

REVISION DU PLU MAINVILLIERS

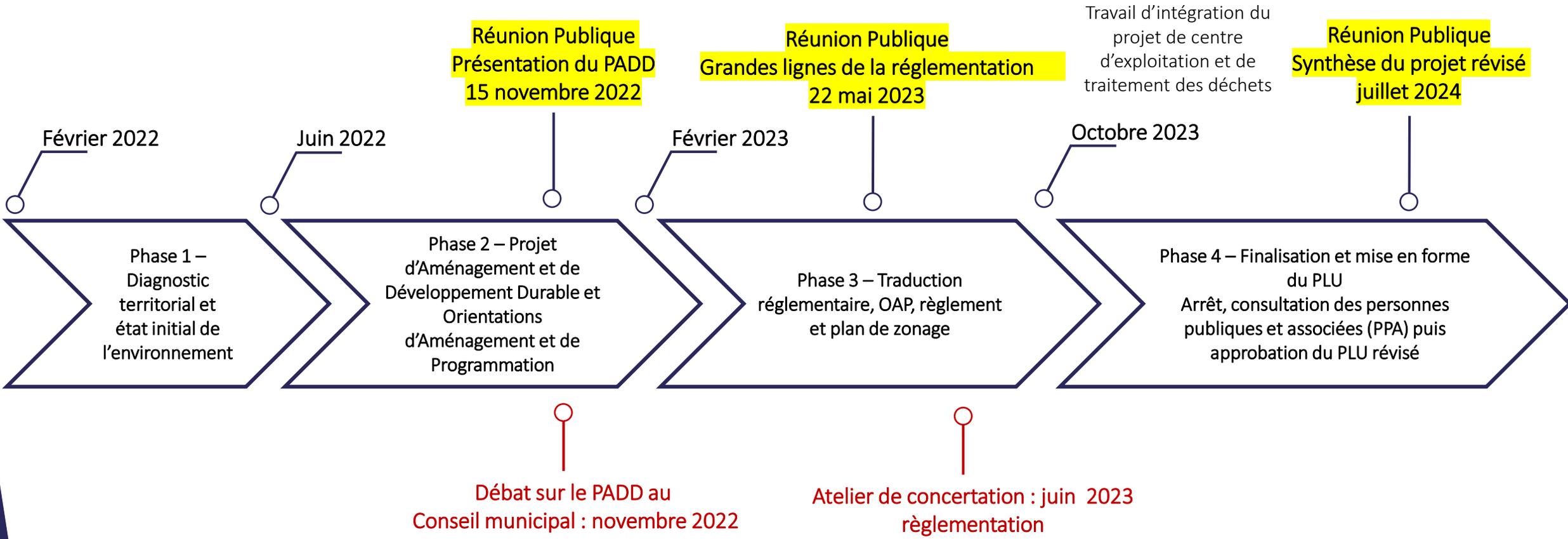
RÉUNION PUBLIQUE – SYNTHÈSE DU PROJET RÉVISÉ
2 JUILLET 2024

- I. Préambule
- II. Les perspectives démographiques et analyse des besoins
- III. Consommation foncière et capacité de densification
- IV. Les grandes orientations du PADD
- V. Les évolutions réglementaires
OAP / Plan de zonage / Règlement écrit
- VI. Bilan de la concertation



I. Préambule

❖ Ce qui a été fait :



- 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. Les perspectives démographiques et analyse des besoins

❖ Une croissance maîtrisée : les besoins en logements induits par le scénario retenu

Scénario 3 : Croissance maîtrisée

	1999	2009	2014	2020	2035
Population municipale	10 018	10 435	10 558	11 186	12 503

	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2020-2035
Variation	+317	+133	+628	+1317
Taux d'évolution	+0,4%/an	+0,2%/an	+1%/an	+0,7%/an

Scénario 3 – Croissance maîtrisée	
Population envisagée à horizon 2035	12 503
Variation de population 2020-2035	+1317
Variation annuelle moyenne de la population sur 2020-2035	+0,7%/an
Nombre de logements à construire sur la période 2020-2035	1402
Nombre de logements à construire par an sur 2020-2035	93

Le choix d'un scénario proposant une croissance à la fois dynamique et maîtrisée permet de répondre aux besoins de logements sur la commune, notamment provoqués par le phénomène anticipé de desserrement des ménages. Le diagnostic territorial a montré que Mainvilliers était moins affectée par la pression immobilière que plusieurs de ses communes voisines.

Toutefois à l'échelle métropolitaine, le marché immobilier est globalement tendu et confirme ce besoin de création de logements, qui plus est dans une ville située à proximité directe de la gare de Chartres.

Répondre aux besoins en logements induits par ce scénario

Pour atteindre les objectifs démographiques du scénario retenu de croissance maîtrisée, la construction de 1 402 logements est nécessaire entre 2020 et 2035, soit un peu plus de 93 logements par an*.

**Tallemont-Bretagne génère un nombre important de démolitions-reconstructions : destruction de 413 logements et construction de 457 logements neufs. Si l'on exclut ce projet du calcul, le besoin en logements neufs à horizon 2035 pour répondre au scénario retenu est de (1402 – les 457 logements prévus par le projet =) 945 logements, soit 63 par an.*

❖ Une croissance maîtrisée : les besoins en logements induits par le scénario retenu

De nombreux projets de logements déjà identifiés

1021 nouveaux logements construits entre 2020 et 2035 (dont près de la moitié, 457, viennent compenser les démolitions du projet Tallemont-Bretagne).

Des capacités de mutation et densification qui viennent compléter ces besoins

Des espaces de mutation ont été identifiés sur le territoire : c'est le cas de la zone du Vallier, en particulier sa partie Nord (10,7 ha), et du site Mandela-Fouré (2,1 ha). Un potentiel de logements peut y être estimé : environ 80 logements sur Mandela-Fouré et 214 sur le Nord du Vallier.

De plus, une densification dans le diffus, par petits projets ponctuels au sein du tissu urbanisé, est à anticiper. Sur ces dernières années, la commune observe en moyenne 20 logements/an construits ainsi.

	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZAC des Clozeaux Phase 1	99		10		89											
ZAC des Clozeaux Phase 2	21						21									
Boisville	77		66	11												
Boisville 2	107						107									
Banane	141						70	71								
4 Tours	150								72	78						
Centre-Ville	166								60	47	59					
rue du 14 juillet	43	43														
rue du 14 juillet	51		51													
Allée de la garenne	11		11													
171 rue de la République	44						44									
37 rue du Château d'eau	31						31									
7 Rue des Clozeaux	17				17											
Allée bois du Château	11					11										
24 rue du château d'eau	20					20										
22 rue du château d'eau	32					32										
Total nvx logements projets engagés	1 021															
ZA Vallier + Mandela-Fouré	294									42	42	42	42	42	42	42
Projets divers	180							20	20	20	20	20	20	20	20	20
Démolition	-413		-147		-50		108		108							
Nouvelles constructions par an estimé	1495	43	138	11	106	63	273	91	152	187	121	62	62	62	62	62
Dvlpt immobilier par an estimé	1082	43	-9	11	56	63	165	91	44	187	121	62	62	62	62	62

En additionnant les projets déjà engagés, et les capacités de mutation et densification repérées et estimées sur le territoire, on atteint les besoins en nouveaux logements à construire à horizon 2035 pour répondre au scénario démographique retenu, avec 1495 logements construits.

❖ Une croissance maîtrisée : les besoins en emplois induits par le scénario retenu

- En 2020, Mainvilliers comptait 3 285 emplois sur son territoire.
- Les prospectives économiques viennent compléter les prospectives démographiques. Afin de limiter les déplacements automobiles, il est en effet essentiel de créer de l'emploi sur le territoire lorsqu'une commune fait le choix de la croissance démographique.
- Le scénario retenu correspond à une redynamisation de la population active liée à la croissance démographique attendue.
- Il induit une forte augmentation du nombre d'actifs (+621 actifs entre 2020 et 2035), et autant de besoins en nouveaux emplois sur le territoire.
- Le dossier de ZAC prévoit la génération de centaines d'emplois sur l'ensemble du Pôle Ouest.

Le projet Pôle Ouest devrait permettre de répondre à la totalité des besoins en emplois nouveaux induits par le scénario retenu et permettra également d'offrir des emplois à l'ensemble des habitants de l'agglomération chartraine.



Local de La Poste

❖ Une croissance maîtrisée : les besoins en équipements et services publics induits par le scénario retenu

La réponse aux nouveaux besoins en équipements, en particulier scolaires, culturels et de loisirs est assurée par le projet de renouvellement urbain porté par l'ANRU (*groupement scolaire, commerces et rez-de-chaussée actifs le long de l'avenue Victor Hugo*). Les besoins en offre de santé de proximité seront mieux pris en compte dans les futurs projets de la commune et les réflexions au sujet de l'installation de nouveaux médecins sont en cours (*projet de maison médicale : local de La Poste*).

III. Consommation foncière et capacité de densification

❖ Rappel de la loi Climat et résilience et de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « **Climat et Résilience** », a fixé un double objectif à l'échelle nationale :

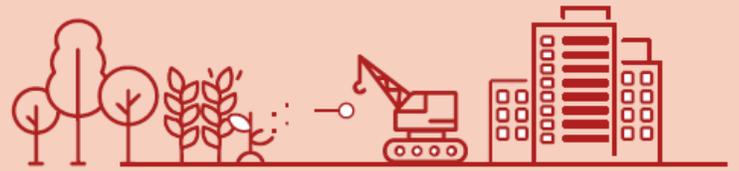
- **diviser par deux** le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente ;
- atteindre d'ici à 2050 **zéro artificialisation nette**, c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

Cet objectif est national et doit être intégré dans le PLU dans un délai de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2027).

Dans son projet de PLU, la commune de Mainvilliers a décidé **d'anticiper et de prendre en compte cette dynamique de réduction de la consommation foncière.**

Pour déterminer ses objectifs, le projet de PLU a analysé la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers **entre 2012 et 2022**, permettant de définir des objectifs de réduction de la consommation foncière qui vont suivre.

OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » : une trajectoire progressive et en deux étapes



○ 1^{re} étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain

On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés.

Sur la période 2021-2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021).



Cet objectif vient encadrer une baisse tendancielle de la consommation d'ENAF déjà constatée ; mais qu'il faut amplifier.

○ 2^e étape de la trajectoire : protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés

La loi Climat et résilience fixe l'objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050. Elle définit l'artificialisation des sols comme l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol.

Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?

C'est le solde entre :



Les surfaces nouvellement artificialisées (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)

Les surfaces nouvellement désartificialisées (restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...)



à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.



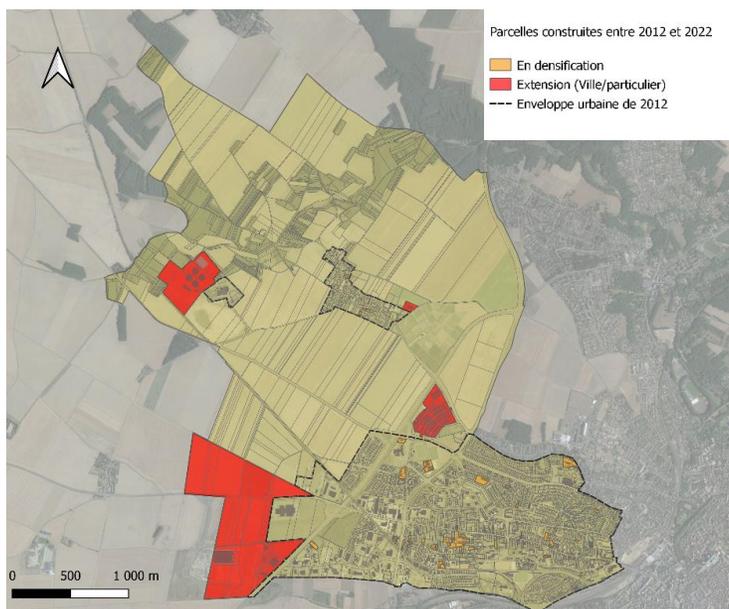
sur une période donnée.

❖ Analyse de la consommation d'espace passée et projection du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Distinction entre consommation foncière métropolitaine et communale

Porteur de projet	Nom projet	Surface consommée entre 2012 et 2021 en extension (m ²)
Ville de Mainvilliers	Seresville	6 802
	Boisville	88 630
	Total	95 432 (9,5 ha)
Chartres Métropole / CMTV	STEP	151 713
	Pôle Ouest	683 150
	Total	834 863 (83,5 ha)
	Total	930 295 (93 ha)

Surface consommée entre 2012 et 2022 en extension par projet



Parcelles construites entre 2012 et 2022 à Mainvilliers
– Source Atelier TEL

Entre 2012 et 2022, l'extension urbaine s'est élevée à 93 ha du fait de différents projets communaux (9,5 ha) et métropolitains (83,5 ha).

Des projets d'extension sont d'ores et déjà prévu pour les prochaines années et entraîneront de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

- Boisville 2 : 2,3 ha (communal)
- Plateforme de mise en balle des déchets ménagers : 2,4 ha (métropolitain)
- Centre de gestion et d'exploitation des déchets autour de l'usine de valorisation Énergétique : 30,5 ha (métropolitain)
- **Total : 35,2 ha (2,3 ha communaux et 32,9 ha métropolitains)**

Le PADD fixe les possibilités d'extension pour les projets communaux à 4,75 ha à l'horizon 2032. Il s'aligne avec l'objectif ZAN pour limiter la consommation d'espace.

Par conséquent et au regard des projets déjà programmés pour les années à venir, il resterait un potentiel de 2,45 ha urbanisable en extension urbaine à l'horizon 2032 pour les projets communaux.

❖ Estimation de la surface nécessaire en extension pour le logement

Les capacités de densification et mutation du tissu urbain de Mainvilliers répondent presque entièrement aux besoins en logements estimés à horizon 2035.

En effet, les opérations de logements de 2020 à 2023 ont déjà permis la construction de 298 logements neufs, et les capacités de densification estimées pour la période 2024-2035 anticipent la construction de 1 090 nouveaux logements, sur les 1 402 logements jugés nécessaires sur la période 2020-2035 pour répondre aux besoins démographiques.

La seule extension urbaine prévue à destination du logement est l'opération Boisville 2, soit un projet de 107 logements sur 2,3 hectares, déjà lancée avant l'approbation du présent PLU.



❖ Centre d'exploitation et de traitement des déchets : projet et consommation foncière induite



PHASAGE DES OPERATIONS

- En cours : 2023-2024**
Mise en balles (environ 2,4 hectares)
- Phase 1 : 2023-2027**
Activités du service public
Centre d'exploitation et de collecte des déchets + giratoire + plateformes déchets (environ 21,4 ha)
- Phase 2**
Déchetterie pour les professionnels + extension des plateformes (environ 4 ha)
- Phase 3**
Centre de Tri DIB/BTP/Bois (environ 6,5 ha)
- En parallèle et en coordination :**
 Les serres agricoles (environ 13 ha)
Création d'une amorce de réseau de chauffage urbain pour sortir de l'emprise du projet

30,5 ha de consommation d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF), sur une emprise foncière totale de 45 ha.

Une réunion publique spécifique à la présentation du projet sera organisée avec les services de l'agglomération d'ici la fin de l'année

IV. Les grandes orientations du PADD

IV. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

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

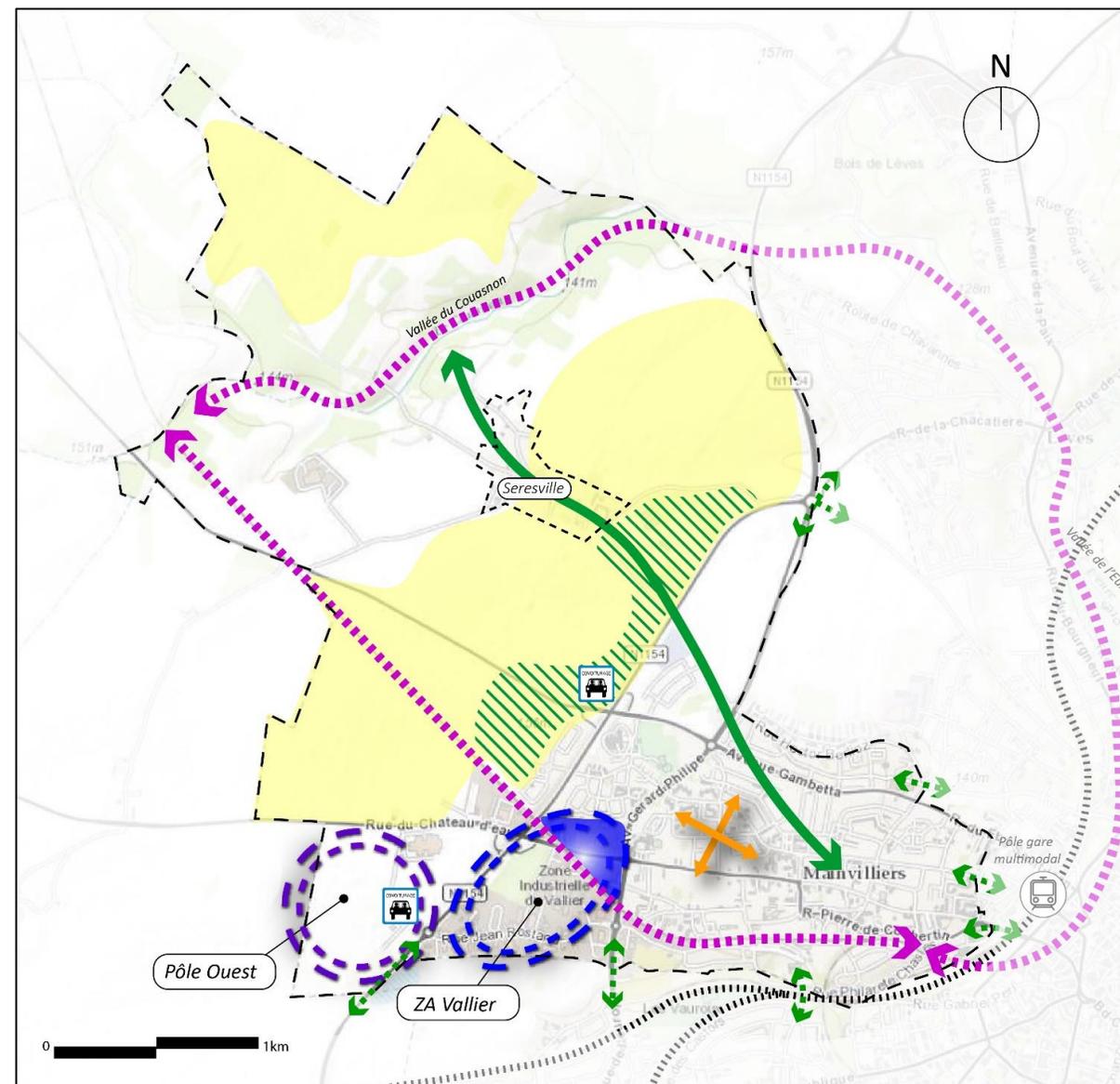
Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié

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



IV. LES GRANDES ORIENTATIONS 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

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

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

-  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

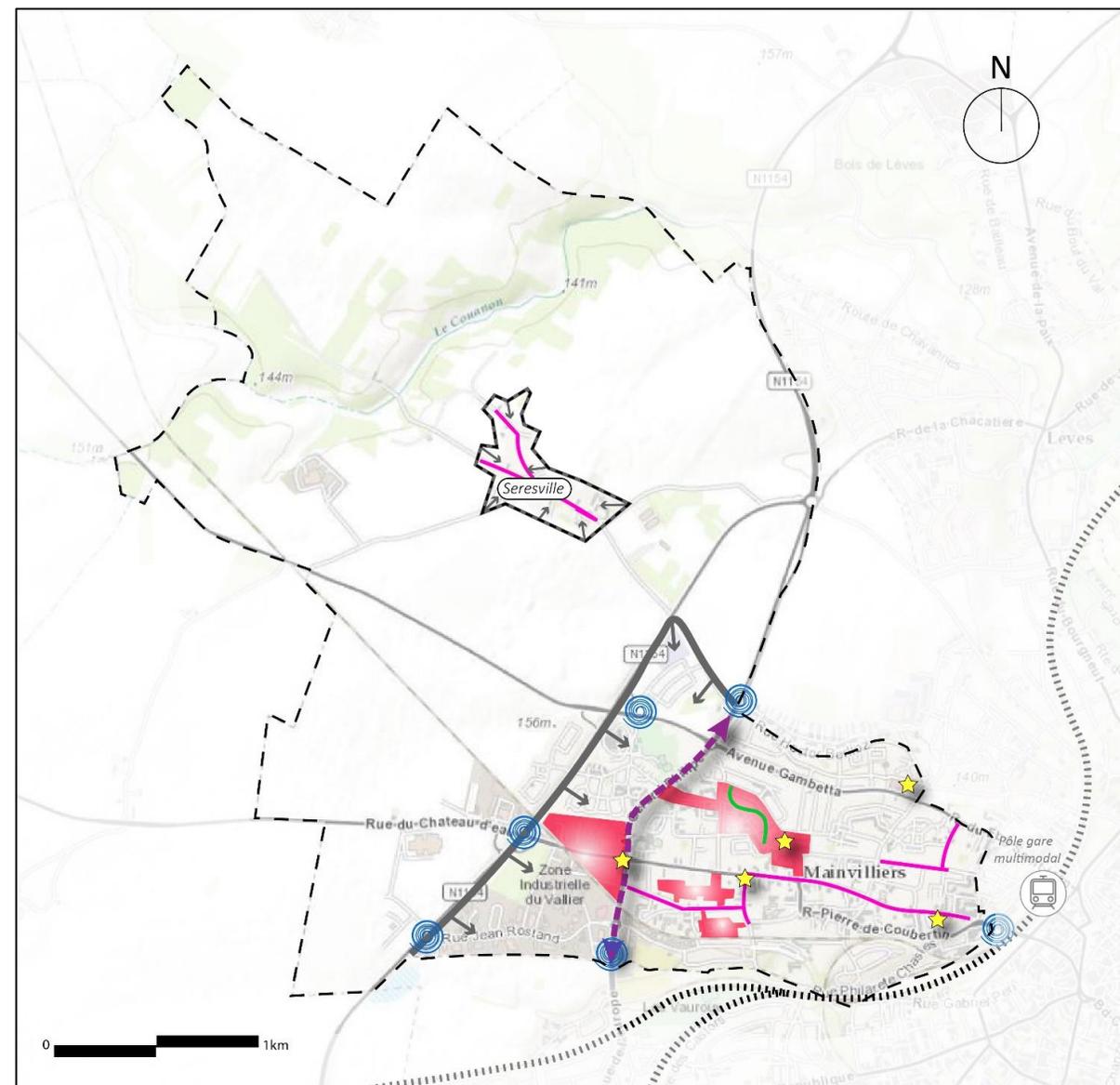
-  ZA du Vallier
-  NPNRU Tailemont/Bretagne et coeur de ville
-  ZAC des Clozeaux
-  Site des Espaces Verts

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



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

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

-  Conforter l'activité du centre de valorisation, de collecte 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

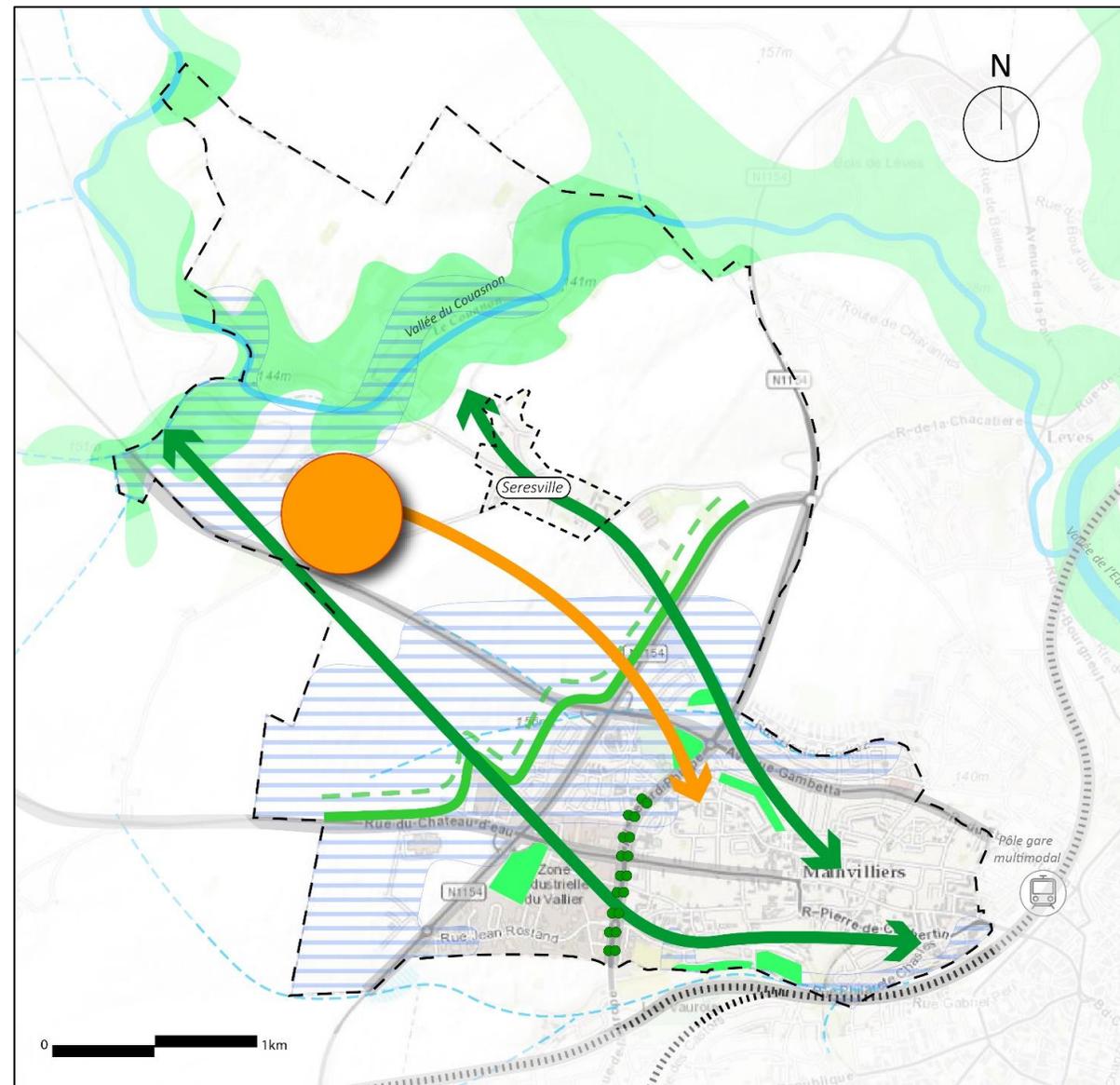
-  Trame verte à préserver (vallée du Couason, espaces verts en zone urbaine)
-  Zone de transition paysagère à ménager entre la zone urbaine et les espaces agricoles
-  Créer un axe vert entre la vallée du Couason et le centre-ville via Seresville et l'ancien tracé de la voie SNCF
-  Renforcer la présence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

Préserver la ressource en eau

-  Trame bleue à préserver (Couason 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)



V. Evolutions réglementaires

❖ Les grandes lignes de la réglementation

Le plan de zonage

- Adaptation du zonage aux grands projets :
 - ANRU
 - Vallier
 - CMTV
 - COMPA
- Intégration de protections environnementales :
 - Alignements d'arbres, espaces verts protégés, zones humides

Les OAP

- Mise à jour de 3 OAP sectorielles (Vallier, Clozeaux et Jean Moulin) et 1 OAP thématique (circulations douces)
- Création de 2 OAP thématiques : trames écologiques, patrimoine
- Création de 3 OAP sectorielles (Mandela-Fouré, Centre de gestion et de traitement des déchets, Entrées de ville)

Le règlement écrit

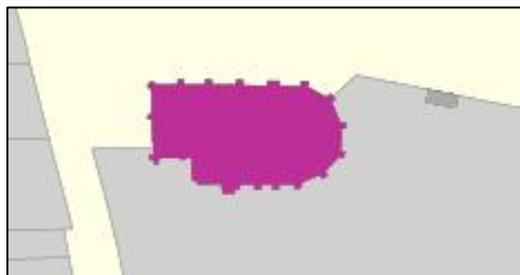
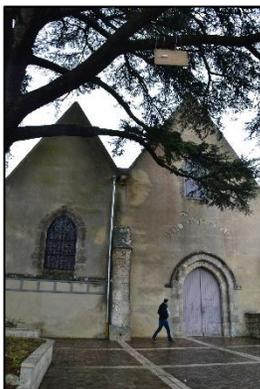
- Adaptation des règles de constructibilité en secteur de densification et au sein des zones de projet
- Réduction des co-visibilités entre deux zones aux règles de hauteur différentes
- Limiter la multiplication de logements de trop petite taille par division des habitations avec la mise en place d'une servitude de taille minimale des logements
- Respect de la directive paysagère
- Rééquilibrage du parc social
- Augmentation de la part des espaces verts de pleine terre
- Introduction de règles de protection patrimoniale pour les zones comprenant les constructions repérées au plan de zonage
- Protection des arbres remarquables

Le patrimoine bâti mainvillois constitue un atout fort de l'attractivité de la commune, au même titre que sa richesse naturelle et paysagère. Au total, 218 constructions sont identifiées et sont catégorisées sous deux formes :

Architecture d'intérêt local (bâtiment remarquable)

25 constructions

Protection d'un bâtiment isolé pour maintenir ses qualités architecturales et patrimoniales (église, maison de maître, pigeonnier...)



Eglise Saint-Hilaire

Architecture de rang (bâtiment d'alignement historique)

193 constructions

Protection visant à préserver un ensemble de constructions, afin de préserver la qualité urbaine et l'ambiance de certaines rues historiques (longères des rues de la République, Paul Bert... , maisons ouvrières de la rue Emile Zola)



Rue de la République

Quelles traductions au sein du PLU ?

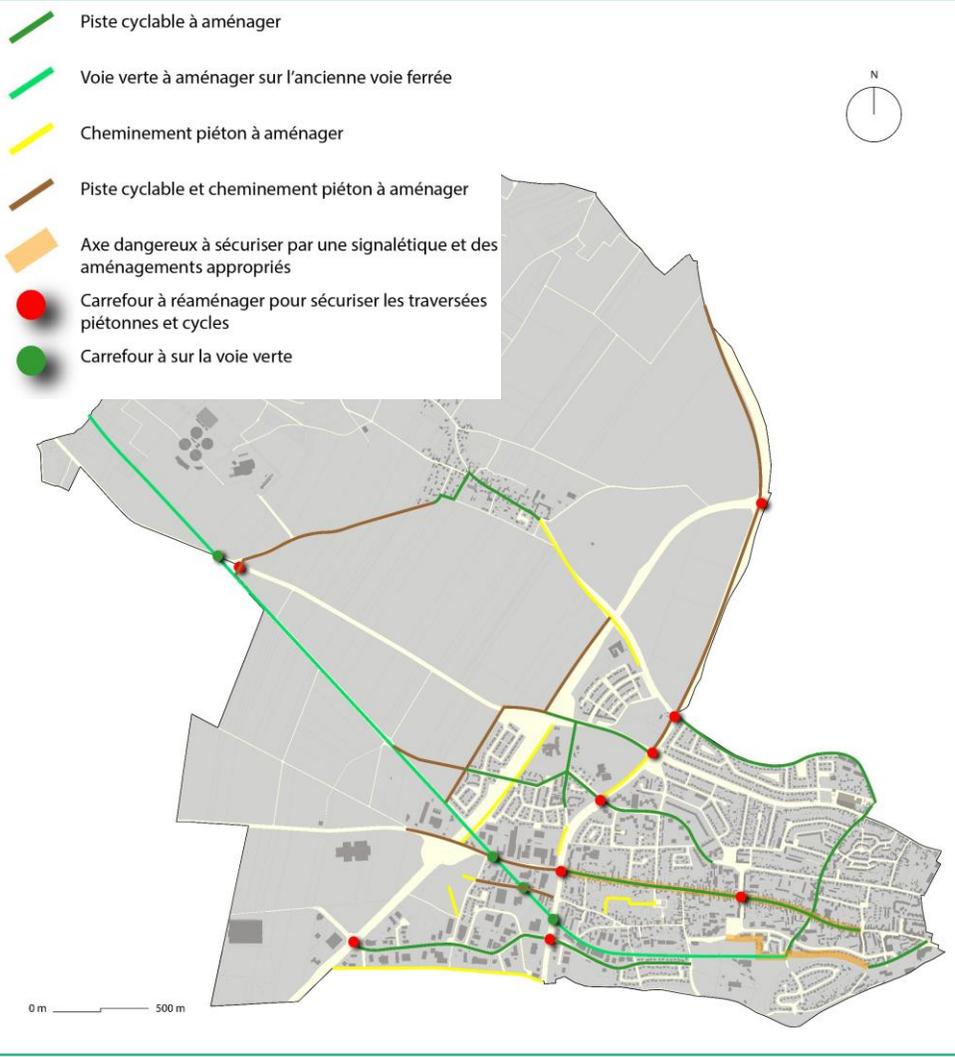
- OAP thématique patrimoine
- Repérage des constructions protégées au plan de zonage
- Règles de protection inscrites à l'article 11 du règlement écrit : (adaptation de l'emplacement des panneaux solaires, précision sur l'isolation thermique par l'extérieur, sur les matériaux, la création de nouvelles baies, interdiction de démolition des façades sous certaines conditions)
- Liste et détail des constructions protégées présentée en annexe du PLU

❖ Les OAP

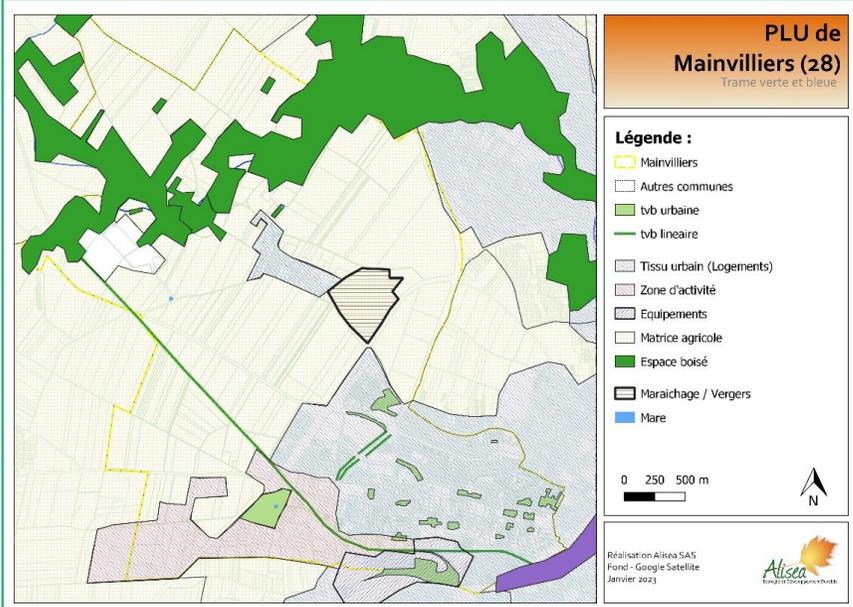
Nature	Nom	Superficie	Objectif général
OAP Thématiques	Circulations douces	Générale	Développer un réseau de circulations douces complet et sécurisé sur l'ensemble de la commune.
	Trames écologiques	Générale	<p>Préserver les composantes principales de la trame écologique actuelle (trame verte et bleue, trame noire, trame brune) et reconstituer un maillage complémentaire urbain à travers les nouveaux aménagements.</p> <p>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.</p> <p>Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques en matière d'accueil de la biodiversité à travers des préconisations de gestion et d'aménagement.</p>
	Patrimoine	Générale	Repérer, protéger et valoriser les éléments de patrimoine bâti remarquable de la commune.

❖ Les OAP thématiques

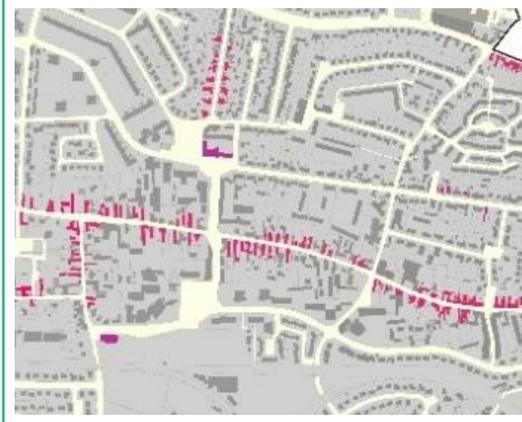
Circulations douces (sur la base du schéma directeur)



Trames écologiques



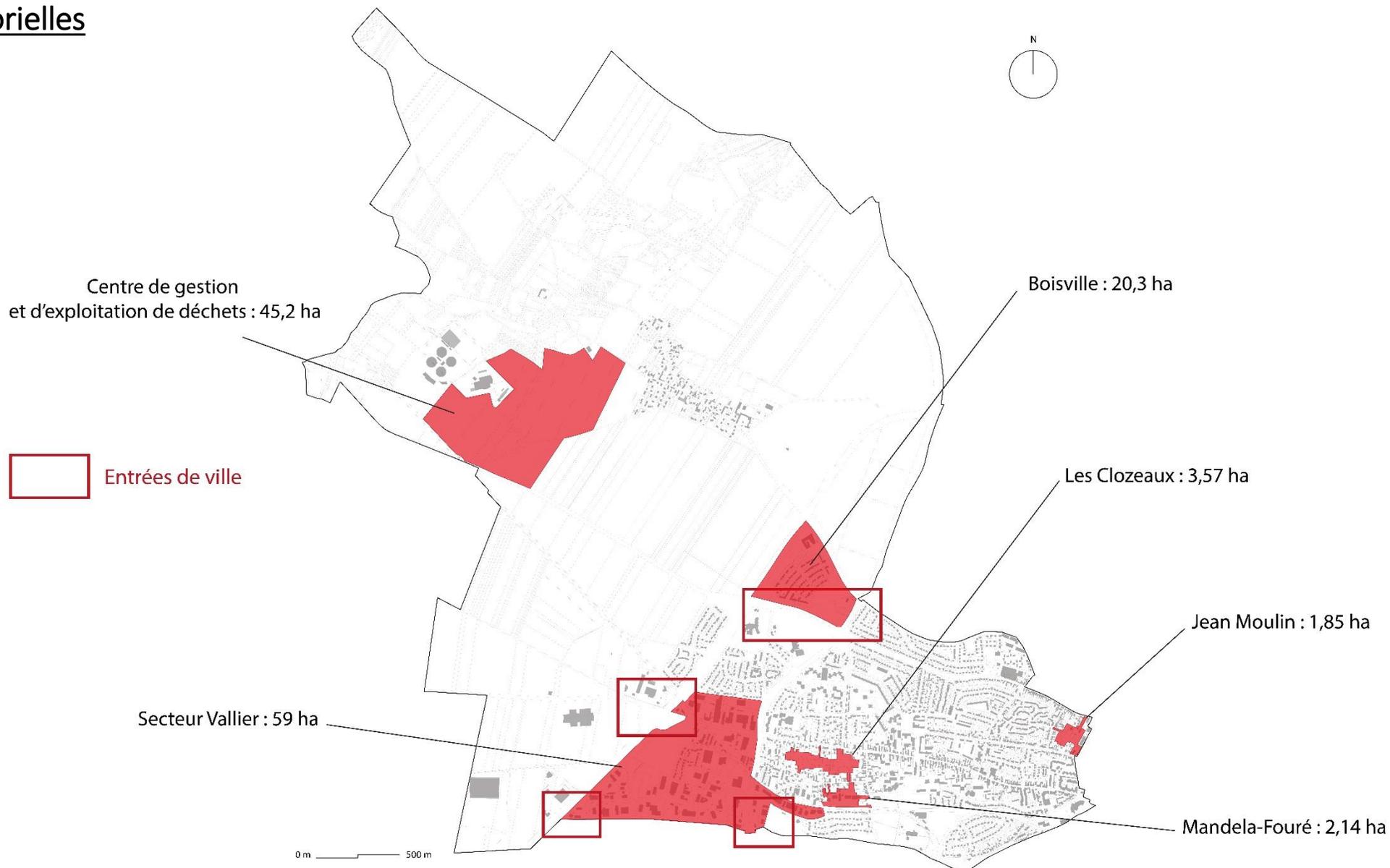
Patrimoine



❖ Les OAP

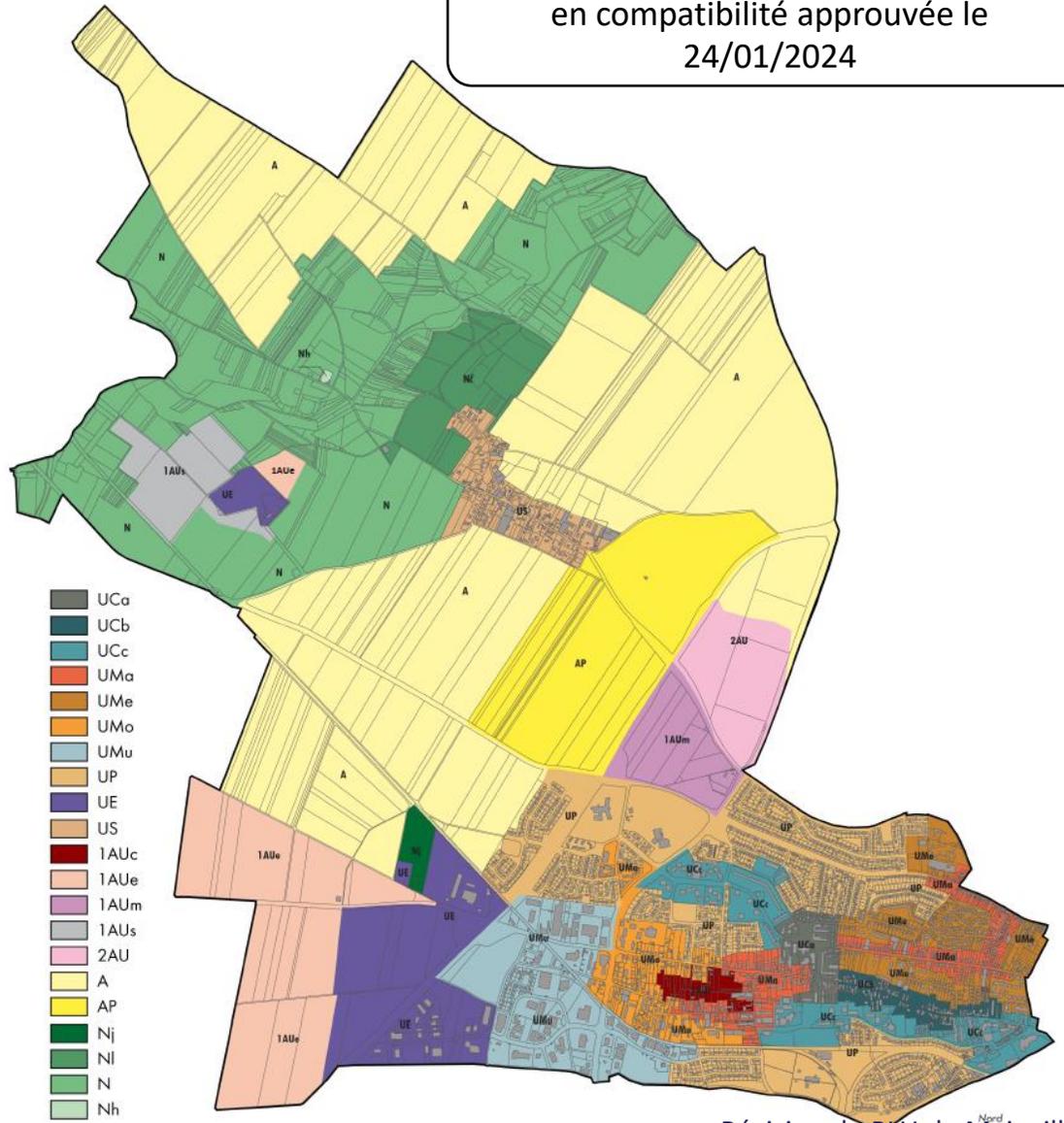
Nature	Nom	Superficie	Objectif général
OAP Sectorielles	Jean Moulin	1,85 hectares	Préserver le cœur d’îlot végétalisé situé entre la rue Jean Moulin et les avenues Gambetta et Pierre Chenais, en ouvrant au public une partie des jardins situés en fond de parcelle.
	Les Clozeaux	3,57 hectares	Réaliser une opération d’aménagement en densification d’une dent creuse (logements)
	Secteur Vallier	59 hectares	Encadrer la mutation d’une partie du secteur vers un quartier mixte (logements et commerces)
	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
	Centre de gestion et d’exploitation des déchets	45,2 hectares	Étendre et développer un centre de gestion et d’exploitation des déchets d’échelle intercommunale
	Entrées de ville	4 entrées de ville	Requalifier et harmoniser les entrées de ville

❖ Les OAP sectorielles



❖ Le plan de zonage

PLU en vigueur issu de la dernière mise en compatibilité approuvée le 24/01/2024

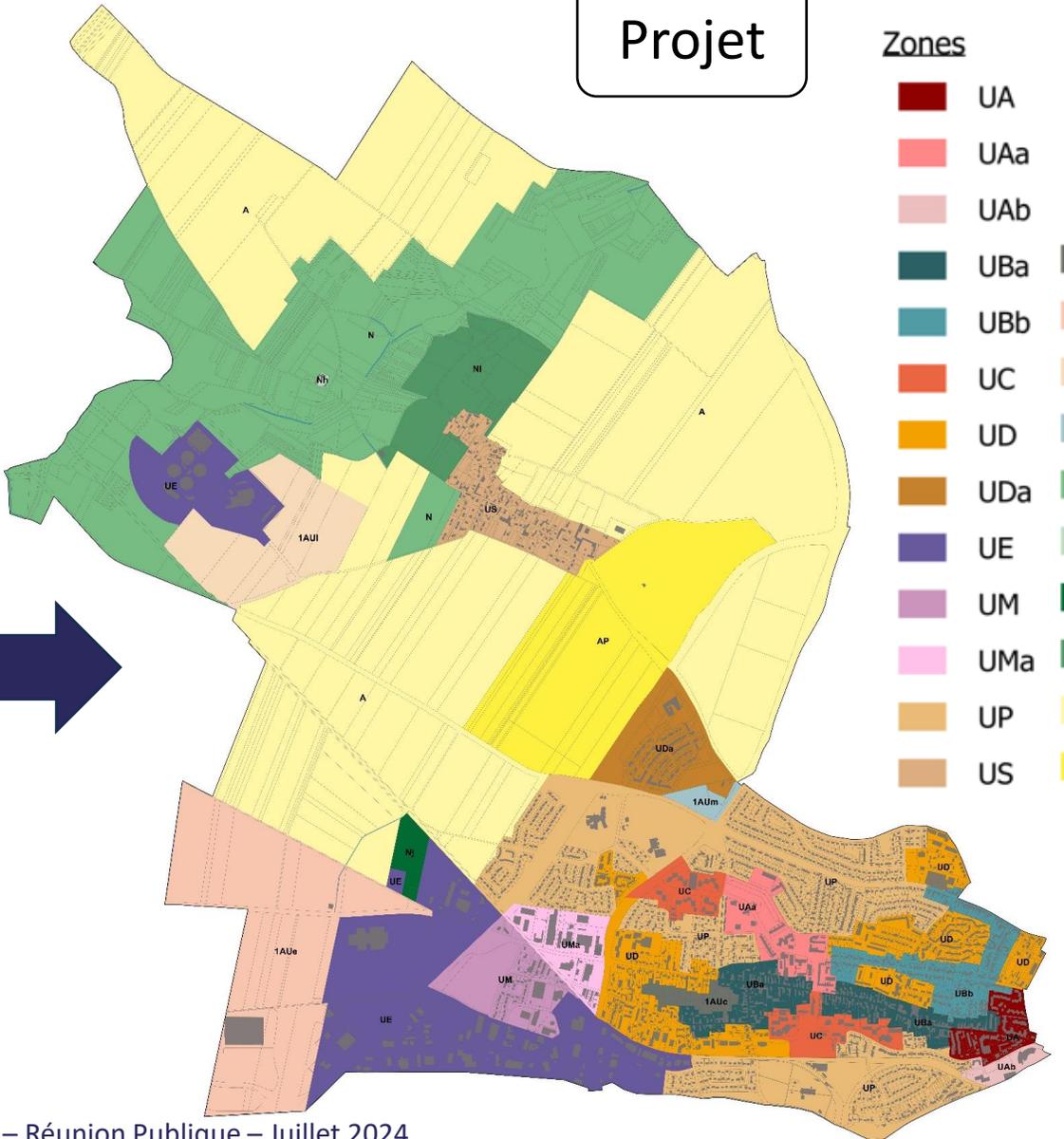
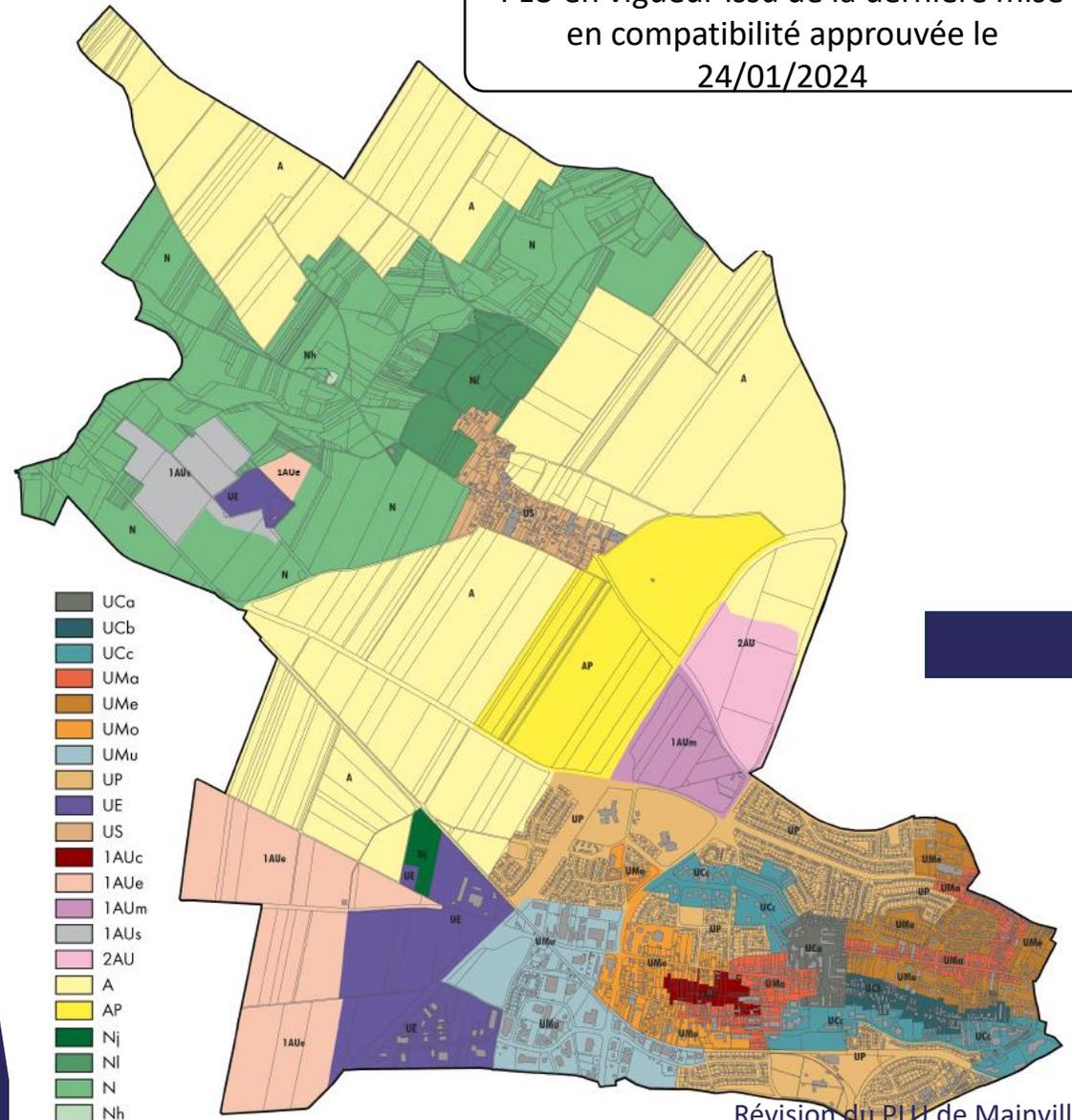


- ### Qu'est-ce qui a guidé l'évolution du plan de zonage ?
- Refondre les zones urbaines de densité forte et intermédiaire (Anciennement UCa/UCb/Ucc et UMa/UMe)
 - Favoriser les possibilités de densification sur le centre-ville, le long des rues historiques, l'entrée de ville côté Chartres et le secteur du Vallier
 - Contenir l'extension urbaine dédiée à l'habitat
 - Permettre l'évolution du secteur du Vallier vers un quartier mixte
 - Intégrer les projets (Vallier, Mandela Fourré, UVE, ANRU, COMPA)
 - Actualiser le zonage sur le secteur Boisville
 - Préserver les quartiers pavillonnaires existants
 - Préserver les espaces naturels et agricoles
 - Protéger le patrimoine bâti et naturel (zones humides, alignements d'arbres, jardins en cœur d'îlots)

❖ Le plan de zonage

PLU en vigueur issu de la dernière mise en compatibilité approuvée le 24/01/2024

Projet



❖ Le plan de zonage : bilan des surfaces

Synthèse évolution

Zone Urbaine : + 32,2 ha

Gain : évolution de la zone 1AUs (station d'épuration) et de la zone 1AUm (Boisville 1) en zones UE et UDa

Zone à urbaniser : - 34,4 ha

Perte : évolution de la zone 1AUs (station d'épuration) et de la zone 1AUm (Boisville 1) en zones UE et UDa, suppression de la zone 2AU de la Croix Blanche

Gain : création d'une zone 1AUI pour le projet de centre de traitement et de valorisation des déchets ménagers

Zone Naturelle : - 33,9 ha

Perte : passage d'une zone N en zone 1AUI et Agricole pour permettre la réalisation du projet du centre de traitement et de valorisation des déchets ménagers

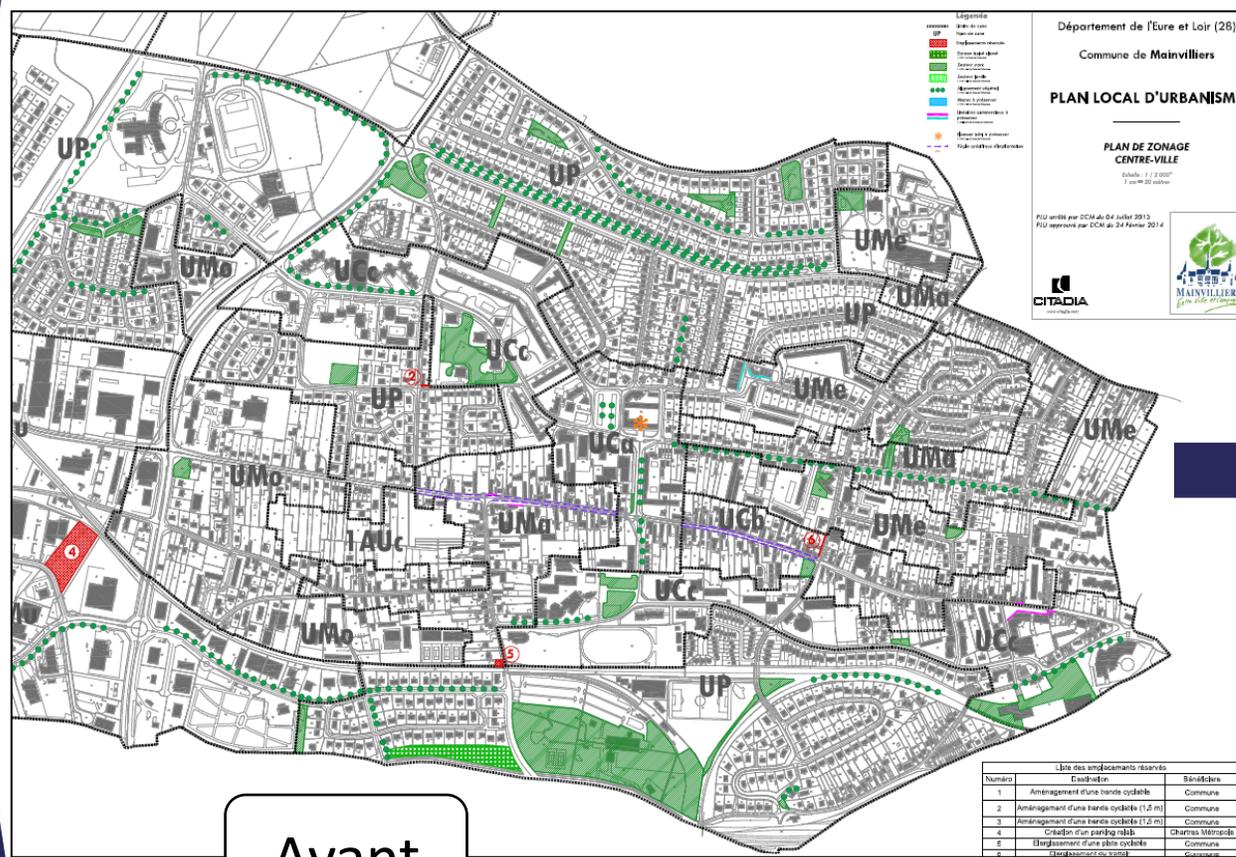
Gain : restitution d'une partie de la zone relative à la station d'épuration en zone N

Zone Agricole : + 36,1 ha

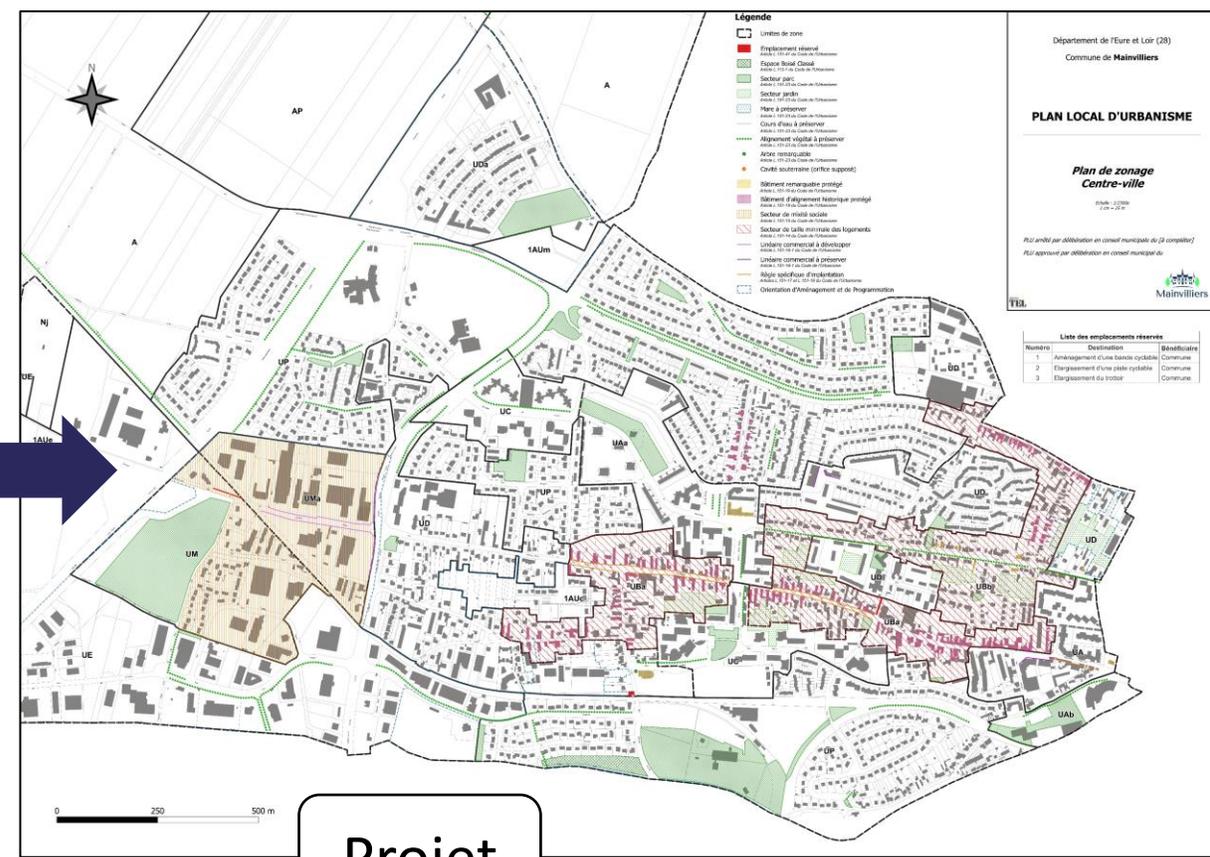
Gain : secteur qui sera dédié aux serres agricoles au sein du projet du centre de traitement et valorisation des déchets ménagers et évolution de la zone 2AU en zone A

V. EVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

❖ Le plan de zonage : zoom sur le centre-ville et les protections linéaires et surfaciques



Avant



Projet

VI. Bilan de la concertation

❖ Rappel de la délibération précisant les modalités de la concertation

Cette concertation revêtira la forme suivante :

- Moyens permettant de donner un large accès à l'information sur la révision du PLU
 - Sur le site internet de la Mairie, une page sera dédiée au **PLU** en vigueur et aux différentes procédures d'actualisation en cours. Des informations relatives à la révision du **PLU** seront mises en ligne afin d'assurer une continuité de l'information concernant le déroulement de cette procédure. Les outils de communication de proximité existants serviront également à diffuser l'information de manière continue (articles dans les productions municipales, etc.). Des expositions intermittentes de panneaux d'informations seront organisées ;
 - Un dossier d'étude sera mis à disposition du public aux heures et jours d'ouverture habituels (sauf exception) de la mairie dont le contenu sera complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLU.
- Moyens permettant de débattre et échanger avec le public lors des temps forts de la procédure :
 - Plusieurs réunions publiques seront tenues,
 - Des réunions avec les associations seront organisées sur demande
- Moyens permettant de recueillir les observations du public tout au long de la procédure de révision.
 - Un registre de concertation destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée (pendant toute la durée de la procédure aux heures et jours d'ouverture habituels (sauf exception) de la mairie, sera mis à disposition en mairie; le public pourra également formuler ses observations et remarques :
 - Par courrier adressé à Madame le Maire à l'adresse suivante : Ville de Mainvilliers – Hôtel de ville – Place du Marché – 28300 Mainvilliers
 - Par courrier électronique à l'adresse spécifique suivante : mairie@ville-mainvilliers.fr
 - un sondage diffusé sur le site de la mairie et les réseaux sociaux en phase de diagnostic permettant aux habitants de partager leur perception du territoire communal ;
 - des ateliers ouverts à tous lors de la phase d'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les observations et propositions du public seront enregistrées et conservées par la commune, conformément à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme.

Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

VI. BILAN DE LA CONCERTATION

❖ Réunions publiques et avec les associations:

- La réunion du 15/11/2022, consacrée à la présentation de la démarche de révision et au PADD, a réuni une cinquantaine d'habitants.
- La réunion du 22/05/23, consacrée aux grandes lignes de la réglementation et aux OAP, a réuni soixante-cinq habitants.
- La réunion du 02/07/2024, consacrée au projet de PLU révisé.
- Aucune demande d'association n'a été reçue, il n'y a donc pas eu de réunions spécifiques avec des associations.

❖ Site de la mairie et articles de presse:

Une page du site de la mairie est dédiée à la révision du PLU, et des articles de presse ont été publiés dans le magazine de Mainvilliers et dans l'Echo républicain.

❖ Registre de concertation:

Un registre a été mis en place mais aucune remarque n'a pour l'instant été émise.

❖ Exposition de panneaux:

Une exposition est en accès libre à la maison des projets.

❖ Atelier thématique:

L'atelier thématique organisé le 05/06/2023 a été un temps d'échange privilégié entre les habitants, les services municipaux et les élus. Dix habitants se sont mobilisés lors de cet atelier sur les thématiques du patrimoine bâti et des règles de constructibilité.

❖ Sondage diffusé sur les réseaux sociaux de la Mairie:

26 habitants ont répondu au sondage.



Offre de logement et formes d'habitat présents dans la ville

Logements collectifs

« Trop nombreux, trop anciens et trop souvent cubique »

Pavillonnaire

« Les parcelles des lotissements sont trop petites »

Secteur de la Banane

« La démolition des tours est une bonne chose »
« Il faudrait combler les démolitions avec des petits immeubles »

Logements sociaux

« Nous sommes favorables au rééquilibrage entre logements sociaux et privés »

Nouvelles opérations

« Les immeubles sont trop hauts, trop denses, trop près des routes »
« Il y a un manque de cohérence architecturale entre les dernières opérations »

Densification

« La densification ne doit pas se faire au détriment de nouvelles zones pavillonnaires »

Pistes et propositions

- Réaliser les logements collectifs sur des petites structures
- Faire plus de logements à destination des femmes célibataires avec enfants

Activités économiques et l'emploi dans votre ville

Type d'activité

- « Trop d'activités sociales »
- « Trop grande importance du BTP »

Activité commerciale

- « Les commerces existants sont vétustes. Ils sont à repenser avec le cœur de ville »
- « Le centre-ville et son café ne sont plus attractifs »
 - « Il y a un manque de commerces »

Activité économique

- « Attractive, en développement »
- « L'activité économique est absorbée par Chartres et Lucé »

Pistes et propositions

- Créer des incubateurs de projet
- Employer obligatoirement un ou plusieurs mainvillois par projet
- Développer les zones spécialisées : artisanat, TPE, PME

Offre en commerces et en équipements (santé, culturel, sportif, administratif, scolaire)

Santé

- « Manque d'offre médicale, de généraliste, notamment en centre-ville »
- « Besoin de plus de locaux »

Commerces

- « Il y a un manque de commerces »
- « Les commerces de Tallemont sont trop enclavés et situés dans une rue sombre »
- « La disparition des commerces devient inquiétante »
- « Des enseignes de grandes distributions s'implantent au détriment de l'offre en petits commerces de proximité »

Restauration

- « Peu d'offre, à la fois pour le midi et le soir »

Équipement scolaire

- « Il y a un manque de classe »
- « L'arrivée d'une nouvelle école est une très bonne chose »
- « Un bel effort a été fait pour la cour de l'école Coubertin »

Sport

- « Bien mais vieillissant »

Culture

- « Bien, à condition de rénover la salle des fêtes »
- « Bonne programmation à la salle des fêtes »

Boisville

- « Pas d'accès bus, pas de commerces dans un quartier amené à croître »

Pistes et propositions

- Créer de nouveaux locaux pour médecins
- Rénovation à prévoir de centre-ville, notamment pour désenclaver le secteur et ouvrir l'espace
- Développer des espaces boisés dans les écoles, transformer les cours goudronnées en jardins
- Ne pas transformer la salle des fêtes en une salle uniquement culturelle.

Déplacements et la mobilité (voiture, vélo, pied, transport en commun...)

Déplacement motorisé

- « Il n'y a pas besoin de passer en ville 30 km/h »
- « Besoin que la ville à 30 km/h soit respectée »
- « Réduire la place de la voiture pour rééquilibrer vers les mobilités douces et les transports en commun »

Parking/stationnement

- « Nombreux stationnements sauvages »
- « Difficulté de se garer à proximité du cimetière les après-midi (parking pour cars Remi et Filibus) »

Déplacement doux

- « Les pistes cyclables sont en progrès mais restent à développer »
 - « Les pistes cyclables sont assez nombreuses »
- « Déplacement piéton plutôt bon, avec une signalétique adaptée »

Transport collectif

- « Manque du bus en termes de fréquence »
- « Satisfaisant, à améliorer aux heures de sortie de classe »

Accessibilité (trottoir/voirie)

- « Les trottoirs sont trop étroits et peu sécurisés par endroit »
- « Nombreux trottoirs inaccessibles aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite »

Pistes et propositions

- Augmenter la fréquence des bus, notamment le week-end
- Implantation d'un bus en haut niveau de service
- Mettre en place un système de parking-relais sur les franges ouest de la ville (parking+transport en commun vers centre-ville et centre-ville de Chartres)
- Séparer certaines pistes cyclables des voies pour les sécuriser
- Relier les pistes cyclables entre-elles et celles de l'agglomération
- Instaurer des doubles sens pour les pistes cyclables plutôt que de pistes à sens unique avec poteaux
- Installer des lampadaires sur le chemin piéton de la voie du chemin de fer en allant vers le parc des Vauroux
- Améliorer la desserte à pied et en bus de Seresville

Quelle place de la nature dans votre ville

Éléments positifs

- « La ville est de plus en plus verte »
- « Sentiment que la ville à la volonté de bien faire »
 - « Bon travail des jardiniers »

Points d'amélioration

- « Les espaces verts sont à développer »
- « Il y a un manque d'espaces verts »
- « Aucune place n'est faite à la nature aujourd'hui »

Pistes et propositions

- Prévoir des espaces verts dans le projet de renouvellement urbain.
- Végétaliser la place du marché.
- Planter des arbres pour développer les îlots de fraîcheur.
- Maintenir la place des espaces verts dans les futures réalisations.
- Prévoir quelques squares en plus, avec jeux pour enfants.
- Créer des micro-forêts urbaines en centre-ville.
- Proposition d'interdire de bétonner les cours et de construire davantage en hauteur pour préserver les espaces verts.

Préservation du paysage et du patrimoine bâti

Éléments positifs

« Service des paysagistes très actifs »

Points d'amélioration

« Bien jusqu'à présent, mais pas favorable à la destruction des vieilles maisons au profit d'immeubles »
« Pourquoi réaliser Boisville 2 ?
Favorable au maintien de cet espace cultivable »

« Le patrimoine historique, anciennes fermes ou anciennes maisons de caractère disparaissent au profit de grand ensemble immobilier sans âmes et sans histoire »

Pistes et propositions

- Le tout béton doit faire place à des espaces alliant béton et végétaux.
- Privilégier la rénovation ou l'occupation d'anciennes zones commerciales/artisanales/entrepôts
- Rénover la place du marché
- Un habitant est contre le classement de la maison de maître située à l'entrée de ville de Mainvilliers côté Chartres

Ressources de votre ville (énergie renouvelable, réseau de chaleur, isolation des bâtiments, gestion et recyclage des déchets)

Éléments positifs

- « Ramassage des déchets verts à maintenir »
- « La recyclerie, bonne idée mais difficilement accessible en journée »
- « Très bon système de gestion des déchets »

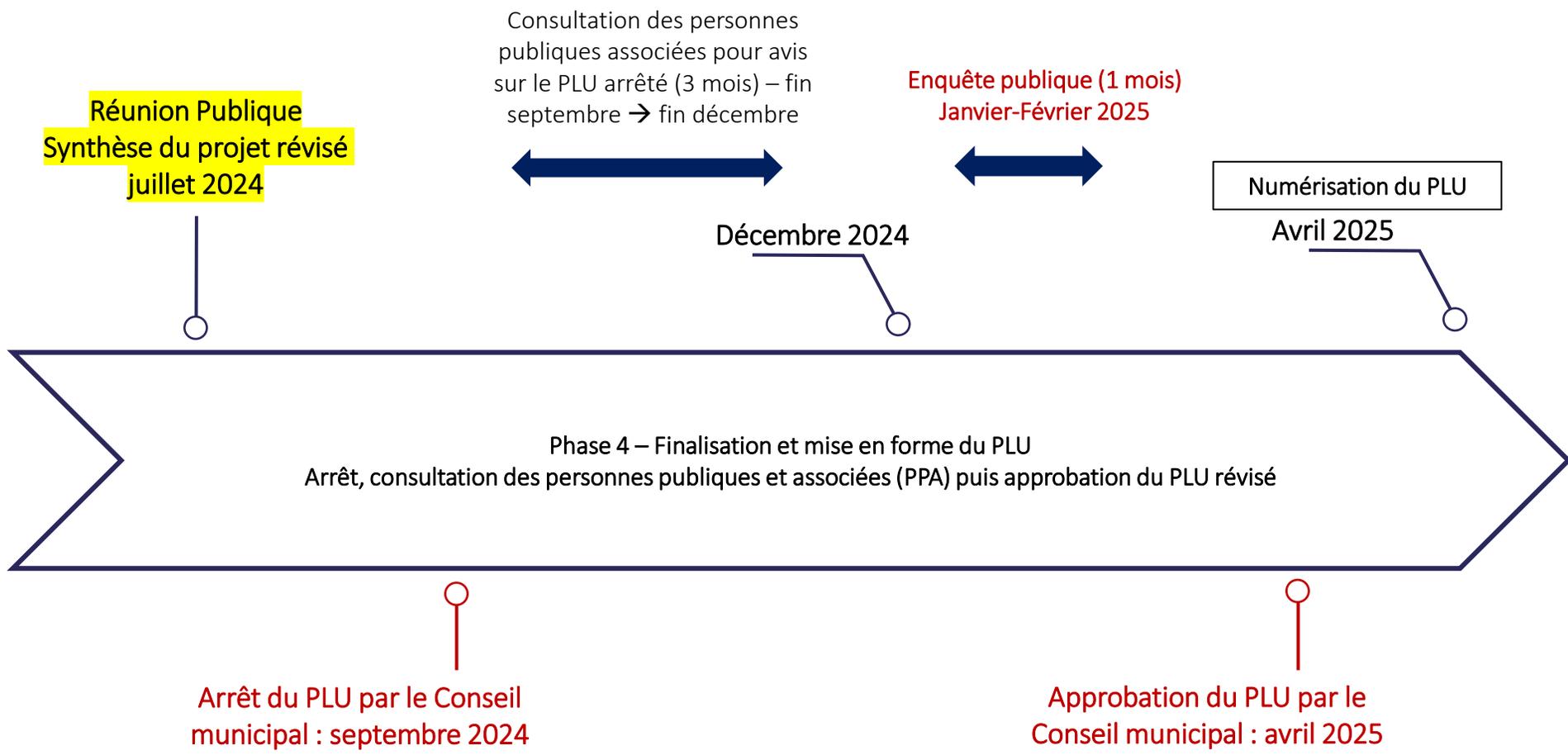
Points d'amélioration

- « Il n'y a pas de poubelles jaunes »
- « L'engagement sur l'énergie renouvelable peu visible »

Pistes et propositions

- Encourager la rénovation thermique (isolation, apport en énergie) des bâtiments
- Créer des espaces de poubelle de triage / installer d'autres composteurs collectifs
- Rendre obligatoire le passage au compost
- Créer un réseau de chaleur à partir de l'usine d'incinération
- Installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de l'église
- Investir davantage

❖ Ce qu'il reste à faire:



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Réunion Publique – Synthèse du projet révisé – 7 Juillet 2024

Type de réunion	RP	Projet	Révision du PLU de Mainvilliers
Date	02/07/2024 – 18h-20h	Lieu	Mairie de Mainvilliers

Services de Mainvilliers	Elus	Atelier TEL	Habitants
Quentin BRETON, Service Aménagement Urbain et Développement Durable	Michèle BONTHOUX, Maire	Arthur BIRAC, responsable d'étude	45 habitants
	Romyns-Félix CHARON Adjoint au Maire, chargé de l'Urbanisme et du plan local de l'urbanisme		

ORDRE DU JOUR :

I. Préambule

M. CHARON introduit la réunion publique qui a pour objet de présenter la synthèse du projet de PLU de la commune, avant l'arrêt prévu à la rentrée de septembre.

Mme la Maire arrive également et participe aux débats de cette réunion.

M. BIRAC rappelle le calendrier de la procédure et les objectifs inscrits dans la délibération prescrivant la révision du PLU.

II. Les prospectives démographiques et analyse des besoins

M. BIRAC présente les prospectives démographiques qui table sur une progression de 1317 habitants sur la période 2020-2035, soit +0,7%/an.

Ce scénario de croissance maîtrisée induit des besoins en construction de logements. Ainsi pour accueillir cette nouvelle population, 1 402 logements doivent être construits (en prenant en compte la réalisation des 457 logements neufs de Tallemont-Bretagne) le total est de 945 logements, soit une moyenne de 63 logements par an.

Il poursuit en indiquant que les besoins en emplois et équipements devront suivre, et qu'une attention particulière est portée sur l'accueil de professionnel de santé (ex. maison médicale au premier étage de la Poste).

	PLU	RP N°3			P.1
		MAIN	V1	02/07/2024	

Questions/Réponses

Un premier temps de questions/réponses s'enclenchent.

Les questions ne portent pas sur ce qui a été dit mais sur d'autres préoccupations des habitants.

ZAC des Clozeaux : un habitant fait état d'un manque de places de parking dans le quartier, ainsi que d'un manque de civisme. Les voitures se garent de manière anarchique. Il conclut sur le besoin de prévoir suffisamment de places pour la réalisation de la deuxième partie des Clozeaux.

Réponse des élus : ce point sera remonté à Nexity. Le traitement de la 2nd phase sera différente, du fait de l'absence de collectif. L'ensemble des futurs lots, auront le stationnement à la parcelle en plus d'un parking visiteur sur le domaine public.

Rue Philarète Chasles : une habitante fait part de son mécontentement quant à la fermeture de la passerelle qui passe au-dessus des voies ferrées. Elle précise qu'elle s'inquiète également des conséquences de la densification prévue autour de la Gare de Chartres.

Réponse des élus : cette passerelle a été fermée pour des raisons de sécurité. Une rencontre sera programmé sur site pour se rendre de l'état de la situation (engagement pris par Madame le Maire).

III. Consommation foncière et capacité de densification

La réunion se poursuit avec la présentation de l'étude de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur la commune entre 2012 et 2022.

Cette étude est obligatoire, notamment pour satisfaire la loi Climat et Résilience et son objectif de Zéro Artificialisation Nette à atteindre d'ici à 2050. Ainsi, entre 2012 et 2022, la commune a consommé 9,5 ha de terres et Chartres Métropole 93 ha. Est présenté le potentiel urbanisable en extension sur la période 2022-2032, avec la prise en compte de la réalisation de Boisville 2. Ainsi, il resterait 2,45 ha à urbaniser en extension urbaine, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine de la ville.

Cette réunion publique a permis également de présenter le projet de centre d'exploitation et de traitement des déchets de Chartres Métropole Traitement et Valorisation, et notamment son impact sur la consommation foncière. Est rappelé qu'une réunion spécifique à la présentation du projet sera organisée avec les services de l'agglomération d'ici la fin de l'année.

Questions/Réponses

Boisville 2 : Un habitant demande des précisions sur la programmation de l'opération. Est-ce qu'il y aura des logements sociaux ?

Réponse des services : il y aura bien des logements sociaux prévus dans l'opération, en raison de la démolition des logements sociaux de la Banane. Il s'agit d'une relocalisation partielle sur le site de Boisville 2 et d'une reconstitution de l'offre dans le cadre du projet du NPNRU.

	PLU	RP N°3			P.2
		MAIN	V1	02/07/2024	

La Banane : une habitante se questionne sur le devenir de la Banane. Est-ce que les tours vont être démolies.

Réponse des services : oui

Marnière : une habitante indique la présence de marnières autour de la rue de la République, ce qui peut être contraignant pour la réalisation de logements collectifs.

Réponse des services : une attention sera portée sur le secteur

IV. Les grandes orientations du PADD

Les grandes orientations du PADD sont rappelées. 3 axes constituent ce PADD :

1/ UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

2/ UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

3/ L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Questions/Réponses

Mobilité douce : un habitant se questionne sur le terme de mobilité douce. La définition lui est précisé, il s'agit des mobilités non véhiculés (marche, vélo...)

V. Les évolutions réglementaires

OAP / Plan de zonage / Règlement écrit

Les grandes lignes de la réglementation qui ont évoluées sont rappelées par le bureau d'études. Un point est fait sur les OAP, le règlement écrit et le plan de zonage.

Questions/Réponses

Transports collectifs : est-ce que le BHNS est toujours prévu ?

Réponse des élus : oui, la ligne 1 est toujours prévue, elle passera par le quartier de la Banane. Le travail est en cours avec les services de l'agglomération et du département.

Projets : une habitante se questionne sur la réalisation de nouveaux projets d'habitation en entrée de ville, notamment en raison du classement du secteur en zone UA (zone permettant la réalisation de logements collectifs de 15m de haut).

Réponse des élus : à l'heure actuelle il n'y a pas de nouveaux projets.

	PLU	RP N°3			P.3
		MAIN	V1	02/07/2024	

Foyer SNCF : un habitant pose la question sur le devenir du foyer SNCF. Quel est le projet ? Cela pourrait être l'occasion de le réhabiliter en maison d'accueil des personnes âgées. Est-ce que le stationnement est pris en compte dans le projet du département.

Réponse des élus : il n'y aura pas de centre de détention, la commune se positionne contre. L'ancien foyer SNCF servira à rassembler les services administratifs du département. Concernant le stationnement, en effet le PLU prend en compte cette question et permet d'adapter le stationnement au projet du département.

VI. Bilan de la concertation

La synthèse du bilan de la concertation est présentée aux habitants.

La réunion se termine par une série de questions/réponses.

Ville à 30km/h : un habitant se demande où commence la ville à 30km/h. Y aura-t-il des contrôles ?

Réponse des élus : l'ensemble de la ville est concerné hormis l'avenue Gérard Philippe. Des contrôles sont déjà en cours.

Filibus : un habitant fait état du problème de stationnement des bus Filibus aux heures de sorties des élèves du collège. Ils bloquent tout le stationnement autour du cimetière.

Réponse des élus : cela leur est régulièrement rappelé.

Secteur Vallier : un habitant se questionne sur les règles de constructibilité du secteur Vallier. Est-ce que des prescriptions ont été mise en œuvre concernant les matériaux (notamment le bois) ?

Réponse des services : non, l'OAP ne prévoit pas de prescriptions sur l'utilisation des matériaux. Le but était de ne pas trop contraindre les promoteurs en raison notamment de la difficulté de réalisation de l'opération, avec les entreprises présentes. Dans tous les cas la RE2020 est obligatoire.

ZAC de Clozeaux : un habitant demande si une liaison sera présente entre la première phase et la deuxième ?

Réponse des services : une liaison sera bien présente, mais en desserte interne uniquement (sens unique).

	PLU	RP N°3			P.4
		MAIN	V1	02/07/2024	