nécessaire la hauteur des constructions du projet. Cela ne constitue pas une contrainte rédhibitoire et le projet respectera cette règle.

**ARTICLE 1AUe.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/80m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce (accessibles au public)	Surface de vente accessible au public / 40m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche ; les places sont toutes accessibles au public
Industrie et artisanat (surface de production)	surface de plancher/100m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Industrie	surface de plancher/100m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	surface de plancher/300m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m <sup>2</sup> surface de plancher

Le projet prévoit la réalisation d'environ 5 086 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cf. plan d'architecte 2 « principe RDC »).

L'application des règles de stationnement qui prévoit 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entrainerait la création de 34 places de stationnements. Or le projet ne prévoit que 6 places de stationnement.

En effet, ce type de projet ne sera pas destiné à accueillir du public. C'est pourquoi les règles de la zone UE devront être revues afin de réduire le nombre de place de stationnement imposé.

**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
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.

De la même manière que pour le stationnement automobile, le stationnement des deux-roues et poussettes engendrerait dans sa formulation actuelle une surface de plancher disproportionnée au projet.

Les règles seront revues également pour en diminuer la surface.

**ARTICLE 1AUe.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.2. Coefficient d'espaces verts :**

Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

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.

Les plans transmis montrent bien que le projet sera constitué de plus de 15% d'espaces verts, avec notamment une large bande herbacée entre le bâtiment et la lisière du bois située au nord du site.

### **Conclusion sur l'application des règles de la zone 1AUe**

#### ***Points positifs***

- Le projet n'est pas impacté par les cônes de vues de la directive paysagère ;
- La construction prévue par le projet se situera à plus de 10 mètres des espaces Boisés Classés qui bordent les limites nord de la parcelle ;
- L'implantation de la construction respectera toutes les règles d'implantation ;
- Des panneaux photovoltaïques sont prévus sur les toitures. En précisant leur épaisseur (doit être < à 1,5m), la hauteur des constructions pourrait être conservées ;
- Les réseaux sont suffisants pour accueillir le projet ;
- Le projet prévoit plus d'espace vert que ce qui prescrit par le règlement.

#### ***Points négatifs***

- Les règles de stationnement (automobile, deux-roues et poussettes) prévues pour les constructions à destination des « services publics ou d'intérêt collectif » contraignent le projet à la réalisation d'au moins 34 places de stationnement, ce qui est bien supérieur aux prévisions et aux besoins actuels du projet.

#### ***Evolutions du PLU envisagée***

- Faire évoluer les règles de stationnement automobile, deux-roues et poussettes pour limiter le nombre de places de stationnement à prévoir pour le projet.

Le passage de la zone N en zone 1AUe permettrait la réalisation du projet.

## 4. Exposé des modifications à apporter au PLU

Les modifications apportées au PLU de Mainvilliers portent sur :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (sans en modifier son économie générale) ;
- Le plan de zonage ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- En complément, le présent dossier est annexé au rapport de présentation.

### 4.1. Modifications apportées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Les évolutions apportées au PADD ne remettent pas en cause son économie générale. Elles visent simplement à inscrire dans les objectifs du PADD l'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets, à proximité direct d'un emplacement qui prévoyait la mise en œuvre d'une station d'épuration, aujourd'hui réalisée en partie.

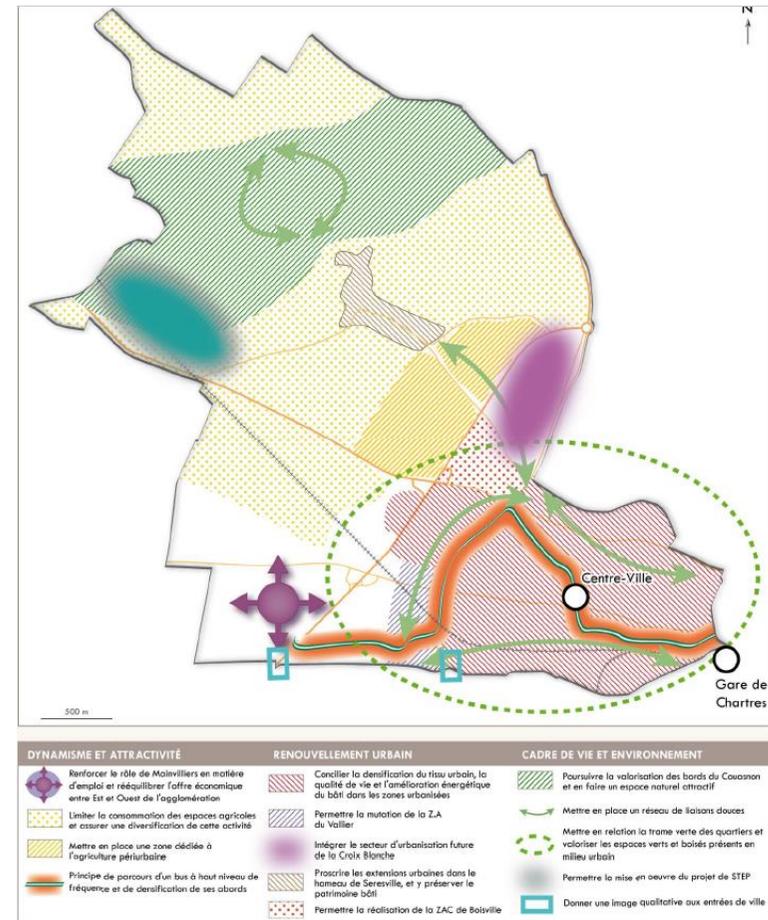
En outre, l'axe 2 du PADD actuel ne prévoit pas la possibilité de s'étendre sur un espace naturel et agricole :

« AXE 2 – Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles »

et plus particulièrement l'objectif suivant :

« A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturelles »

### PADD avant procédure



### **AXE 2 – Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles**

- A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturelles

### **PADD après procédure**

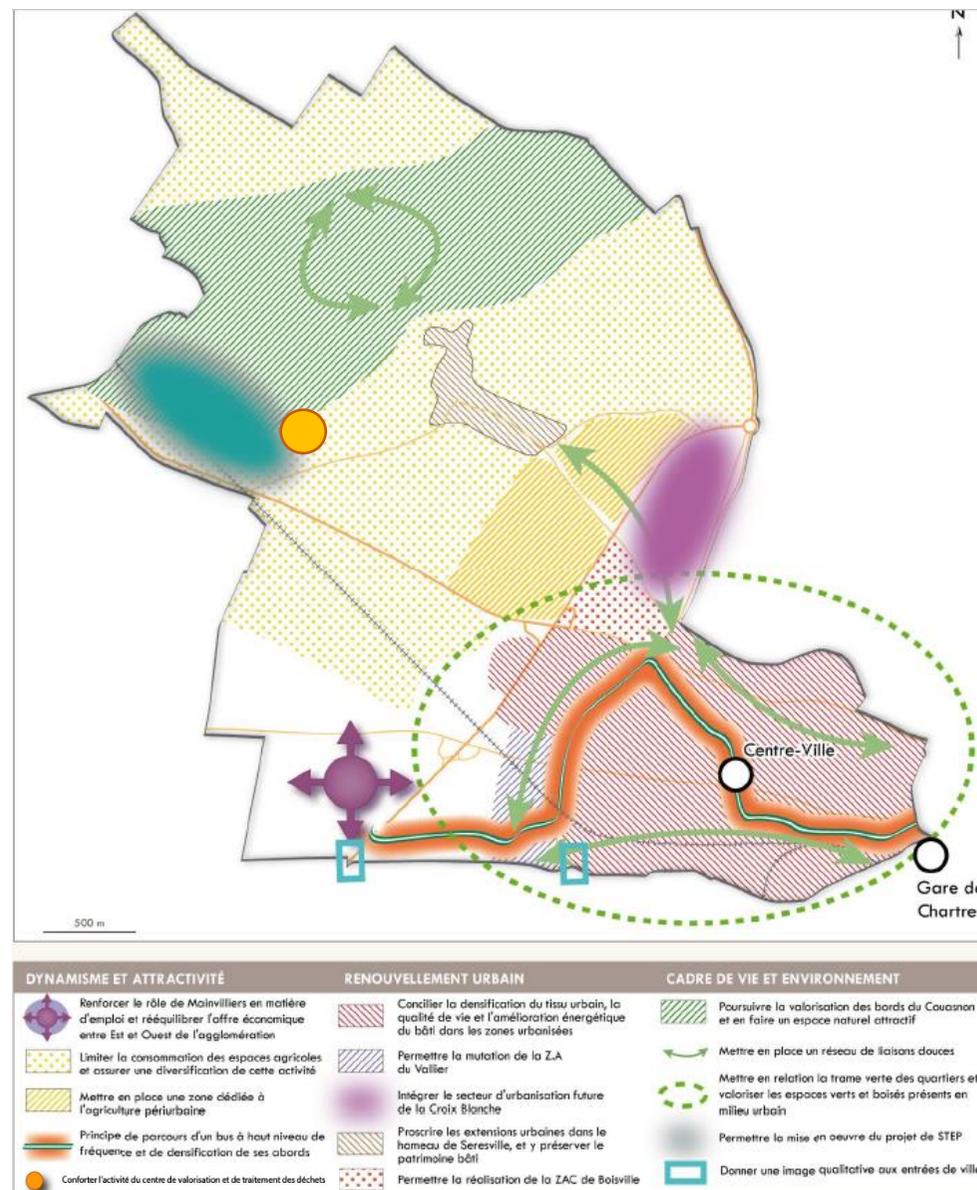
La nouvelle proposition intègre un élément graphique et sa légende ainsi qu'un nouvel objectif au sein de l'orientation 1 de l'Axe 3.

-  Conforter l'activité du centre de valorisation et de traitement des déchets

### **AXE3 - Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées**

- Permettre la réalisation d'une extension du centre de traitement et de valorisation des déchets.

[Il est à noter que cet objectif est en accord avec le PADD qui a été débattu en conseil municipal du 13 décembre 2022 dans le cadre de la révision du PLU en cours de procédure.]



#### 4.2. Modifications apportées au plan de zonage du PLU de Mainvilliers

Afin de permettre la réalisation du projet, le plan de zonage a été adapté de la manière suivante :

- Déclassement de la zone N au profit de la zone 1AUe sur l'intégralité des parcelles ZL 280 et ZL 281 et une partie de la parcelle ZL 305.

##### **Plan de zonage avant procédure**

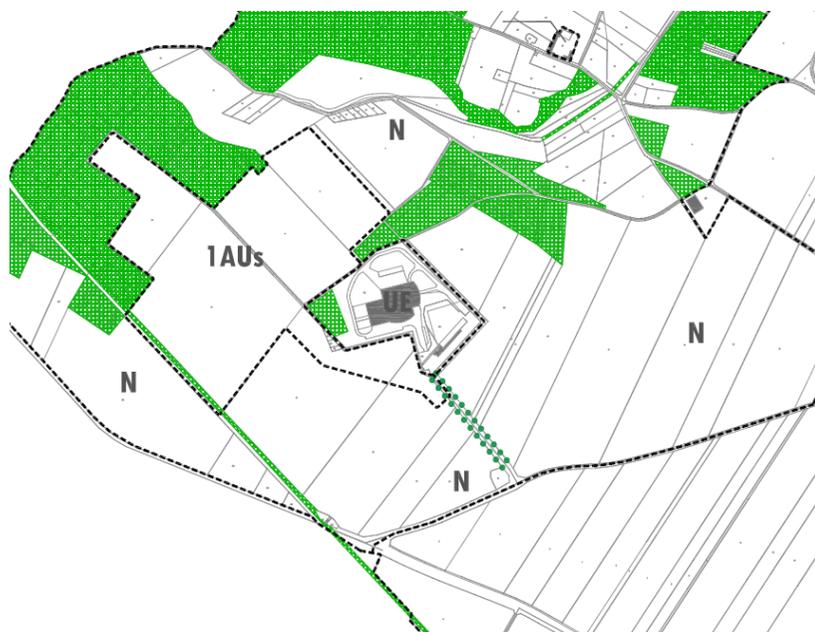


Figure 8 – Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur

##### **Plan de zonage après procédure**

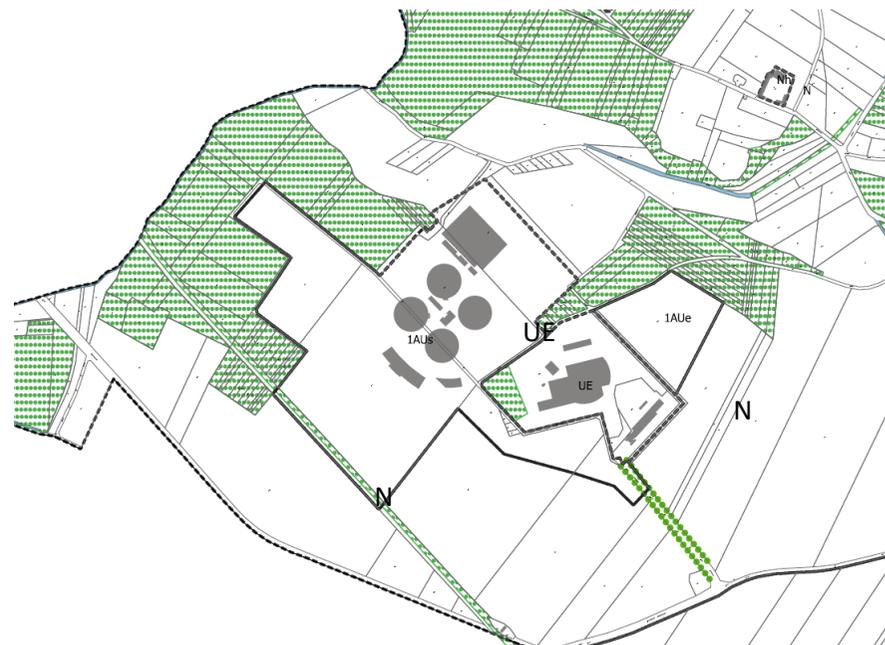


Figure 9 – Extrait du plan de zonage après procédure de mise en compatibilité

#### 4.3. Modifications apportées au règlement écrit du PLU de Mainvilliers

Afin de permettre la réalisation du projet, une adaptation du règlement de la zone UE est nécessaire. Seule cette zone fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Ces modifications concernent :

- Les obligations en termes de réalisation de places de stationnement automobile et deux-roues et poussettes pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif

#### Stationnement automobile

Le centre de traitement et de valorisation des déchets est assimilé à une construction à destination de « **services publics ou d'intérêt collectif** ».

Avec les règles actuelles, la réalisation du projet d'une surface de plancher de 5 086 m<sup>2</sup> entrainerait la réalisation de 34 places de stationnement automobile. Or le projet n'en prévoit que 6 permettant au personnel et aux visiteurs de stationner au sein de l'emprise. 34 places de stationnement apparaissent disproportionnées pour ce type de construction qui n'a pas vocation à accueillir du public.

#### Règlement écrit avant procédure

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/80m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce (accessibles au public)	Surface de vente accessible au public / 40m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche ; les places sont toutes accessibles au public
Industrie et artisanat (surface de production)	surface de plancher/100m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Industrie	surface de plancher/100m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	surface de plancher/300m <sup>2</sup> ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m <sup>2</sup> surface de plancher

### Règlement écrit après procédure

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public : a minima 1 place par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés : a minima 1 place par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>

### Stationnement deux-roues et poussettes

De même, la réglementation des normes de stationnement deux-roues et poussettes induirait une place disproportionnée au local vélo.

Ainsi la règle est modifiée afin de réduire les possibilités pour le type de construction concernée par le projet.

### Règlement écrit avant procédure

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues
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.

### Règlement écrit après procédure

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public : 1,5m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- Les locaux doivent être couverts</li><li>- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés : a minima 1 place par tranche de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>

#### 4.4. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'évolution du zonage nécessite de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de projet.

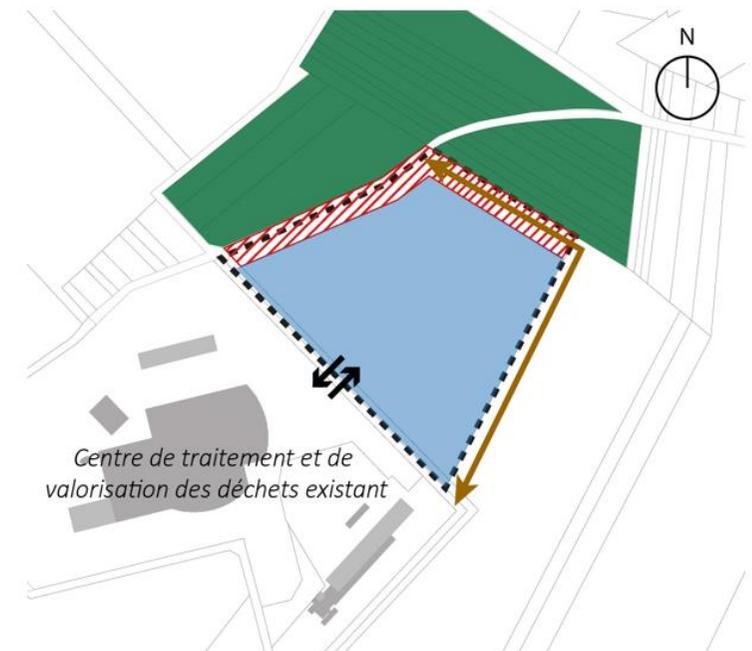
En effet toute zone à urbaniser doit être précisée par une orientation d'aménagement et de programmation la concernant.

C'est pourquoi l'OAP – Centre de traitement et de valorisation des déchets a été ajoutée au document d'OAP (voir ci-contre).

#### Orientation d'aménagement et de programmation – Centre de traitement et de valorisation des déchets

##### Permettre la réalisation de la plateforme de mise en balle des déchets ménagers

-  Espace constructible à vocation industrielle
-  Espace boisé classé existant
-  Bande inconstructible située à moins de 10 mètres d'un espace boisé classé
-  Accès double sens à créer
-  Chemin rural à maintenir fonctionnel, au sein du projet ou en limite extérieure

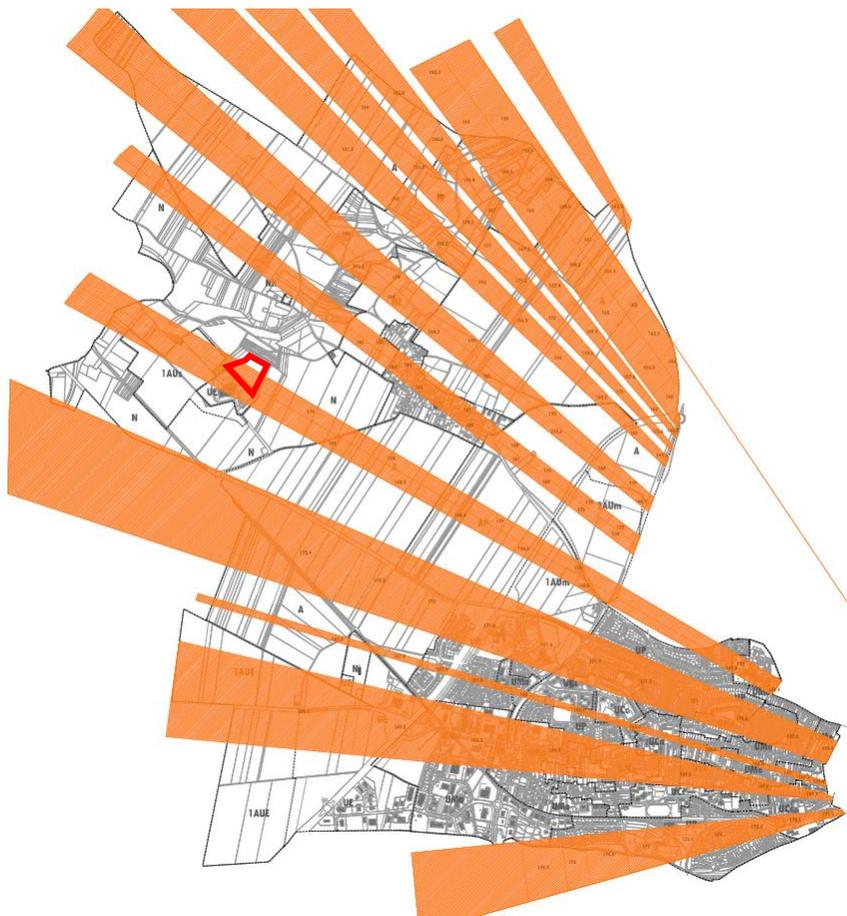


#### 4.5. Modifications apportées aux servitudes

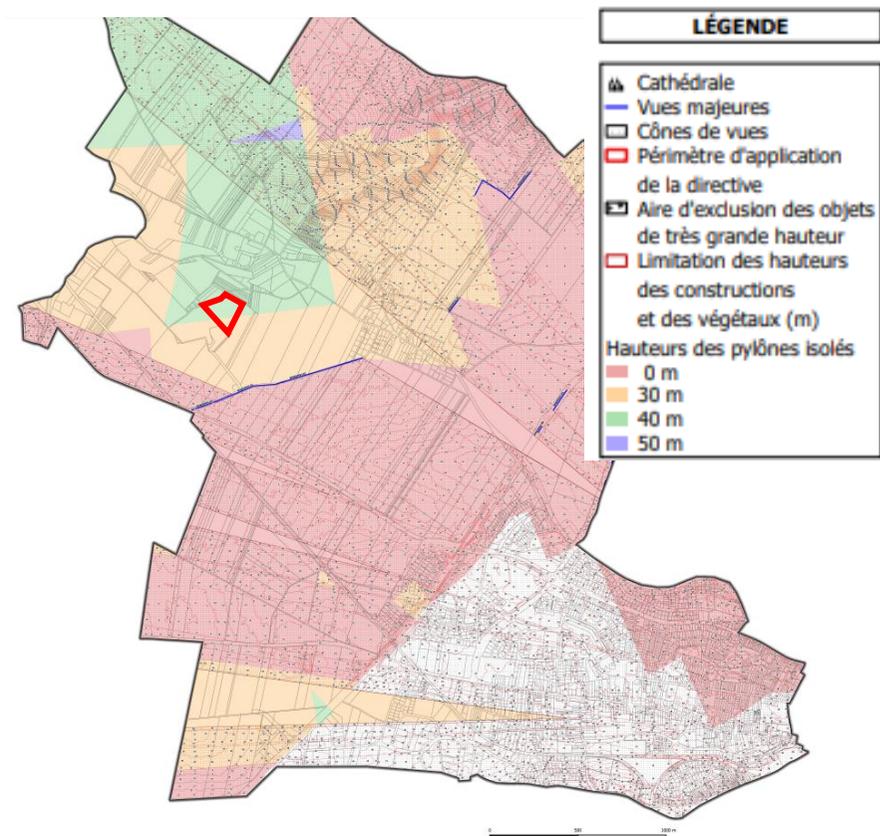
La nouvelle directive paysagère de 2021 pour la protection des vues de la cathédrale de Chartres exclue le secteur de projet des cônes de vue pour lesquels des restrictions de hauteurs s'appliquent.

La mise à jour de la servitude dans le dossier de PLU sera donc intégrée.

#### Directive paysagère avant procédure



#### Directive paysagère après procédure



#### 4.6. Modifications apportées au rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les présents fascicules seront annexés au rapport de présentation du PLU et en vaudront complément.

Le second volet comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

#### **Bilan des surfaces des zones du PLU avant procédure**

	Zone	Superficie en ha	Part
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UCa	8	0,7
	UCb	7,7	0,6
	UCc	29,8	2,5
	Total UC	45,5	3,8
	UMa	20,8	1,7
	UMe	27,3	2,3
	UMo	22,3	1,9
	UMu	46,5	3,9
	Total UM	116,9	9,8
	UP	111,2	9,3
US	19,25	1,6	
Zone urbaine spécialisée	UE	53,9	4,5
<b>Total zones urbaines</b>		<b>347</b>	<b>29,0</b>
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	4,3	0,4
	1AUm	19,4	1,6
	1AUe	66,5	5,6
	1AU s	18,6	1,6
Zones à urbaniser à long terme	2AU	22,1	1,8
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>130,9</b>	<b>11,0</b>
Zones naturelles	N	219,1	18,3
	Nh	0,25	0,0
	Nj	3,7	0,3
	Nl	25	2,1
<b>Total N</b>		<b>248,1</b>	<b>20,8</b>
Zones agricoles	A	395,8	33,1
	Ap	73,3	6,1
<b>Total A</b>		<b>469,1</b>	<b>39,3</b>
<b>Total général</b>		<b>1 195</b>	<b>100,0</b>

**Bilan des surfaces des zones du PLU après procédure**

	Zone	Superficie en ha	Part
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UCa	8	0,7
	UCb	7,7	0,6
	UCc	29,8	2,5
	Total UC	45,5	3,8
	UMa	20,8	1,7
	UMe	27,3	2,3
	UMo	22,3	1,9
	UMu	46,5	3,9
	Total UM	116,9	9,8
	UP	111,2	9,3
	US	19,25	1,6
Zone urbaine spécialisée	UE	53,9	4,5
<b>Total zones urbaines</b>		<b>347</b>	<b>29,0</b>
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	4,3	0,4
	1AUm	19,4	1,6
	1AUe	68,8	5,8
	1AUu	18,6	1,6
Zones à urbaniser à long terme	2AU	22,1	1,8
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>133,2</b>	<b>11,1</b>
Zones naturelles	N	216,8	18,1
	Nh	0,25	0,0
	Nj	3,7	0,3
	Nl	25	2,1
<b>Total N</b>		<b>246,7</b>	<b>20,6</b>
Zones agricoles	A	395,8	33,1
	Ap	73,3	6,1
<b>Total A</b>		<b>469,1</b>	<b>39,3</b>
<b>Total général</b>		<b>1 195</b>	<b>100,0</b>