

Réunion des Personnes Publiques Associées

Présentation du dossier complet pré-arrêt – 16 Mai 2024

<i>Type de réunion</i>	PPA	<i>Projet</i>	Révision du PLU de Mainvilliers
<i>Date</i>	25/02/2025 14h – 16h	<i>Lieu</i>	Mairie de Mainvilliers

<i>Services de Mainvilliers</i>	<i>Elus</i>	<i>Atelier TEL</i>	<i>PPA</i>
Quentin BRETON, Service Aménagement Urbain et Développement Durable	Romyns-Félix CHARON Adjoint au Maire, chargé de l'Urbanisme et du plan local de l'urbanisme	Arthur BIRAC, responsable d'étude (en visio)	Denis-Marc SIROT-FOREAU, Maire d'Amilly
		Aurélien MICHAUD, chef de projet	Severine KIRCHMANN, DDT 28 Severine.kirchmann@eure-et-loir.gouv.fr
			Justine KIRCH, DDT 28 Justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr
			Marie-Jeanne GOUY, CD28
			Loana WIOMER, Chambre d'Agriculture 28
			Julien VINCENT, Chartres Métropole Julien.vicent@agglo-ville.chartres.fr
			Adrien CROIZIER, CCI 28

ORDRE DU JOUR :

- **Préambule**
- **Retour sur les avis des PPA**

Avancement de la procédure :

Pascal ROZAIRE est le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif pour l'enquête public qui devrait se tenir en avril.

Pour rappel, la MRAe a rendu un avis tacite par courrier du 24 janvier 2025.

Quentin Breton précise que tous les points non évoqués lors de cette réunion correspondent à des remarques validées par la ville qui ne nécessite pas d'échanges supplémentaires.

	PLU	PPA N°3			P.1
		MAIN	V1	25/02/2025	

CDPENAF :

Remarque 4 : *compensation agricole*

L'évolution de la zone 2AU en zone A ne peut pas être considéré comme une compensation agricole. Il s'agira de modifier la réponse de la ville. Doit être prévue une étude préalable qui ne sera pas réalisée dans le cadre du PLU mais dans le cadre de l'aménagement du Pôle Ouest. Chartres Métropole est propriétaire du foncier, l'aménageur répondra à cette compensation dans la phase opérationnelle.

Remarque 12 : *secteur Nh*

La DDT avait proposé de faire évoluer le secteur Nh en zone N dans la mesure où le code y autorise les annexes et extensions des constructions déjà existantes. Néanmoins si la zone Nh est conservée elle sera comptabilisée comme étant un STECAL. Or la volonté est de simplement permettre des légères extensions. Il faut justifier le caractère exceptionnel de l'urbanisation dans ce petit secteur afin d'éclaircir les choses.

Ainsi le secteur Nh sera conservé.

Remarque 15 : *zone N en terres cultivées*

La réponse de la ville est validée. Il s'agira également de faire évoluer la zone N située à l'Ouest du hameau de Seresville en zone A, ainsi que le secteur NI.

Chartres Métropole – Direction du Patrimoine Naturel

Remarque 1 : *déclassement d'EBC*

Il s'agira de modifier la formulation de la réponse de la ville, notamment sur les EBC compensatoires. Ce n'est pas nécessaire d'en prévoir. Un arrêté protège déjà les boisements de plus de 0,5 ha, ce qui est le cas pour les EBC concernés.

Chartres Métropole précise que des règles supplémentaires peuvent être imposées en zone N concernant les zones d'expansion de crues. Est rappelé la nécessité de favoriser l'écoulement des eaux, en amont comme en aval.

DDT 28

Remarque 1 : *zone 1AUe du CMTV*

Pour la DDT, ce point est une réserve de l'Etat. Si elle n'est pas levée, il y aura un contrôle de légalité et recours. Au-delà des 6 ans, l'outil de DPMECDU (déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU) est financée par le porteur de projet.

Chartres Métropole précise qu'il n'y a pas de problème aujourd'hui, que le projet est suffisamment avancé et qu'il y a un engagement politique fort. L'investissement est fort (50 millions d'euros d'investissement) et nécessite beaucoup de réflexions, c'est pourquoi les porteurs de projet

	PLU	PPA N°3			P.2
		MAIN	V1	25/02/2025	

prennent le temps de bien faire les choses. L'état du projet est bien avancé. Avec 50 millions d'investissement, il est possible de prendre encore quelques semaines de réflexions. La programmation est complète, le maintien en 1AU n'est pas aberrant.

Pour la DDT, le classement en zone 2AU est adaptée pour ce cas de figure.

Pour Chartres Métropole, cela risquerait de rallonger encore les délais. Le projet est dans les cartons de longue date, déjà déplacé à cause du refus de l'Etat sur la partie sud de la commune (autour des Data Centers).

La DDT indique que si le projet est présenté avant la fin de l'enquête publique, il pourra être intégré en 1AU. Sinon, il faudra la faire évoluer en zone 2AU.

M. CHARON explique qu'il y a un flou avec ce projet et le positionnement de la DDT. Le projet est déjà dessiné.

Il n'y a pas de consommation foncière communautaire d'après la DDT.

Quentin Breton synthétise les réflexions : « soit on ne vous suit pas et on est recalé, soit on vous suit et on a fait tout un travail pour rien ».

Remarque 2 : triangle nord du Pôle Ouest

La DDT indique que cela fait encore une réserve foncière sur Mainvilliers.

Chartre Métropole répond qu'il y a un dossier de réalisation de la ZAC qui existe et qu'il y aura une concertation avec les différents porteurs de projet.

La DDT demande que la réalisation de la phase 3 respecte la directive paysagère. Il faudra un aménagement global, sans délaissés agricoles.

Chartres Métropole conclut qu'il n'y aura pas d'enclavement pour les parcelles cultivées et qu'il y aura une volonté de valoriser le foncier au maximum.

Concernant la réponse de la ville, il s'agira de faire attention à ce que les hauteurs de la directive paysagère soient bien respectées et que les terrains soient bien construits et pas enrichés. Les aménagements prévus devront respecter les règles de la directive paysagère. Préciser que chaque zone du PLU prévoit cela dans son règlement. Faire également référence au dossier de réalisation de la ZAC et à la directive paysagère.

Remarque 15 : consommation foncière en zone UE

La ville de Mainvilliers précise qu'un PC a été déposé et autorisé au sein du Vallier (pour la construction d'un grand frais).

La DDT explique que ce n'est pas une dent creuse (au-delà de 50m entre deux constructions), que c'est donc de la consommation d'ENAF.

	PLU	PPA N°3			P.3
		MAIN	V1	25/02/2025	

M. CHARON indique que le projet de photovoltaïque passera en CDPENAF le mois prochain.

Dans la réponse de la ville, préciser qu'il y a des projets sur ces parcelles.

Remarque 18 : hameau de Seresville

La DDT a déconseillé de laisser la possibilité de construire en second rideau sur le hameau car cela est susceptible d'entraîner des problèmes de voisinages et d'accès.

La ville ne souhaite pas répondre favorablement à la demande de la DDT. Il s'agira de reprendre la justification de la réponse de la ville en évitant de parler de surdensification car la ville n'a pas la maîtrise des projets portés par les propriétaires privés.

Remarque 21 et 22 : secteurs parcs et secteurs jardins

La DDT recommande d'inscrire qu'il faut « limiter l'urbanisation » et renvoyer aux articles détaillant les règles dans le règlement.

Remarque 24 : secteur Ap

La DDT précise qu'il est impossible d'imposer des tailles de parcelles. La conclusion des échanges est de faire évoluer le secteur Ap en zone A pour éviter de bloquer les projets des agriculteurs.

Remarque 27 : OAP entrées de ville

La DDT précise qu'un exemple n'est pas contraignant. Il faudra être vigilant dans la qualité d'aménagement de l'OAP.

Remarque 28 : OAP des Clozeaux

La DDT se questionne sur le devenir des fonds de jardin. La ville répond qu'ils font partie de la seconde phase et seront aménagés dans le cadre de la ZAC.

SNCF

Remarque 3 :

Se référer directement auprès de la SNCF pour avoir des précisions.

Points complémentaires

CDPENAF - Remarque 14 : ENR

La carte des ENE a été envoyée à l'Etat, qui doit la publier sur la plateforme ad-hoc.

	PLU	PPA N°3			P.4
		MAIN	V1	25/02/2025	

⇒ Modifier la réponse de la ville en ce sens

	PLU	PPA N°3			P.5
		MAIN	V1	25/02/2025	