



Département de l'Eure-  
et-Loir(28)

Commune de  
**MAINVILLIERS**

## Plan Local d'Urbanisme Révision générale

### 1 – Pièces administratives de la procédure

Prescription de la révision du PLU	Enquête publique	Arrêt de la révision du PLU
7 avril 2022	/	10 septembre 2024
		Le Maire,





[ville-mainvilliers.fr](http://ville-mainvilliers.fr)

Atelier TEL  
Monsieur Aurélien MICHAUD  
5 Rue du Colonel Oudot  
75012 PARIS

Mainvilliers, le 13 avril 2022

*Affaire suivie par :*  
Direction Générale des Services  
Service aménagement urbain et développement durable  
Quentin Breton  
[q.breton@ville-mainvilliers.fr](mailto:q.breton@ville-mainvilliers.fr)

Vos Réf. : Notification des délibérations n°2022-04-02 et n°2022-04-03, relatif à la prescription de la révision et la prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur,

Veillez trouver, ci-joint, les délibérations n°2022-04-02 et n°2022-04-03, relatif à la prescription de la révision et la prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

**Pour le Maire, Conseillère Régionale,  
Empêchée,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire, Aziz BOUSLIMANI**

m



Délibération n°  
2022-04-03

République Française  
Liberté – Égalité – Fraternité

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

VILLE DE MAINVILLIERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la  
convocation :  
01/04/2022

**Séance ordinaire du 07 Avril 2022**

Date d'affichage de  
l'ordre du jour :  
01/04/2022

**Objet : Prescription de la modification du Plan Local D'urbanisme (PLU) et  
définition des modalités de concertation**

Nombre de  
conseillers :

L'an deux mille vingt-deux, le sept avril à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le premier avril deux mille vingt-deux, s'est réuni sous la Présidence de :

Exercice : 33

Madame Michèle BONTHOUX, Maire *(des délibérations N°2022-04-01 à 08 et des délibérations N° 2022-04-12 à 18),*

Présents : 28

Et Monsieur Jacques GUILLEMET *(pour les délibérations N° 2022-04-09 à 11, en application de l'article L2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales),*

Pouvoirs : 05

Étaient également présents :

A. BOUSLIMANI, C. DEFRANCE, R. CANALE, S. VICENTE, G. BOUSTEAU, L. FERNANDES (18h52 – arrivée), J-P. RAFAT, J. GUILLEMET, A. BUREAU, H. GADIO, D. DUBOIS, M. MAHI, I. MONDOT, P. MERCIER, B. VINSOT, J. MALLOL, M. KONATE, F. GUINCETRE, E. NTOMBANI, F. MARIE, A. ALHASAN, M. CIBOIS, S. MILON-AUGUSTE (19h44 – Départ), C. JUBAULT (19h44 – Départ), P. COUTURIER, S. PINAULT.

Votants : 33

Absents représentés :

S. MONTBAILLY représentée par R. CANALE  
R-F. CHARON représenté par P. MERCIER,  
L. FERNANDES (avant 18h52) représentée par S. VICENTE,  
Y. SAIDI représentée par J-P. RAFAT,  
M. EDMOND représentée par I. MONDOT,  
S. MILON-AUGUSTE (après 19h44) représentée par M. CIBOIS,  
A. MASSA représenté par S. PINAULT,  
C. JUBAULT (après 19h44) représentée par P. COUTURIER.

Absents non représentés :

Aucun.

Elus s'étant abstenus lors des votes : (pour la délibération N°2022-04-14)

M. CIBOIS,  
S. MILON-AUGUSTE (par pouvoir),  
A. MASSA (par pouvoir),  
C. JUBAULT (par pouvoir),  
P. COUTURIER,  
S. PINAULT.

Elue n'ayant pas pris part aux votes : (pour les délibérations N°2022-04-09, 2022-04-10, 2022-04-11, conformément à l'article L2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales),

M. BONTHOUX.

Secrétaire de séance : Monsieur Jacques GUILLEMET a été désigné secrétaire de séance.

**Délibération n°**  
**2022-04-03**  
**Réf. : URBA(QB)**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 07 AVRIL 2022**

**Objet : Prescription de la modification du Plan Local D'urbanisme (PLU) et définition des modalités de concertation**

Exposé de Monsieur Aziz BOUSLIMANI, Adjoint délégué au Pôle Politique de la Ville, Économie Sociale et Solidaire, et Développement Durable:

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**CONSIDÉRANT** que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

**CONSIDÉRANT** les raisons pour lesquelles une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mainvilliers est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis.

Le PLU ayant prévu une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Boisville » bloquant par son dessin tout projet Immobilier supplémentaire sur ce même secteur, les objectifs poursuivis par la modification sont les suivants :

- Faire évoluer l'OAP « Boisville » afin de permettre la réalisation d'un projet Immobilier prévoyant la création de logements collectifs et individuels groupés,
- Étendre l'espace constructible à vocation dominante d'habitat (individuel et collectif) au sud de l'OAP,
- Conserver au sein du projet Immobilier, le principe de trame verte initialement prévu dans l'OAP,
- Modifier la réglementation des clôtures donnant sur le domaine public et en limites séparatives, afin de permettre une harmonisation sur le secteur,
- Conserver les principes de cône de vue sur la cathédrale de Chartres.

**CONSIDÉRANT** la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

**Le Conseil Municipal**  
après en avoir délibéré,  
**à l'unanimité,**

1. **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification du PLU de Mainvilliers pour permettre :
  - de modifier l'OAP « Boisville » afin de permettre la réalisation d'un projet Immobilier prévoyant la construction de logements collectifs et d'individuels groupés,
  - de modifier le règlement des clôtures dans le secteur.
2. **AUTORISE** la définition des modalités de concertation suivantes :
  - la réalisation d'une exposition présentant les modifications du règlement,
  - la tenue d'une enquête publique.

Le **07** AVR. 2022  
Par délégation du Maire,  
La Directrice Générale des Services,  
Patricia MUND-GABORIAU



**- CERTIFIÉ EXECUTOIRE -**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802292-20220407-2022-04-03-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/04/2022

Par délégation du Maire, le responsable du  
secrétariat Général, Luc BRUNET



De la publication au R.A.A. : édition du mois d'Avril 2022.  
De la notification le :

Le Responsable du secrétariat général des services certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Le Tribunal Administratif peut être saisi par le biais de l'application informatique «Télérecours Citoyens», accessible sur le site Internet <http://www.telerecours.fr>, dans les formes et délais prévues aux articles L. 2122-13 et D. 2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Délibération n°  
2022-04-02

République Française  
Liberté – Égalité – Fraternité

DEPARTEMENT D'ÈURE ET LOIR

VILLE DE MAINVILLIERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la  
convocation :  
01/04/2022

**Séance ordinaire du 07 Avril 2022**

Date d'affichage de  
l'ordre du jour :  
01/04/2022

**Objet : Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) –définition  
des objectifs et des modalités de la concertation**

Nombre de  
conseillers :

L'an deux mille vingt-deux, le sept avril à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le premier avril deux mille vingt-deux, s'est réuni sous la Présidence de :

Exercice : 33

Madame Michèle BONTHOUX, Maire *(des délibérations N°2022-04-01 à 08 et des délibérations N° 2022-04-12 à 18),*

Présents : 28

Et Monsieur Jacques GUILLEMET *(pour les délibérations N° 2022-04-09 à 11, en application de l'article L2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales),*

Pouvoirs : 05

Étaient également présents :

A. BOUSLIMANI, C. DEFRANCE, R. CANALE, S. VICENTE, G. BOUSTEAU, L. FERNANDES (18h52 – arrivée), J-P. RAFAT, J. GUILLEMET, A. BUREAU, H. GADIO, D. DUBOIS, M. MAHI, I. MONDOT, P. MERCIER, B. VINSOT, J. MALLOL, M. KONATE, F. GUINCETRE, E. NTOMBANI, F. MARIE, A. ALHASAN, M. CIBOIS, S. MILON-AUGUSTE (19h44 – Départ), C. JUBAULT (19h44 – Départ), P. COUTURIER, S. PINAULT.

Votants : 33

Absents représentés :

S. MONTBAILLY représentée par R. CANALE  
R-F. CHARON représenté par P. MERCIER,  
L. FERNANDES (avant 18h52) représentée par S. VICENTE,  
Y. SAIDI représentée par J-P. RAFAT,  
M. EDMOND représentée par I. MONDOT,  
S. MILON-AUGUSTE (après 19h44) représentée par M. CIBOIS,  
A. MASSA représenté par S. PINAULT,  
C. JUBAULT (après 19h44) représentée par P. COUTURIER.

Absents non représentés :

Aucun.

Elus s'étant abstenus lors des votes : (pour la délibération N°2022-04-14)

M. CIBOIS,  
S. MILON-AUGUSTE (par pouvoir),  
A. MASSA (par pouvoir),  
C. JUBAULT (par pouvoir),  
P. COUTURIER,  
S. PINAULT.

Elue n'ayant pas pris part aux votes : *(pour les délibérations N°2022-04-09, 2022-04-10, 2022-04-11, conformément à l'article L2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales),*  
M. BONTHOUX.

Secrétaire de séance : Monsieur Jacques GUILLEMET a été désigné secrétaire de séance.

**Délibération n°  
2022-04-02  
Réf. : URBA(QB)**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**SÉANCE DU 07 AVRIL 2022**

**Objet : Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) –définition des objectifs et des modalités de la concertation**

Exposé de Monsieur Aziz BOUSLIMANI, Adjoint délégué au Pôle Politique de la Ville, Économle Sociale et Solidaire, et Développement Durable:

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 101-1, L 101-2, L 103-2, L 151-1 à L 15143, L 153-8, L 153-11 à L 153-35 et R 151-1 et suivants,

**Vu** la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant classification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**Vu** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Z<sup>ef</sup> du Code de l'Urbanisme,

**Vu** le décret n°2012-995 du 23 aout 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013,

**Vu** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012,

**Vu** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

**Vu** le plan local d'urbanisme de Mainvilliers approuvé par délibération du 24 février 2014 et modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2014, du 19 mai 2016 et du 28 juin 2018 ;

**Considérant** qu'il est aujourd'hui nécessaire de procéder à la révision du PLU afin de disposer d'un document d'urbanisme de portée stratégique et réglementaire qui traduira le projet de territoire souhaité par la municipalité,

**Considérant** que cette procédure permettra d'intégrer toutes les nouvelles dispositions législatives et/ou réglementaires intervenues depuis l'approbation de l'élaboration du PLU, notamment les dispositions des lois ALUR, ELAN et Climat et Résilience,

**Considérant** que la ville de Mainvilliers connaît d'importantes évolutions territoriales qui réinterrogent ou amènent à préciser certaines orientations du PADD et notamment :

- L'arrivée en phase de programmation du projet NPRU mené sur le centre-ville,
- La mutation souhaitée de la ZA Le Vallier vers un quartier résidentiel,
- La réalisation du pôle Gare à Chartres qui va avoir des répercussions sur le fonctionnement de la partie Est de la commune,
- La place de la nature dans la ville et la préservation des espaces verts au sein d'une ville qui se densifie,

**Considérant** qu'aux termes des articles L 153-33 et L 153-11 du Code de l'Urbanisme, la délibération qui prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

**Considérant** que la commune vise les objectifs ci-après précisés pour l'élaboration de son PLU,

**Considérant** que les modalités de la concertation mises en œuvre pendant toute la durée de la révision du document et jusqu'à l'arrêt du PLU ont pour objectif de permettre à la population de disposer de la plus large information possible et qu'elle puisse faire part de ses observations, avis et propositions sur le PLU,

**Le Conseil Municipal**  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité,

## DECIDE

1. De prescrire la révision du **PLU** sur l'ensemble du territoire communal conformément à l'article L.153.31 du code de l'urbanisme.
2. D'approuver les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du **PLU** qui sont les suivants :
  - 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 favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle);
  - Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet de pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville – quartiers périphériques);
  - Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo);
  - 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 (logements, espaces publics) (rapport logeur/logé, gestion des espaces communs, intégration des cercles culturels...) afin de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie et lutter contre le sentiment d'isolement et d'exclusion, les phénomènes d'errance de certains jeunes voire de délinquance.

L'ensemble des objectifs ainsi définis pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du **PLU**.

3. De définir les modalités de concertation prévue à l'article L.103-2 et suivant du code de l'urbanisme, associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

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](mailto: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.

A l'issue de cette concertation, Madame le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le

Compte tenu du contexte de crise sanitaire que nous traversons, la Ville se réserve la possibilité de faire évoluer la forme de certaines dispositions de la concertation, par exemple par la tenue de réunions publiques dématérialisées.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique sur le projet de PLU arrêté.

4. De solliciter de l'État et du Conseil Départemental, une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant à l'élaboration du PLU.

**DIT :**

1. La présente délibération sera transmise au Préfet de l'Eure-et-Loir et notifiée à l'ensemble des personnes publiques énumérées à l'article L.132-7, L.132-9 et L.132-10 du Code de l'Urbanisme et transmise à la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole et aux communes limitrophes de la commune de Mainvilliers.
2. Les personnes visées aux articles L.132-12 et suivants du Code de l'urbanisme seront consultées à leur demande.
3. Le PLU est élaboré par la commune de Mainvilliers en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole, établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre dont la commune de Mainvilliers est membre.
4. L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sera saisie après l'arrêt du PLU et transmission de l'évaluation environnementale rendue obligatoire depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.
5. Que conformément aux dispositions des articles R 153-20, R 153-21 et R 153-22 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Mainvilliers ainsi que sur le portail national de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Rappel :**

- A compter du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, sur les demandes d'autorisations, dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le 03 AVR. 2022

Par délégation du Maire,  
La Directrice Générale des Services,  
Patricia MUND-GABORIAU



**- CERTIFIÉ EXECUTOIRE -**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802292-20220407-2022-04-02-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 13/04/2022

Par délégation du Maire, le responsable du  
secrétariat Général, Luc BRUNET



. De la publication au R.A.A. : édition du mois d'Avril 2022.  
. De la notification le :

Le Responsable du secrétariat général des services certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Le Tribunal Administratif peut être saisi par le biais de l'application informatique «Télérecours Citoyens», accessible sur le site Internet <http://www.telerecours.fr>, dans les formes et délais prévues aux articles L 2122-13 et D 2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Délibération n°  
2022-12-07**

République Française  
Liberté – Égalité – Fraternité

-----  
**DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR**

-----  
**VILLE DE MAINVILLIERS**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la  
convocation :  
07/12/2022

**Séance ordinaire du 13 décembre 2022**

Date d'affichage de  
l'ordre du jour :  
07/12/2022

**Objet : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU).**

Nombre de  
conseillers :

L'an deux mille vingt-deux, le treize décembre à 18 h 41, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 07 décembre deux mille vingt-deux, s'est réuni sous la Présidence de :

Exercice : 33

Madame Michèle BONTHOUX, Maire.

Présents : 23

Étaient également présents :

S. MONTBAILLY, C. DEFRANCE, R. CANALE, R-F CHARON, G. BOUSTEAU, L. FERNANDES, J-P. RAFAT, A. BUREAU, H. GADIO (19h30), M. MAHI, S. KASMI, P. MERCIER, Y. SAIDI, B. VINSOT, M. EDMOND (18h56), J. MALLOL, F. GUINCETRE, E. NTOMBANI, F. MARIE, P. COUTURIER, M. CIBOIS, C. JURÉ.

Pouvoirs : 10

Votants : 33

Absents représentés :

A. BOUSLIMANI représenté par F. GUINCÈTRE,  
S. VICENTE représentée par L. FERNANDES,  
J. GUILLEMET représenté par A. BUREAU,  
H. GADIO représenté par S. KASMI (jusqu'à 19h30),  
D. DUBOIS représentée par S. MONTBAILLY,  
I. MONDOT représentée par M. BONTHOUX,  
M. KONATE représentée par J. MALLOL,  
A. ALHASAN représentée par R. CANALE,  
S. MILON-AUGUSTE représentée par M. CIBOIS,  
A. MASSA représenté par P. COUTURIER,  
C. JUBAULT représentée par C. JURÉ.

Absents non représentés :

Aucun

Elus s'étant abstenus lors des votes : (pour les délibérations N°2022-12-02, 2022-12-12, 2022-12-20)

P. COUTURIER,  
M. CIBOIS,  
C. JURÉ  
C. JUBAULT (par pouvoir),  
S. MILON-AUGUSTE (par pouvoir),  
A. MASSA (par pouvoir).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par délégation du Maire, le responsable du  
secrétariat général des services Luc BRUNET

Secrétaire de séance :

Madame Pascale COUTURIER a été désignée secrétaire de séance.



Délibération n°  
2022-12-07  
Réf. : URBA (QB)

## CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2022

### Objet : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Exposé de Romyns-Félix CHARON, adjoint délégué chargé de l'Urbanisme et du plan local de l'urbanisme

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 101-1, L 101-2, L 103-2, L 151-1 à L 151-43, L 153-8, L 153-11 à L 153-35 et R 151-1 et suivants,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant classification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Z<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013,

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme de Mainvilliers approuvé par délibération du 24 février 2014 et modifié par délibération du Conseil municipal en date du 13 novembre 2014, du 19 mai 2016 et du 28 juin 2018,

Vu la délibération du Conseil municipal du jeudi 7 avril 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Considérant que le projet d'aménagement et développement durable (PADD) a fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées le lundi 3 octobre 2022 (services de l'Etat, Chartres Métropole, communes limitrophes, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, etc...), d'une présentation en réunion publique le mardi 15 novembre 2022,

Considérant la diffusion sur le site internet de la commune du support de présentation de la réunion publique qui s'est tenue le 15 novembre 2022

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur  
028-212802292-20221213-2022-12-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par délégation du Maire, le responsable du  
secrétariat général des services Luc BRUNET



Considérant que la notice du PADD, annexée à la présente délibération, a été transmise à l'ensemble des membres élus du Conseil municipal,

Considérant que le PADD est structuré de la manière suivante :

**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

**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

**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

Considérant l'ouverture d'un débat en conseil municipal sur le PADD,

**Le Conseil Municipal**  
après en avoir délibéré,

**PREND ACTE** de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme

Le 14 DEC. 2022

Par déléation,  
La Directrice Générale des Services,  
Patricia MUND-GABORIAU



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par déléation du Maire, le responsable du  
secrétariat général des services Luc BRUNET



**- CERTIFIÉ EXECUTOIRE -**

. De la publication sur le site internet de la ville <http://www.ville-mainvilliers.fr> le :

. De la notification le :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Le Tribunal Administratif peut être saisi par le biais de l'application informatique « Télérecours Citoyens », accessible sur le site Internet <http://www.telerecours.fr>, dans les formes et délais prévues aux articles L 2122-13 et D 2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Délibération n°  
2024-09-10**

République Française  
Liberté – Égalité – Fraternité

-----  
DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR  
-----

**VILLE DE MAINVILLIERS**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

**Date de la  
convocation :**  
04/09/2024

**Séance ordinaire du 10 septembre 2024**

**Date d'affichage de  
l'ordre du jour :**  
04/09/2024

**Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Arrêt du projet et bilan de la concertation.**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix septembre à 18h36, le Conseil Municipal, légalement convoqué le quatre septembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni sous la Présidence de :

Madame Michèle BONTHOUX, Maire,

**Nombre de  
conseillers :**

Étaient également présents :

C. DEFANCE, S. MONTBAILLY, R. CANALE, S. VICENTE, G. BOUSTEAU, J-P. RAFAT, J.GUILLEMET, A. BUREAU, M. MAHI, F. GUINCETRE, S. KASMI, H. GADIO, P. MERCIER, Y. SAIDI, B. VINSOT, J. MALLOL, E. NTOMBANI, A. ALHASAN, M. CIBOIS, M. MASSA (départ à 19h30), C. JUBAULT, P. COUTURIER.

Exercice : 33

Présents : 22

Pouvoirs : 10

Votants : 32

Absents représentés :

R-F. CHARON représenté par B.VINSOT,  
L. FERNANDES représentée par G. BOUSTEAU,  
F. MARIE représenté par J.GUILLEMET,  
I.MONDOT, représentée par J-P. RAFAT,  
D. DUBOIS, représentée par S. MONTBAILLY,  
M. EDMOND représentée par S. KASMI,  
M. KONATE représentée par S. VICENTE,  
S. MILON AUGUSTE représentée par M. CIBOIS,  
A. MASSA représenté par C. JUBAULT. (à partir de 19h30),  
C. JURE représentée par P. COUTURIER.

Absents non représentés :

A. BOUSLIMANI,  
M. EDMOND (pour la délibérations N°2024-09-06 par pouvoir inopérant).

Elus n'ayant pas pris part au vote :

S. KASMI (pour la délibérations N°2024-09-06).

Secrétaire de séance :

Madame Sylvie VICENTE a été désignée secrétaire de séance.

## Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Arrêt du projet et bilan de la concertation.

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

### Contexte :

La commune a prescrit la révision de son PLU par délibération N°2022-04-02 de la séance du Conseil Municipal du 07 avril 2022, dans un contexte d'importantes évolutions territoriales qui réinterrogent ou amènent à préciser certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment :

- L'arrivée en phase de programmation du projet NPRU mené sur le centre-ville ;
- La mutation souhaitée de la ZA Le Vallier vers un quartier résidentiel ;
- La réalisation du pôle Gare à Chartres qui va entraîner des répercussions sur le fonctionnement de la partie Est de la commune ;
- La place de la nature dans la ville et la préservation des espaces verts au sein d'une ville qui se densifie.

Cette révision est l'occasion pour la commune de poursuivre ses propres objectifs, tels que :

- 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 favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle) ;
- Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet de pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville – quartiers périphériques) ;
- Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo) ;
- 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 (logements, espaces publics) (rapport logeur/logé, gestion des espaces communs, intégration des cercles culturels...) afin de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie et lutter contre le sentiment d'isolement et d'exclusion, les phénomènes d'errance de certains jeunes voire de délinquance.

L'ensemble des objectifs ont été définis et précisés lors des différentes phases d'élaboration du dossier de PLU révisé.

Le bureau d'études Atelier TEL et ses partenaires ont été désignés pour mener les études nécessaires à la révision du PLU. Dans un premier temps, le diagnostic territorial a dégagé différents enjeux qui ont ensuite permis de définir des orientations répondant aux objectifs issus de la délibération de prescription.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré selon trois axes principaux :

- Une ville dynamique, un développement cohérent ;
- Une ville pour tous, un cadre de vie préservé ;
- L'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique.

Ces orientations ont été débattues lors du conseil municipal du 13 décembre 2022. Elles ont guidé la rédaction de la partie réglementaire du projet de PLU (zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

Pendant la durée de la procédure de révision, la ville a organisé la concertation publique par les actions de communication suivantes :

- 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 les journaux d'annonces légales ;
- Un sondage diffusé sur les réseaux sociaux de la Mairie relatif aux remarques et besoin quant à l'aménagement de la commune ;
- La mise à disposition d'un registre en mairie ;
- Des panneaux d'exposition présentant les différentes phases de la procédure en accès libre à la maison des projets ;
- Un atelier participatif thématique organisé le 05/06/2023 sur les thématiques du patrimoine bâti et des règles de constructibilité ;

- Plusieurs réunions publiques présentant chaque étape d'élaboration du dossier de PLU révisé : la réunion du 15/11/2022, consacrée à la présentation de la démarche de révision et au PADD, la réunion du 22/05/23, consacrée aux grandes lignes de la réglementation et aux OAP, 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 ;
- La publication des présentations des réunions publiques et de l'atelier sont consultables sur le site internet de la ville ;
- Différentes réunions techniques avec les personnes publiques associées.

Un bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.

Le dossier de PLU étant complet et la cohérence entre les différentes pièces étant établie et explicitée dans le rapport de présentation, il est proposé d'arrêter le projet de PLU composé :

- Du rapport de présentation qui expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, analyse les incidences du PLU sur l'environnement et explique les choix retenus au titre du PADD, des OAP et du règlement ;
- Du règlement et de son zonage qui déterminent les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal ;
- Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent en complément du règlement les modalités d'aménagement de 7 secteurs et précisent les orientations sur 3 thématiques.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 101-1, L 101-2, L 103-2, L 151-1 à L 151-43, L 153-8, L 153-11 à L 153-35 et R 151-1 et suivants ;

**Vu** la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant classification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**Vu** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Z<sup>ef</sup> du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;

**Vu** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;

**Vu** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de Mainvilliers approuvé par délibération N°2014-02-14 de la séance du Conseil Municipal du 24 février 2014, mis à jour le 10 juillet 2014, le 06 février 2015, le 13 janvier 2017, modifié par les délibérations N°2014-11-19, N°2016-05-10, N°2018-06-12, N°2020-03-20 et N°2023-09-10.

**Vu** la délibération N°2022-04-02 de la séance du Conseil Municipal du 7 avril 2022 prescrivant la révision de PLU, définissant ses objectifs et énonçant les modalités de concertation ;

**Vu** la délibération N°2022-12-07 de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 portant débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la révision du PLU ;

**Vu** le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 8 avril 2024 ;

**Vu** le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

**Considérant** que la concertation publique menée a permis d'enrichir le projet ;

**Considérant** que la concertation technique menée avec les Personnes Publiques Associées a permis de conforter le projet de PLU et de prendre en compte les documents supérieurs ;

**Considérant** que les échanges entre élus ont été consistants et ont permis l'émergence d'un projet d'intérêt général ;

**Considérant** que le projet de PLU est prêt à être arrêté ;

Le Conseil Municipal  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité,

- **CONFIRME** que la concertation publique s'est déroulée conformément aux modalités prévues par la délibération n°2022-04-02 prescrivant la révision du PLU,
- **TIRE** le bilan de la concertation, tel qu'il a été présenté et annexé,
- **DIT** que ce bilan pose les conditions favorables à la poursuite de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,
- **ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **DIT** que conformément aux dispositions des articles L153-16 et suivants du Code l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise pour avis :
  - o Aux personnes publiques et organismes associés à la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la Préfecture ainsi qu'à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - o Aux personnes à consulter de fait ou parce qu'elles en ont fait la demande ;
  - o Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale intéressés ;
  - o Aux présidents d'associations agréés qui en feront la demande.
- **DIT** que conformément aux dispositions des articles R104-11 et R104-23 du Code de l'environnement, le projet de PLU révisé sera transmis dans la prochaine phase d'élaboration à l'autorité environnementale pour avis sur l'évaluation environnementale du document, en même temps que les personnes publiques associées,
- **DIT** que conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération relative à l'arrêt du projet de révision fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et sera publié au recueil des actes administratifs de la commune de Mainvilliers,
- **PRECISE** que le projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Mainvilliers,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à ce dossier.

Le 11 SEP. 2024

Le Maire,  
Michèle BONTHOUX



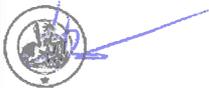
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802292-20240910-2024-09-10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 25/09/2024

Par délégation, le responsable du SG, Luc BRUNET



**- CERTIFIÉ EXECUTOIRE -**

De la publication sur le site internet de la ville <http://www.ville-mainvilliers.fr> le : 26 SEP. 2024

De la notification le :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Le Tribunal Administratif peut être saisi par le biais de l'application informatique «*Télérecours Citoyens*», accessible sur le site Internet <http://www.telerecours.fr>, dans les formes et délais prévues aux articles L 2122-13 et D 2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Mainvilliers

ville-mainvilliers.fr

# Délibération

N° 2025-09-07

Extrait des registres des délibérations  
du Conseil Municipal

**Date de convocation :**  
03/09/2025

**Date d'affichage  
de l'ordre du jour :**  
03/09/2025

**Nombre de conseillers :**

Exercice : 33

Présents : 21

Pouvoirs : 10

Votants : 31

République Française  
Liberté – Egalité – Fraternité

-----  
DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

-----  
CANTON DE CHARTRES 3

-----  
VILLE DE MAINVILLIERS

**Séance ordinaire du 9 septembre 2025**

**Objet : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf septembre à 18h42, le Conseil Municipal, légalement convoqué le trois septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni sous la Présidence de :

Madame Michèle BONTHOUX, Maire

Étaient également présents :

C. DEFRANCE, S. MONTBAILLY, R. CANALE, S. VICENTE, G. BOUSTEAU, L. FERNANDES, J-P. RAFAT, J. GUILLEMET, A. BUREAU, M. MAHI, F. GUINCÊTRE, S. KASMI, P. MERCIER, Y. SAIDI, B. VINSOT, J. MALLOL, E. NTOMBANI, M. CIBOIS, C. JUBAULT, C. JURÉ.

Absents représentés :

R-F. CHARON, représenté par G. BOUSTEAU,  
F. MARIE, représenté par F. GUINCÊTRE,  
I. MONDOT, représentée par C. DEFRANCE,  
D. DUBOIS, représentée par J-P RAFAT,  
M. EDMOND, représentée par S. MONTBAILLY,  
M. KONATE, représentée par R. CANALE,  
A. ALHASAN, représentée par S. VICENTE,  
S. MILON AUGUSTE, représentée par C. JUBAULT,  
A. MASSA, représenté par M. CIBOIS,  
P. COUTURIER, représentée par C. JURÉ.

Absents non représentés :

A. BOUSLIMANI,  
H. GADIO.

Elus n'ayant pas pris part au vote :

S. KASMI (pour la délibération N°2025-09-02).

Secrétaire de séance :

Monsieur Jean-Paul RAFAT a été désigné secrétaire de séance.



# Mainvilliers

ville-mainvilliers.fr

# Délibération

N°2025-09-07

Extrait des registres des délibérations  
du Conseil Municipal

**Date de convocation :**

03/09/2025

**Date d'affichage**

**de l'ordre du jour :**

03/09/2025

**Séance ordinaire du 9 septembre 2025**

**Nombre de conseillers :**

33

**Objet :** Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Synthèse : La commune a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 7 avril 2022 (délibération n°2022-04-02), dans un contexte d'importantes évolutions territoriales qui réinterrogent ou amènent à préciser certaines orientations du PADD et notamment :

- L'arrivée en phase de programmation du projet NPRU mené sur le centre-ville,
- La mutation souhaitée de la ZA Le Vallier vers un quartier résidentiel,
- La réalisation du pôle Gare à Chartres qui va avoir des répercussions sur le fonctionnement de la partie Est de la commune,
- La place de la nature dans la ville et la préservation des espaces verts au sein d'une ville qui se densifie,

Cette révision est l'occasion pour la commune de poursuivre ses propres objectifs, tels que :

- 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 favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle) ;
- Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet de pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville – quartiers périphériques) ;
- Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo) ;
- 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 (logements, espaces publics) (rapport logeur/logé, gestion des espaces communs, intégration des cercles culturels...) afin de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie et lutter contre le sentiment d'isolement et d'exclusion, les phénomènes d'errance de certains jeunes voire de délinquance.

L'ensemble des objectifs ont été définis et précisés lors des différentes phases d'élaboration du dossier de PLU révisé.

Le bureau d'études Atelier TEL et ses partenaires ont été désignés pour mener les études nécessaires à la révision du PLU. Dans un premier temps, le diagnostic territorial a dégagé différents enjeux qui ont ensuite permis de définir des orientations répondant aux objectifs issus de la délibération de prescription.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré selon trois axes principaux :

- Une ville dynamique, un développement cohérent ;
- Une ville pour tous, un cadre de vie préservé ;
- L'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique.

Ces orientations ont été débattues lors du conseil municipal du 13 décembre 2022. Elles ont guidé la rédaction de la partie réglementaire du projet de PLU (zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Pendant la durée de la procédure de révision, la ville a organisé la concertation publique par les actions de communication suivantes :

- Une page du site internet 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.
- Un sondage diffusé sur les réseaux sociaux de la Mairie relatif aux remarques et besoin quant à l'aménagement de la commune.
- Mise à disposition d'un registre en mairie.
- Des panneaux d'exposition présentant les différentes phases de la procédure en accès libre à la maison des projets, et en mairie.
- Un atelier participatif thématique organisé le 05/06/2023 sur les thématiques du patrimoine bâti et des règles de constructibilité.
- Plusieurs réunions publiques présentant chaque étape d'élaboration du dossier de PLU révisé : la réunion du 15/11/2022, consacrée à la présentation de la démarche de révision et au PADD, la réunion du 22/05/23, consacrée aux grandes lignes de la réglementation et aux OAP, 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.
- La publication des présentations des réunions publiques et de l'atelier sont consultables sur le site internet de la ville.
- Différentes réunions techniques avec les personnes publiques associées.

Un bilan de la concertation est annexé au dossier de PLU.

Le dossier de PLU a été arrêté lors du conseil municipal du 10 septembre 2024.

Le PLU a été ensuite soumis à l'avis des Personnes Publiques et Associées.

L'enquête publique s'est tenue du 28 avril au 28 mai 2025.

L'ensemble des remarques émises par les Personnes Publiques Associées et du public ont été étudiées.

Le Commissaire Enquêteur a établi son rapport en date du 20 juin 2025 et a émis un avis favorable au dossier de PLU révisé.

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 101-1, L 101-2, L 103-2, L 151-1 à L 151-43, L 153-8, L 153-11 à L 153-35 et R 151-1 et suivants ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant classification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Z<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme ;

Vu le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de Mainvilliers approuvé le 24/02/2014, mis à jour le 10/07/2014, le 06/02/2015, le 13/01/2017, modifié les 13/11/2014, 19/05/2016, 28/06/2018, 02/03/2020, 12/09/2023 ;

Vu la délibération n°2022-04-02 du 7 avril 2022 prescrivant la révision de PLU, définissant ses objectifs et énonçant les modalités de concertation ;

Vu le débat du conseil municipal portant sur les orientations du PADD en date du 13 décembre 2022 ;

Vu le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 8 avril 2024 ;

Vu la délibération n°2024-09-10 du 10 septembre 2024 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la décision n°E25000016/45 en date du 20/02/2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, désignant Monsieur Pascal ROZAIRE en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal du 3 avril 2025 prescrivant l'enquête publique du PLU ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 20 juin 2025 émettant un avis favorable ;

Considérant que conformément aux conclusions du commissaire enquêteur, le plan local d'urbanisme a pris en compte les observations des personnes publiques associées et les observations du public ;

Considérant que le dossier de PLU étant complet et la cohérence entre les différentes pièces étant établie et explicitée dans le rapport de présentation, il est proposé d'approuver le projet de PLU composé :

- Du rapport de présentation qui expose le diagnostic territorial, analyse les incidences du PLU sur l'environnement et explique les choix retenus au titre du PADD, des OAP et du règlement ;
- Du règlement et de son zonage qui déterminent les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal ;
- Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent en complément du règlement les modalités d'aménagement de 7 secteurs et précisent les orientations sur 3 thématiques ;
- D'annexes.

Le Conseil Municipal,  
après en avoir délibéré,  
**à l'UNANIMITÉ,**

**APPROUVE** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**DIT** que conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

**DIT** que conformément aux dispositions de l'article L153-22 et du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Mainvilliers aux jours et heures habituels d'ouverture.

**DIT** que conformément aux dispositions de l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU et la présente délibération seront publiés au portail national de l'urbanisme.

**DIT** que le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dès sa transmission au Préfet et de sa publication sur le portail national de l'urbanisme prévu tel que suivant les dispositions de l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour copie certifiée conforme,

Le

09 SEP. 2025

Patricia **MUND GABORIAU**,  
Par Délégation du Maire,  
La Directrice Générale des Services



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

- CERTIFIÉ EXECUTOIRE-

028-212802292-20250909-2025-09-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/09/2025

Par délégation, le responsable du secrétariat général,  
Luc BRUNET



. De la publication sur le site internet de la ville :  
<http://www.ville-mainvilliers.fr> le :

11 SEP. 2025

. De la notification le :

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. Le Tribunal Administratif peut être saisi par le biais de l'application informatique «Télérecours Citoyens», accessible sur le site Internet <http://www.telerecours.fr>, dans les formes et délais prévues à l'article L.2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Département de l'Eure-et-Loir(28)

Commune de  
**MAINVILLIERS**

**Mémoire en réponse au PV de synthèse du  
Commissaire Enquêteur de l'enquête  
publique relative au projet de révision du  
plan local d'urbanisme de la commune de  
Mainvilliers - Suivi des évolutions du PLU  
effectuées entre l'arrêt et l'approbation**

Prescription de la révision du PLU	Arrêt de la révision du PLU	Enquête publique	Approbation de la révision du PLU
7 avril 2022	10 septembre 2024	Du 28 avril au 28 mai 2025	9 septembre 2025
			Le Maire,

## Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mainvilliers ( Eure et Loir)

Demandeur : Ville de Mainvilliers.

Arrêté du N° 2025AF025 en date du 03.04.2025

Commissaire enquêteur: Pascal Rozaire

### Avis au demandeur (après clôture de l'enquête publique)

Le commissaire enquêteur soussigné, désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la ville de Mainvilliers informe le demandeur :

- . que 6 personnes ont porté des observations sur le registre d'enquête,
- . qu'une observation est parvenue par courrier mail,
- . qu'il a lui-même formulé des observations qu'il a notifiées sur le procès-verbal.

En conséquence, il invite le demandeur à lui remettre un mémoire en réponse à l'ensemble de ces observations dans un délai de quinze jours (15 jours), à compter de ce jour soit le 18.06.2025 au plus tard. Un mémoire reprenant le canevas du PV de synthèse serait souhaitable. Un envoi du mémoire par mail à l'adresse du commissaire enquêteur conviendra parfaitement, [pascal.rozaire@wanadoo.fr](mailto:pascal.rozaire@wanadoo.fr)

Cet avis au demandeur accompagné du procès-verbal de synthèse lui a été remis en main propre le 03.06.2025 à 16heures à la Mairie de la ville de Mainvilliers.

Ville de Mainvilliers  
  
Patricia MUND-GABORIAU  
Directrice Générale des Services

Le commissaire enquêteur  
03.06.2025  
Pascal Rozaire  


En application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement

Il est demandé au Maître d'Ouvrage du Projet d'apporter des éléments de réponse concernant les points suivants :

Observations à caractère particulier formulées pendant l'enquête (dans l'ordre de classement indiqué sur le registre d'enquête) :

## Permanence du 20 Mai 2025

**1 et 4.** Parcelles n°26 et N°27 : Quel devenir possible pour ces deux parcelles représentant une surface de 3391 m<sup>2</sup>, situées au N°161, rue de la République ? Le propriétaire réfléchit à un projet médico-social.

**Réponse de la ville :** Les élus sont sensibles à ce genre de projet (médico-social, senior, intergénérationnel) et n'y sont pas opposés, qui plus est lorsqu'un manque existe aujourd'hui au sein de la commune. Le projet devra s'adapter aux règles de constructibilité existantes tout évitant de trop densifier le secteur. Tout un travail devra être réalisé entre porteur e projet, bailleur et ville pour garantir sa finalité sociale.



A savoir que les parcelles concernées sont situées en secteur UBa et en secteur de taille minimal de logements.

Pour rappel, la zone UB est une zone urbaine relativement dense correspondant aux axes historiques de Mainvilliers avec une vocation principalement résidentielle mais permettant l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,...).

Deux secteurs ont été définis, dont un secteur UBa correspondant à l'axe historique de la commune qu'est la rue de la République ainsi qu'aux autres axes d'urbanisation anciens présentant des caractéristiques morphologiques propres aux longères à préserver : rue Léon Fouré, rue Paul Bert.

Concernant la servitude de taille minimale de logements, elle indique que « Les opérations créant plus de 1 logement comportent au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ». Ainsi si le projet prévoit des logements, il devra respecter cette règle.

**2.** Inventaire général sur le PLU de Mainvilliers. L'intervenant me proposera un écrit sur ces préoccupations du projet de révision du PLU, qu'il me remettra à ma prochaine permanence.

**Réponse de la ville :** Ne nécessite pas de réponse de la ville.

### **Courrier reçu le 23 Mai 2025**

3. Courrier reçu en mairie le 23 Mai 2025 à destination du commissaire enquêteur : Nécessité de classer en zone 1AU, la zone du site du pôle déchets dans le projet de révision du PLU. Dans la réponse aux observations portées par les personnes publiques associées, la commune de Mainvilliers a notifié le classement en secteur 2AU et non 1AU.

**Réponse de la ville** : La commune ne souhaite pas répondre favorablement à la demande faite par l'agglomération de maintenir le classement du secteur en zone 1AU, conformément aux préconisations faites par la DDT qui suggère le classement en zone 2AU. Toutefois et afin de mettre en œuvre le projet, la ville sera facilitatrice et accompagnatrice des services de l'agglomération pour réaliser une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en lien avec les services de l'Etat.

### **Permanence du 28 Mai 2025**

5. Remise d'un écrit concernant la non-acceptation d'un classement en maison « remarquable » .

**Réponse de la ville** : La ville a pour volonté de préserver le patrimoine bâti historique de la commune, et ce après de longues années sans protection, ce qui a amené en partie aux conséquences urbanistiques évoquées par le pétitionnaire. Ce PLU marque une ambition réelle de préserver les éléments bâti marqueur de l'histoire patrimoniale et architecturale de la commune. Enfin, l'objectif est bien de protéger tout en permettant une certaine souplesse d'évolution des constructions, comme cela est retranscrit à l'article 11 du règlement écrit. C'est le cas pour les bâtiments remarquables identifiés, même s'ils sont entourés d'immeubles hauts.

#### **« ARTICLE UB.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE**

##### **11.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :**

11.1.1. *Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées comme remarquables ou constitutives d'un alignement historique doivent être conçus de manière à :*

*- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;*

*- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;*

- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

11.1.2. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité « sécurité incendie » et la mise en conformité « accessibilité handicapé » des bâtiments repérés correspondant à des équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré. Les travaux peuvent déroger à cette règle dès lors qu'une impossibilité technique est justifiée.

11.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

11.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

11.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

11.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

Dispositions générales :

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

Dispositions particulières des rues de la République, Paul Bert, Léon Fouré, Jean Moulin, du Faubourg Saint-Jean et Flandres Dunkerque 1940 :

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades sur rue et autorisée sur les autres façades à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

11.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

11.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles

*depuis l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.*

### **11.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

*11.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée, excepté pour :*

*- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;*

*- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine ;*

*- les démolitions rendues nécessaires à l'extension horizontale des constructions à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré et de leur insertion dans la composition architecturale ;*

*- les démolitions rendues nécessaires pour les bâtiments nécessitant une mise en conformité « Personne à Mobilité Réduite ».*

### **11.3.2.**

*La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.*

6. Remise d'un écrit sur le projet de révision du PLU. Les points significatifs et les questionnements posés durant l'entretien lors de la permanence du 20.05.2025 sont :

a) constat du nombre restreint de commerce,

**Réponse de la ville** : Le sujet des commerces est un enjeu majeur pour la commune. Une étude commerciale est d'ailleurs en cours et porte principalement sur le devenir des commerces dans les copropriétés Tallemont Bretagne, les Acacias, et dans le futur projet de NPNRU, notamment en RDC actif le long de l'avenue Victor Hugo. Un travail reste nécessaire pour rendre davantage attractif le centre-ville de la commune. Cela passe notamment par la construction d'un nouveau groupe scolaire et la mise en place d'une maison médicale à proximité de la mairie.

b) concentration des écoles et collèges,

**Réponse de la ville** : Les élèves des écoles Victor Hugo et Émile Zola vont bientôt quitter leurs locaux pour intégrer le nouveau groupe scolaire. Le bâtiment de l'école Victor Hugo sera donc démolé pour laisser place à un projet de construction de

logements, avec, si possible, un rez-de-chaussée actif. Les locaux de l'école Émile Zola permettront, quant à eux, de rapatrier les services de la ville (police municipale, DGVL, etc.)

c) quelle destination pour la voie ferrée : voie verte ou future voie de chemin de fer (Chartres-Dreux),

**Réponse de la ville** : La volonté de la municipalité est de transformer la voie SNCF en une voie verte pour permettre une liaison douce entre la ville (côté gare) et la vallée du Couason. Cette voie est aujourd'hui non utilisée mais n'est pas désaffectée. Des échanges seront nécessaires avec la SNCF, mais également avec l'ensemble des partenaires (État, région, département, agglomération, communes le long de l'axe) afin qu'un projet commun puisse être porté.

d) comment prendre en compte les nuisances sonores provenant des voies ferrées situées près de l'impasse des Vauroux et de la rue Philarète Chasles à proximité du pôle gare de Chartres,

**Réponse de la ville** : Un travail reste à faire sur ce sujet avec les services de la SNCF ainsi qu'avec l'agglomération. La ville reste à l'écoute pour réduire l'impact des nuisances sonores sur ce secteur.

e) questionnement sur le classement dans le projet de révision du PLU des terrains de sport,

**Réponse de la ville** : Il n'y a pas de classement spécifique pour les terrains de sport. Le zonage et les règles restent inchangés par rapport au PLU actuel.

f) questionnement sur le classement en zone UA concernant l'entrée ville côté Pont Casanova. Pourquoi ne pas avoir classer en UP ?

**Réponse de la ville** : Pour rappel, la zone UA englobe les secteurs urbains à enjeux, denses et multifonctionnels : centre-ville administratif, quartier Tallemont/Bretagne et entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, ...) qui contribue à son attractivité.

Le classement de l'entrée de ville en zone UA et non UP s'explique par les typologies de construction présentes et celles autorisées dans l'avenir. Dans la zone UA, nous trouvons principalement de grands ensembles et des logements collectifs, tandis qu'en zone UP, nous observons des zones pavillonnaires que la commune souhaite préserver. Un classement au sein du même zonage ne serait pas pertinent, car les règles et les impacts sur ces deux secteurs sont clairement distincts. En outre, la ville n'est pas défavorable à l'évolution du secteur en entrée de ville, situé à proximité de la Gare et de Chartres.

g) pourquoi une absence de règlement pour cette zone UAa (Tallemont/Bretagne) ?

**Réponse de la ville** : La ville est propriétaire du foncier et sera maître d'œuvre sur le projet de renouvellement urbain. Afin de permettre la réalisation de ce projet, il était nécessaire d'assouplir certaines règles. Cela n'empêchera pas la ville de s'assurer de la cohérence des constructions et des projets. Par ailleurs, des fiches de lots pour chaque parcelle à bâtir seront mises en place pour garantir une cohérence et un respect des règles souhaitées.

### Remarques complémentaires

a) les toitures végétalisées sont-elles comprises dans le coefficient d'espaces verts ? exemple de la résidence Main Steet (angle de la rue de la République et de la rue du 17 Juillet),

**Réponse de la ville** : Les toitures végétalisées avec un coefficient de pondération peuvent être envisagées dans les différentes zones du PLU. En zone UD, zone accueillant la résidence Main'street, cette pondération a été oubliée dans la rédaction du règlement. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans la version approuvée du PLU (voir règle en italique ci-dessous).

**« Article 13.3. Coefficient d'espaces verts :**

Au moins 35% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 60% d'espaces verts de pleine terre.

*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 dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif. »

b) constat en rapport aux nouvelles résidences qui ont peu de parking souterrain. Les parkings réalisés en surface sont non perméables et peuvent poser problèmes en cas de précipitations importantes. La plantation d'arbres pourrait améliorer cette situation. Peut-on envisager la plantation d'arbres notamment pour les résidences Main Street et Lejeune rue Henri Dunant ?

**Réponse de la ville** : La réalisation de parkings souterrains entraîne souvent des coûts trop élevés, ce qui ne permet pas d'atteindre l'équilibre budgétaire d'une opération. Les règles en vigueur dans les projets de Main'street et Henri Dunant respectent la réglementation actuelle, notamment en ce qui concerne la plantation d'arbres. Imposer de nouvelles contraintes est difficilement envisageable, car il s'agit de projets privés qui respectent la réglementation et qui ont déjà été livrés.

D'autre part, des dispositions générales pour la plantation d'arbres sont prévues :

**« Article 13.1. Dispositions générales :**

*Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de leur superficie, ainsi que d'au moins un arbre de haute tige pour 500 m<sup>2</sup> de leur superficie. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées. Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.*

*Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. »*

En revanche, cette règle de plantation, ainsi que celle sur les espaces verts rendent obligatoire désormais de prévoir des espaces verts en pleine terre dans toutes les opérations (les pourcentages peuvent varier d'une zone à l'autre) :

**« Article 13.3. Coefficient d'espaces verts :**

*Au moins 50 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts, dont 70 % d'espaces verts de pleine terre. »*

- c) peut-on envisager des stationnements de véhicules en laissant le passage conséquent aux piétons ?

**Réponse de la ville** : La largeur de voirie est imposée par le PLU.

**« ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.2. Voies nouvelles :**

*Toute voie nouvelle doit :*

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;*
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;*
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;*
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;*
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. »*

La difficulté de tout projet est de prendre en compte les besoins en stationnement, les besoins en circulation voiture et piétonne et les spécificités des terrains. C'est notamment pour cette raison que des voiries partagées sont mises en place, comme par exemple sur la ZAC des Clozeaux, afin de faire cohabiter voiture et piéton. De plus, l'arrivée prochaine du BHNS et les aménagements portés par la ville avec l'agglomération et le département pour le passage des bus, pourrait limiter et réguler ces difficultés.

d) questionnement et remise en cause dans le PLU de la piste mixte piéton/vélo du fait de sa dangerosité,

**Réponse de la ville** : Un schéma directeur cyclable a été repris pour la réalisation de l'OAP thématique « circulations douces » afin d'améliorer le maillage sur la commune. Il est bien plus sécurisé d'avoir une piste mixte piéton/cyclable, que de voir circuler les vélos sur la chaussée dédiée aux voitures et bus. Toutefois, comme pour la route, il est nécessaire de respecter le code de la route mais également de faire preuve de civisme et de bon sens. C'est pourquoi la ville n'hésite pas à communiquer sur le sujet au travers de ces différents supports de communication afin de faire cohabiter les vélos / piétons et les véhicules.

#### **Autres remarques :**

Aspect des constructions. N'est-il pas souhaitable de revoir le règlement concernant la hauteur des clôtures ? 1,50m au lieu de 2 mètres (voir photos pages 15, 16,17, 18 et 19 en annexe).

**Réponse de la ville** : La hauteur des clôtures est un vrai sujet. Une limite à 1,50 m pourrait être envisagée ; toutefois, les demandes reçues concernant les clôtures tendent davantage vers 2 m plutôt que vers 1,5 m, car la population souhaite préserver et protéger son intimité. Cependant, rien n'oblige à monter la clôture à 2 m : le choix appartient à chacun, et il est tout à fait possible de décider de mettre en place une clôture plus basse.

Tallemont, quel projet pour le centre commercial, maintien ou démolition ?

**Réponse de la ville** : Des échanges sont en cours entre la ville, la préfecture, l'agglomération et l'ANRU concernant le devenir de la copropriété Tallemont. Il est pour l'heure difficile d'entrer plus dans le détail, car la ville est dans l'attente d'un retour et d'une décision de l'ANRU afin de connaître la possible subvention de cette opération. Une démolition totale pourra être envisagée (logements + commerces), ce qui laissera la place à une construction neuve de logements et de commerces. Dans l'éventualité où l'ANRU donnerait un positionnement contraire, un plan de sauvegarde sera mis en place pour la copropriété.

Quelle politique en matière de plantation d'arbres ?

**Réponse de la ville** : La ville, à travers son règlement, souhaite imposer la plantation d'arbres pour tout nouveau projet.

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

[...]

*Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup> de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m<sup>2</sup> de leur superficie. »*

La ville est également en cours de signature d'une convention sur l'arbre dans le cadre d'une opération liée au budget participatif, afin de mettre l'accent sur l'importance de l'arbre dans la société et d'instaurer une pédagogie à son sujet. Lorsque la convention sera signée, elle sera annexée au PLU.

Quelles contraintes inhérentes au classement Maison Remarquable ?

**Réponse de la ville** : Le classement "maison remarquable" est en réalité un classement « bâtiments remarquables ». Il a pour but de préserver le bâti remarquable qui n'est pas compris dans un « alignement historique » tel que défini par le PLU, c'est-à-dire qu'il correspond à du bâti isolé : cela peut être une maison de maître, la mairie, des habitations dispersées ou le COMPA par exemple.

L'un des objectifs est de limiter les acquisitions par des promoteurs de bâtiments anciens et historiques afin d'éviter leur démolition et la construction de bâtiments d'architecture standard. Il n'est par conséquent possible de les démolir qu'à certaines conditions détaillées dans l'article 11 du règlement écrit. Toutefois, des règles sont mises en place pour permettre l'évolution du bâti remarquable, comme la rénovation ou même l'extension de bâtiments classés, tout en essayant de conserver l'aspect historique du bien.

La ville n'a pas pour but de contraindre ou limiter les droits et l'accès des propriétaires, et elle est à leur écoute concernant le classement d'un bien. Toutefois, la ville souhaite tout de même préserver et protéger au maximum son patrimoine bâti et historique.

**Se référer à l'article 11 du PLU, notamment en zone UB.**

Problème de répartition des bancs sur les voies communales, ne faudrait-il pas privilégier l'emplacement de ces bancs aux lieux de fréquentation des personnes âgées ou personnes à mobilité réduite ?

**Réponse de la ville** : Ce n'est pas au sein du PLU que cette question peut être traitée. Le cas échéant, une étude pourra être menée par la commune afin de retravailler sur la qualité et les emplacements de son mobilier urbain.

Panneau photovoltaïque. N'existe-t-il pas des dispositifs incitatifs à faire aux entreprises lors de leur installation ?

**Réponse de la ville** : La loi Climat et Résilience impose depuis peu la mise en place de panneaux photovoltaïques par les entreprises. Des aides et des subventions pourraient être envisagées à l'échelle nationale, car elles ne sont pas supportables budgétairement par les collectivités locales.

7. Questionnement concernant la parcelle N° 62, rue de la République en rapport au classement inscrit sur le projet de révision du PLU « Bâtiment d'Alignement Historique Protégé ». Existe-il des dispositions particulières en cas de vente ou rénovation ?

**Réponse de la ville** : Ce type de classement ne gêne en rien la cession de ce type de bien. Il n'y pas de règle de ce type prévue dans le PLU. Concernant les travaux de rénovation ou d'extension, cela pourra être envisagé :

**Voir ARTICLE UB.11 : CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LE PATRIMOINE BATI REPÉRÉ.**

**En complément des points particuliers mentionnés ci-dessus, le commissaire enquêteur demande que soient apportées des réponses sur le questionnaire ci-dessous :**

Les objectifs pris par une délibération du conseil municipal de la ville de Mainvilliers en date du 07.04.2022 ont été repris par le commissaire enquêteur car ils sont les pièces essentielles du dossier de révision du PLU.

**Les objectifs de la révision sont notifiés au chapitre 2 (Objet de l'enquête) du présent rapport. Je souhaite mettre en questionnaire les points particulièrement essentiels :**

a) Le point 1 de la liste des objectifs « **Equilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles** » montre les avancées du projet, par exemple « le nouvel avenir pour l'ancienne banane ». Ma question repose sur les échéances. **Est-ce des projets à court, moyen ou long terme ?**

**Réponse de la ville :** Il s'agit de projets à court terme (même s'il est parfois difficile de quantifier). La ville est en cours de consultation avec des promoteurs pour 3 des 4 îlots composant la banane. L'objectif est le dépôt d'un permis de construire en 2025. Il en va de même pour le 4ème îlot, qui sera donné à Action Logement, avec un dépôt de permis de construire prévu en 2026. Les « 4 Tours » vont également être démolies en 2026 pour laisser place à de nouvelles constructions, à moyen terme, à partir de 2027-2028.

b) **Il en est de même au sujet du point 2 « renforcer l'axe central du centre-ville »** la volonté est-elle de mettre la Mairie au centre de la ville, et de donner une « âme » au centre-ville en incluant la rénovation de la Place du Marché en favorisant l'installation de nouveaux commerces ? A quelles échéances ?

**Réponse de la ville :** Le projet de renouvellement urbain n'a pas uniquement pour objectif la construction de nouveaux logements, mais également de redessiner le cœur de la ville et de retravailler la mixité sociale sur place. La copropriété Tallemont et la place du marché dépendent beaucoup des décisions de l'État (nous sommes donc dans l'attente de leur décision afin de faire évoluer la situation). Pour « créer » un véritable cœur de ville, un nouveau groupe scolaire verra le jour en 2026, ainsi que l'ouverture d'une maison médicale en 2025. Les équipements publics déjà installés (ALSH, pôle petite enfance) contribuent déjà à la création d'un cœur de ville. L'ajout de nouveaux équipements ne fera qu'accentuer cette image. La possible démolition de la copropriété Tallemont et de l'école Victor Hugo permettra la construction de nouveaux logements, avec la volonté d'avoir un rez-de-chaussée actif, et cela dans les années à venir.

c) **Les points 3 et 4 « améliorer le maillage du territoire, notamment avec le pôle gare de Chartres et proposer des alternatives à la voiture.** Ces points

me paraissent essentiels et pourraient répondre aux besoins des habitants ce qui correspond à une finalité du projet de la révision du PLU.

Je peux supposer objectivement que de nombreux Mainvillois/es se rendent en gare de Chartres pour des raisons de déplacement professionnel. Il existe assurément un fort besoin de liaisons. **Qu'en est-il d'un projet d'une liaison cyclable sécurisée traversant la ville ? Et du projet de transport collectif ?**

**Réponse de la ville** : La ville a mis en place un schéma directeur cyclable (pris en compte dans l'OAP thématique « Circulations douces ») afin d'améliorer le maillage sur son territoire. La volonté d'une voie verte en lieu et place de la voie SNCF tend vers le même objectif et un travail sera mené avec toutes les parties prenantes pour mettre en œuvre le projet.

Concernant le transport collectif, le travail en cours de l'agglomération pour le BHNS sera une alternative à la voiture. Toutefois, nous sommes dépendants de leur calendrier et de l'avancement de leurs études et travaux. La première tranche BHNS sur Chartres est en cours de travaux, celle sur Mainvilliers suivra.

La ville a néanmoins engagé des réflexions avec l'agglomération et le département afin de réaliser des aménagements de voirie pour permettre la desserte du quartier de Boisville par le bus, ce qui n'est pour le moment pas possible pour des raisons de sécurité. D'autres aménagements et réflexions portés par la ville et ses partenaires restent nécessaires afin de faire correspondre les besoins, les calendriers et les ressources.



**Procès verbal de synthèse.**

*Patricia MUND-GABORIAU*  
  
*Directrice Générale des Services*

**Fait le 03.06.2025**

**Pascal Rozaire**



# **Suivi des évolutions du PLU effectuées entre l'arrêt et l'approbation**

**Le rapport du commissaire enquêteur n'entraîne aucune évolution supplémentaire du PLU.**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE MAINVILLIERS

# 2 - Rapport de présentation

TOME 5 – RESUME NON TECHNIQUE

## TABLE DES MATIERES

Table des matières .....	2	4.5. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d’aménagement et de Programmation (OAP) .....	41
TOME 5 – Résumé non technique .....	3	4.6. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement .....	47
1. Contexte et cadrage de l’évaluation environnementale .....	4	4.7. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques .....	54
1.1. Contexte et objectifs de l’évaluation environnementale.....	4	4.8. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d’urbanisme antérieures .....	59
1.2. Documents de cadrage .....	7	5. INCIDENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR.....	87
2. Diagnostic territorial .....	11	5.1. Notion de risques et d’impacts sur l’environnement.....	88
2.1. Analyse socio-démographique.....	11	5.2. Incidences liées à l’évolution du PADD .....	89
2.2. Analyse de l’habitat.....	13	5.3. Incidences liées à l’évolution des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) .....	99
2.3. L’offre en équipement .....	15	5.4. Incidences des évolutions du plan de zonage .....	102
2.4. Une attractivité économique périurbaine à renforcer.....	16	5.5. Incidences des évolutions du règlement écrit.....	103
2.5. Une mobilité durable qui se met en place .....	18	6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU.....	104
2.6. Un contexte urbain et fonctionnel.....	20	7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT .....	105
3. Etat initial de l’environnement .....	22	8. METHODOLOGIE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	113
3.1. Synthèse des enjeux du milieu physique, climat et risques naturels.....	22		
3.2. Synthèse des enjeux du milieu vivant, agriculture, forêt, jardin et biodiversité.....	24		
3.3. Synthèse des enjeux du milieu humain.....	25		
3.4. Synthèse des enjeux de découverte du paysage communal et entités paysagères du territoire.....	28		
4. Justifications des choix .....	31		
4.1. Prospectives démographiques et analyse des besoins .....	31		
4.2. Analyse des besoins induits par le scénario retenu .....	33		
4.3. Consommation foncière et capacité de densification et de mutation.....	36		
4.4. Explication des choix retenus pour établir le PADD .....	39		

## **TOME 5 – RESUME NON TECHNIQUE**

---

# 1. CONTEXTE ET CADRAGE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1.1. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale

Commune de la région Centre-Val de Loire, Mainvilliers est située dans le département d'Eure-et-Loir (Figure 1), dans la partie ouest de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. Sur un territoire d'une superficie de 1 192 hectares (11,92 km<sup>2</sup>), la commune de Mainvilliers compte 11.445 habitants (population totale légale en vigueur au 01/01/2023), soit une densité de 960 habitants/km<sup>2</sup>. Elle accueillait 11 087 habitants en 2018. La population municipale est relativement stable depuis 20 ans (cf. chapitre « Démographie » du tome 2).



Figure 1 : Carte administrative - Atelier TEL - Source : carte2france.com

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification d'échelle communale qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLU doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols). Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU.

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014.

Il a ensuite été modifié par :

- La modification n°1 approuvée par délibération le 13 novembre 2014 ;
- La modification n°2 approuvée par délibération du 19 mai 2016 ;
- La modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 28 juin 2018 ;
- La modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du 2 mars 2020 ;
- La modification n°3 approuvée par délibération du 12 septembre 2023 ;
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du 24 janvier 2024.

La révision du PLU a été prescrite par la délibération prise en Conseil Municipal du 7 avril 2022 et poursuit les objectifs suivants :

- **Equilibre** 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 favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle) ;

- **Améliorer le maillage du territoire**, notamment avec le projet de pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville – quartiers périphériques) ;
- Proposer des **alternatives à la voiture** favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo) ;
- **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** (logements, espaces publics) (rapport lo-geur/logé, gestion des espaces communs, intégration des cercles culturels...) afin de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie et lutter contre le sentiment d'isolement et d'exclusion, les phénomènes d'errance de certains jeunes voire de délinquance.

Elle se déroule de la manière suivante :

- **Phase 1** : Etat des lieux et mise à jour du diagnostic territorial ;
- **Phase 2** : Elaboration de l'avant-projet et débat du PADD en Conseil Municipal le 13 décembre 2022 ;
- **Phase 3** : Elaboration du projet révisé ;
- **Phase 4** : De l'arrêt du projet le 10 septembre 2024 à son approbation, avec la tenue de l'enquête publique.

L'Article R122-20 du code de l'environnement (Version en vigueur depuis le 01 août 2021), précise que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport environnemental détaillé selon cet article, rend compte de la démarche d'évaluation environnementale dans les différents chapitres du présent rapport de présentation.

#### ▪ **Tome 1 : Présentation générale**

- I. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale
- II. Documents de cadrage

#### ▪ **Tome 2 : Diagnostic territorial**

- I. Analyse socio-démographique
- II. Analyse de l'habitat
- III. L'offre en équipements
- IV. Une attractivité économique périurbaine à renforcer
- V. Une mobilité durable qui se met en place
- VI. Contexte urbain et fonctionnel

#### ▪ **Tome 3 : Etat initial de l'environnement**

- I. Présentation générale du territoire
- II. Milieu physique, climat et risques naturels
- III. Milieu vivant, agriculture, forêt, jardin et biodiversité
- IV. Milieu humain
- V. La découverte du paysage communal
- VI. Les entités paysagères du territoire

#### ▪ **Tome 4 : Justifications des choix**

- I. Prospective démographique et analyse des besoins
- II. Consommation foncière et capacité de densification et de mutation

- III. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.
- IV. Choix retenus pour établir les O.A.P.
- V. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement
- VI. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures
- VII. Incidences du PLU sur l'environnement et disposition visant à sa préservation ou à sa mise en valeur
- VIII. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU
- IX. Critères, indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement
- X. Méthodologie de l'évaluation environnementale

- **Tome 5 : Résumé non technique**

## 1.2. Documents de cadrage

La communauté d'agglomération Chartres métropole dispose d'un SCOT opposable. Le SCOT est donc le document supra communal de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU doit le prendre en compte ainsi que les autres documents supra communaux (Tableau 1).

Tableau 1 – Documents supra-communaux

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité	Evaluation environnementale
SCOT de Chartres Métropole	Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole <a href="http://www.chartres-metropole.fr/en/schema-de-coherence-territoriale">www.chartres-metropole.fr/en/schema-de-coherence-territoriale</a>	30 janvier 2020	2040	oui
PRPGD	Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets	17 octobre 2019 volet « déchets – économie circulaire » du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), adopté fin 2019	2025	Le SRADET a fait l'objet d'une évaluation environnementale
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial Chartres Métropole	28 janvier 2021	2021-2027	Oui
PDU	Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole	10 février 2014	Environ 10 ans	Une annexe environnementale est annoncée dans le

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité	Evaluation environnemen- tale
				sommaire mais n'est pas dans le document
PLH	Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole	2019	2021 - 2027	?
Plan vert	Schéma Directeur du plan vert de Chartres Métropole	19 décembre 2003 Révisé en 2014 puis en 2019		?
PRSE3 Centre Val de Loire	Plan Régional Santé Environnement	Octobre 2017	2017-2022 PRSE4 en cours d'élaboration	?
	La directive de protection et de mise en valeur du paysage : préservation des vues de la cathédrale de Chartres	Février 2021		

Chacun de ces plans a été étudié dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les objectifs applicables au territoire communal dans le cadre d'un PLU. Puis une vérification a été faite de la bonne intégration de ces objectifs dans le PADD, le zonage et le règlement.

**Synthèse des enjeux des documents supra communaux :**

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un territoire comportant des espaces naturels et agricoles préservés contribuant au maintien de la Trame Verte et Bleue</li><li>• Pas d'impact du PPRI sur le territoire</li><li>• Le SCoT intègre déjà de nombreux documents : SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI, PPR, PEB de l'aérodrome Chartres-Champhol, la précédente directive de protection et de mise en valeur du paysage de la cathédrale de Chartres</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le territoire est pourvue de nombreux documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible (SCOT, PLH, PDU, PCAET, Plan Vert)</li><li>• Un réseau cyclable incomplet</li></ul>

## ENJEUX

- Gérer les objectifs de densification de l'urbanisation en optimisant l'existant pour éviter l'extension urbaine (SCOT)
- Réserver l'extension urbaine aux projets exceptionnels et particulièrement bien intégrés (SCOT)
- Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants (SCOT)
- Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie (SCOT)
- Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines (SCOT)
- Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité (SCOT)
- Permettre l'atteinte des objectifs du PLH en termes de constructions de logements : 65 logements/an à l'horizon 2026 (PLH)
- Améliorer le maillage du territoire en cheminements doux (PDU)
- Faire évoluer la réglementation du stationnement pour améliorer sa lisibilité et sa cohérence (PDU)
- Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement (PCAET)
- Mettre en place un plan de végétalisation global pour les zones d'habitation (PCAET)
- Accompagner les projets de production énergétique sur la commune (privé, public) (PCAET)
- Envisager la désimperméabilisation de certains secteurs dans l'esprit du Zéro Artificialisation Nette (loi climat et résilience)
- Intégrer les objectifs de la trame verte et bleue et du plan vert, en particulier protéger les réservoirs de biodiversité, les boisements, les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides, protéger la ressource en eau (SCOT)
- Encourager un développement économique plus intégré au territoire valorisant les ressources et les cycles locaux, créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée (SCOT)

## 2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

### 2.1. Analyse socio-démographique

	ATOUPS	CONTRAINTES
Démographie et ménages	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malgré une faible croissance démographique, Mainvilliers reste l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération chartraine (11 087 habitants en 2018)</li> <li>Une relative attractivité (38,1% de nouveaux arrivants en 2018) correspondant à une population jeune venant s'installer principalement au sein du parc locatif social (50% de ces nouveaux arrivants ont moins de 40 ans)</li> <li>Une population jeune : enfants et adolescents fortement représentés (notamment dans les quartiers IRIS Tallemont et Bretagne)</li> <li>Un solde migratoire positif (et très positif pour les 5-14 ans, 25-34 ans et 45-49 ans)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un dynamisme démographique moindre</li> <li>La taille des ménages est plus importante dans les quartiers de logements collectifs (Tallemont et Bretagne) que dans les quartiers pavillonnaires</li> <li>Les nouveaux arrivants appartiennent majoritairement aux catégories sociales « retraités » (22,9%) et « autres personnes sans activité » (25,4%)</li> <li>Des disparités sociales fortes entre les quartiers, avec une précarité plus prononcée dans les quartiers Tallemont et Bretagne</li> <li>Une population aux revenus modestes</li> </ul>
Population active et emplois	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la population active (+4,4% en 10 ans) contrairement à la métropole qui est en baisse depuis 2013</li> <li>La désindustrialisation perceptible à l'échelle de l'agglomération ne se retrouve pas à Mainvilliers, qui voit même ce secteur passer de 5,6% en 2007 à 7,6% en 2018</li> <li>En 2021, 105 entreprises tertiaires ont été créées, marqueur d'un dynamisme entrepreneurial</li> <li>Les cadres et professions intellectuelles en augmentation (+0,9% en 5 ans)</li> <li>Deux entreprises majeures avec des effectifs conséquents : Clinique St-François (210 salariés) et Transdev Eure-et-Loir (230 salariés)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un taux de chômage des 15-64 ans particulièrement élevé et en augmentation forte (20,1% en 2018) qui touche principalement les jeunes de 15-24 ans (54,7%)</li> <li>En 2021, 92 entreprises individuelles tertiaires ont été créées à Mainvilliers, principalement dans les secteurs « commerces, transports, hébergement et restauration », témoignant d'une forme de précarité</li> <li>Un niveau de formation qui reste inférieur à Chartres Métropole (25,1% de titulaires d'un diplôme du supérieur parmi la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Mainvilliers, contre 29,1% dans la CA), même si en progression ces dernières années (7,1 points entre 2008 et 2019)</li> </ul>

2.1.1. Synthèse des enjeux socio-démographique

ENJEUX	
Démographie et ménages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement de la dynamique de croissance de la démographie</li> <li>• Adaptation des équipements publics aux besoins des Mainvillois (population jeune mais vieillissante)</li> <li>• Adaptation des équipements publics afin d’accompagner une population vieillissante (résidence adaptée, maison de santé)</li> <li>• Diversification du parc de logements permettant la décohabitation des jeunes Mainvillois</li> <li>• Accueillir des ménages appartenant aux catégories intermédiaires et supérieures tout en préservant la solidarité intergénérationnelle et sociale</li> </ul>
Population active et emplois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire le taux de chômage :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- en mobilisant tous les acteurs du développement économique, de l’insertion, de la formation et de l’emploi ;</li> <li>- en encadrant les créateurs d’entreprises individuelles ;</li> <li>- en améliorant le niveau de formation de la population.</li> </ul> </li> </ul>

## 2.2. Analyse de l’habitat

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un rythme de constructions de logements soutenu : une centaine de logements par an entre 2016 et 2021</li> <li>• Nombreux projets à venir qui devraient assurer le dynamisme de la construction neuve : réhabilitation du secteur Tallemont-Bretagne</li> <li>• Avec 41% de logements sociaux, Mainvilliers respecte la loi SRU et les 25% de logements sociaux requis</li> <li>• Faible vacance des logements même si en augmentation (5,5% en 2013, 6,5% en 2022)</li> <li>• Un bon équilibre entre logements de 3, 4 et 5 pièces ou plus</li> <li>• Une diversification de l’offre de logements qui commence juste à s’opérer au profit du parc privé et d’un élargissement des typologies (T2 et T5 et plus)</li> <li>• Prix du foncier encore contenu mais en hausse constante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une demande et une offre en logement social pas totalement en adéquation (pour les T5 principalement)</li> <li>• Concentration de l’offre locative sociale sur les quartiers Bretagne et Tallemont</li> <li>• La répartition des statuts d’occupation n’est pas équilibrée les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est</li> <li>• Un parc immobilier à diversifier (41% de logements sociaux en 2018)</li> <li>• Aucune offre d’hébergement pour personnes âgées</li> <li>• Le faible taux de vacance de Mainvilliers témoigne d’une certaine pression sur le parc de logements</li> <li>• Une offre de logements de petites tailles (T1/T2) faible en diminution (19,4% en 2008, 17,3% en 2018)</li> </ul>

### 2.2.1. Synthèse des enjeux d'habitat

#### ENJEUX

- Maintenir un volume de production de logements élevés pour atteindre les objectifs du PLH : 65 logements/an à l'horizon 2035
- Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à l'évolution démographique (vieillesse de la population mais attractivité pour les jeunes ménages), en offrant les moyens d'un parcours résidentiel complet sur le territoire en proposant des logements, services et équipements adaptés à la demande grâce à la construction de :
  - petits logements en réponse à la croissance du nombre de petits ménages et adaptés aux personnes âgées, aux jeunes décohabitants et aux familles monoparentales,
  - logements de type T2, T3 et T4 pour répondre à la demande de locatifs sociaux,
  - grands logements à des prix attractifs pour les ménages avec enfants afin d'éviter leur départ vers d'autres communes.
- Diversifier les produits logements (forme, typologie, statut d'occupation) dans des gammes de prix accessibles et diffuser à l'ensemble des quartiers
- Augmentation de la part des logements de taille petite à moyenne en location privée afin d'améliorer les parcours résidentiels
- Développer l'offre de logements en accession sociale
- Maintenir un taux de vacance des logements faible
- Poursuivre l'amélioration de l'image de Mainvilliers
- Renforcer la mixité sociale dans tous les quartiers grâce notamment à une meilleure répartition des logements sociaux
- Favoriser le renouvellement urbain afin de protéger le cadre naturel
- Atteindre un objectif de zéro artificialisation nette sur le territoire
- Mettre en œuvre l'ORT

## 2.3. L’offre en équipement

### 2.3.1. Synthèse des enjeux d’équipement

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La petite enfance : une offre adaptée à la diversité de la demande</li> <li>• L’enseignement primaire : une offre en accord avec les besoins</li> <li>• Une offre d’équipements sportifs variée</li> <li>• Une offre de santé variée (médecin, pharmacie, podologue, kiné...)</li> <li>• Une répartition des équipements bien équilibrée sur la commune</li> <li>• Fibre optique Orange déployée sur la commune</li> <li>• Projet de construction d’une médiathèque et d’extension de la salle des fêtes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre d’équipements culturels encore trop faible</li> <li>• Quasi-absence d’équipements touristiques</li> <li>• Offre d’équipements de proximité et intermédiaires faible comparativement aux autres échelons administratifs</li> <li>• L’école primaire Coubertin présente une capacité d’accueil quasiment saturée en 2021-2022 : (école maternelle : 98,7%, école élémentaire : 106,9%)</li> <li>• Offre de santé (médecin généraliste, accueil personnes âgées) encore trop faible pour satisfaire les besoins de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l’offre en équipements de proximité en accord avec les projets de nouveaux logements</li> <li>• Constitution d’un véritable centre-ville en y regroupant les équipements de proximité</li> <li>• Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l’automobile : modes doux et transports collectifs</li> <li>• Anticiper la reconversion du site du parking de la piscine des Vauroux (parking)</li> <li>• Développer l’offre en équipement culturel</li> <li>• Développer les équipements pour la petite enfance</li> <li>• Adapter l’offre d’équipements sportifs à l’augmentation de la population (jeune public notamment)</li> <li>• Maintenir et développer l’offre de santé, notamment pour les personnes âgées, les enfants et les équipements de proximité (médecin généraliste, pharmacie, pédiatrie, service d’aide aux personnes âgées...)</li> <li>• Lutter contre le phénomène de désert médical</li> <li>• Développer une offre touristique locale en lien avec la voie SNCF désaffectée</li> </ul>

## 2.4. Une attractivité économique périurbaine à renforcer

### 2.4.1. Synthèse des enjeux économiques

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
<b>ECONOMIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population active et un nombre d'emplois en augmentation depuis 1999</li> <li>• Une zone d'activités du Vallier qui offre un grand nombre d'emplois</li> <li>• Des projets d'extension de la ZAE du Vallier dans une logique intercommunale de rééquilibrage du développement économique vers l'ouest</li> <li>• Des projets qui incluent une dimension environnementale forte (éco-construction, éco-activités...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un contexte économique intercommunal moins dynamique que le contexte local (stagnation de la population active et nombre d'emplois qui augmente très lentement)</li> <li>• Un taux de chômage en augmentation</li> <li>• Une ZAE du Vallier actuellement peu qualitative</li> <li>• Une accessibilité des secteurs d'activités moins qualitative en transports en commun qu'en transports routiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rééquilibrer le développement économique à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte le projet « Pôle Ouest » d'extension de la ZAE du Vallier au-delà de la ZA Ouest</li> <li>• Anticiper la problématique d'accessibilité des sites de projet de développement économique et notamment du projet « pôle ouest »</li> <li>• Valoriser la zone d'activités existante du Vallier en améliorant l'intégration paysagère des constructions industrielles et commerciales et permettre le changement de vocation de sa frange est dans le respect du SCoT</li> <li>• Réduire les impacts environnementaux des activités existantes et futures (consommation énergétique des bâtiments, déplacements pendulaires, risques, nuisances...)</li> </ul>
<b>COMMERCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une armature commerciale diversifiée composée de commerces de proximité dans les quartiers, d'un marché et de grandes surfaces d'échelon supérieur (intercommunal)</li> <li>• Des linéaires commerciaux le long des principaux axes structurants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'un « cœur de ville » structurant porteur de l'image de la ville</li> <li>• Un tissu commercial fortement concurrencé par l'offre des autres communes de l'agglomération et en particulier le centre de ville de Chartres</li> <li>• Des linéaires commerciaux parfois menacés par l'urbanisation à vocation d'habitat dans les quartiers</li> <li>• Une rue de la République encore très « routière » et peu adaptée à la circulation piétonne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolider la centralité commerciale principale autour de la place du marché ainsi que la fonction commerciale de la rue de la République dans une logique de structuration du territoire</li> <li>• Tirer parti du renforcement du pôle gare de Chartres (pôle multimodal) et permettre le développement des activités commerciales à proximité</li> <li>• Affirmer les polarités de quartiers dans une logique d'aménagement multifonctionnel et afin de dynamiser la vie locale</li> <li>• Montée en gamme de la qualité de l'offre alimentaire (notamment produits locaux,...) dans le centre-ville</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte les impacts en matière de développement commercial de l'ORT (exonération d'autorisation d'exploitation commerciale, renforcement du Droit de Préemption Urbain (DPU), suspension des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention par le préfet, l'encadrement des baux commerciaux du centre-ville pour permettre la création de logements au-dessus des locaux commerciaux).</li> </ul>
<b>AGRICULTURE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une agriculture céréalière de qualité grâce à des espaces ouverts de grandes parcelles homogènes</li> <li>• Une agriculture typique de la Beauce Chartraine véhiculant l'image du territoire</li> <li>• Une diversification de l'activité agricole vers les circuits courts, adaptée au contexte périurbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D'importants projets urbains venant grignoter la surface agricole utile au détriment de l'activité agricole</li> <li>• Des fermes encore présentes en milieu urbain susceptibles de générer des conflits d'usages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir une agriculture viable sur le territoire communal en limitant la consommation d'espaces</li> <li>• Éviter les conflits d'usages entre agriculture et urbanisation en prenant en compte la présence d'exploitations agricoles au sein du tissu urbain</li> <li>• Permettre la diversification de l'agriculture dans une logique d'échanges avec le monde urbain dans un contexte de commune périurbaine</li> </ul>
<b>TOURISME</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine urbain et naturel de qualité favorisant les loisirs touristiques</li> <li>• Une commune accessible en transports collectifs et en modes doux depuis le cœur d'agglomération</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser le patrimoine naturel (bois de Seresville, etc.) et agricole (paysage de Beauce, patrimoine bâti...) afin de développer le potentiel en termes de loisirs touristiques</li> </ul>

## 2.5. Une mobilité durable qui se met en place

### 2.5.1. Synthèse des enjeux de mobilité

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau viaire lisible qui permet de relier la ville aux communes périphériques facilement (et notamment à Chartres)</li> <li>• Des déplacements en transports collectifs nombreux, une offre en cours d'amélioration (BHNS)</li> <li>• Une politique du vélo qui se développe avec notamment l'aménagement de l'avenue de la Résistance</li> <li>• Des distances entre les pôles de centralité et un site très favorable aux déplacements doux</li> <li>• Un important projet de pôle gare multimodal en périphérie de la commune</li> <li>• Existence d'une politique de stationnement</li> <li>• Présence d'une voie SNCF désaffectée, support potentiel de nouvelles mobilités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un réseau cyclable incomplet et parfois peu praticable</li> <li>• Des liaisons routières interquartiers peu lisibles et parfois rendues difficiles du fait d'un report de transit en provenance de voies d'envergure congestionnées</li> <li>• Une offre de transports collectifs de qualité vers Chartres, mais pas de desserte de l'ensemble de l'agglomération</li> <li>• Une offre de stationnement qui présente encore des faiblesses (congestion du secteur gare notamment)</li> <li>• Passage de 2 roclades et de la RD24 sur le territoire qui induisent des nuisances importantes</li> <li>• Un manque de liaisons douces entre le centre-ville, les vallées du Couasnon et de l'Eure</li> </ul>

## ENJEUX

- Améliorer les liaisons transversales intercommunales en transports collectifs : vers Barjouville, Lèves, Luisant
- Anticiper l'accessibilité des sites de projets urbains(habitat, économie, équipements) afin d'éviter la congestion automobile et les reports de trafic sur des voies inadaptées
- Eviter le report de stationnement vers les rues avoisinantes du pôle gare lors des évènements du futur complexe culturel et sportif « Colisée »
- Fréquence des bus à augmenter vers les quartiers « Tallemont-Bretagne » et aménagement de voies de circulation de bus sur les carrefours congestionnés
- Améliorer la desserte des zones d'activités économiques en transports alternatifs à la voiture (ZAE du Vallier et ZAE en projet) aussi bien en termes de fréquence et d'amplitude horaire des bus qu'en aménagement à destination des modes doux
- Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination de ces publics spécifiques
- Prendre en compte les circulations agricoles et éviter les conflits d'usages
- Identifier les espaces les plus propices au développement de nouvelles aires de covoiturages (lien avec les flux de déplacement et les pôles économiques et résidentiels)
- Développer les relations interquartiers afin de renforcer l'unité territoriale :
  - Favoriser un meilleur partage de la voirie et organiser un maillage de liaisons douces continu
  - Améliorer les liaisons transversales de transports collectifs à l'échelle communale
- Assurer la sécurité des déplacements (doux notamment) sur les axes structurants de la ville et utilisés par les transports routiers et réduire les nuisances liées à la voiture (transit, bruit...)
- Faciliter le stationnement des vélos sans qu'il soit envahissant dans l'espace public
- Tirer parti du renforcement du pôle gare multimodal de Chartres et participer à la réorganisation des transports collectifs et itinéraires doux
- Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination de ces publics spécifiques
- Encourager les modes doux pour les déplacements domicile – école : projet de pédibus
- Tirer parti de la voie SNCF désaffectée pour développer de nouvelles mobilités entre la ville et la vallée du Couasnon

## 2.6. Un contexte urbain et fonctionnel

### 2.6.1. Synthèse des enjeux urbain et fonctionnel

	ATOUTS	CONTRAINTES
<b>Mode d'occupation des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terres agricoles et arables constituent 62% du territoire (739 ha)</li> <li>• De grandes parcelles allant de 750 m<sup>2</sup> à 2 500 m<sup>2</sup> en centre-ville présente des possibilités de densification (rues de la République et Pierre Chesnay)</li> <li>• Un phénomène de densification déjà en cours le long de la rue de la République, preuve du potentiel existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artificialisation de 93 ha en 10 ans au dépend des forêts et milieux semi-naturels comme des terres arables (comprenant le Pôle Ouest)</li> <li>• Des parcelles majoritairement en bande qui peuvent restreindre l'accessibilité au fond des parcelles</li> <li>• Un parcellaire tout de même assez dense sur l'ensemble du tissu urbain déjà constitué</li> </ul>
<b>Formes urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des parcelles en tissu urbain constitué raccordées aux réseaux (assainissement, gaz, électricité, téléphone)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu d'espaces de centralité</li> </ul>

	ENJEUX
<b>Mode d'occupation des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituer des réserves foncières pour d'éventuels nouveaux équipements</li> <li>• Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (réglementation, OAP)</li> <li>• Contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée</li> <li>• Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels</li> <li>• Répondre aux besoins liés au développement économique</li> <li>• Conserver un cadre de vie de qualité</li> </ul>
<b>Formes urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification de la ZAE du Vallier en favorisant l'émergence d'un nouveau quartier d'habitat tout en maintenant l'industrie et en optimisant le foncier</li> </ul>

<b>Entrées de ville</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Requalifier les entrées de ville (perception paysagère, mobilité douce) entre Mainvilliers et Chartres, en profitant notamment de la réalisation du « Pôle Gare », rue de la République et rue du Faubourg Saint-Jean</li><li>• Développer des liens entre le centre-ville, la bande urbanisée située entre la RD 105 et la RN 154, les espaces agricoles et naturels à l'ouest et la vallée de l'Eure</li></ul>
-------------------------	--

### 3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 3.1. Synthèse des enjeux du milieu physique, climat et risques naturels

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une topographie peu marquée dans les espaces bâtis limitant les phénomènes de ruissellement mais ne les empêchant pas totalement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un secteur de plateau ouvert aux vents dans un contexte arboré limité</li> <li>• les évolutions climatiques dans les années à venir vont se traduire par une augmentation                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ des températures moyennes annuelles et mensuelles</li> <li>○ des nombres de jours de phénomènes exceptionnels (vagues de chaleur, vagues de froids, précipitations de plus de 20 mm)</li> <li>○ du nombre de jours de sol sec surtout en été et à l'automne</li> <li>○ du nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie du territoire installée sur des limons des plateaux dont les caractéristiques sont intéressantes pour l'agriculture</li> <li>• La craie présente en couche sous-jacente sur l'ensemble du territoire, une bonne assise et un réservoir aquifère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelques secteurs pouvant présenter un risque de gonflement / rétractation des argiles /</li> <li>• <b>La craie nécessite une attention particulière pour les fondations et peut avoir fait l'objet d'anciennes exploitations</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une ressource en eau importante (nappe alluviale et nappe de la craie)</li> <li>• Pas de risque inondation sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quelques secteurs soumis à des risques de remontée de nappe et de coulées de boues et de ruissellements, ces derniers pouvant entraîner des dégâts localement et accentuer les inondations dans la vallée de l'Eure</li> <li>• Une qualité de l'eau de surface et de l'eau souterraine médiocres</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des équipements concernant l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement des eaux usées récents, gérés par Chartres métropole avec un suivi attentif pour un équivalent habitant de 200 000 (gestion des eaux usées)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Des tensions en période sèche sur l'approvisionnement en eau potable (usage domestique et usage agricole)</b></li> </ul>

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et valoriser le patrimoine naturel et agricole (dans la protection du foncier mais également dans la production de qualité)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte des évolutions climatiques</li> </ul>

- Prendre en compte les problématiques d'aléas à travers le zonage et le règlement : argile, craie, ruissellement
- Préserver la qualité des eaux (surface et souterraine) veiller à éviter tout risque de pollution des sols et des eaux superficielles.
- Tout aménagement ou tous travaux importants dans ces zones devront être précédés par un diagnostic zone humide.
- Veiller à ne pas augmenter le nombre d'habitants au-delà des capacités des équipements communautaires de production d'eau potable et d'assainissement.

### 3.2. Synthèse des enjeux du milieu vivant, agriculture, forêt, jardin et biodiversité

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territoire non concerné par un périmètre de protection ZNIEFF ou NATURA 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un manque de valorisation de la vallée du Couasnon</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une majorité d'espaces agricoles mais des zones relais à potentialités qui semblent méconnues et peu valorisées :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vallée des Joncs,</li> <li>- Boisement inter-urbain</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un déficit de connexions entre le centre-ville et la vallée du Couasnon</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs espaces verts accessibles au public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un début de maillage écologique constitué par les espaces verts publics et privés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agriculture céréalière conventionnelle</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une diversification des surfaces agricoles</li> </ul>	
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une trame verte et bleue à préserver (y compris la matrice agricole) et à créer en contexte urbain. Des zones humides potentielles le long de la vallée du Couasnon et localement sur d'autres secteurs du territoire</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recréation de haies entre la vallée du Couasnon et la zone urbaine comme support de la trame verte (long de certains axes par exemple)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un accroissement des espaces verts augmentant l'attractivité de la commune</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relier les espaces verts de la commune à la vallée du Couasnon en constituant un couloir vert</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'état écologique des zones naturelles tout en développant leur attractivité</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des actions visant à diminuer l'utilisation des produits phytosanitaires par la profession agricole et la mise en place de haies (agroforesterie)</li> </ul>	

### 3.3. Synthèse des enjeux du milieu humain

#### 3.3.1. Les enjeux de ressources et d'énergies :

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plusieurs sources utilisées pour les prélèvements d'eau assurant ainsi la sécurisation de l'alimentation en eau potable (à proximité le forage de Bailleau l'évêque (capacité de 120 m<sup>3</sup>/h, soit 2400m<sup>3</sup>/j) dont le périmètre de protection concerne le territoire de Mainvilliers)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des teneurs en nitrates et pesticides souvent élevées dans les eaux superficielles, nécessitant la réalisation de traitements avant distribution</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un réseau d'assainissement séparatif sur l'ensemble de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une vulnérabilité des eaux souterraines aux pollutions (Sensibilité de la nappe de la craie) : nappes polluées aux nitrates et pesticides</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des niveaux de rejets d'effluents conformes aux normes avec une capacité importante de traitement des effluents par la station d'épuration récente (jusqu'à 160000 Eq/hab actuellement 125000 Eq/hab l'utilisent). Une capacité d'agrandissement à 200000 Eq/hab.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une pression toujours plus forte sur la nappe en raison des phénomènes de sécheresses</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une région productrice et utilisatrice d'énergie renouvelable (éolien, géothermie, filière bois)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale identifiée dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir empêchant le développement de projets éoliens à Mainvilliers</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des zones favorables au développement de l'éolien identifiées dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des contraintes liées au SAGE pour l'exploitation de la géothermie en lien avec la sensibilité de la nappe souterraine</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un potentiel géothermique fort identifié par le BRGM et l'ADEME avec possibilité de réseau de chaleur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des constructions à améliorer thermiquement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une filière bois très développée dans la région</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un taux de refus des déchets recyclables élevé (29%)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une gestion des déchets complète et efficace</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreux équipements pour le tri et la valorisation des déchets</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une amorce d'actions sur les biodéchets pilotés par régie de quartier (composteur mécanique)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	

<b>Enjeux</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mettre en œuvre une agriculture durable qui intègre la problématique de pollutions des eaux (nitrates et pesticides) et des risques naturels</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Améliorer la qualité de l'eau superficielle en encourageant l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales dans les futures zones urbanisées / Respecter les périmètres de protections / Intégrer des notions d'économies de la ressource en eau</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Profiter du potentiel foncier pour innover dans le domaine de la performance énergétique (isolation, intégration d'éléments de production d'énergie)</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Etudier la possibilité d'étendre l'un des réseaux de chaleur existant sur la commune</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Soutenir le développement d'énergie renouvelable à partir de la géothermie, de la filière bois... tout en conservant la qualité écologique des espaces boisés</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Réduire le gisement d'ordures ménagères</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Améliorer la communication sur le tri et le recyclage des déchets auprès des habitants</li></ul>

### 3.3.2. Les enjeux liés aux pollutions et aux nuisances :

Atouts		Contraintes	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un risque industriel limité par la présence d'une seule ICPE A (centre de traitement et de valorisation des déchets)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreuses infrastructures de transport générant un risque lié au transport de matières dangereuses (voies ferrées et RN 154)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une bonne qualité de l'air</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Des émissions d'ozone et de matières en suspension ponctuellement élevées</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des quantités de polluants émis inférieures aux moyennes constatées en région Centre</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Des nuisances sonores induites par les infrastructures de transport</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Une qualité de l'air dépendante du trafic</li> </ul>	
Enjeux			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte le risque technologique lié à l'usage des grandes infrastructures de transport (énergie, gaz, électricité, matières dangereuses)</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le cadre de vie des habitants face au bruit</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Concentrer les efforts d'isolation acoustique pour les habitants situés à proximité des infrastructures de transport</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'urbanisation en dehors des périmètres de bruit</li> </ul>			

### 3.4. Synthèse des enjeux de découverte du paysage communal et entités paysagères du territoire

#### 3.4.1. Enjeux d'entrées de ville

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des entrées de ville lisibles (à l'ouest)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une double coupure nord/sud créée par la RN 154 et la RD 105 entre la ville et les champs agricoles</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des entrées de ville (Chartres-Mainvilliers) peu praticables et déqualifiées (rue de la République, rue du Faubourg Saint-Jean)</li> </ul>

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>Requalifier les entrées de ville (perception paysagère, mobilité douce) entre Mainvilliers et Chartres, en profitant notamment de la réalisation du « Pôle Gare »</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Développer des liens entre le centre-ville, la bande urbanisée située entre la RD 105 et la RN 154, les espaces agricoles et naturels à l'ouest et la vallée de l'Eure</li> </ul>

### 3.4.2. Les enjeux patrimoniaux et paysagers :

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une nature valorisable avec la Vallée du Couasnon et le ciel de la Beauce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La vastitude du plateau et le manque de proximité de la Vallée avec la commune, rendant l’articulation avec les quartiers complexe</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une trame parcellaire faisant l’identité du paysage beauceron</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une faible présence d’espaces naturels (notamment les arbres et leur précieux ombrage en été) dans les rues ou le long des routes et chemins du plateau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des points de vue remarquables sur le paysage beauceron et en particulier sur la cathédrale de Chartres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un manque d’aménagement de la vallée du Couasnon</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un paysage rythmé au gré des vues successives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l’espace agricole</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éléments du patrimoine bâti remarquable servant de lecture et de compréhension du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des franges d’urbanisation brutales, entre les espaces construits et cultivés ; l’absence de transition paysagère</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine rural qui marque l’identité du territoire (corps de ferme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des entrées communales globalement déqualifiées du fait du manque de traitement des franges urbaines mais aussi de l’étalement urbain le long des infrastructures routières</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une urbanisation récente qui a su préserver les traces du passé de Mainvilliers (chemins ruraux mis à profit dans les ensembles pavillonnaires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un manque de cohérence urbaine et de liaisons inter quartiers</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un patrimoine architectural peu développé et concentré dans le centre-ville racontant l’histoire de la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des perceptions visuelles mises à mal aux franges d’urbanisation</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La structure des villages initiaux (les villages rue du bourg initial et de Serresville) forme un patrimoine paysager à valoriser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des éléments du patrimoine historique et vernaculaire souvent oubliés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La vallée du Couasnon : un poumon vert majeur pour l’agglomération chartraine, marqué par une ambiance sauvage et préservée</li> </ul>	

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire les effets de coupures générés par la RD905, en lui donnant une écriture plus urbaine de ses abords</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalifier les franges urbaines et les relations entretenues entre les espaces urbanisés et les espaces ruraux par un traitement des espaces de transitions</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en relation la trame verte des quartiers par l'aménagement de liaisons douces, leur relation avec les chemins ruraux et la valorisation des chemins de halage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les points de vue remarquables du territoire</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des itinéraires de découverte du patrimoine bâti et vernaculaire du territoire pour lire et comprendre l'empreinte historique de ce territoire souvent oublié</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les espaces de la vallée (réseaux de promenades), favoriser leur accessibilité (par la voie verte notamment), les inscrire dans un programme de boucles de promenades connectées à l'Eure</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer les articulations des bords de ville, en proposant notamment un réseau de chemins alternatifs à la RN et permettant de mieux bénéficier de la proximité des horizons du plateau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmer des plantations d'arbres le long des rues, des routes et des chemins, renforcer la présence de la nature en ville</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les espaces de jardins dans les tissus : bois de la Garenne, espaces verts des quartiers de tours et de barres</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les structures parcellaires des villages, renforcer la lisibilité des implantations singulières</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas obturer les vues sur la cathédrale, renforcer les perspectives existantes.</li> </ul>

## 4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX

### 4.1. Prospectives démographiques et analyse des besoins

**L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le projet d'aménagement et de développement durables, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.**

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville de Mainvilliers à l'horizon 2035, il faut tout d'abord définir combien d'habitants l'occuperont.

Depuis 1999, Mainvilliers connaît une croissance démographique qui s'est accélérée : +0,3% par an entre 1999 et 2008, +0,2% par an entre 2008 et 2013, et +1,4% entre 2013 et 2018. Elle est ainsi passée de 10 018 habitants en 1999 à 11 186 habitants en 2020.

Le rythme de construction s'est également accéléré : 58 logements mis en chantier en moyenne chaque année entre 2000 et 2009, 127 entre 2010 et 2021.

Quelles sont les perspectives possibles d'évolution de la population ? Comment maintenir une croissance démographique dynamique et tenir les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole, tout en intégrant les enjeux de l'objectif Zéro Artificialisation Nette promu par le gouvernement ?

Dans le respect du SCoT et de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, la ville de Mainvilliers a repensé son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des dents creuses. Quelles potentialités existe-t-il dans le tissu urbain ? Quels emplois offrir aux nouveaux habitants ?

C'est en vue de répondre à ces questions que des prospectives chiffrées sont réalisées à travers des scénarios. Le projet de ville et la réponse aux besoins futurs ne découlent pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur souhaité. Les scénarios proposés ont permis d'évaluer les évolutions possibles de la population :

- le nombre de logements à construire pour atteindre les différents objectifs de population ;
- le nombre d'emplois à créer pour maintenir ou améliorer l'équilibre existant ;
- les superficies nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants et des nouvelles activités (ce chiffre ainsi estimé figure dans le P.A.D.D., comme « objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme).

#### 4.1.1. Scenario 1- Maintien de la population

Le **scénario 1** est un **scénario théorique de maintien de la population**. A vocation essentiellement pédagogique, il met en évidence l'existence d'un « point mort » ou seuil d'équilibre qui correspond au nombre de logements nécessaires chaque année pour compenser notamment les démolitions et la diminution de la taille des ménages notamment (*ces différents phénomènes sont expliqués au 3. IMPACT DES SCENARII SUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS*). La population resterait donc à **11 186 habitants en 2035**.

#### 4.1.2. Scenario 2- Maintien d'une croissance dynamique

Le **scénario 2** est un scénario de **croissance dynamique**. La croissance démographique maintient un rythme d'environ +1% par an tel qu'observé entre 2014 et 2020. La population mainvilloise atteint alors **12 858 habitants en 2035**.

#### 4.1.3. *Scenario 3- Croissance maîtrisée*

Le scénario 3 est un scénario de croissance un peu plus maîtrisée que ces dernières années, qui répond aux objectifs démographiques du SCoT, soit ramené à l'échelle de Mainvilliers, **86 habitants supplémentaires par an en moyenne depuis 2019**. Ainsi, ce scénario prévoit de **maintenir un rythme de +0,7% par an jusqu'en 2035** et permettrait d'atteindre **12 503 habitants**.

#### 4.1.4. *Conclusion*

Les trois scénarios vont être analysés au regard des besoins en logements qu'ils impliqueraient. Le choix a été fait par la commune d'atteindre les objectifs du SCoT et du PLH en termes de réalisation de logements pour accueillir une nouvelle population tout en limitant l'impact sur l'environnement mainvillois.

#### 4.1.5. *Les besoins en logements pour le scénario 1 : calcul du « point mort »*

Le « point mort » correspond à l'évolution du nombre de logements nécessaire au seul maintien de la population. En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Il existe en effet différents phénomènes (notamment celui du desserrement des ménages, c'est-à-dire la baisse du nombre de personnes par foyer) qui résultent en un besoin plus important de logements sur le territoire pour maintenir un nombre d'habitants constant.

**Le calcul abouti à un seuil d'équilibre de 53 logements par an pour la période 2020-2035, en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne (qui implique de nombreuses démolitions/reconstructions).**

#### 4.1.6. *Les besoins en logements pour le scénario 2*

Le scénario démographique 2 implique la construction de **1 565 nouveaux logements sur 15 ans soit 104 nouveaux logements par an sur la période 2020-2035 (en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne, qui implique de nombreuses démolitions/reconstructions).**

#### 4.1.7. *Les besoins en logements pour le scénario 3*

Le scénario démographique 3 implique la construction de **1 402 nouveaux logements sur 15 ans soit 93 nouveaux logements par an sur la période 2020-2035 (en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne, qui implique de nombreuses démolitions/reconstructions).**

#### 4.1.8. *Conclusion*

Le scénario 1 ne nécessite pas d'étalement urbain mais ne permet pas d'atteindre les objectifs du SCoT et du PLH.

Le scénario 2 nécessite un grand nombre de création de logements, permettant de respecter les objectifs du SCoT et du PLH mais entraînant la nécessité d'atteindre le maximum d'extension autorisée par le PADD.

Le scénario 3 permet à la fois de respecter les objectifs du SCoT et du PLH et de limiter l'étalement urbain, en n'ouvrant à l'urbanisation qu'un seul espace pour la réalisation de l'opération Boisville 2. Ce scénario a été prévu pour avoir le moins d'impact sur l'environnement.

C'est pourquoi le choix s'est porté sur le scénario 3, engendrant la réalisation de 1 402 logements sur 15 ans.

## 4.2. Analyse des besoins induits par le scénario retenu

### 4.2.1. Le scénario retenu (scénario 3) : une croissance maîtrisée

Dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l’Habitat et avec une volonté de maintien de la croissance démographique, la commune de Mainvilliers a retenu le scénario 3, une croissance maîtrisée, dont les grands principes sont rappelés ici :

#### Scénario 3 : Croissance maîtrisée

	1999	2009	2014	2020	2035
Population municipale	10 018	10 435	10 558	<b>11 186</b>	<b>12 503</b>

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

C’est ce scénario de développement qui va guider l’élaboration du projet d’aménagement et de développement durables de la commune.

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. La réalisation d’un parcours résidentiel complet est un objectif fort du PADD de Mainvilliers qui fait de la possibilité de maintenir sa population et d’accueillir de nouveaux habitants par la construction de nouveaux logements une priorité. Cette dernière s’explique au regard de l’évolution démographique positive enregistrée par la commune de Mainvilliers (+1% par an entre 2014 et 2020) contrairement à la plupart des communes de l’agglomération.

Les besoins en habitat, emplois, équipements divers vont être analysés ci-après, avant d’être traduits réglementairement dans les différentes pièces du Plan Local d’Urbanisme.

### 4.2.2. Répondre aux besoins en logements induits par ce scénario

Pour atteindre les objectifs démographiques du **scénario 3** de croissance maîtrisée, la **construction de 1 402 logements** est nécessaire entre 2020 et 2035, soit un peu plus de 93 logements par an.<sup>1</sup>

L’analyse du potentiel constructible du territoire explicitée au point (2.1.2. *Analyse des capacités de densification*) met en évidence la faisabilité du scénario 3, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que de la

loi Grenelle 2. Il privilégie, en effet, le renouvellement urbain, la densification maîtrisée du territoire le long des axes bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être. Le développement urbain s'inscrit à l'intérieur de la RN1154, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

#### DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS DÉJÀ IDENTIFIÉS

De nombreux projets de logements sont déjà entamés depuis 2020 ou sont à l'étude sur le territoire :

*Cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** (source : services de la commune de Mainvilliers).*

Au moment de la finalisation du présent PLU (en 2023), plusieurs projets ont été, soit réalisés (colonnes 2020-2023), soit approuvés et en passe d'être livrés d'ici 2025 : c'est le cas de la phase 2 de la ZAC des Clozeaux, du projet Boisville 2 ou des projets rue de la République et rue du Château d'eau.

La programmation du projet de renouvellement de Tallemont-Bretagne (lignes en jaune dans le tableau) porté par l'ANRU s'étale quant à elle jusqu'en 2029.

De tous ces projets résulte la construction, entre 2020 et 2035, de **1 021 nouveaux logements** (dont près de la moitié, 457, viennent compenser les démolitions du projet Tallemont-Bretagne, bien prises en compte dans le besoin de 1402 logements neufs).

#### DES CAPACITÉS DE MUTATION ET DENSIFICATION QUI VIENNENT COMPLÉTER CES BESOINS

Des espaces de mutation ont été identifiés sur le territoire et des OAP y ont été définis : 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). Si ces sites n'ont pas encore de programmation précise, un potentiel de logements peut y être estimé (40 logements/ha) : environ **80 logements** sur Mandela-Fouré et **428** sur le Nord du Vallier (cf. partie **Erreur ! S**

**ource du renvoi introuvable.Erreur ! Source du renvoi introuvable.Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Le secteur Mandela-Fouré est peu complexe et mutera probablement avant 2035. Pour la ZA du Vallier en revanche, la surface et la complexité du site fait qu'on peut imaginer que seule la moitié du potentiel estimé sur la partie Nord y sera construit d'ici 2035, soit **214** logements. Sur la partie sud, les activités sont aujourd'hui bien implantées et cet espace moins central est moins prioritaire ; il mutera probablement au-delà de cette date.

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. Ce chiffre a été repris pour l'estimation des logements construits par densification à horizon 2035.

**En additionnant les projets déjà engagés, et les capacités de mutation et densification repérées et estimées sur le territoire, on atteint (et même dépasse de 93 logements) les besoins en nouveaux logements à construire à horizon 2035 pour répondre au scénario démographique retenu.**

	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										
<b>Total nvx logements projets engagés</b>	<b>1 021</b>															
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

#### 4.2.3. *Les besoins en emplois induits par le scénario 3*

Les perspectives économiques viennent compléter les perspectives 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.

La partie du Pôle Ouest située à Mainvilliers correspond à un secteur mixte. Par définition, les secteurs mixtes accueillent des activités diversifiées s'inscrivant dans le cadre du système économique d'ensemble du parc d'activités Ouest : elles doivent permettre de répondre aux besoins des entreprises situées dans les pôles stratégiques. Ainsi, ces secteurs seront orientés vers les activités de services aux entreprises, les petites activités de production ou de maintenance non nuisibles ainsi que les activités tertiaires consommatrices d'espace. Le dossier de ZAC prévoit la génération de **centaines d'emplois sur l'ensemble du Pôle Ouest**, sans plus de précision.

**Le projet Pôle Ouest devrait permettre de répondre à la totalité des besoins en emplois nouveaux induits par le scénario 3 et permettra également d'offrir des emplois à l'ensemble des habitants de l'agglomération chartraine.**

### 4.3. **Consommation foncière et capacité de densification et de mutation**

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables ». Ces objectifs sont établis en fonction des besoins estimés précédemment, de la consommation d'espace passée et des projets déjà en cours de réalisation sur le territoire.

#### 4.3.1. *Analyse de la consommation d'espace passée et projection du ZAN*

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, 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 et 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 sa traduction doit s'adapter au contexte local.** Il doit être intégré dans les documents de planification régionale dans un délai de deux ans (donc 2023). Puis, il sera décliné par lien de compatibilité dans les documents d'urbanisme infra régionaux : les SCOT dans un délai de 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2026), et les PLU(i) dans un délai de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2027).

La commune de Mainvilliers n'a donc pas encore d'obligation légale à traduire cet objectif dans son PLU ; néanmoins, il a été fait le choix **d'anticiper**

**et de prendre en compte cette dynamique de réduction de la consommation foncière** dans le présent PLU.

En 2011, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha soit 29% de la surface totale de la commune. Cela représente également 344m<sup>2</sup> par habitant.

Cette enveloppe se compose de **deux parties distinctes**. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

Le PADD fixe les **possibilités d'extension à 10,15 ha à l'horizon 2030, soit 50% de réduction**. Il s'aligne avec l'objectif ZAN pour limiter la consommation d'espace.

Des projets d'extension sont d'ores et déjà prévu pour les prochaines années et entraîneront de la consommation d'ENAF :

- 2021-2023 : 5 ha déjà consommés
- Boisville 2 : 2,3 ha
- Plateforme de mise en balle des déchets ménagers : 2,4 ha
- Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers autour de l'usine de valorisation Energétique : 30,5 ha
- **Total : 35,2 ha (9,7 ha communaux et 32,9 ha métropolitains)**

**Par conséquent et au regard des projets déjà programmés pour les années à venir, il resterait un potentiel de 0,45 ha urbanisable en extension urbaine à l'horizon 2030.**

**Les projets métropolitains induisant la consommation de surfaces non construites à ce jour seront comptabilisées au titre de la consommation SCoT (CMTV, ZAC Pôle Ouest).**

#### *4.3.2. Analyse des capacités de densification et des besoins de consommation foncière*

L'analyse des capacités de densification permet de dresser le tableau indicatif du potentiel de densification sur la commune.

En résulte le potentiel de densification suivant sur la commune (ici à horizon 2035) :

Tableau 2 – Extrait du tableau 1 fourni par la commune, excluant les projets déjà achevés et ceux prévus en extension,

et figurant cette fois en jaune les petites opérations dans le diffus et en orange les grosses opérations de renouvellement urbain.

	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZAC des Clozeaux Phase 2	21		21									
Banane	141		70	71								
4 Tours	150				72	78						
Centre-Ville	119				60	47	59					
171 rue de la République	44		44									
37 rue du Château d'eau	31		31									
Allée bois du Château	11	11										
24 rue du Château d'eau	20	20										
22 rue du Château d'eau	32	32										
ZA Vallier + Mandela-Fouré	294					42	42	42	42	42	42	42
Projets divers	225			20	20	20	20	20	20	20	20	20
Démolitions	-216		-108		-108							
Nouvelles constructions par an estimé en densification	1 090	63	166	91	152	187	121	62	62	62	62	62
<b>Dvlpt par densification par an estimé</b>	<b>874</b>	<b>63</b>	<b>58</b>	<b>91</b>	<b>44</b>	<b>187</b>	<b>121</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>62</b>

a) ESTIMATION DE LA SURFACE NECESSAIRE 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 (cf. Erreur ! Source du renvoi introuvable. page Erreur ! Signet non défini.).**

*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, soit un total de 1 388 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 106 logements sur 2,8 hectares, déjà lancée avant l'approbation du présent PLU.

L'extension sera donc inférieure aux 4,75 hectares possibles définis en partie « 1.2. Etude de l'extension urbaine entre 2012 et 2021 et projection du ZAN ».

#### 4.4. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les « orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques », ainsi que les « orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».

De plus, « le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et le choix d'un scénario de croissance maîtrisée au regard de l'analyse des besoins ont permis à la commune de définir trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire à l'aune du PLU, à savoir :

- Une ville dynamique, un développement cohérent ;
- Une ville pour tous, un cadre de vie préservé ;
- L'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique.

L'engagement autour de ces objectifs est ensuite traduit dans le règlement et le zonage qui permettent la mise en œuvre du projet politique de façon concrète sur le territoire.

#### 4.4.1. AXE 1 : une ville dynamique, un développement cohérent

Cet axe présente les principaux objectifs de développement de la ville pour lesquels les enjeux dépassent le cadre communal (grands enjeux d'agglomération et réponses en termes d'emplois, d'habitat, de transports, etc.). Il permet d'affirmer la position de Mainvilliers dans l'agglomération chartraine et de mettre en avant sa situation stratégique dans un secteur attractif, proche des grands nœuds de communication. Il favorise également le développement des potentialités de ce territoire en s'appuyant sur ses principaux atouts.

Trois orientations composent cet axe :

- Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre ;
- Poursuivre le développement des mobilités durables ;
- Maintenir un tissu économique diversifié.

#### 4.4.2. AXE 2 : une ville pour tous, un cadre de vie préservé

Comme cela a été soulevé à plusieurs reprises dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, les caractéristiques urbaines et paysagères mainvilloises, font de ce territoire un espace très agréable à vivre. Le PADD vient affirmer ce constat et créer les conditions d'optimisation de l'attractivité de Mainvilliers, notamment par un développement urbain maîtrisé, et notamment les orientations suivantes :

- Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs à enjeux
- Renforcer l'urbanité du centre-ville
- Une vie locale encore plus dynamique
- Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire

#### 4.4.3. AXE 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique

Cet axe se concentre sur les enjeux environnementaux et la nécessité de leur prise en compte dans le contexte actuel de réchauffement climatique. La révision du PLU doit donc être réalisée en adéquation avec les questions environnementales et proposer des réponses. Ainsi, le PADD vient préciser les points d'attention et les mesures applicables à ces problématiques via quatre orientations :

- Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées ;
- Favoriser la biodiversité et les ilots de fraîcheur ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances.

#### 4.4.4. Objectifs chiffrés de la modération et de la consommation d'espace

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pris par le PADD sont établis suivant les objectifs énoncés dans l'Orientation 1 de l'Axe 2 suivante du PADD :

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

En 2012, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha, soit 29% de la surface totale de la commune.

Cette enveloppe se compose de deux parties distinctes. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du

territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

L'analyse de la consommation foncière réalisée entre 2012 et 2022 montre que **93 ha ont été consommés en extension urbaine**, comprenant les 68,3 ha du périmètre de la ZAC du Pôle Ouest qui sont voués à être urbanisés à termes.

La commune souhaite s'inscrire au sein des objectifs du Zéro Artificialisation Nette et ainsi contrôler la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée entre 2012 et 2022 pour les projets communaux à l'horizon 2032.

Par conséquent le PADD fixe les **possibilités d'extension pour les projets communaux à 4,75 ha à l'horizon 2032**, correspondant à un ralentissement de l'ordre de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

#### 4.5. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

L'article L151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme « peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'aménagement et de développement durables, et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de

ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Au regard de ces possibilités, la commune de Mainvilliers a choisi d'élaborer :

- Trois orientations d'aménagement « thématiques » : elles concernent l'ensemble de la commune et prévoit l'établissement de circulations douces, trames écologiques et la conservation du patrimoine bâti.
- Sept orientations d'aménagement et de programmation « sectorielle », sur les secteurs suivants :
  - Les Clozeaux
  - Jean Moulin
  - Le Vallier
  - Mandela-Fouré
  - Boisville
  - Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers de CMTV
- Entrées de ville

Au total, la commune prescrit 10 orientations d'aménagement.

##### 4.5.1. OAP Sectorielle- Secteur Les Clozeaux

Présentation :

L'aménagement du secteur des Clozeaux s'inscrit dans le cadre d'une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté ». L'opération, à vocation principale d'habitat, se situe dans le centre-ville de Mainvilliers, sur un espace de dent creuse, au sein d'un cœur d'îlot constitué de jardins et de fonds de parcelles et porte sur une

superficie totale de 3,6 hectares. Le site est bordé par la rue du Château d'Eau au nord et la rue Paul Bert au sud.

#### Objectifs :

Les objectifs portés par cet OAP sont :

- Réaliser une opération d'aménagement en densification d'une dent creuse ;
- Permettre la réalisation de 46 logements individuels et 34 logements collectifs en accession libre ;
- Prévoir 43 de logements locatifs sociaux dans l'opération ;
- Mailler l'îlot du nord au sud via des voies de dessertes et des cheminements doux ;
- Limiter la prise de vitesse des véhicules motorisés au sein du nouveau quartier ;
- Préserver des espaces verts paysagers.

Cette OAP, déjà existante dans le PLU précédent et dont la première tranche est en train d'être achevée en 2023, vise à répondre à un besoin en logements identifié pour répondre aux ambitions démographiques de la commune, et à répondre à ce besoin par densification d'un cœur d'îlot particulièrement vaste et peu perméable (près de 500m entre les rues du 4 Septembre et Léon Fouré, sans moyen de traverser l'îlot en direction Nord-Sud sur cette longueur).

La programmation prévue permet la réalisation de logements aux typologies variées (individuels/collectifs, accession libre/ logements sociaux...), et prend en compte l'enjeu de développement des mobilités douces sur la commune.

La qualité paysagère de l'opération est au cœur de l'OAP, qui impose « de lui apporter une ambiance jardinée forte qui l'inscrira dans l'esprit des parcelles voisines. Pour cela, l'utilisation de toutes les strates végétaives sont utilisées et réparties selon les espaces et les besoins qui en découlent. Dans toute la composition paysagère proposée, le choix des végétaux est précis et répond à des critères induits par le sol, le climat, l'espace et les besoins en suivi de la part des services communaux ».

#### 4.5.2. OAP Sectorielle- Secteur Jean Moulin

##### Présentation :

Le secteur Jean Moulin est situé à l'Est de Mainvilliers, en limite de Chartres. Il est bordé au nord par l'avenue Gambetta, à l'Est par la rue Jean Moulin et au sud par l'avenue Pierre Chesnais. Dans son intégralité, l'îlot est d'environ 6,69 hectares, à cheval sur Mainvilliers et Chartres. Il n'est pas traversant, ce qui constitue une rupture assez importante des mobilités. C'est un des îlots les plus vastes de Mainvilliers.

Il est constitué de parcelles en lanière caractéristiques d'un tissu urbain ancien. Ces parcelles accueillent des habitations anciennes pour la plupart, implantées à l'alignement de la rue ou en léger retrait, dégagant des jardins tout en longueur en fond de terrain

Ces jardins ne sont pas perceptibles depuis l'espace public des rues adjacentes, excepté depuis l'avenue Pierre Chesnais au niveau de la parcelle 195. Depuis cette

position, un horizon boisé se dégage à l'arrière des habitations, rendant compte de l'existence de ce cœur d'îlot vert, ancien, préservé des pollutions diverses que peuvent représenter des terres agricoles traitées avec des pesticides ou encore des parcelles ayant accueillies des activités industrielles polluantes. C'est pourquoi sa préservation apparaît comme un objectif majeur.

#### Objectifs :

Les objectifs visés par cette OAP sont directement liés à la préservation d'espaces végétalisés constitutifs de la trame verte communale.

Comme présenté dans l'OAP thématique « Trames écologiques », le secteur Jean Moulin accueille un cœur d'îlot vert, ancien, préservé ainsi des pollutions diverses que peuvent représenter des terres agricoles traitées avec des pesticides ou encore des parcelles ayant accueillies des activités industrielles polluantes. De plus, Mainvilliers étant une ville très urbanisée et relativement dense, elle possède peu d'espace préservé de ce type. Enfin, la ville, et plus particulièrement sa partie Est, présente une lacune en espaces verts accessibles au public.

Les objectifs de l'OAP sont donc les suivants :

- Préserver le cœur d'îlot de l'urbanisation ;
- Réduire l'effet de coupure créé par la grande taille de l'îlot ;
- Mailler le secteur par des cheminements doux ;
- Créer un espace vert accessible au public en fond de parcelle.

#### 4.5.3. OAP sectorielle- Secteur Le Vallier

##### Présentation :

La zone d'activité économique du Vallier est un espace peu qualitatif, repéré par le SCoT Chartres Métropole et par le diagnostic territorial du présent PLU comme un espace de renouvellement urbain. La ZAC intercommunale « Pôle Ouest » est en effet en plein développement de l'autre côté de la rocade, avec pour principe de rééquilibrer le territoire et de relocaliser les activités économiques porteuses de développement mais implantées en cœur urbain et générant ainsi des nuisances vis-à-vis de secteurs résidentiels.

##### Objectifs :

La commune souhaite donc faire muter à terme le secteur du Vallier vers de l'habitat, de façon à intégrer ces espaces peu denses au tissu existant, et à répondre aux besoins de nouveaux logements sans générer davantage d'étalement urbain. Plusieurs petites opérations de logements ont eu lieu aux abords ou au sein de la zone d'activité, exposant les habitants à ses nuisances, et entamant la mutation du secteur. La Ville a donc souhaité réaliser une orientation d'aménagement sur ce secteur pour en encadrer la mutation.

#### 4.5.4. OAP sectorielle- Secteur Mandela Fouré

##### Présentation :

Le secteur Mandela-Fouré (environ 2,14ha) est constitué de parcelles accueillant des équipements publics, notamment le centre de gestion des espaces verts et deux terrains de tennis. Sont également inclus dans le périmètre un logement et une friche boisée.

Le centre technique des espaces verts étant voué à déménager sur le secteur du Vallier, l'OAP vise à encadrer la mutation de ce secteur vers un nouveau quartier

résidentiel. Cela doit permettre d'offrir de nouveaux logements, dans un secteur proche du centre-ville et de ses équipements et commerces. Le site est par ailleurs bien desservi en voiture et présente quelques espaces naturels à valoriser.

#### Les objectifs :

Le programme prévoit de :

- Réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples
- Aménager les anciennes voies ferrées en une voie verte animée et circulaire.
- Valoriser l'espace naturel existant et l'espace actuellement en friche boisée en un petit espace naturel et/ou paysager ouvert sur la rue Paul Bert, traversé d'une voie piéton/cycles.
- Désenclaver l'îlot par la création d'une voie routière de desserte connectant les rues Nelson Mandela et Léon Fouré, et de liaisons piétonnes/cyclables traversant l'îlot du Nord au Sud, l'une traversant la parcelle 0113, l'autre reliant d'une part la nouvelle voie verte au sud et d'autre part l'entrée de l'opération des Clozeaux en passant par le petit espace naturel au nord.
- Aménager de petits équipements (sportifs, ludiques, agricoles...) à l'usage des résidents sur la partie sud face aux voies ferrées.

L'enjeu est de constituer un nouveau morceau de quartier résidentiel répondant aux besoins des habitants en termes d'espaces verts, de petits équipements et de mobilité, et s'inscrit plus largement dans un développement des réseaux de mobilités douces sur la commune.

#### 4.5.5. OAP sectorielle- Secteur Boisville

##### Présentation :

Le site de Boisville se situe en limite nord de la partie urbanisée de la commune. Il représente une interface entre la limite d'urbanisation de la commune, des zones d'habitat et des équipements structurants. Les documents d'urbanisme, Plan d'Occupation des Sols de la commune et SCoT de l'agglomération Chartraine, le définissent déjà comme une zone ayant vocation à accueillir de l'habitat et étant un secteur d'urbanisation préférentielle.

Aujourd'hui le site est en grande partie déjà urbanisé. La partie nord a été construite grâce à la mise en place d'une ZAC qui est désormais clôturée. Elle a permis la réalisation d'un nouveau quartier mêlant habitat collectifs et individuels groupés, ainsi que l'implantation d'un institut de diabétologie et de nutrition. Trois parcelles enfrichées situées au sud du secteur restent constructibles. Il s'agit des parcelles 162, 166 et 167, correspondantes à environ à 2,12 hectares.

##### Les objectifs :

L'objectif est celui de recoudre le tissu urbain existant en aménagement un nouveau quartier d'habitat entre Boisville 1 au nord et le centre-ville de Mainvilliers. Est estimé un potentiel de 110 logements, à la fois individuels et collectifs.

L'OAP incite à répondre à l'enjeu plus globale d'améliorations des circulations douces sur la commune en réalisant un cheminement pour piéton et cycles le long de la RD 393.

La question de la santé et des nuisances est également prise en compte, en interdisant la construction de logements sous la ligne à haute tension et en imposant une bonne gestion des eaux de ruissellements.

Enfin, les enjeux paysagers et écologiques sont intégrés aux orientations, qui prévoient la préservation d'une trame verte et la prise en compte de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres.

#### 4.5.6. OAP sectorielle- Secteur Boisville

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet est porté par CMTV et a un intérêt intercommunal avéré. Cette OAP vise à répondre à deux objectifs du PADD : « Favoriser l'implantation d'un équipement intercommunal par l'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets portée par Chartres Métropole Traitement et Valorisation » et « Etudier les possibilités de valorisation du gisement local d'énergies renouvelables (incinération des ordures, bois ou géothermie), en particulier pour alimenter un éventuel réseau de chaleur, et réduire ainsi la dépendance du territoire aux énergies fossiles ».

Ce projet est guidé par plusieurs problématiques et perspectives :

- Le dépôt actuel de collecte situé près de l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) a atteint sa limite de capacité ;
- La perspective d'extension du territoire de collecte et de l'activité avec l'évolution de la coopération avec les syndicats partenaires et l'intégration successives des activités de collecte ;
- La perspective d'intégrer de nouvelles activités.

C'est finalement le secteur situé au sud de l'actuel UVE de CMTV qui a été choisi. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles. Cette localisation apparaît logique au regard des réseaux existants à proximité, de la nature même du projet qui permettrait de regrouper en un même lieu de nombreuses activités de traitement et de valorisation des déchets, de son très faible impact potentiel sur les vues de la cathédrale. De plus, le site est situé à distance des habitations et n'engendrera pas de nuisances supplémentaires pour la population.

#### 4.5.7. OAP sectorielle- Entrée de ville

Les entrées de ville, espaces de transition entre des espaces naturels ou agricoles et un espace urbanisé (ou entre une ville et une autre dans le cas d'un ensemble urbain), constituent la première image que l'on perçoit de ce dernier. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces joue donc un rôle central dans la qualité perçue d'une ville, dans son identité et son image. L'objectif de la présente OAP est d'établir des prescriptions qui permettent la mise en valeur de ces entrées de ville, en réponse à un des objectifs du PADD : « Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale » (qui fait partie de l'axe 2 : Une ville pour tous, un cadre de vie préservé).

Le PADD cible notamment 6 entrées de ville. Dans l'ensemble, l'entrée depuis la gare de Chartres est la seule entrée de ville inscrite dans un continuum urbain – les cinq autres entrées de ville marquent le début de l'espace urbanisé en arrivant d'un espace essentiellement agricole ou naturel. L'entrée de ville côté Chartres étant déjà traitée qualitativement, et étant prise en compte dans le projet de pôle gare, il n'en est pas question dans cette OAP.

Les orientations générales s'appliquent aux cinq autres entrées de ville, afin d'améliorer leur qualité paysagère et l'interface ville/campagne qu'elles constituent.

Les entrées de ville par la rue du Château d'eau, la N1154 et l'avenue Gérard Philippe (sud) étant déjà intégrées dans l'OAP Secteur Vallier, des orientations plus précises sont déclinées pour les entrées par la D939 et D105.

#### 4.5.8. OAP thématique- Circulations douces

La ville de Mainvilliers souhaite définir une politique globale de développement des mobilités douces. Pour ce faire, elle a élaboré un plan vélo dont les préconisations se retrouvent dans cette OAP. Le plan vélo est un outil de programmation et de planification permettant de définir des actions à mettre en place à court, moyen et long terme.

Il s'agit de proposer des réponses aux besoins d'aménagements cyclables (pistes cyclables, voies vertes, bandes cyclables, zones apaisées, voies partagées piéton/vélo...) et aux besoins en stationnement vélo.

De plus, le réseau existant de cheminements piétons, bien que développé dans le tissu urbain déjà constitué, sera à développer vers le plateau agricole et les franges de la ville.

Cette OAP décline, en trois axes, un ensemble d'actions, générales ou spatialisées, visant à améliorer, développer et sécuriser les liaisons douces et l'usage des modes actifs sur le territoire communal.

#### 4.5.9. OAP thématique- Trames écologiques

L'OAP Trames écologiques vise à renforcer la place de la trame verte et bleue, et à prendre en compte les trames noire (absence de pollution lumineuse) et brune (qualité des sols), dans le projet communal. Elle introduit la trame verte et bleue au cœur du document d'urbanisme en lien avec les mesures déjà mises en œuvre.

Sont identifiés au sein de l'OAP des éléments de paysage et de trames écologiques tels que cœur d'ilots, alignements d'arbres et boisements, protégés par ailleurs au document graphique du PLU.

Sont déclinés des orientations à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire pour permettre la préservation et valorisation des trames écologiques ainsi qu'un meilleur traitement paysager des abords des espaces naturels et agricoles ; sont déclinées également des orientations écologiques à prendre en compte dans les opérations de construction.

#### 4.5.10. OAP thématique- Patrimoine

La préservation du patrimoine bâti est une volonté forte affichée par la municipalité, qui a engagé une réflexion sur la protection patrimoniale, tout d'abord en effectuant son recensement, puis en y associant un corpus réglementaire correspondant. L'histoire de Mainvilliers se perçoit à travers les formes et compositions de certaines parcelles, caractéristiques d'un tissu urbain ancien. On observe ainsi à Mainvilliers un tissu ancien rural composé de parcelles en lanières où s'érigent des longères (bâtiments d'habitation étroits, long et bas, caractéristiques de nombreuses régions rurales françaises). Ce tissu est aujourd'hui entouré de tissus urbains plus modernes, de différents types (pavillonnaires, immeubles collectifs...). D'autres bâtiments témoignent d'étapes plus récentes du développement de Mainvilliers et se distinguent par une qualité architecturale particulière. La

présente OAP vise à protéger les bâtiments repérés d'opérations de démolitions-reconstruction qui dénatureraient le tissu ancien mainvillois ou démoliraient des éléments constitutifs de son histoire et son identité.

L'objet du repérage patrimonial est ainsi de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage urbain mainvillois, qu'ils soient des éléments isolés remarquables ou bien des éléments formant une structure urbaine cohérente. Il a été guidé par une approche sensible et historique du territoire pour en conserver les éléments marquants par leur architecture, leurs décors et formes ainsi que leur histoire. Ils constituent pour certains des points de repère au sein de la ville. L'OAP vise ainsi à :

- Recenser le patrimoine bâti remarquable ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti recensé ;
- Préserver les structures urbaines historiques et les éléments architecturaux significatifs.

Les bâtiments repérés sont repris et protégé au règlement graphique.

## 4.6. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

Le PLU élaboré et approuvé en 2014 a fait l'objet de deux modifications simplifiées, puis d'une modification n°1 approuvée en 2023 afin de permettre la réalisation de l'opération Boisville 2 et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée en 2024 concernant le projet de création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers.

Dans le cadre de la révision du PLU lancée en 2022, le nouveau zonage réglementaire a adapté le zonage initial pour définir des secteurs de projets et encadrer leur évolution grâce à des principes d'aménagement qui respectent le cadre de

vie et la morphologie urbaine de la commune. Des zones et secteurs ont été redéfinies et sont présentées dans les parties suivantes. L'objectif est de contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante en réduisant les zones en extension et en développant des secteurs de projet au sein du tissu urbain.

Le règlement écrit a conservé sa structure mais les règles de constructibilité ont évolué pour s'adapter aux projets d'aménagement. Par endroit il s'est agi d'être plus souple pour permettre une plus grande densité, dans d'autres secteurs les règles ont été redéfinies pour éviter une trop grande promiscuité, des logements de trop petites tailles. Il s'est agi également de donner plus de place à la nature en ville, notamment en augmentant les coefficients d'espace vert et en prévoyant des espaces verts de pleine terre.

### 4.6.1. Principales caractéristiques du zonage

Le tableau qui suit résume les caractéristiques des différentes zones (et dans certains cas, leurs sous-secteurs) du Plan Local d'Urbanisme :

Zone		Descriptif
<b>Zones urbaines</b>		
<b>UA</b>	<b>Secteurs de polarité</b>	La zone UA englobe les secteurs urbains à enjeux, denses et multifonctionnels : centre-ville administratif, quartier Tallemont/Bretagne et entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, ...) qui contribue à son attractivité.

<b>UAa</b>	<i>Tallemont-Bretagne</i>	<i>Secteur en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers.</i>
<b>UAb</b>	<i>Entrée de ville – musée du COMPA</i>	<i>Secteur visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.</i>
<b>UB</b>	<b>Tissu ancien</b>	Zone urbaine relativement dense correspondant aux axes historiques de Mainvilliers avec une vocation principalement résidentielle mais permettant l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,...).
<b>UBa</b>	<i>Secteur longères</i>	<i>Secteur correspondant au tissu ancien et historique de type longères le long des axes historiques : rue Léon Fouré, rue Paul Bert.</i>

<b>UBb</b>	<i>Secteur pavillonnaire ancien</i>	<i>Secteur correspondant à une autre typologie de tissu ancien, davantage pavillonnaire, le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.</i>
<b>UC</b>	<b>Quartiers d'habitat collectif</b>	La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.
<b>UD</b>	<b>Tissu de densité intermédiaire</b>	La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu'aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense).

<i>UDa</i>	<i>Boisville</i>	<i>Secteur de Boisville urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.</i>
<b>UM</b>	<b>Tissu mutable</b>	La zone UM correspond à la partie nord du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logement, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.
<i>UMa</i>	<i>Vallier Nord</i>	<i>Secteur situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).</i>
<b>UP</b>	<b>Tissu pavillonnaire</b>	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense dont la vocation résidentielle y est affirmée.
<b>US</b>	<b>Hameau de Seresville</b>	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.

<b>UE</b>	<b>Activités économiques</b>	La zone UE correspond à la zone d'activités économiques de Mainvilliers (bureaux, commerces, artisanat, industrie), vocation à préserver voire renforcer. Elle s'étend au sud du Vallier et sur le Pôle Ouest.
<b>Zones à urbaniser</b>		
<b>1AUc</b>	<b>Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux</b>	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat mais les commerces et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir une mixité fonctionnelle.
<b>1AUe</b>	<b>Extension à vocation dominante d'activités économiques – Pôle Ouest et CMTV</b>	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
<b>1AUI</b>	<b>Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt intercommunal</b>	La zone 1AUI est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une

		plateforme de mise en balle des déchets ménagers.
<b>1AUm</b>	<b>Extension à vocation dominante d'habitat - Boisville</b>	La zone 1AUm est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des fonctions urbaines. Elle correspond au secteur de Boisville 2.
<b>2AUI</b>	<b>Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt intercommunal</b>	La zone 2AUI est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.
<b>Zones agricoles</b>		

<b>A</b>	<b>Espaces agricoles</b>	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, biologique ou économique des terres agricoles.  Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.
<b>Zones naturelles</b>		
<b>N</b>	<b>Espaces naturels</b>	La zone N regroupe les espaces naturels et forestier à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de leur qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.  Elle englobe également des espaces agricoles mais où aucune construction, y compris agricole, n'est autorisée, ces espaces faisant partie de la vallée du Couason.
<i>Nh</i>	<i>Construction existante</i>	<i>Secteur naturel accueillant néanmoins quelques constructions d'usage d'habitation déjà existante, et dont le règlement permet une extension limitée.</i>

Nj	Jardins familiaux	Secteur naturel accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.
----	-------------------	---

#### 4.6.2. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

Tableau issu de la mise en compatibilité du PLU approuvée le 24 janvier 2024

	Zone	Superficie en ha	Part (%)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UCa	7,9	0,7
	UCb	8,2	0,7
	UCc	30,2	2,5
	<b>Total UC</b>	<b>46,3</b>	<b>3,8</b>
	UMa	21,6	1,8
	UMe	27,1	2,3
	UMo	22,2	1,8
	UMu	46,3	3,8
	<b>Total UM</b>	<b>117,3</b>	<b>9,7</b>
	UP	112,4	9,3
US	19,5	1,6	
Zone urbaine spécialisée	UE	53,7	4,5
<b>Total zones urbaines</b>		<b>349,2</b>	<b>29,0</b>
Zones à urbaniser à court terme	1AUC	3,6	0,3
	1AUM	20,3	1,7
	1AUe	70,6	5,9

	1AUs	19,0	1,6
Zones à urbaniser à long terme	2AU	23,2	1,9
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>136,6</b>	<b>11,3</b>
Zones naturelles	N	218,3	18,1
	Nh	0,2	0,0
	Nj	3,6	0,3
	NI	25,0	2,1
<b>Total N</b>		<b>247,2</b>	<b>20,5</b>
Zones agricoles	A	403,6	33,5
	Ap	69,1	5,7
<b>Total A</b>		<b>472,7</b>	<b>39,2</b>
<b>Total général</b>		<b>1 205,7</b>	<b>100,0</b>

Tableau du projet de PLU

	Zone	Superficie en ha	Part (%)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UA	6,4	0,5
	UAa	12,0	1,0
	UAb	3,2	0,3
	<b>Total UA</b>	<b>21,6</b>	<b>1,8</b>
	UBa	17,7	1,5
	UBb	14,3	1,2
	<b>Total UB</b>	<b>32,0</b>	<b>2,7</b>
	UC	14,6	1,2
	UD	47,6	3,9
	UDa	17,4	1,4
	<b>Total UD</b>	<b>65,0</b>	<b>5,4</b>
	UP	114,0	9,5

	US	19,5	1,6
Zones urbaines à dominante d'activités économiques en mutation vers un quartier mixte	UM	16,0	1,3
	UMa	11,0	0,9
	Total UM	27	2,2
Zone urbaine spécialisée	UE	98,7	8,2
<b>Total zones urbaines</b>		<b>392,4</b>	<b>32,5</b>
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	1,5	0,1
	1AUm	2,5	0,2
	1AUe	57,3	4,8
	1AUI	2,4	0,2
	2AUI	25,5	2,1
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>89,2</b>	<b>7,4</b>
Zones naturelles	N	181,3	15,0
	Nh	0,6	0,05
	Nj	3,6	0,3
<b>Total N</b>		<b>185,5</b>	<b>15,4</b>
Zones agricoles	A	538,8	44,7
<b>Total A</b>		<b>538,8</b>	<b>44,7</b>
<b>Total</b>		<b>1 205,9</b>	<b>100,0</b>

Les zones urbaines représentent 32,5% du territoire communal, les zones naturelles 15,4% et les zones agricoles 44,7%. Avec 60,1% de terres classées agricoles ou naturelles, le zonage traduit une volonté de préserver les espaces non urbanisés de la commune.

Les zones à urbaniser représentent 89,2 ha soit 7,4% du territoire communal, dont 4 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUc et 1AUm), ce qui traduit la volonté de la commune de privilégier le renouvellement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels.

La zone 1AUe correspond à des projets d'envergure intercommunale inscrits dans le SCoT avec lequel le PLU communal doit être compatible (Pôle Ouest). Ce projet porté par Chartres Métropole correspond à 64,2% des zones à urbaniser.

Les zones 1AUI et 2AUI quant à elles correspondent à un projet de centre de traitement et de valorisation des déchets ménagers porté par Chartres Métropole Traitement et Valorisation. Ce projet correspond à 31,3% des zones à urbaniser.

Prescriptions surfaciques	Surface (ha)	Surface dans ancien PLU (ha)	Part du territoire communal (%)	Part dans l'ancien PLU (%)
Espaces Boisés Classés	91,3	93,1	7,6	7,70%
Secteurs Parcs	17,2	13,9	1,4	1,16%
Secteurs Jardins	3,6	N/A	0,3	N/A
Secteurs de mixité sociale	19,8	N/A	1,6	N/A

Secteur de taille minimale des logements	32,0	N/A	2,7	N/A
<b>Prescriptions ponctuels</b>	<b>Nombre</b>	<i>Nombre dans ancien PLU</i>		
Mares à préserver	2	N/A		
Arbres remarquables	3	N/A		
Bâtiments remarquables protégés	23	1		
Bâtiments d'alignements historiques protégés	186	N/A		
<b>Prescriptions linéaires</b>	<b>Linéaire (km)</b>	<i>Linéaire dans ancien PLU (km)</i>		
Alignements végétaux à préserver	11,1	8,8		

Linéaires commerciaux à développer	0,8	N/A		
Linéaires commerciaux à préserver	0,3	N/A		
Linéaires d'implantation spécifique	2,8	N/A		

#### 4.6.3. Grands principes d'élaboration du zonage

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre ;
- Maintenir un tissu économique diversifié ;
- Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire ;
- Renforcer l'urbanité du centre-ville et le dynamisme de la vie locale ;
- Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois ;
- Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances.

## 4.7. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques qui sont précisées dans le règlement de chacune des zones concernées ou en titres 6 du règlement pour la cavité souterraine.

### 4.7.1. Les espaces boisés classés existants ou à créer

(conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

*« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts [...]. »*

Au total, **91,3 ha** ont été classés en Espaces boisés classés existants ou à créer, soit près de 7,6% du territoire communal.

Les espaces boisés classés les plus significatifs en termes de superficie sont les boisements de Seresville, le long de la vallée du Couason. Ils bénéficient, pour la majeure partie, d'une double protection avec un classement en zones naturelle ou agricole qui limite fortement le potentiel constructible de ces zones. L'objectif

est avant tout une protection forte de cet espace boisé sensible, élément structurant de la trame verte communale.

Au sein du tissu urbain, un EBC est protégé au sud de la commune, en prolongement du parc des Vauroux.

### 4.7.2. Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver

(conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

Dans son axe 2 « Une Ville pour tous, un cadre de vie préservé », le PADD met en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et notamment :

- « d'identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver ;
- d'identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et définir des protections adaptées à leur qualité écologique ».

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur les documents graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

### La préservation de la trame verte

En complément des Espaces Boisés Classés, des inscriptions graphiques ont été créées pour préserver la trame verte située en milieu urbain.

Trois inscriptions graphiques ont ainsi été définies :

- **Les secteurs parcs (17,2 ha)** : représentés sur les documents graphiques par un hachurage vert dense, ils assurent une protection forte des boisements et espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (au

minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs). Les règles relatives aux secteurs parcs sont définies aux articles 8 et 13 de chaque zone concernée.

L'objectif est de favoriser l'aménagement de ces espaces pour leur mise en valeur paysagère et leur ouverture au public. Ils constituent les relais de la trame verte en milieu urbain, jouant ainsi un rôle essentiel dans la continuité des corridors écologiques comme dans l'animation de la vie des quartiers par leur vocation récréative.

Ont ainsi été classés en secteurs parcs : le bois du Château, le square à l'angle de la rue du Château d'Eau et de l'avenue Gérard Philippe, l'espace vert situé le long du cimetière perpendiculairement à la rue Paul Langevin, le parc des Vauroux, une partie des délaissés ferroviaires, le square rue Henri Dunant, les espaces paysagers du COMPA, un square rue Pierre de Coubertin, les espaces situés devant le collège Jean Macé, le square à l'angle de la rue de la République et de la rue Henri Dunant, le square à l'angle des rues Pasteur et Ferry, le jardin du foyer restaurant Marie-Hélène Foucart, square rue Victor Hugo, l'espace vert reliant avenue Pierre Chesnais à la rue André Lefort, le square à l'angle des rues Auguste Renoir et Henri Matisse, le square rue Fernand Léger, l'espace vert situé en cœur d'îlots rues Hector Berlioz, Maurice de Vlaminck et Claude Debussy, l'espace en cœur d'îlots rues Maurice Ravel, Paul Gauguin, Hector Berlioz et Claude Debussy, les sentes reliant la rue Jean Zay à l'avenue Gambetta, le parc linéaire de la Banane, le square rue d'Anjou, un espace vert situé derrière les immeubles du bas de la rue Victor Hugo, le square de la Libération, les espaces verts rue Robert Bienfait, le boisement situé entre Boisville 1 et Boisville 2, un espace de liaison situé dans le ZA du Vallier.

- **Les secteurs jardins (3,6 ha)** : représentés sur les documents graphiques par une trame composée de points verts, les secteurs jardins constituent des cœurs d'îlots à préserver. L'objectif est de préserver les continuités écologiques à l'intérieur des corridors écologiques identifiés dans

l'inventaire de la biodiversité communale et repris dans le PADD. Cette inscription vise à maintenir des cœurs d'îlots cohérents à vocation de jardin. Seule la construction d'abris de jardin de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum est autorisée. Une possibilité de minéralisation pour la réalisation d'escaliers, piscines, vérandas, ... à hauteur de 15% maximum est également offerte aux propriétaires afin de leur permettre d'aménager leur jardin.

- **Les alignements végétaux à préserver (linéaire de 11,1 km)** : ces alignements végétaux facilitent la circulation des espèces. Il s'agit des alignements d'arbres ou d'arbustes existants ou à créer. La Ville souhaite développer ces alignements végétaux afin de créer de véritables continuités écologiques entre les différents espaces verts publics ou privés du territoire.

Ont ainsi été identifiés les alignements végétaux situés le long d'une partie des rues des Clozeaux, Jean Rostand, Paul Langevin, Henri Dunant, Philarète Chasles, Esther Villette, Victor Hugo, Robert Bienfait, Pierre Mendès-France et Claude Debussy, des avenues Gambetta, Gérard Philippe et Pierre Chesnais, de la place du marché, de l'impasse des Phénix, de la RD939, de la RN1154, de la RD105, de la route de Seresville (accès à la cueillette notamment). Un alignement végétal a été créé le long de l'ancienne voie ferrée Chartres-Dreux afin de créer une continuité verte (qui existe aujourd'hui seulement en partie) entre le tissu urbanisé, le Bois du Château et la vallée du Couasnon. Cet axe est très fréquenté par les promeneurs. Conformément à l'orientation du PADD « Affirmer les continuités écologiques et développer la trame verte », l'objectif est ici de conserver une haie entre la zone agricole et la voie ferrée afin de préserver ce corridor écologique vers la zone naturelle identifié par l'AEU et par l'inventaire de la biodiversité communale.

## La préservation de la trame bleue

Outre la vallée du Couasnon classée en zone naturelle, deux mares ont été identifiées comme éléments constitutifs de la trame bleue et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU prévoit, dans l'article 13 des zones A et N que leur comblement est interdit et que pour des besoins de mise en valeur ou de restauration, des travaux sont tolérés sous réserve d'une déclaration préalable.

Les mares sont en effet une source de biodiversité importante. Deux mares ont été identifiées sur le plan de zonage et repérées dans l'Inventaire de la Biodiversité Communale :

- La mare Corbonne (rue de la Mare Corbonne) offre un habitat aux grenouilles vertes, grenouilles rieuses et alytes accoucheurs, ainsi qu'aux libellules. L'Inventaire de la Biodiversité préconise sa restauration ;
- La mare Pichard (chemin rural perpendiculaire à la rue des Vignes) est dans un très bon état écologique ; elle abrite des grenouilles vertes, des grenouilles rieuses, des tritons palmés, des tritons ponctués, des salamandres tachetées, ainsi que des libellules.

La vallée du Couasnon a également été repéré au sein du plan de zonage.

## La préservation du patrimoine bâti

Le PADD met également en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti mainvillois.

Le classement distingue deux types de constructions protégées :

- les bâtiments remarquables : il s'agit d'un bâtiment isolé protégé pour maintenir ses qualités architecturales et patrimoniales (église, maison de maître, pigeonnier...)
- les bâtiments d'alignement historique : il s'agit d'un ensemble de constructions protégé pour 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)

Au total c'est près de 209 bâtisses qui sont identifiées et protégées (23 bâtiments remarquables et 186 bâtiments d'alignement historique).

L'objectif globale est de préserver l'histoire de la commune tout en permettant aux constructions protégées d'évoluer et de s'adapter aux problématiques liées au réchauffement climatique. Les règles des articles 11 concernent l'adaptation de l'emplacement des panneaux solaires, l'encadrement de l'isolation thermique par l'extérieur, le choix des matériaux, la création de nouvelles baies, l'interdiction de démolition des façades sous certaines conditions...

### 4.7.3. Le secteur de mixité sociale

(conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

La commune de Mainvilliers possède un taux de logements sociaux de 37,4% en 2021. Elle souhaite continuer à rééquilibrer son parc social au sein de la ville, et c'est dans ce but qu'un secteur de mixité sociale a été mis en place sur le secteur Vallier voué à muter vers un quartier mêlant habitat et commerces.

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux.

### 4.7.4. Le secteur de taille minimale des logements

(conformément à l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme)

Le diagnostic a permis de constater la multiplication de logements de très petites tailles issues de divisions de logements de type longère. Ce phénomène n'est pas souhaité par la commune, ainsi elle a voulu à travers son PLU, limiter la

multiplication de ces petits logements, grâce à la mise en place d'une servitude de taille minimale des logements sur les secteurs les plus pourvus en longères (UBa et UBb).

La règle y précise que « Les opérations créant plus de 1 logement comportent au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ; »

#### 4.7.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

(conformément à l'article L.141-51 du Code de l'Urbanisme)

La liste et la vocation des emplacements réservés, ainsi que leur bénéficiaire, figurent sur le document graphique.

Ils sont rappelés ci-après :

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une bande cyclable	231 m <sup>2</sup>	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	525 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	96 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	54 m <sup>2</sup>	Commune

Les emplacements réservés concernent l'amélioration des circulations douces sur la commune.

- L'emplacement réservé n°1 est une traduction concrète de l'orientation 2 « Poursuivre le développement des mobilités durables » de l'axe 1 du PADD. Il participe, par la création d'une liaison douce rue du Château d'Eau, au renforcement du réseau cyclable et à la promotion de l'usage du vélo utilitaire et de loisirs ;
- L'emplacement réservé n°2, rue du 14 juillet, permet un élargissement du trottoir visant à sécuriser les cheminements piétons à la sortie des écoles.
- Les emplacements réservés n°3, 4 et 5 visent à créer des accès piétons au

futur parc du secteur Jean Moulin décliné au sein de l'OAP éponyme.

#### 4.7.6. La préservation des linéaires commerciaux

(conformément à l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme)

Le PADD de Mainvilliers affirme sa volonté de préserver le tissu commercial, en particulier du commerce de proximité dans ses axes 1 et 2.

Ainsi, dans son axe 1 – objectif 3 « Maintenir un tissu économique diversifié », il insiste sur le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel. Dans son axe 2 – objectif 4 « Une vie locale encore plus dynamique », il met en exergue la nécessité de préserver et conforter les polarités de quartier existantes.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU prévoit deux inscriptions graphiques linéaires.

#### Linéaire commercial à préserver

Pour que les centres commerciaux des Houches et du COMPA présentent un tissu commercial et artisanal dynamique et pérenne, cette inscription graphique induit :

- à l'article 1 des zones concernées (UA, UBa, UD) : l'interdiction de transformer en logements les rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat ;
- à l'article 12 : les constructions à vocation de commerce et d'artisanat n'ont aucune obligation en matière de stationnement.

Pour le centre commercial des Acacias situé en zone UD, plus excentré des axes fréquentés, seule l'absence de normes de stationnement pour les commerces et l'artisanat a été retenue afin de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

### **Linéaire commercial à développer**

L'objectif de cette prescription est de permettre le développement d'un tissu commercial à des endroits qui en sont dépourvus, mais qui ambitionnent d'en accueillir lors de prochains aménagements.

C'est le cas pour le croisement entre la rue du Château d'Eau et l'avenue Gérard Philippe, situé au sein du secteur UMa et de l'OAP du Vallier. Le but ici est de faire muter le secteur vers un quartier mixte mêlant habitat, commerces et activités artisanales. C'est pourquoi un linéaire commercial à développer a été mis en place.

La règle précise à l'article 12 que les constructions à vocation de commerce n'ont aucune obligation en matière de stationnement.

Vient s'ajouter les prescriptions de l'OAP du secteur Vallier. Ainsi l'OAP précise dans sa programmation la nécessité d'implanter des commerces (de préférence en rez-de-chaussée) le long des grands axes, à savoir la D105 et la rue du Château d'Eau, sur un linéaire concentré autour de la polarité.

#### *4.7.7. Les règles spécifiques d'implantation des constructions*

*(conformément aux articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'Urbanisme)*

Cette inscription graphique, représentée au plan de zonage sous la forme d'un linéaire orange, impose l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques le long des axes identifiés ou à défaut d'alignement la réalisation d'un mur de clôture défini à l'article 11 (mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres taillées apparentes d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m, avec un couronnement en brique).

Cette inscription graphique traduit la volonté, affirmée dans le PADD (axe 2), de préserver le patrimoine bâti mainvillois et notamment les caractéristiques

architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers. L'implantation à l'alignement ou la présence de murs traditionnels font en effet partie intégrante de l'identité mainvilloise.

L'inscription graphique concerne la partie de la rue de la République située en zone UA, la partie plus centrale de la rue de la République, ainsi que la rue de l'Arsenal et une partie de la rue de la Tuilerie à Seresville.

#### *4.7.8. La cavité souterraine*

Une cavité souterraine est identifiée par le BRGM à Seresville. Celle-ci est localisée sur le plan de zonage (rond orange). L'objectif est ici d'informer les habitants de l'existence d'un risque.

#### *4.7.9. Préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres*

Les cônes de vues et les vues majeures sur la Cathédrale de Chartres sont respectés comme dans le précédent PLU. La directive paysagère de 2021, qui permet une préservation et une valorisation de ces vues a été pris en compte et respecté dans le cadre du PLU et présent au sein du Titre 8 du règlement écrit.

L'article 9 des différentes zones précisent bien que les hauteurs des constructions de la directive doivent être respectées.

## 4.8. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures (règles du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014, dont la dernière évolution est sa mise en compatibilité en janvier 2024) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

### 4.8.1. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2022.

La délibération du 7 avril 2022 fixe comme objectifs au Plan Local d'Urbanisme la mise en œuvre des orientations d'urbanisme et d'aménagements suivantes :

- 1°/ Maintenir l'équilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles ;
- 2°/ Renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre-ville, en diffusant les différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle)
- 3°/ Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet du pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville et quartiers périphériques)
- 4°/ Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux
- 5°/ Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction

6°/ Protéger et valoriser les espaces naturels en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées), particulièrement sur le hameau de Seresville

7°/ Développer la qualité paysagère sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les entrées de ville

8°/ Impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion au quotidien des espaces

### 4.8.2. Le plan de zonage

#### a) LE PLAN DE ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2014 ET DERNIEREMENT MIS EN COMPATIBILITE EN JANVIER 2024

Le zonage de l'ancien PLU compte 5 zones urbaines, 5 zones à urbaniser à court et long terme, 2 zones agricoles et 4 zones naturelles.

#### **Zone UC : zone urbaine dense - Centre élargi**

La zone UC correspondait au centre-ville de Mainvilliers qui est une zone urbaine, dense et mixte (habitat, commerces, services, équipements).

La zone UC était divisée en plusieurs secteurs :

- **Secteur UCa** : centre-ville de Mainvilliers qui se situe autour de la place du Marché et de la Mairie. Ce secteur comprend des règles visant la densification du tissu existant de façon à tirer parti de l'arrivée du bus à haut niveau de fréquence et afin de donner un caractère plus urbain au centre en favorisant son attractivité commerciale ;
- **Secteur UCb** : axe historique de la commune, à savoir la rue de la République. Les prescriptions du règlement tendent ici à conserver les

principes d'implantation historique de l'axe, tout en renforçant sa vocation commerciale. L'urbanisation y est limitée en fond de parcelle afin de préserver des espaces de respiration favorables au développement de la biodiversité et permettent d'optimiser la qualité de vies des habitants ;

- **Secteur UCc** : ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées. Un habitat dense est autorisé dans ce secteur le long de la ligne de bus à haut niveau de fréquence tout en préservant des espaces libres en pied d'immeuble afin de permettre des espaces de respiration au tissu urbain du secteur.

#### **Zone UM : zone urbaine mixte**

Cette zone correspondait à une zone urbaine mixte qui a vocation à connaître une certaine densification et à assurer une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré.

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

- **Secteur UMa** : ce sont les axes d'urbanisation plus anciens qui présentent des caractéristiques spécifiques à préserver (avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert). Ce secteur permettra une densité un peu plus forte qu'à l'heure actuelle tout en respectant les spécificités d'implantation du tissu existant ;
- **Secteur UMe** : ce secteur est situé en limite du pôle gare de Chartres, à l'est de la commune. Dans la continuité des opérations déjà initiées, ce secteur sera amené à être densifié ;
- **Secteur UMo** : situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée, sous forme d'habitat individuel dense et de petits collectifs, en continuité des opérations de ces dernières années ;

- **Secteur UMu** : correspondant à la partie de la zone d'activités du Vallier dont la vocation est de permettre la mutation de la destination existante du secteur, en favorisant la mixité fonctionnelle par le développement de l'habitat.

#### **Zone UP : zone pavillonnaire moyennement dense**

Cette zone se situait en périphérie de la partie urbanisée du territoire et était composée de pavillons majoritairement construits entre les années 1960 et 1980.

#### **Zone US : zone urbaine ancienne - hameau de Seresville**

Il s'agissait d'une zone d'habitat ancien ou l'objectif est de limiter l'extension urbaine et le mitage des terres agricoles. L'objectif y est de permettre une densification mesurée, l'évolution des constructions existantes et leur amélioration énergétique tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales propres à Seresville.

#### **Zone UE : zone d'activités du Vallier**

La zone UE était une zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend essentiellement des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie.

L'objectif est ici de permettre le maintien et le développement des diverses activités.

#### **Zone 1AU : 4 secteurs à urbaniser à court terme**

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

- **Secteur 1AUc** : il correspondait au secteur des Clozeaux qui est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat située en coeur d'îlots à proximité immédiate du centre ville. Ce secteur correspond aux anciennes zones INAe et UA du POS ;
- **Secteur 1AUe** : à l'ouest de la commune, c'était une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques (pôle ouest) ;
- **Secteur 1AUm** : en limite du territoire urbanisé de Mainvilliers et anciennement classée en 1NAD, il s'agissait du secteur de Boisville qui est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat ;
- **Secteur 1AUu** : au nord-ouest de la commune, c'était un secteur destiné à accueillir un projet de station d'épuration.

### Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

La zone 2AU correspondait à une partie du territoire de la Croix blanche destinée à accueillir préférentiellement de l'habitat.

### Zone A : zone agricole

La zone A est une zone d'agriculture extensive ou seules les constructions à vocation agricole sont autorisées.

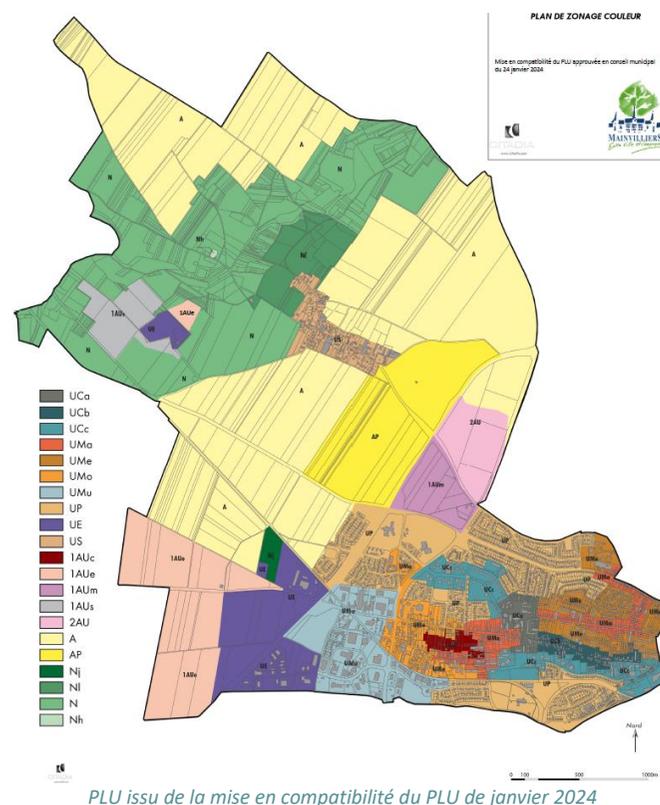
A proximité du territoire urbanisé de la commune, le secteur Ap est destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine. La création de ce secteur est à l'initiative de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) élaborée parallèlement au PLU et a pour objectif de favoriser la mise en place de circuits courts.

### Zone N : zones naturelles

La zone N stricte correspond aux espaces naturels de la commune qui bénéficient d'une protection forte, les constructions y sont interdites.

Plusieurs secteurs sont établis :

- Secteur Nh : ce secteur pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel
- Secteur Ni : ce secteur est destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs, compatible avec le caractère naturel de la zone : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert,...
- Secteur Nj : ce secteur accueille des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.



## b) LE PLAN DE ZONAGE DU PLU REVISE

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- privilégier le renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) plutôt que l'extension urbaine au détriment des zones naturelles et agricoles ;
- affirmer le caractère central et urbain du centre-ville ;
- préserver et renforcer la trame verte et bleue (espaces verts publics ou privés, mares), support de biodiversité, au nord de la commune, comme dans le tissu urbanisé ;
- permettre la mutation de secteurs tels que la zone d'activités du Vallier vers de l'habitat et du commerce ;
- tenir compte de la morphologie des constructions pour conserver la diversité bâtie de la commune et préserver les secteurs historiques de la commune (rue de la République, rue Paul Bert, Seresville) ;
- densifier les secteurs bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être dans les années à venir ;
- préserver les linéaires commerciaux existants.

Le plan de zonage a été retravaillé avec pour ligne directrice de mieux correspondre au tissu urbain existant et futur souhaité par la commune, réduire des difficultés d'instruction liées à l'existence de parcelles situées sur deux ou trois zones différentes en redélimitant les limites de zones aux limites parcellaires, s'adapter aux projets en cours (ANRU Tallemont/Bretagne, COMPA, Vallier, extension de l'UVE porté par CMTV). Il s'agit également à travers ce zonage de favoriser la constitution d'un centre-ville plus urbain et vivant tout en protégeant les quartiers historiques (rue de la République, Paul Bert, Léon Fouré, Pierre Chenais, Emile Zola, hameau de Seresville...) et en préservant les quartiers

pavillonnaires existants. La volonté affichée par la commune est également de donner plus de place aux espaces verts et aux cœurs d'îlot végétalisés et préserver les jardins du centre historique.

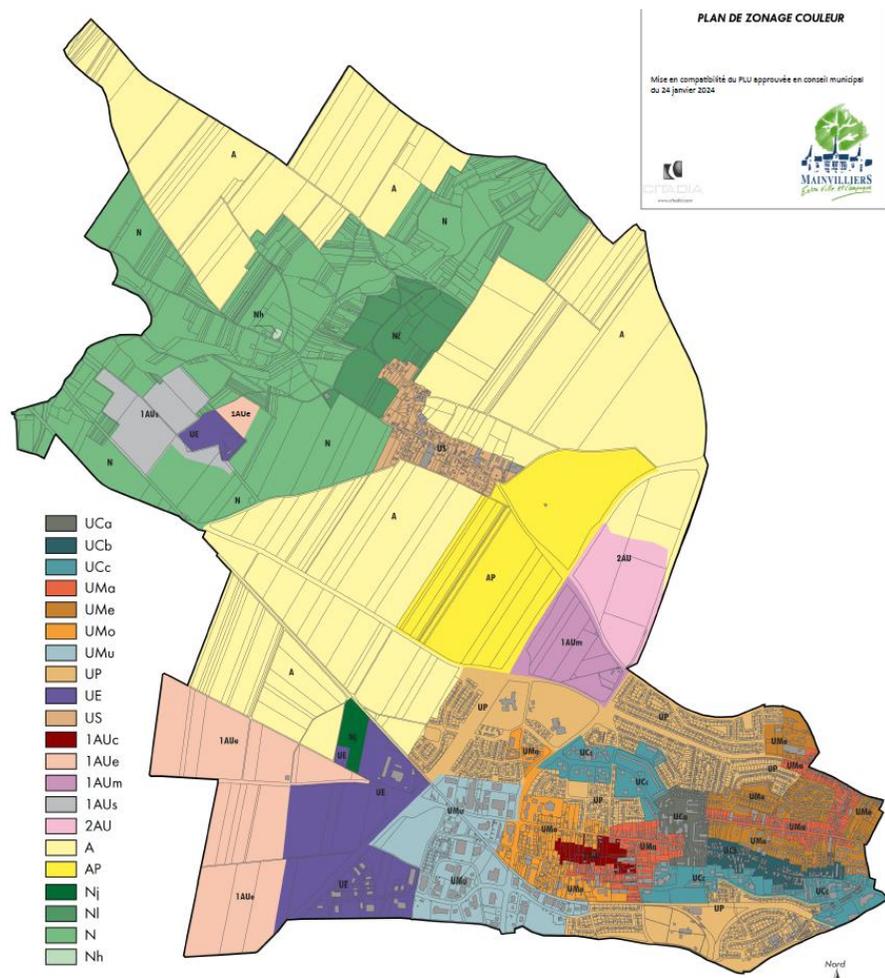
Le tableau suivant présente les nouvelles zones du PLU révisé et leurs principales fonctions.

Zone		Descriptif
<b>Zones urbaines</b>		
<b>UA</b>	<b>Entrée de ville Est</b>	La zone UA représente un secteur urbain à enjeux, denses et multifonctionnels en entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, ...) qui contribue à son attractivité.
UAa	Tallemont-Bretagne	<i>Secteur en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers.</i>
UAb	Musée du COMPA	<i>Secteur visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.</i>
UBa	Tissu ancien : Secteur longères	<i>Secteur urbain relativement dense correspondant au tissu ancien et historique de type longères le long des axes historiques : rue Léon Fouré, rue Paul Bert. Sa vocation est principalement résidentielle mais permet l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,...).</i>
UBb	Tissu ancien : Secteur pavillonnaire ancien	<i>Secteur correspondant à une autre typologie de tissu ancien, davantage pavillonnaire, le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.</i>
<b>UC</b>	<b>Quartiers d'habitat collectif</b>	La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hyper-centre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.

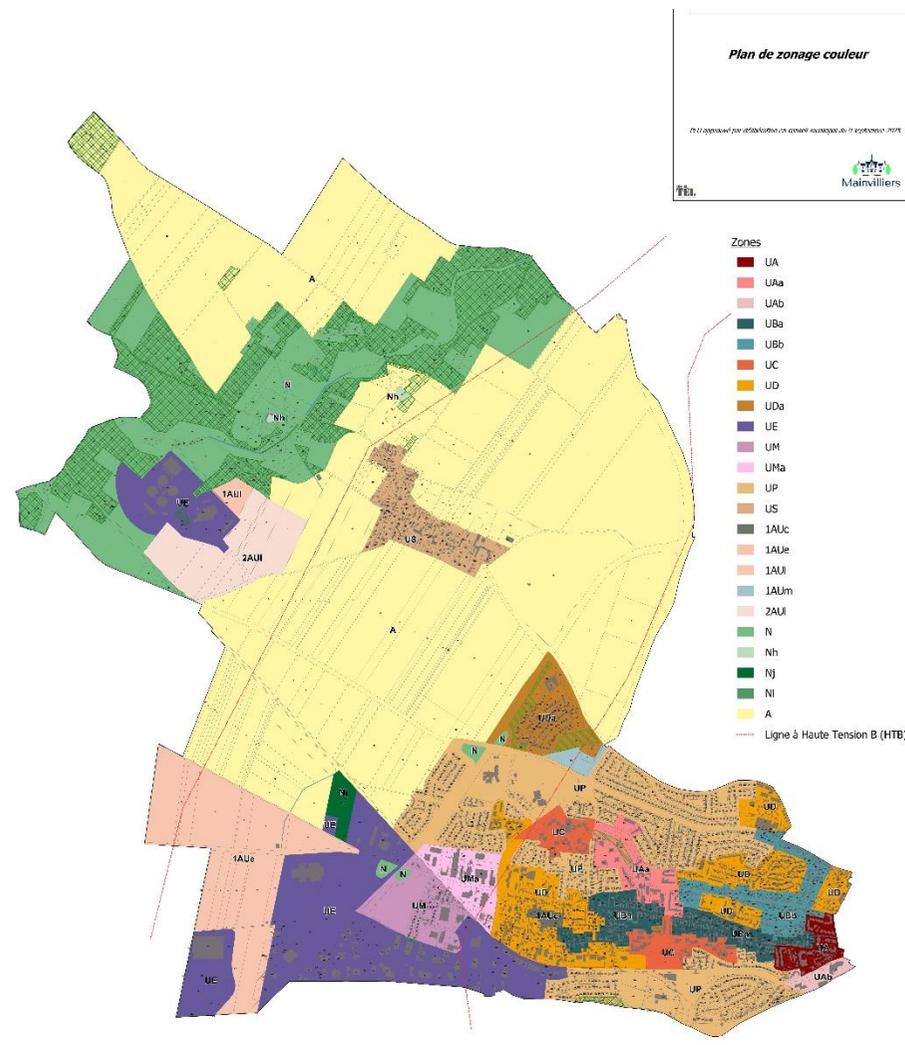
<b>UD</b>	<b>Tissu de densité intermédiaire</b>	La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu’aux secteurs situés à l’ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d’habitat intermédiaire (habitat individuel dense).
<i>UDa</i>	<i>Boisville</i>	<i>Secteur de Boisville urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.</i>
<b>UM</b>	<b>Tissu mutable</b>	La zone UM correspond à la partie centrale du Vallier, une zone d’activité économique mêlant déjà quelques opérations de logements, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.
<i>UMa</i>	<i>Vallier Nord</i>	<i>Secteur situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d’un axe important (rue du Château d’eau).</i>
<b>UP</b>	<b>Tissu pavillonnaire</b>	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense dont la vocation résidentielle y est affirmée.
<b>US</b>	<b>Hameau de Seresville</b>	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.
<b>UE</b>	<b>Activités économiques</b>	La zone UE correspond à la zone d’activités économiques de Mainvilliers (bureaux, commerces, artisanat, industrie), vocation à préserver voire renforcer. Elle s’étend au sud du Vallier et sur le Pôle Ouest.

<b>Zones à urbaniser</b>		
<b>1AUc</b>	Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat mais les commerces et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir une mixité fonctionnelle.
<b>1AUe</b>	<b>Extension à vocation dominante d'activités économiques – Pôle Ouest</b>	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
<b>1AUm</b>	<b>Extension à vocation dominante d'habitat - Boisville</b>	La zone 1AUm est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des fonctions urbaines. Elle correspond au secteur de Boisville 2.
<b>2AUI</b>	<b>Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt inter-communal</b>	La zone 2AUI est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.

<b>Zones agricoles</b>		
<b>A</b>	<b>Espaces agricoles</b>	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.
<b>Zones naturelles</b>		
<b>N</b>	<b>Espaces naturels</b>	La zone N regroupe les espaces naturels et forestier à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de leur qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle englobe également des espaces agricoles mais où aucune construction, y compris agricole, n'est autorisée, ces espaces faisant partie de la vallée du Couasnon.
<i>Nh</i>	<i>Construction existante</i>	<i>Secteur naturel accueillant néanmoins quelques constructions d'usage d'habitation déjà existante, et dont le règlement permet une extension limitée.</i>
<i>Nj</i>	<i>Jardins familiaux</i>	<i>Secteur naturel accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.</i>



PLU issu de la mise en compatibilité du PLU de janvier 2024



PLU révisé

Le tableau ci-contre récapitule les évolutions des superficies des différentes grands groupes de zones.

Les variations les plus importantes concernent notamment :

- **Augmentation de 43,2 ha de zones urbaines (à dominante d'habitat et spécialisées).** C'est principalement dû à l'évolution de zones à urbaniser en zones urbaines suite à leur urbanisation : évolution de la zone 1AUs (STEP) en zone UE, de la zone 1AUe du Pôle Ouest en zone UE et de la zone 1AUm en secteur UDa.
- **Diminution de 47,5 ha de zones à urbaniser.** Cette évolution s'explique par l'évolution de zones à urbaniser en zones urbaines comme vu précédemment, ainsi que par la suppression de la zone 2AU du secteur Croix Blanche. Le choix a été fait de supprimer la zone 2AU suite à l'étude de densification qui a permis de démontrer qu'il n'y avait pas besoin de conserver cette zone pour atteindre les objectifs de création de logements. Cette suppression va également dans le sens de la loi Climat et résilience et permet d'éviter l'urbanisation de 23,2 ha. La création de la zone 2AUI afin d'accueillir de centre de traitement et d'exploitation des déchets ménagers ne vient pas infléchir cette diminution globale, malgré sa superficie de 25,5 ha.
- **Diminution de 61,7 ha de zones naturelles.** La raison principale de cette diminution est la création de la zone 2AUI à la place de zones naturelles situées sur des parcelles agricoles et l'évolution d'une zone naturelle en zone agricole afin d'y accueillir les futures serres agricoles du projet porté par Chartres Métropole Traitement et Valorisation et l'évolution du secteur NI en zone agricole.
- **Augmentation de 66,1 ha de zones agricoles.** Cette augmentation est liée à l'évolution de la zone naturelle en zone agricole pour accueillir les

futures serres agricoles ainsi que de la suppression du secteur NI et de la zone 2AU au profit de la zone agricole.

	PLU avant révision (ha)	PLU révisé (ha)	Variation (ha)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	295,5	293,7	-1,8
Zone urbaine spécialisée	53,7	98,7	+45
Zones à urbaniser à court terme (1AU)	113,5	63,7	-49,8
Zones à urbaniser à long terme (2AU)	23,2	25,5	+2,3
Zones naturelles	247,2	185,5	-61,7
Zones agricoles	472,7	538,8	+66,1

Tableau de correspondance entre les zones de l'ancien PLU et du PLU révisé			
Ancien PLU			PLU révisé
Zones	Secteurs	Vocation/Localisation	
UC	UCa	Centre-ville de Mainvilliers qui se situe autour de la place du Marché et de la Mairie	<b>UAa</b>
	UCb	Axe historique de la commune, à savoir la rue de la République	<b>UBa</b>
	UCc	Ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre	<b>UA, UAa, UAb, UC</b>
UM	UMa	Axes d'urbanisation plus anciens qui présentent des caractéristiques spécifiques à préserver (avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert).	<b>UBa, Ubb</b>
	UMe	Secteur est situé en limite du pôle gare de Chartres, à l'est de la commune.	<b>UD</b>
	UMo	Situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée	<b>UD</b>
	UMu	Situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée, en favorisant la mixité fonctionnelle par le développement de l'habitat.	<b>UM, UMa, UE</b>
UP		Composé de pavillons majoritairement construit entre les années 1960 et 1980	<b>UP</b>
UE		Zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend essentiellement des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie	<b>UE</b>
US		Zone d'habitat ancien correspondante au hameau de Seresville où l'objectif est de limiter l'extension urbaine et le mi-tage des terres agricoles.	<b>US</b>
1AU	1AUc	Secteur des Clozeaux	<b>1AUc</b>
	1AUe	Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques (pôle ouest)	<b>1AUe</b>
	1AUm	Secteur de Boisville 1 qui est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat	<b>UDa, 1AUm</b>
	1AU s	Secteur destiné à accueillir un projet de station d'épuration	<b>UE</b>
2AU		Correspond à une partie du territoire de la Croix blanche qui est destiné à accueillir préférentiellement de l'habitat	<b>A</b>
N		Espaces naturels de la commune qui bénéficient d'une protection forte, les constructions y sont interdites	<b>N</b>
	Nh	Secteur qui pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel	<b>Nh</b>

	NI	Secteur destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs, compatible avec le caractère naturel de la zone : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert	<b>A</b>
	Nj	Secteur accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif	<b>Nj</b>
A		Zone d'agriculture extensive ou seules les constructions à vocation agricole sont autorisées	<b>A</b>
	Ap	Destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine	<b>A</b>

### c) LES EVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE REVISE

Les prescriptions du plan de zonage ont également évolué afin de :

- Mieux protéger le patrimoine bâti de Mainvilliers ;
- Développer la trame verte et bleue ;
- Rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur le territoire ;
- Encadrer la taille des logements de certains secteurs ;
- Développer et pérenniser le commerce au sein de la ville.

#### Le patrimoine bâti

Le PLU précédent ne protégeait qu'une seule construction, la mairie de Mainvilliers.

Le PLU révisé a procédé à un repérage minutieux des constructions concourant à la qualité architecturale et patrimoniale de la commune. Ainsi 209 constructions sont désormais repérées au plan de zonage et protégées selon deux types de classement : 186 bâtiments d'alignement historique et 23 bâtiments remarquables. Ce repérage est accompagné de la création d'une réglementation spécifique qui encadre les possibilités d'évolutions de ces bâtiments pour en préserver leur valeur architecturale et patrimoniale tout en permettant leur modernisation et leur adaptation aux nouvelles conditions climatiques (isolation thermique par l'extérieur, installations de panneaux photovoltaïques...).

#### La trame verte

Le développement de la trame verte a été un enjeu majeur de cette révision. Elle s'est matérialisée sur le plan de zonage à travers plusieurs formes :

- La mise en place de **secteurs jardins (3,6 ha)** dans les quartiers anciens de la commune. L'objectif est de préserver des poches d'espaces jardinés au cœur de la ville, dans un contexte de raréfaction. Dans ces secteurs, seule la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction est autorisée. Cette protection permet également de préserver des espaces verts de pleine terre au cœur de la ville, contribuant à développer la biodiversité en milieu urbain et à améliorer l'infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle.  
De plus, ces jardins sont partie prenante de la trame verte reliant le centre-ville à la vallée du Couasnon.
- Le développement des **secteurs parcs (+3,3 ha)**, notamment au sein de Boisville 1 et 2, sur le quartier de la Banane et avec l'agrandissement du square d'Anjou. Pour rappel, la règle n'y autorise que les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La **préservation des EBC communaux**, à l'exception :
  - o de l'EBC situé sur l'ancienne voie ferrée qui a évolué en alignement végétalisé afin de permettre la réalisation d'une voie verte. L'objectif de cette évolution est de permettre la liaison de certaines parties du linéaire avec des routes et des chemins transversaux qui nécessiteraient l'abattage de certains arbres.
  - o des portions d'EBC situés le long du Couasnon, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de celui-ci, et seulement si leur superficie est supérieure à 0,5 ha une fois réduite (cf. arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative). Cela permettra au gestionnaire du

Couasnon, Chartres Métropole, de réaliser les opérations et aménagements nécessaires à l'entretien et la valorisation de celui-ci.

- **L'ajout de deux EBC** situés à proximité de la vallée du Couasnon pour une superficie totale de **6 349m<sup>2</sup>**.
- Le **développement des alignements végétaux à préserver (+2,3 km)**, notamment le long de la voie SNCF, de l'avenue Gérard Philippe et dans le secteur du Vallier. Un seul alignement a été supprimé pour faciliter la réalisation du projet de centre d'exploitation et de gestion des déchets. Il s'agissait d'un alignement d'arbres amenant à l'UVE mais qui présentait des sujets d'une faible valeur. En compensations, l'OAP prévoit la relocalisation sur le site de plusieurs alignements d'arbres qui augmentera au final le linéaire.
- Le **repérage de 3 arbres remarquables** au plan de zonage et protégés dans le règlement écrit. Ainsi, tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H. Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.

#### La trame bleue

La constitution d'une véritable trame verte s'est accompagnée d'un développement de la trame bleue sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, le plan de zonage repère désormais :

- **Deux mares identifiées** comme éléments constitutifs de la trame bleue et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de

l'Urbanisme : la mare Corbonne et la mare Pichard. Leur suppression est interdite et les aménagements conditionnés à leur mise en valeur ou restauration.

- **La vallée du Couasnon.**

#### Le secteur de mixité sociale

La commune de Mainvilliers possède un taux de logements sociaux important (environ 37,4% en 2021). La révision était l'occasion de rééquilibrer son parc social au sein de la ville. C'est pourquoi la révision du PLU a mis en place un secteur de mixité sur la zone du Vallier.

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux de la ville.

#### Le secteur de taille minimale des logements

Le diagnostic a permis de constater la multiplication de logements de très petites tailles issues de divisions de longères. Ce phénomène n'est pas souhaité par la commune, ainsi elle a voulu à travers son PLU, limiter la multiplication de ces petits logements, grâce à la mise en place d'une servitude de taille minimale des logements sur les secteurs les plus pourvus en longères (UBa et UBb).

La règle y précise que « les opérations créant plus de 1 logement doivent comporter au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ; »

Cette règle permettra d'améliorer les conditions de logement des Mainvillois.

#### La préservation des linéaires commerciaux

La préservation du commerce est un enjeu important de la révision du PLU. **Les linéaires commerciaux à préserver** ont été maintenus pour conserver les commerces existants de la rue de la République et des Acacias.

Au nord du secteur du Vallier, des **linéaires commerciaux à développer** ont été mis en place par la révision du PLU afin de les prévoir dans le futur quartier. Ces linéaires ont été repris dans l’OAP du Vallier. Pour ces derniers, le règlement écrit précise que les constructions à vocation de commerce n’ont aucune obligation en matière de stationnement. Concernant l’OAP, elle prévoit dans sa programmation la nécessité d’implanter des commerces (de préférence en rez-de-chaussée) le long des grands axes, à savoir la D105 et la rue du Château d’Eau, sur un linéaire concentré autour de la polarité.

#### Règle spécifique d’implantation

Des règles spécifiques d’implantation existaient déjà rue de la République et au hameau de Seresville, afin de préserver l’implantation à l’alignement de leurs longères. Le but étant de préserver l’ambiance et la qualité urbaine de ces rues historiques.

Au début de la rue de la République, côté Chartres, une implantation spécifique a été instaurée au sein de la zone UA. La règle impose un recul de 4m par rapport à l’alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer à condition que la continuité du front bâti soit maintenu par l’édification d’une clôture. Cette disposition vise à élargir ce tronçon de rue qui est aujourd’hui très exigüe, induit par l’étroitesse de la rue et la hauteur des immeubles situés de part et

d’autre. Le recul de 4m correspond au recul constaté d’un immeuble de ce tronçon de rue.

#### Les emplacements réservés

La révision du PLU a instaurée 3 nouveaux emplacements réservés pour la réalisation d’accès au futur parc du secteur Jean Moulin, représenté dans l’OAP Jean Moulin : ER n°3,4 et 5.

Des suppressions ont été réalisées, soit parce que l’emplacement a été acquis, soit parce que le projet n’est plus à l’ordre du jour.

Les deux emplacements réservés maintenus concernent la réalisation de pistes cyclables ou l’élargissement de trottoir pour la sécurisation des déplacements piétons : ER n°1 et 2.

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une bande cyclable	231 m <sup>2</sup>	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	525 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	96 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	54 m <sup>2</sup>	Commune

#### 4.8.3. Le règlement écrit

##### a) LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

Le tableau qui suit permet de suivre l’évolution des règles de constructibilité des différentes zones du PLU entre l’ancien PLU et le PLU révisé.

Les règles présentées concernent l'implantation des constructions sur leur parcelle, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et les coefficients d'espaces verts.

Evolution réglementaire entre l'ancien PLU et le PLU révisé							
PLU révisé			Ancien PLU			Analyse environnementale	
Zone et vocation	Secteurs	Principales règles de constructibilité	Secteurs correspondant	Principales règles de constructibilité	Justification	Impact	Commentaire
Secteurs de polarité (UA)	UA (entrée de ville côté Chartres)  <b>Correspond à l'ancien UCc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en retrait de 3m minimum : si hauteur &gt; 10m, retrait de 3m obligatoire et dernier niveau en recul de 2m de la façade sur rue. (+ règles spécifiques de retrait sur certaines zones)</li> <li>- implantation sur au moins une limite séparative latérale, en cas de retrait (retrait de 3m minimum)</li> <li>- Implantation en retrait du fond de parcelle (retrait de 5 m minimum)</li> <li>- Implantation sur la même propriété : pas de règle</li> <li>- <b>Emprise au sol : 50% max</b></li> <li>- Hauteur de 15m maximum, 16 m si rdc commercial : <u>hauteur plus limitée au contact de certaines zones (UB et UP)</u></li> <li>limite zone = limite séparative ==&gt; dans une bande de 8m de profondeur, hauteur max de 12m,</li> <li>limite zone = voie ou emprise publique ==&gt; dans une bande de 5 m de profondeur, hauteur 9m max, entre 5 et 7m, 12m max [ne s'applique pas en cas aux constructions situées en limite de domaine ferroviaire]</li> <li>- 30% minimum d'espaces verts, dont 40% d'espace vert de pleine terre</li> </ul>	Ensembles d'habitat collectif Tallemont-Bretagne et avenue Pierre de Coubertin (UCc)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- <b>une emprise au sol maximale de 30%</b></li> <li>- hauteur de 15m maximum</li> <li>- 50% minimum d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol a augmenté de 20% afin d'y permettre une densité plus importante</li> <li>- L'augmentation de l'emprise au sol a entraîné une diminution de 20% du taux d'espace vert. Toutefois, 40% des espaces verts doivent désormais être en pleine terre</li> </ul>	Faible ou neutre	Diminution quantitative des espaces végétalisés mais amélioration quantitative avec l'obligation de 40 % en pleine terre
	UAa (NPNRU)  <b>Correspond à l'ancien UCa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation par rapport aux voies/emprises publiques : pas de règle</li> <li>- Implantation en limites séparatives latérales et fond de parcelle : pas de règle</li> <li>- Implantation sur la même propriété : pas de règle</li> <li>- Emprise au sol : pas de règle</li> <li>- Hauteur de 15m maximum, 16 m si rdc commercial</li> <li>- 30% minimum d'espaces verts, dont 70% d'espace vert de pleine terre</li> </ul>	Hyper centre (UCa)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement obligatoire</li> <li>- implantation sur au moins une limite séparative, en cas de retrait (retrait de 3m minimum)</li> <li>- une emprise au sol maximale de 50%</li> <li>- hauteur de 15m maximum</li> <li>- 30% minimum d'espaces verts</li> </ul>	La réglementation est volontairement plus souple afin de permettre l'adaptation de deux projets structurants déjà engagés du NPNRU et du COMPA. Avec ces règles, la réalisation des deux projets sera possible.	Faible ou neutre	Maintien quantitative des espaces végétalisés et amélioration qualitative avec l'obligation de 70 % en pleine terre

	<p>UAb (COMPA)</p> <p><b>Correspond à l'ancien UCc</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation par rapport aux voies/emprises publiques : pas de règle</li> <li>- Implantation en limites séparatives latérales et fond de parcelle : pas de règle</li> <li>- Implantation sur la même propriété : pas de règle</li> <li>- Emprise au sol : pas de règle</li> <li>- Hauteur de 15m maximum</li> <li>- 20% minimum d'espaces verts, dont 50% d'espace vert de pleine terre</li> </ul>	<p>Ensembles d'habitat collectif Tallemont-Bretagne et avenue Pierre de Coubertin (UCc)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- une emprise au sol maximale de 30%</li> <li>- hauteur de 15m maximum</li> <li>- 50% minimum d'espaces verts</li> </ul>		<p>Faible ou neutre</p>	<p>Diminution quantitative des espaces végétalisés mais amélioration qualitative avec l'obligation de 50 % en pleine terre</p>
<p>Tissu ancien (UB)</p>	<p>UBa : Rue de la République</p> <p><b>Correspond aux zonages de l'ancien UCb et UMa ouest secteur longères et aux règles de l'ancien UCb</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement obligatoire : recul autorisé pour être en continuité avec immeubles voisin ou extension/surélévation construction existante située en recul</li> <li><u>Règles spécifiques d'implantation</u> : alignement emprise publique ou recul de 5m minimum à condition de maintenir clôture à l'alignement</li> <li><u>Rues Léon Fouré et Paul Bert</u> : mêmes règles que disposition générales</li> <li>- Implantation sur au moins une limite séparative latérale, en cas de retrait (retrait de 3m minimum)</li> <li>- Implantation fond de parcelle : 5m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie</li> <li>- Emprise au sol maximale de 60% à l'avant de la parcelle, 20% au-delà de 30m</li> <li>- Hauteur : 10m dans une bande de 30m de profondeur, 7m au-delà</li> <li>- 20% minimum d'espaces verts à l'avant de la parcelle, dont 40% de pleine terre, 60% au-delà de 30m, dont 80% de pleine terre</li> </ul>	<p>Rue de la République partie est (UCb)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement obligatoire ou réalisation d'un mur de clôture</li> <li>- implantation sur au moins une limite séparative, en cas de retrait (retrait de 3m minimum)</li> <li>- une emprise au sol maximale de 60% à l'avant de la parcelle, 30% au-delà de 30m</li> <li>- hauteur de 10m maximum</li> <li>- 20% minimum d'espaces verts à l'avant de la parcelle, 50% au-delà de 30m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles règles d'implantation par rapport aux voies permettent d'encadrer l'ensemble de la zone. Dans le PLU précédent, certaines voies non nommées dans les cas spécifiques se retrouvaient sans règle à cause de l'absence de règle générale à la zone.</li> <li>- Concernant les règles de hauteur, la nouvelle réglementation s'aligne sur la</li> </ul>	<p>Impact positif</p>	<p>Meilleure cohérence urbaine et préservation des fonds de parcelle et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre</p>

	<p>UBb : Pavillonnaire ancien</p> <p><b>Correspond à l'ancien UMa nord-est et aux règles de l'ancien UMa</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation à l'alignement ou en recul de 5m minimum (+ règles spécifiques pour constructions existantes)</li> <li><u>Avenues Résistance et Pierre Chesnais</u> : recul de 5m minimum (+ règles pour constructions existantes)</li> <li><u>Rue Jean Moulin</u> : Implantation à l'alignement ou en recul de 5m minimum</li> <li><u>Rue Gambetta</u> : Implantation à l'alignement obligatoire : recul autorisé pour être en continuité avec immeubles voisin ou extension/surélévation construction existante située en recul</li> <li>- Implantation sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait des limites, en cas de retrait (retrait de 3m minimum)</li> <li>- Implantation fond de parcelle : 5m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie</li> <li>- Emprise au sol maximale de 40% dans une bande de 30m de profondeur, 10% au-delà</li> <li>- Hauteur : 10m dans une bande de 30m de profondeur, 7m au-delà</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts dans la bande de 30m dont 40% de pleine terre, 70% au-delà dont 80% de pleine terre</li> </ul>	<p>Axes d'urbanisation anciens présentant des caractéristiques morphologiques à préserver (UMa)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul en fonction des caractéristiques urbaines des différentes rues du secteur</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum (puis détaillé en fonction des rues)</li> <li>- une emprise au sol maximale de 50% dans une bande de 30m de profondeur, 10% au-delà</li> <li>- hauteur de 10m maximum</li> <li>- 30% minimum d'espaces verts dans la bande de 30m, 70% au-delà</li> </ul>	<p>rédaction des règles d'emprise au sol et vient limiter la hauteur à 7 mètres max à partir de 30 mètres de profondeur et à 10 mètres avant. Cette évolution permet de limiter la réalisation d'immeubles en fond de parcelle, ce qui était constaté jusqu'à présent et qui posait des problèmes de co-visibilité et de promiscuité dans cette zone.</p> <p>- Le coefficient d'espace vert a augmenté sur les fonds de parcelle en cohérence avec l'emprise au sol dans le but de privilégier le maintien de jardins dans ces secteurs historiques. Le pourcentage de pleine terre y est également très important pour des questions d'infiltration et de maintien de la biodiversité.</p>	<p>Impact positif</p>	<p>Meilleure cohérence urbaine et préservation des fonds de parcelle et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre</p>
--	--	---	---	--	---	-----------------------	---

<p>Quartiers d'habitat collectif (UC)</p>	<p>UC</p> <p><b>Correspond à l'ancien UCc, avec ajouts et retraits de quelques règles</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (5m minimum)</li> <li>- Implantation même propriété : 8m minimum sans baie, 16m minimum avec baie</li> <li>- une emprise au sol maximale de 30%</li> <li>- hauteur de 15m maximum, limitée au contact de certaines zones</li> <li>- 50% minimum d'espaces verts, dont 70% de pleine terre</li> </ul>	<p>Secteurs à l'ouest de la commune, privilégiant l'habitat intermédiaire (individuel dense) (UMo)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- une emprise au sol maximale de 30%</li> <li>- hauteur de 12m maximum</li> <li>- 30% minimum d'espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le recul minimum par rapport aux limites séparatives a augmenté de 2 mètres afin d'éloigner les constructions parfois hautes des autres constructions.</li> <li>- La hauteur a augmenté de de 3 mètres, soit d'un étage supplémentaire, afin d'augmenter la densité de cette zone.</li> <li>- Le coefficient d'espace vert a augmenté de 20% pour être cohérent avec l'emprise au sol. La pleine terre y est également importante afin de privilégier des espaces enherbés favorables à l'infiltration des eaux pluviales et au développement de la biodiversité.</li> </ul>	<p>Impact positif</p>	<p>Meilleure cohérence urbaine et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre</p>
---	---	--	--	--	---	-----------------------	---

Tissu de densité intermédiaire (UD)	<p>UD</p> <p><i>Correspond à l'ancien UMe et UMo</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum des voies</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie</li> <li>- une emprise au sol maximale de 45%</li> <li>- hauteur de 12m maximum</li> <li>- 35% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre</li> </ul>	Secteurs proches du pôle gare (UMe)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum des voies</li> <li>- parcelle &lt; 15m : limite séparative ou retrait de 3m minimum</li> <li>- parcelle &gt; 15m : sur une des limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- une emprise au sol maximale de 50% en UMe et 40% en UMo</li> <li>- hauteur de 12m maximum</li> <li>- 30% minimum d'espaces verts</li> </ul>	<p>La réglementation de la zone UD a souhaité combinée celles des anciens secteurs UMe Et UMo.</p> <p>Pour la zone UD, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dépendait de la largeur de la parcelle (15 m de largeur). La nouvelle réglementation uniforme pour toutes les parcelles, augmentant la densité potentielle.</p>	Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre
	<p>UDa</p> <p><i>Correspond à l'ancien 1AUm (Boisville 1)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 3m minimum des voies</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : pas de règle</li> <li>- emprise au sol max de 45% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat)</li> <li>- hauteur de 14m max</li> <li>- 35% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre</li> </ul>	1AUm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 3m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- Implantation même propriété : pas de règle</li> <li>- emprise au sol max de 40% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat)</li> <li>- hauteur de 14m max</li> <li>- 25% minimum d'espace vert</li> </ul> <p>- L'emprise au sol est de 45% alors qu'elle était de 50% en Ume, 40% en UMo et 1AUm. Cela permet de maintenir globalement la même densité sur les anciens secteurs et retrouver une cohérence sur des tissus urbains qui tendent à s'harmoniser.</p> <p>- Le coefficient d'espace vert a augmenté de 10% pour être cohérent avec l'emprise au sol.</p>			

Tissu mutable (UM)	UM <i>Correspond à la partie sud de l'ancien UMu (Sud Vallier)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie</li> <li>- une emprise au sol maximale de 40%</li> <li>- hauteur de 10m maximum</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre</li> </ul>	Secteur de la ZA du Vallier (UMu)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- une emprise au sol maximale de 35%</li> <li>- hauteur de 10m maximum</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts</li> </ul>	L'emprise au sol globale a augmenté de 5% pour augmenter la densité du secteur.	Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre
	UMa <i>Correspond à la partie nord de l'ancien UMu (Nord Vallier)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie</li> <li>- une emprise au sol maximale de 40%</li> <li>- Hauteur : 12m dans une bande de 30m de profondeur, 10m au-delà</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre</li> </ul>			La hauteur maximale a été réévaluée sur le secteur UDa correspondant au Nord du Vallier. L'objectif est de créer un front urbain plus haut et plus dense que le reste de la zone, accompagné de commerces en rez-de-chaussée. Derrière cette règle se cache la volonté d'en faire un secteur plus dense et urbain, une nouvelle polarité pour la commune.		

Tissu pavillonnaire (UP)	<p>UP</p> <p><b>Correspond à l'ancien UP</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : 4m si absence de baie, 8m si baie</li> <li>- une emprise au sol maximale de 40%</li> <li>- 9m maximum</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts, dont 90% de pleine terre</li> </ul>	UP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum</li> <li>- Implantation même propriété : pas de règle</li> <li>- une emprise au sol maximale de 40%</li> <li>- 9m maximum</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts</li> </ul>	<p>La zone est étendue au sud pour correspondre à l'existant.</p> <p>Seule l'implantation des constructions sur une même parcelle a évolué. Elle n'était pas réglementée précédemment, entraînant des situations de promiscuité trop importante. Elle est désormais réglementée à l'instar des autres zones.</p> <p>Règles inchangées pour le reste. L'objectif est de préserver les zones pavillonnaires actuelles.</p>	Impact positif	Exigence de 90 % de pleine terre
Hameau de Se-resville (US)	<p>US</p> <p><b>Correspond à l'ancien US</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- alignement obligatoire ou mur plein le long de la rue de l'Arsenal et d'une partie de la rue de la Tuilerie</li> <li>- dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà</li> <li>- une emprise au sol maximale de 40%</li> <li>- 9m maximum</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts, dont 50% de pleine terre</li> </ul>	US	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 5m minimum</li> <li>- alignement obligatoire ou mur plein le long de la rue de l'Arsenal et d'une partie de la rue de la Tuilerie</li> <li>- dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà</li> <li>- une emprise au sol maximale de 40%</li> <li>- 9m maximum</li> <li>- 40% minimum d'espaces verts</li> </ul>	<p>Seule l'implantation des constructions sur une même parcelle a évolué. Elle n'était pas réglementée précédemment, entraînant des situations de promiscuité trop importante. Elle est désormais réglementée à l'instar des autres zones. Règles inchangées pour le reste.</p> <p>L'objectif est de préserver le hameau existant.</p>	Impact positif	Exigence de 50 % de pleine terre

Activités économiques (UE)	UE <b>Correspond à l'ancien UE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 5 m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- emprise au sol max de 70%</li> <li>- hauteur max de 15m</li> <li>- 15% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre</li> </ul>	UE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 5 m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- emprise au sol max de 70%</li> <li>- hauteur max de 15m</li> <li>- 15% minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre
Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux (1AUc)	1AUc <b>Correspond à l'ancien 1AUc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés</li> <li>- alignement ou recul de 3m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- 4m minimum entre deux constructions sur une même parcelle</li> <li>- emprise au sol max de 40%</li> <li>- hauteur de 12m max</li> <li>- 40% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre</li> </ul>	1AUc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés</li> <li>- alignement ou recul de 3m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- 4m minimum entre deux constructions sur une même parcelle</li> <li>- emprise au sol max de 40%</li> <li>- hauteur de 12m max</li> <li>- 40% minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre
Extension à vocation dominante d'activités économiques - Pôle Ouest (1AUe)	1AUe <b>Correspond à l'ancien 1AUe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation interdite</li> <li>- recul de 5m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- emprise au sol max de 70%</li> <li>- hauteur de 15m max</li> <li>- 15% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre</li> </ul>	1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation interdite</li> <li>- recul de 5m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- emprise au sol max de 70%</li> <li>- hauteur de 15m max</li> <li>- 15% minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre

CMTV (1AUI)	<p>1AUI</p> <p>Correspond à l'ancienne zone 1AUe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation interdite</li> <li>- à l'alignement ou en recul des voies</li> <li>- sur une ou les limites séparatives, ou en retrait</li> <li>- emprise au sol max de 70%</li> <li>- hauteur de 15m max</li> <li>- 15% minimum d'espace vert</li> </ul>	/	/	<p>Zone permettant la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers. Elle reprend les règles de la zone 1AUe avec une différence concernant les stationnements auto et vélo afin d'en réduire le nombre pour une activité qui générera de la surface de plancher mais peu d'emplois</p>	Impact neutre	Cf. commentaire PADD et OAP sur le projet du CMTV
Boisville 2 (1AUm)	<p>1AUm</p> <p>Correspond à l'ancien 1AUm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 3 m</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- pas de règle d'implantation entre deux constructions sur une même parcelle</li> <li>- emprise au sol max de 40%, 70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat</li> <li>- hauteur de 14m max</li> <li>- 40% minimum d'espace vert dont 60% de pleine terre</li> </ul>	1AUm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 3m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (3m min)</li> <li>- Implantation même propriété : pas de règle</li> <li>- emprise au sol max de 40% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat)</li> <li>- hauteur de 14m max</li> <li>- 25% minimum d'espace vert</li> </ul>	<p>- Le coefficient d'espace vert a augmenté de 15% pour être cohérent avec l'emprise au sol.</p>	Impact positif	

CMTV (2AUI)	2AUI <b>Nouvelle zone, correspond à une ancienne zone N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation interdite</li> <li>- à l'alignement ou en recul des voies</li> <li>- sur une ou les limites séparatives, ou en retrait</li> <li>- emprise au sol max de 70%</li> <li>- hauteur de 15m max</li> <li>- 15% minimum d'espace vert</li> </ul>	/	/	Nouvelle zone permettant l'implantation d'un centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers. Elle reprend les règles de la zone 1AUe avec une différence concernant les stationnements auto et vélo afin d'en réduire le nombre pour une activité qui générera de la surface de plancher mais peu d'emplois	Impact neutre	Cf. commentaire PADD et OAP sur le projet du CMTV
Espaces naturels (N)	N <b>Correspond à l'ancien N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions exploitation agricole et forestière</li> <li>- recul de 10m minimum des voies</li> <li>- en recul (3m min) des limites séparatives</li> <li>- emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière</li> <li>- hauteur max 10m max</li> <li>- 85% minimum d'espace vert, dont 100% de pleine terre</li> </ul>	N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constructions exploitation agricole et forestière</li> <li>- recul de 10m minimum des voies</li> <li>- en recul (3m min) des limites séparatives</li> <li>- emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière</li> <li>- hauteur max 10m max</li> <li>- 70% minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact neutre	
	Nh (quelques constructions à usage d'habitation) <b>Correspond à l'ancien Nh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation dans le prolongement de l'existant</li> <li>- implantation dans le prolongement de l'existant</li> <li>- surface des extensions ne peut pas excéder 100m<sup>2</sup></li> <li>- la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	Nh (quelques constructions à usage d'habitation)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation dans le prolongement de l'existant</li> <li>- implantation dans le prolongement de l'existant</li> <li>- surface des extensions ne peut pas excéder 100m<sup>2</sup></li> <li>- la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact neutre	

	<p>Nj (jardins familiaux)</p> <p><b>Correspond à l'ancien Nj</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 1,5m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (1,5m min)</li> <li>- surface des abris de jardin (20m<sup>2</sup> max) et 200m<sup>2</sup> pour les constructions (services publics ou d'intérêt collectif)</li> <li>- hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	<p>Nj (jardins familiaux)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- alignement ou recul de 1,5m minimum des voies</li> <li>- sur limite séparative ou en recul (1,5m min)</li> <li>- surface des abris de jardin (20m<sup>2</sup> max) et 200m<sup>2</sup> pour les constructions (services publics ou d'intérêt collectif)</li> <li>- hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact neutre	
Espaces agricoles (A)	<p>A</p> <p><b>Correspond à l'ancien A</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 10m minimum des voies</li> <li>- en recul (3m min) des limites séparatives</li> <li>- emprise au sol non réglementée</li> <li>- hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 10m minimum des voies</li> <li>- en recul (3m min) des limites séparatives</li> <li>- emprise au sol non réglementée</li> <li>- hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact neutre	
	<p>Ap (agriculture périurbaine)</p> <p><b>Correspond à l'ancien Ap</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 10m minimum des voies</li> <li>- en recul (3m min) des limites séparatives</li> <li>- emprise au sol non réglementée</li> <li>- hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation</li> <li>- seuls les stationnements perméables sont autorisés</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	Ap (agriculture périurbaine)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recul de 10m minimum des voies</li> <li>- en recul (3m min) des limites séparatives</li> <li>- emprise au sol non réglementée</li> <li>- hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation</li> <li>- seuls les stationnements perméables sont autorisés</li> <li>- pas de minimum d'espace vert</li> </ul>	Inchangé	Impact neutre	

**b) LES REGLES SPECIFIQUES**

**Coefficient d'espace vert**

Les coefficients d'espaces verts ont été revus, souvent augmentés ou maintenus, rarement diminués. De plus, pour chaque zone, un pourcentage d'espace vert de pleine terre a été intégré. Le PLU se veut ambitieux dans la préservation de ses espaces verts, notamment en prévoyant des taux importants de pleine terre.

Evolution des coefficients d'espace vert entre l'ancien PLU et le PLU révisé					
PLU révisé			Ancien PLU		Justification
Zone	% espace vert	dont % pleine terre	% espace vert	dont % pleine terre	
UA	30%	40%	50%	N/A	Diminution de 20% qui est complémentaire de l'augmentation de l'emprise au sol
UAa	30%	70%	30%	N/A	Maintien
UAb	20%	50%	50%	N/A	Diminution de 20% qui est complémentaire de l'augmentation de

					l'emprise au sol
UBa	20% dans une bande de 30m 60% au-delà de 30m	40% dans une bande de 30m 80% au-delà de 30m	20% dans une bande de 30m 50% au-delà de 30m	N/A	Augmentation de 10% au-delà de 30m, dans le but de préserver les jardins en fond de parcelle
UBb	40% dans une bande de 30m 70% au-delà de 30m	40% dans une bande de 30m 80% au-delà de 30m	30% dans une bande de 30m 70% au-delà de 30m	N/A	Augmentation de 10% dans une bande de 30m, dans le but de préserver les jardins de devant
UC	50%	70%	30%	N/A	Augmentation de 20% pour maintenir des espaces verts dans la zone d'habitat collectif

UD	35%	60%	30%	N/A	Augmentation de 5%
UDa	35%	60%	25%	N/A	Augmentation de 10%
UM	40%	60%	40%	N/A	Maintien
UMa	40%	60%	40%	N/A	Maintien
UP	40%	90%	40%	N/A	Maintien
US	40%	50%	40%	N/A	Maintien
UE	15%	70%	15%	N/A	Maintien
1AUc	40%	70%	40%	N/A	Maintien
1AUe	15%	70%	15%	N/A	Maintien
1AUI	15%	N/A	N/A	N/A	Correspond à l'ancienne zone 1AUe
1AUm	40%	60%	25%	N/A	Augmentation de 15% qui correspond à la nouvelle opération Boisville 2 qui se veut plus pourvoyeuse

					d'espaces verts
2AUI	15%	N/A	N/A	N/A	Nouvelle zone
N	85%	100%	70%	N/A	Augmentation de 15%
Nh	pas de minimum	pas de minimum	N/A	N/A	Maintien
Nj	pas de minimum	pas de minimum	N/A	N/A	Maintien
A	pas de minimum	pas de minimum	N/A	N/A	Maintien
Ap	pas de minimum	pas de minimum	N/A	N/A	Maintien

## 5. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR

## 5.1. Notion de risques et d'impacts sur l'environnement

Ce chapitre présente l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement et la santé et les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement envisagée.

Selon les termes de la Doctrine ERC, « Dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets, les Maîtres d'Ouvrage doivent définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement ».

Les effets du projet sur l'environnement peuvent être directs ou indirects, temporaires ou permanents, négatifs ou positifs. Dans le cas présent, tous ces différents effets ont été pris en compte.

Les effets temporaires sont essentiellement liés à l'aménagement progressif des OAP, avec des espaces affectés à des fonctions intermédiaires et temporaires. Ces effets ont été pris en compte au niveau de chaque OAP.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement se base sur la confrontation entre le projet de PLU et les enjeux environnementaux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (Tome 3).

Les impacts sur chaque aspect de l'environnement identifié dans les enjeux qui ressortent de l'analyse de l'état actuel et du contexte, notamment des documents de cadrage, ont été évalués sur la base de l'échelle suivante :

- Positif : le projet améliore cet aspect ;
- Faible ou neutre : le projet n'entraîne pas de dégradation ;
- Moyen : le projet entraîne une dégradation notable qui nécessite une mesure ;
- Fort : le projet entraîne une dégradation importante qui nécessite une mesure particulièrement adaptée.

Les risques correspondent à une vulnérabilité du projet pouvant entraîner des atteintes à la santé humaine ou aux biens. Ils peuvent être :

- Faible : nécessitant seulement une information pour réagir dans le cas où un évènement se produirait ;
- Moyen : une procédure doit être mise en place pour y répondre si l'évènement se produit ;
- Fort : nécessitant des mesures adaptées pour le réduire.

Les mesures d'évitement et de réduction ont permis d'adapter le projet pour en réduire les impacts et les risques autant que possible. Les risques et impacts résiduels sont estimés en conclusion de chaque thématique et s'il subsiste un impact moyen ou fort, une mesure de compensation a été recherchée.

Toutes ces mesures feront l'objet d'un suivi.

## 5.2. Incidences liées à l'évolution du PADD

Il s'agit de vérifier ici comment les orientations retenues dans le PADD ont été travaillées et comment in fine elles impactent l'environnement.

### 5.2.1. AXE 1 UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Cet axe comprend 3 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

#### a) ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Cette orientation se décline en 5 objectifs :

**Objectif 1** – Organiser la croissance démographique et atteindre 12 500 habitants (11087 en 2018) en 2035 grâce à la construction de 65 logements par an (en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, PLH).

**Objectif 2** - Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire et accompagner les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population (constatés également dans la plupart des communes françaises).

**Objectif 3** - Diversifier le parc de logements pour permettre la décohabitation des jeunes Mainvillois.

**Objectif 4** – Agir en faveur de la mixité sociale en créant les conditions à un équilibrage de la répartition des différents types de logement sur le territoire.

**Objectif 5** – Développer une offre de logements adaptés aux différents publics spécifiques (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.).

Ces objectifs portent sur l'amélioration de l'offre de logement en la diversifiant et en l'adaptant aux différentes tranches d'âge de population et en favorisant la mixité sociale.

Une réflexion approfondie a été menée, confrontant à travers 3 scénarios :

- Les exigences du SCOT en termes de démographie,
- Les possibilités de densification du tissu urbain existant,
- Les impacts en termes de consommation d'espace et de cohérence paysagère.

Le scénario retenu est celui d'une croissance maîtrisée, qui permet d'atteindre un objectif de 12 503 habitants en 2035. Il implique :

- Une densification partielle du tissu urbain existant, traduit dans les OAP de secteurs (Les Clozeaux, Le Vallier, Mandela Fourré, Boisville)
- Une évolution du règlement concernant les hauteurs et permettant la reconversion d'une zone d'activité en un quartier mixant les activités (commerces, logements, équipements).
- Une nouvelle zone de logement 1AUm (Boisville 2), traduite dans l'OAP de Secteur Boisville.
- L'abandon de la réserve foncière 2AU au nord-est.

**Impact positif** sur le cadre de vie des Mainvillois concernés, à travers un habitat mieux adapté à leurs besoins.

**Impact faible** : une consommation d'espace naturel ou agricole pour les logements très restreinte : 2,12 ha correspondant à 3 parcelles en friche dans le secteur de Boisville qui permettent de faire un lien urbain entre la ZAC de Boisville déjà réalisée et le centre-ville urbain. Les orientations de l'OAP prennent bien en compte les contraintes environnementales (voir OAP secteur Boisville).

#### b) ORIENTATION 2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DURABLES

Cette orientation se décline en 7 objectifs :

**Objectif 1** - Organiser la mobilité durable avec des lignes fortes de transports en commun, desservant les grands sites d'équipements, de commerces et services et les principaux pôles d'emplois de la commune (du pôle gare multimodal de Chartres au Vallier en passant par le centre-ville).

**Objectif 2** - Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en :

- Concentrant les efforts d'urbanisation autour des lignes fortes de transports en commun (axe de densification privilégié) ;
- Augmentant les fréquences des principales lignes de transports en commun et prioriser leur insertion aux carrefours congestionnés ;
- Promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs : renforcement du réseau cyclable en lien avec le schéma de développement cyclable, création

d'aménagements continus, qualitatifs (sécurité, confort, lisibilité) qui permettent d'accéder aux équipements, aux commerces, mais également aux espaces patrimoniaux et paysagers de la commune et des territoires voisins.

**Objectif 3** - Veiller à la prise en compte des itinéraires doux au niveau des connexions intercommunales et notamment avec Lèves, Lucé et Chartres dans le cadre du projet de pôle gare multimodal.

**Objectif 4** - Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville pour notamment favoriser l'accès à la vallée de l'Eure (La Véloscénie).

**Objectif 5** - Privilégier les voies partagées et la desserte en transports en commun, les parcs de stationnements mutualisés et anticiper la problématique de desserte et d'accessibilité des sites de projets urbains.

**Objectif 6** - Transformer la voie SNCF inutilisée en voie verte dédiée aux mobilités douces.

**Objectif 7** - Favoriser le covoiturage en créant une nouvelle aire de covoiturage à proximité des principaux axes de circulation.

Les évolutions de ces objectifs visent à améliorer les conditions nécessaires à une bonne desserte par les transports en commun des équipements et pôles d'emploi notamment depuis la gare et en passant par le centre-ville, favoriser les mobilités douces (piétons, vélos) en les positionnant autant que possible dans un environnement végétal avec une réelle intermodalité entre le vélo et les différents modes de déplacements en commun (bus, train, ...).

Un travail approfondi a été réalisé sur la question des mobilités à travers un diagnostic précis de l'existant dont ont découlé les objectifs présentés ici et qui sont notamment **repris et déclinés dans l'OAP circulations douces**.

Cette orientation est cohérente avec le schéma directeur des mobilités douces élaboré par la commune (voir l'OAP circulations douces).

Ces 7 objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Constituer un réseau de transports en commun et de pistes cyclables complets à travers la ville ;
- Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Séresville et le centre-ville ;
- Assurer la mise en place de continuités douces aux niveaux 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 une aire de covoiturage à proximité de la RN 154 : une aire est prévue sur un parking existant dans la zone du Pôle ouest.

**Impact positif** : amélioration des dessertes par les transports en commun et les mobilités douces. Concernant les transports en commun et une grande partie des voies et aménagements (parkings vélos, aire de covoiturage) dédiés aux mobilités douces, il s'agit simplement d'une amélioration, notamment en termes de sécurité et signalétique, des voiries existantes. Cela intègre le réaménagement de la voie SNCF inutilisée.

Les liaisons nouvelles permettront d'assurer :

- une réelle intermodalité entre le vélo et les différents modes de déplacements en commun (bus, train, ...) ;

- la desserte des polarités urbaines (centre-bourg, centre-ville), les zones d'emplois et touristiques, les grands équipements et particulièrement les établissements scolaires.

**Impact faible** : Seulement 1,25 km de voies vertes, en zone agricole et en lisière entre la zone urbaine et la zone agricole. Leur impact sur la surface agricole sera faible et pour la partie en lisière urbaine, leur aménagement sera accompagné de mesures paysagères (plantation de haies) favorables à la biodiversité.

c) ORIENTATION 3 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE

Cette orientation se décline en 7 objectifs.

**Objectif 1** - S'appuyer sur la dynamique de rééquilibrage pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois, particulièrement à travers le projet Pôle Ouest.

**Objectif 2** - Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel.

**Objectif 3** - Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques, notamment au sein de la zone d'activité du Vallier.

**Objectif 4** - Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel mixant habitat, commerces et activités économiques sans nuisances (pollution, bruit, etc.).

**Objectif 5** - Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne au poids économique non négligeable.

**Objectif 6** - Permettre la diversification de l'agriculture et la création d'une zone préférentielle d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.

**Objectif 7** - Favoriser l'implantation d'équipement intercommunal.

Ces objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Développer de 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 de la partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel ;
- Maintenir une agriculture pérenne ;
- Etablir un espace préférentiel pour l'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine.

Une réflexion approfondie a été menée en même temps que celle sur la démographie, confrontant à travers 3 scénarios :

- Les exigences du SCOT en termes d'activité économiques,
- Les possibilités de densification du tissu urbain existant,
- Les impacts en termes de consommation d'espace et de cohérence paysagère.

Le scénario retenu est celui d'une croissance maîtrisée qui permet de poursuivre le développement économique en cours et de limiter les déplacements automobiles en créant de l'emploi sur le territoire. 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. Cette augmentation pourra être couverte par :

- Le développement déjà prévu lors du PLU précédent du Pôle Ouest, qui répond aux exigences du SCOT, notamment de rééquilibrage des activités économiques de l'agglomération sur l'ouest ;
- L'optimisation de la zone d'activité du Vallier (voir OAP secteur le Vallier) ;
- L'extension du centre de traitement des déchets à travers la création de la zone 2AUI, donnant lieu à une OAP (OAP CMTV).

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet a un intérêt intercommunal avéré. Il s'étend sur une

superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles chauffées par le réseau de chaleur que mettra en place le CMTV.

Il s'agit donc d'une évolution de 45,2 ha de zone naturelle en zone d'activité (32,2 ha) et zone agricole (13 ha).

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs :

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain ;
- Un espace situé entre la STEP et le Couasnon sera renaturé avec la création d'une zone humide ;
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée dans le cadre de l'OAP du Centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers.

**Impact positif** : les activités créées se situeront dans un contexte de bonne desserte de transports en commun et mobilités douces, permettant de limiter les déplacements automobiles. La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

**Impact faible** : 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

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

Cet axe comprend 5 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

#### a) ORIENTATION 1 : LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET ORIENTATION 2 : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFIER CERTAINS SECTEURS DU TERRITOIRE

L'orientation 1 se décline en 6 objectifs :

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

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

- Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire : maison de ville sur de petites parcelles, habitat groupé, construction dans les « dents creuses », petits immeubles collectifs ... ;

- Pour les extensions à vocation d'activité économique, favoriser des formes bâties plus compactes.

**Objectif 3** - Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade de manière à conforter le pôle urbain, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale.

**Objectif 4** - A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturels.

**Objectif 5** - Restreindre le nombre et la superficie des zones à urbaniser de façon à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Objectif 6** - Contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville.

L'orientation 2 se décline en 6 objectifs :

**Objectif 1** - Concilier densification du tissu urbain et qualité du cadre de vie.

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

**Objectif 3** - Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (règlementation, OAP).

**Objectif 4** - Maîtriser la densification le long des axes historiques de Mainvilliers (rues de la République, du Château d'eau, Pierre Chesnay, Philarète Chasles, Paul Bert et avenue de la Résistance).

**Objectif 5** - Autoriser l'évolution du tissu pavillonnaire : extensions du bâti existant, amélioration thermique, construction de logements intermédiaires (habitat individuel en bande ou superposé).

**Objectif 6** - Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables : secteur des Clozeaux, nouveau programme de renouvellement urbain (quartiers Tallemont-Bretagne et cœur de ville), zone Nord du Vallier, secteur Mandela Fourré.

Ces différents objectifs permettent de manière adaptée au contexte communal de limiter l'étalement urbain tant pour le logement que pour les activités en densifiant les zones urbaines existantes : à l'intérieur de la rocade, au sein du hameau de Seresville. **Cet objectif est conforme aux prescriptions du SCOT.**

L'extension au détriment des zones naturelles et agricoles est de ce fait très limitée et en cohérence avec l'existant : zone de Boisville 2 (OAP secteur Boisville) et extension du Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers (OAP CMTV).

L'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi prévue, permettra de conforter le pôle urbain et de contenir l'urbanisation du hameau de Seresville. L'extension du CMTV se fait dans l'espace autour de celui-ci (cf. § 5.2.1. c) page 92).

La réflexion menée a permis de réduire le plus possible l'impact sur les surfaces agricoles et naturelles.

En 2012, le territoire communal 1192 ha comprenait une enveloppe urbaine de 346 ha soit 29 % du territoire communal dont 19 ha pour Seresville. De 2012 à 2022, la consommation foncière s'est élevée à 93 ha (dont 68,3 ha du Pôle Ouest

surface considérée comme urbanisée même si une partie est encore en cours d'aménagement).

Donc en 2024, l'enveloppe urbaine est de de 439 ha (37%).

Les nouvelles surfaces prévues au PLU révisé sont uniquement :

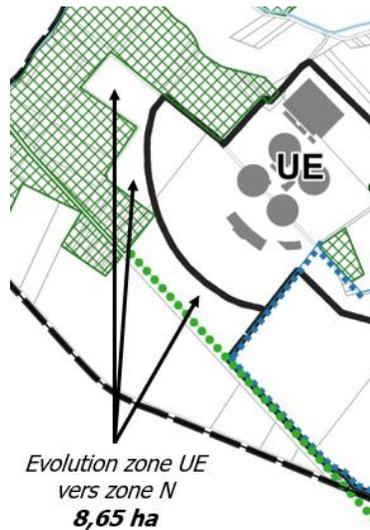
- Boisville 2 (OAP Boisville) : parcelles 162, 166 et 167, correspondantes à environ à 2,12 hectares ;
- CMTV (OAP CMTV) : 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles, soit 32,2 ha urbanisés.

Ces nouvelles surfaces représentent donc une augmentation de 34,3 ha, soit environ 3%.

Il convient de noter que la zone 2AU de l'ancien PLU (à l'est du territoire) n'est pas conservé en réserve foncière et donc confirmée en zone agricole. De plus, 8,65 ha de la zone UE (voir ci-contre), située au niveau de la station d'épuration, a été reversée en zone naturelle.

De plus, les objectifs de densification se retrouvent au sein des différentes OAP de secteur (Vallier, Mandela-Fouré, Boisville).

**Impact faible** : cette augmentation (3%), résultat d'un travail approfondi, est très faible tout en permettant une évolution maîtrisée de la population et des activités. La plus grande part de cette augmentation sera consacrée au projet d'extension du CMTV (34,2 ha) : il s'agit là d'une surface maximum



qui pourra encore être revue à la baisse dans le cadre de l'élaboration précise du projet, notamment de son évaluation environnementale.

**Impact faible** : la densification qui entrainera de fait de l'imperméabilisation est accompagnée par un travail réalisé sur les coefficients d'espace vert et les cœurs d'îlots végétalisés. Ainsi, les coefficients d'espace vert sont généralement maintenus et augmentés et leur qualité est améliorée avec la mise en place de % de pleine terre pour chaque zone (voir tableau règles de constructibilité). De plus, des secteurs jardins visant à protéger les cœurs d'îlots jardinés ont été mis en place dans les zones UB et UD (voir plan de zonage).

#### b) ORIENTATION 3 : RENFORCER L'URBANITE DU CENTRE-VILLE

**Objectif 1** - Renforcer le caractère urbain du centre-ville par un zonage et un règlement adapté, anticipant également l'arrivée d'une ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié).

**Objectif 2** - Constituer un véritable centre-ville en y regroupant les principaux équipements communaux (pôle culturel, pôle petite enfance, ALSH, groupe scolaire, et hôtel de ville) et une polarité commerciale renforcée autour de son marché forain et de ses commerces de proximité.

**Objectif 3** - Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux.

**Objectif 4** - Travailler sur l'image du centre-ville en maintenant les qualités spatiales et en renforçant les espaces verts par la création d'un parc linéaire.

**Objectif 5** - Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs.

**Objectif 6** - Favoriser la requalification de l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain.

**Impact positif** : le regroupement des équipements communaux et des commerces dans un centre-ville bien desservi par les transports en commun et les modes de déplacements doux permettra une réduction de la circulation automobile.

La place des espaces verts est importante : à travers les évolutions du règlement, dans les zones urbaines et malgré la densification, le pourcentage d'espaces verts est maintenu voir augmenté sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

c) ORIENTATION 4 : UNE VIE LOCALE ENCORE PLUS DYNAMIQUE

**Objectif 1** - Structurer le tissu commercial de la commune et améliorer sa signalétique et son accessibilité.

**Objectif 2** - Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, haut et bas de la rue de la République (« Centres commerciaux les Houches et du COMPA»), centre-ville et zone du Vallier.

**Objectif 3** - Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal.

**Objectif 4** - Développer les projets participatifs liés au patrimoine végétal.

**Objectif 5** - Anticiper chaque fois que nécessaire les besoins en équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des besoins des habitants actuels.

**Objectif 6** - Contrôler et veiller au développement du réseau des nouvelles technologies de communication.

Idem que pour l'orientation précédente, spatialement, les objectifs se traduisent par :

- 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

**Impact positif** : l'évolution du règlement permet de mieux mixer habitat et activité donc d'améliorer la qualité de vie et l'accessibilité des services pour les habitants. L'évolution du règlement permet à la fois de mieux isoler les bâtiments et de prévoir des équipements d'énergie renouvelable au sein des constructions.

Un travail approfondi a été fait pour maintenir les espaces verts existants et en améliorer à la fois la qualité (% de pleine terre) ainsi que l'accessibilité du public (OAP Jean Moulin, parc linéaire).

d) ORIENTATION 5 : PRESERVER LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL MAINVILLOIS ET PERMETTRE LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE

**Objectif 1** - Identifier les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver.

**Objectif 2** - Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers (rue de la République, avenue Pierre Chesnais, rue Paul Bert, rue Jean Moulin, rue Léon Fouré).

**Objectif 3** - Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, continuités...) et définir des protections adaptées à leur qualité écologique.

**Objectif 4** - Adapter la gestion des espaces verts afin de permettre un meilleur accueil de la biodiversité tout en sensibilisant les habitants des quartiers pavillonnaires et les gestionnaires des logements collectifs bénéficiant d'espaces verts (palette végétale à privilégier, gestion des pelouses...).

**Objectif 5** - Favoriser la mise en place d'un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel.

**Objectif 6** - Renforcer les articulations des bords de ville, en proposant notamment un réseau de chemins alternatifs à la RN 1154 et permettant de mieux bénéficier de la proximité des horizons du plateau.

**Objectif 7** - Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres.

**Objectif 8** - Prévoir des zones de transition paysagère (espaces verts publics, couloirs verts, zones dédiées à l'agriculture périurbaine) entre espaces bâtis et espaces naturels permettant de conforter la trame verte et bleue.

**Objectif 9** - Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale.

**Objectif 10** - Utiliser le potentiel de l'ancienne voie ferrée comme support d'une trame verte pour le développement des mobilités douces et de loisirs en reliant les différents espaces verts communaux (parc des Vauroux, Bois du Château, vallée du Couasnon).

**Objectif 11** - Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics.

Ces objectifs de préservation sont particulièrement déclinés dans les OAP :

- Concernant le patrimoine bâti, les objectifs 1 et 2 sont déclinés dans l'OAP Patrimoine et au sein de l'article 11 du règlement écrit introduisant des règles de préservation des bâtiments repérés.
- Concernant le patrimoine naturel, l'objectif 3 se retrouve dans l'OAP trames écologiques et dans les OAP de secteurs, et traduit au sein du plan de zonage à travers les secteurs jardin à préserver en cœur d'îlot.
- Concernant les circulations douces, les objectifs 5, 6, 10 et 11 se retrouvent dans l'OAP circulations douces et dans les OAP de secteurs.
- L'objectif 7 visant la préservation des vues de la Cathédrale est mentionnée dans les OAP Concernées (Boisville, CMTV) ainsi que dans le règlement écrit, dans lequel un titre spécifique est présent et dans lequel est annexé la carte de la directive paysagère, ainsi que ses palettes chromatique et végétale.
- L'objectif 8 est repris dans les OAP Trames écologiques et mobilités douces.
- La question des entrées de ville, objectif 9, est particulièrement prise en compte dans l'OAP Entrées de ville.

**Impact positif** : bonne prise en compte des caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune pour leur préservation et leur mise en valeur, les circulations douces développées permettant leur découverte.

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

Cet axe comprend 4 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

**Impact positif** de ces orientations qui sont effectivement traduites dans le zonage et le règlement.

L'orientation 1 se retrouve dans l'article 11 du règlement, permettant l'isolation des bâtiments existants par l'extérieur des bâtiments protégés. Le réseau de chaleur prévu à partir du CMTV est précisé dans l'OAP correspondante.

La charte de la qualité et de la durabilité des constructions, s'imposant aux promoteurs, est annexée au PLU.

L'orientation 2 est particulièrement bien développée, notamment à travers la surface d'espaces verts qui est importante dans quasiment toutes les zones urbaines (20 à 40 %) dont une grande partie exigée en pleine terre. De plus, les îlots de fraîcheur sont préservés au sein du plan de zonage et repérés dans l'OAP Trames écologiques. En outre, la voie verte prévue entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville via le tracé de la voie SNCF inutilisée, la préservation des corridors existants ou l'amélioration entre les différents espaces verts, espaces boisés (notamment site des Vauroux, bois du Château) et les bosquets préservés dans le zonage.

L'orientation 3 est mise en place réglementairement par l'instauration des coefficients d'espaces verts important dans les zones urbaines, permettant l'infiltration à la parcelle. De plus, la vallée du Couasnon et deux mares sont repérés au sein du plan de zonage et protégés dans le règlement écrit.

L'orientation 4 est elle aussi prise en compte au sein du plan de zonage, à travers l'inscription du risque de cavité et le développement des mobilités douces, la présence du risque retrait-gonflement des argiles au sein du Tome 2 et en annexes du PLU.

## 5.3. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 5.3.1. Les OAP Thématiques

#### a) OAP CIRCULATIONS DOUCES

Un diagnostic précis de l'existant a pu permettre d'identifier les éléments fonctionnels et les manques notamment en termes de signalétique, sécurisation, intermodalité et accessibilité des équipements publics et des commerces.

L'OAP part de ce diagnostic pour décliner des objectifs et actions détaillés. L'OAP a repris les principes du schéma directeur des mobilités douces de la ville et les a inscrits dans sa programmation.

**Impact positif** : amélioration et sécurisation du réseau existant déjà bien développé dans le tissu urbain, intégration d'une prolongation du réseau dans les nouveaux projets au sein du tissu urbain et développement vers le plateau agricole et les franges de la ville.

**Impact faible** : les réalisations se font principalement sur les voiries existantes.

#### b) OAP TRAMES ECOLOGIQUES

Les trames écologiques considérées sont les trames verte et bleue, noire et brune.

L'OAP précise le diagnostic à l'échelle de la commune concernant les trames écologiques, sur la base des données et enjeux regroupés dans le Tome 3. Ce diagnostic est basé sur les données bibliographiques et en particulier sur l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011.

Elle donne une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises à l'échelle de la commune et intègre le SRCE et le SCOT.

Cependant à l'échelle locale, des données détaillées concernant la biodiversité manquent et devront être précisées au fil du temps et surtout avant tout projet d'aménagement. Si ce dernier fait l'objet d'une évaluation environnementale, il suffira de veiller à ce qu'elle soit faite de manière approfondie sur les trames écologiques. Dans les autres cas il faudra absolument intégrer un inventaire biodiversité en amont de la réflexion sur le projet.

L'OAP précise une stratégie globale basée sur des principes à prendre en compte dans chaque opération d'aménagement

- Préserver la trame verte et bleue existante et la renforcer ;
- Prendre en compte la trame noire dans l'aménagement du territoire avec des indications pour les nouveaux aménagements et pour le matériel d'éclairage ;
- Concernant la trame brune, maintenir des espaces en pleine terre existant et en prévoir dans les nouveaux projets, veiller à la continuité du sol.

Elle insiste sur des aspects plus spécifiques :

- La préservation de la vallée du Couasnon et sa connexion avec les autres espaces naturels, notamment à travers la voie verte (ancienne voie S NCF) ;
- L'articulation entre la zone urbaine et la zone agricole à améliorer par la plantation de haies ;
- Les cœurs d'ilots et les parcs et bois existant dans le tissu urbain, à préserver.

Ces principes sont bien déclinés dans chaque OAP de secteur.

**Impact positif** : préservation et amélioration des trames écologiques. Celles-ci ont été élaborées sur la base d'une analyse globale et de la bibliographie. Il sera donc nécessaire de disposer d'inventaires fins de chaque espace à mettre à jour dans le cadre d'un suivi qui pourra vérifier la bonne réalisation des objectifs.

La commune prévoit la formation des élus et services en charge de l'urbanisme, appuyé d'une équipe spécialisée (deux à trois personnes au niveau de l'agglomération).

#### c) OAP PATRIMOINE

L'OAP vise à :

- Recenser le patrimoine bâti remarquable ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti recensé ;
- Préserver les structures urbaines historiques et les éléments architecturaux significatifs.

L'OAP offre une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises. Le détail des constructions classées est présent en annexe du PLU.

L'**impact est positif** sous réserve d'un bon suivi.

### 5.3.2. *Les OAP par secteur*

#### a) OAP SECTEUR DES CLOZEAUX

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une procédure ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact dont les conclusions ont été prises en compte dans le règlement de la ZAC (voir étude d'impact).

Une attention est portée à la préservation des espaces verts dont une partie sont publics avec une palette d'espèces comprenant des espèces locales pour les plantations arborées et arbustives.

#### b) OAP SECTEUR JEAN MOULIN

Cette OAP concerne la partie mainvilloise d'un îlot constitué de parcelles en ligne caractéristiques d'un tissu urbain ancien commun à Chartres et à Mainvilliers. Ces parcelles accueillent des habitations anciennes pour la plupart, implantées à l'alignement de la rue ou en léger retrait, dégageant des jardins tout en longueur en fond de terrain.

Le programme consiste à acquérir des parcelles en cœur d'îlot, créer un espace vert ouvert au public et des cheminements doux.

L'**impact est positif** sous réserve de la réalisation d'un inventaire de la végétation avant aménagement de l'espace vert et des cheminements, pour mettre en place une gestion appropriée pour préserver la biodiversité tout en permettant l'accès du public.

#### c) OAP SECTEUR VALLIER

L'espace concerné est une zone d'activité de faible qualité mais qui dispose d'un boisement et traversé par la voie SNCF inutilisée.

L'objectif est l'évolution déjà amorcée vers une zone mixte activités-logements, incluant une préservation de l'espace boisé et l'évolution de la voie SNCF en voie verte.

**Impact neutre** : l'espace boisé est préservé et ouvert au public. Une petite partie de friche boisée sera urbanisée mais l'OAP prévoit un principe de haies à créer afin de préserver une intimité entre les secteurs d'activités et résidentiels.

Cette OAP est la prolongation vers le centre-ville de l'aménagement de la partie nord qui a fait l'objet d'une procédure ZAC aujourd'hui clôturée et qui a intégré des espaces verts et un réseau de cheminements piétons qui s'arrête au niveau du boisement existant.

Les trois parcelles concernées sont hors procédure ZAC, elles sont dites « enrichies ». Avant la réalisation des travaux, un inventaire biodiversité devra être réalisé.

Dans les objectifs de l'OAP, le boisement et la trame verte existantes doivent être préservés, des liaisons entre ces différentes entités vertes doivent être formalisées.

Les aménagements des espaces extérieurs devront prévoir la bonne gestion des eaux de ruissellement.

**Impact neutre** sous réserve d'une prise en compte de la biodiversité.

#### d) OAP SECTEUR MANDELA FOURRE

Ce secteur comprend essentiellement des terrains la voie SNCF inutilisée destinée à devenir une voie verte.

Le projet consiste à réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples s'intégrant harmonieusement au tissu environnant, en privilégiant les volumétries et typologies existantes.

Il inclura la conservation et la valorisation de l'espace naturel existant, en préservant la biodiversité existante dans la mesure du possible, en privilégiant les essences qualitatives.

Il inclura également la création d'une desserte routière et de liaisons piétons cycles intégrant la voie SNCF inutilisée située en bordure.

**Impact positif** : intégration de cheminement doux, en lien avec le réseau communal existant, conservation et valorisation des éléments naturels existant, sous réserve d'un inventaire biodiversité et du bon suivi.

#### f) OAP CMTV

L'extension de l'Unité de Valorisation Énergétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet a un intérêt intercommunal avéré. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles chauffées par le réseau de chaleur que mettra en place le CMTV.

Il s'agit donc d'une évolution de 45,2 ha de zone naturelle en zone d'activité (32,2 ha) et zone agricole (13 ha).

#### e) OAP SECTEUR BOISVILLE

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée.

**Impact faible :** 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

**Impact positif :** La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Bonne gestion des déchets, respect du paysage et des vues sur la cathédrale, création d'un réseau de chaleur.

#### g) OAP ENTREES DE VILLE

**Impact positif :** amélioration des cheminements doux, de leur visibilité et de leur sécurité, amélioration du paysage sur la base de haies d'espèces locales favorables à la biodiversité sous réserve des espèces préconisées.

##### 5.3.3. Conclusion concernant les OAP

Les OAP thématiques fixent des grandes orientations qui doivent être déclinées dans chaque OAP de secteur et elles le sont effectivement.

Chaque secteur a fait l'objet d'un diagnostic précis incluant les cheminements et les espaces verts existant, sur lequel est basé un programme bien détaillé à ce

stade. Cela permettra un bon suivi, sous réserve de compléter lorsqu'ils ne sont pas déjà faits, les inventaires de la biodiversité.

Chacune des OAP comprend la création de cheminements doux en lien avec le réseau existant et une amélioration de la sécurité des voies (exemple le partage de la voirie avenue Gérard Philippe).

Les espaces naturels existants ont été identifiés et les projets incluent en premier lieu la préservation de surfaces boisées relativement importante tout en permettant leur ouverture au public (Jean Moulin) :

- Secteur des Clozeaux : prise en compte de l'étude d'impact de la ZAC
- Secteur Jean Moulin : espace boisé central
- Secteur Le Vallier : boisement nord-ouest
- Secteur Mandela Fouré : friche boisée nord
- Secteur Boiville 2 : boisement nord
- CMTV : serres agricoles, préservation mare Corbonne, récréation d'une zone humide dans espace situé entre la STEP et le Couasnon
- Entrées de ville

**Impact positif :** amélioration de la connaissance de la biodiversité de chaque secteur, préservation des boisements existants ou à créer tout en les ouvrant au public, intégration de cheminement doux en lien avec le réseau communal.

Réels ilots de fraîcheur au sein du tissu urbain, surface de pleine terre importante et infiltration de l'eau.

## 5.4. Incidences des évolutions du plan de zonage

Les OAP Boisville 2 et CMTV correspondent aux seules augmentations de zones urbaines, elles se font au détriment de 34,5 ha de zones agricoles et naturelles.

En compensation, 8,65 ha de zone UE ont été restitués au niveau de la STEP.

De plus, le plan de zonage prévoit la suppression d'une zone 2AU de 23,2 ha située au nord-est, la restituant en zone agricole : l'évolution urbaine n'ayant pas eu lieu, cette zone est toujours restée agricole et le restera.

L'intitulé d'une partie des zones urbaines a évolué ainsi que le détail de leur contenu pour une meilleure cohérence et une meilleure articulation entre habitats et activités.

En outre, les alignements végétaux à préserver sont plus nombreux et bien identifiés sur le zonage, les jardins en cœur d'îlots sont identifiés et préservés au plan de zonage, ainsi que les mares et le Couasnon.

Ainsi, l'impact globale de l'évolution du zonage est **neutre**.

## 5.5. Incidences des évolutions du règlement écrit

Le règlement va dans le sens d'une meilleure cohérence urbaine et d'une densification tout en conservant voire améliorant généralement le % d'espaces verts, sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

Le patrimoine bâti est protégé au sein de l'article 11, sur la base des constructions repérées et déclinées au sein de l'OAP Patrimoine, du plan de zonage et de l'annexe détaillant toutes ces constructions.

L'impact de l'évolution du règlement est **positif**.

## 6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU

---

Les enjeux environnementaux du territoire communal ont été identifiés dans le Tome 3 : Etat initial de l'environnement. Leur prise en compte dans le PADD et surtout dans le zonage et le règlement a été vérifié dans les paragraphes précédents.

Le travail qui a été fait pour élaborer le PADD, les OAP, le Plan de Zonage et le règlement écrit s'est basé sur les enjeux du Tome 2 et 3.

## 7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Liste d'indicateurs identifiés pour le suivi de l'état de l'environnement

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
<b>Axe 1 – Une ville dynamique, un développement cohérent</b>						
Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre	Nombre d'habitants Nombre de logements	Commune et agglomération	65 logements par an	11087 habitants en 2018	11 445 habitants en 2023	12 500 habitants en 2035 grâce à la construction de
	Nombre de logements Par catégorie	INSEE	Augmentation du nombre de T1 et T2	T1 : 3% T2 : 14% T3 : 27% T4 : 27% T5 et + : 29%		T1 : 7% T2 : 18% T3 : 25% T4 : 25% T5 et + : 25%
	Taux de logement social		Rééquilibrage, diminution du taux	37,4% en 2021		Rééquilibrage

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Ratio équipement/habitant	Recensement des équipements existants et calculs des ratios et division par nombre d'habitants BPE INSEE	Augmentation du ratio			Augmentation du ratio
	Taux de vacance des logements	INSEE	Maintien du taux	6,9 %	6,5 % (2022)	6,5%
Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables	Plan de circulations : transports en commun, vélos, piétons incluant pôles commerces, activités et services et connexions intercommunales Km de chaque type de voie	Données ville	Augmentation			Disposer d'un circuit complet pour ces différentes modalités
	Axe vert entre la vallée du Couasson, Seresville et le centre-ville incluant l'accès à la vallée de l'Eure et l'ancienne voie SNCF : Km et qualité paysagère de l'axe		Création			Circuit vert complet lié aux circuits de l'intercommunalité

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Aires de covoiturage : nombre d'aires, nombre de places et utilisation		Création une aire	0		Création une aire
	→ Fréquentation des TC et des pistes cyclables	Comptage / Informations agglomération				
Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié	Nombre d'emplois sur la commune	INSEE		3 381		+ 621 emplois

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Nombre d'activités artisanales et commerciales de proximité au sein du tissu urbain, fréquence du turn-over					X activités stables
	OAP Le Vallier		Réalisation de l'OAP			Lancement de l'opération d'aménagement sur la partie nord
	Types d'activités agricoles sur la commune		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts	9 exploitations agricoles en 2020 (grandes cultures ou maraîchage)		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts

Axe 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE						
Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain	Superficie milieux naturels agricoles et forestiers	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5 ans cartographies-interactives-	Maintien des superficies existantes sauf Boisville 2 et CMTV			Maximum 50 ha d'urbanisé correspondant au projet

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
et préserver les espaces naturels et agricoles		cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : <a href="https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/">https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/</a> Réalisation du rapport triennal de la consommation d'ENAF				du CMTV + Boisville 2
Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire	Nombre de logements réalisés en densification	Comptabiliser tous les logements réalisés en densification (PC) et tenir un fichier à jour	Augmentation			842 logements construits en densification entre 2023 et 2030
Orientation 3 : Renforcer l'urbanité du centre-ville	Suivi de l'avancement du NPNRU	ANRU				Réalisation du NPNRU
Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique	Suivi des projets participatifs liés au patrimoine végétal					

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire	Qualité des constructions nouvelles et réhabilitations	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Qualité des entrées de ville	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Superficie des espaces verts publics hors forêt, y compris les alignements et les arbres isolés	Tableau (ci-après) et carte des espaces verts (rapport PLU), suivi avec les photos aériennes et le travail des services sur le terrain	Augmentation		Alignements végétaux protégés : 11,3 km Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	
	Superficie des espaces agricoles	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : <a href="https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/">https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/</a>	Maintien (excepté pour le projet du CMTV)			

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Superficie des espaces ouverts artificialisés	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : <a href="https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/">https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/</a>	Maintien			

Axe 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique						
Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées	Nombre et/ou surface de bâtiments publics disposant d'une bonne isolation et alimenté par des énergies renouvelables	Inventaire du patrimoine de la commune	Maintien / Augmentation		Pourcentage en 2021 de bâtiments avec une bonne isolation à préciser	Tendre vers 100%

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur	Recensement de la biodiversité	Ecologue ou service des espaces verts				
	Nombre et superficie des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain		Augmentation		Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	Augmentation
Orientation 3 : Préserver la ressource en eau	Superficie des zones humides, des parcelles disposant effectivement d'une gestion des EP à la parcelle		Maintien		2 mares	Préserver
Orientation 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances	Recensement des catastrophes naturelles survenues sur la commune	Arrêtés de catastrophe naturelle et demandes des habitants				Diminuer le risque inondation

## 8. METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement, faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré, fixer les modalités nécessaires au suivi, à l'évaluation environnementale ex post.

L'évaluation environnementale a été formalisée au terme des travaux d'études liés à la procédure de révision du PLU de Mainvilliers. Les modifications des orientations du PADD, les évolutions portant sur le zonage, le règlement ou les OAP, ont systématiquement été confrontées à leurs incidences potentielles générées sur l'environnement à partir de l'examen de l'état initial de l'environnement. Il s'agit non seulement d'évaluer les effets directs et souhaités mais également les effets indirects et non voulus.

La méthodologie mise en œuvre repose sur :

- Une revue de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU en vigueur ;
- Des visites de terrain (été 2023) ;
- Une analyse projective de la situation actuelle du PLU confrontée aux besoins d'évolution pour traduire le projet en termes réglementaires ;
- Un traitement des données géolocalisées du PLU permettant de calculer la superficie des espaces impactés positivement ou négativement ;

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'Atelier TEL (Arthur Birac – responsable d'études urbaniste ) et le bureau d'études ALISEA (Agnès Baule – ingénieure écologue , Sébastien Davoust – ingénieur écologue, Violaine Champion - faunisticienne) sont les rédacteurs de l'évaluation environnementale. Le bureau d'études ALISEA est signataire de la charte d'engagement des bureaux d'études en faveur d'évaluations environnementales.



Département de l'Eure-et-Loir(28)

Commune de  
**MAINVILLIERS**

## Plan Local d'Urbanisme Révision générale

### Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées – Suivi des évolutions du PLU effectuées entre l'arrêt et l'approbation

Prescription de la révision du PLU	Arrêt de la révision du PLU	Enquête publique	Approbation de la révision du PLU
7 avril 2022	10 septembre 2024	Du 28 avril au 28 mai 2025	9 septembre 2025
			Le Maire,

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>6</b>
<b>AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)</b> .....	<b>8</b>
<b>Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :</b> .....	<b>9</b>
Remarque 1 : Espaces agricoles.....	9
Réponse de la ville : .....	9
Remarque 2 : Population .....	9
Réponse de la ville : .....	9
Remarque 3 : Objectif de production de logements (d'ici 2035).....	9
Réponse de la ville : .....	9
Remarque 4 : Zone 1AUe .....	9
Réponse de la ville : .....	9
Remarque 5 : Objectif de réduction .....	10
Réponse de la ville : .....	10
Remarque 6 : .....	10
Réponse de la ville : .....	10
Remarque 7 : .....	10
Réponse de la ville : .....	10
Remarque 8 : .....	11
Réponse de la ville : .....	11
Remarque 9 : .....	12
Réponse de la ville : .....	12
Remarque 10 : Zone A avec secteur Ap agriculture périurbaine (objectif : privilégier les circuits courts).....	12
Réponse de la ville : .....	12
Remarque 11 : .....	13
Réponse de la ville : .....	13
Remarque 12 : .....	13
Réponse de la ville : .....	14
Remarque 13 : .....	14
Réponse de la ville : .....	14
Remarque 14 : .....	14
Réponse de la ville : .....	14
Remarque 15 : .....	15
Réponse de la ville : .....	15
Remarque 16 : .....	16
Réponse de la ville : .....	16
Remarque 17 : .....	17
Réponse de la ville : .....	17
Remarque 18 : .....	18
Réponse de la ville : .....	18
Remarque 19 : .....	19
Réponse de la ville : .....	19
<b>Extrait du plan de zonage et des EBC ajoutés</b> .....	<b>19</b>
Remarque 20 : .....	20
Réponse de la ville : .....	20
Remarque 21 : .....	21
Réponse de la ville : .....	21

<b>Le secteur Ap a évolué en zone A.....</b>	<b>21</b>
Remarque 22 : Synthèse .....	21
Réponse de la ville : .....	21
<b>AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT.....</b>	<b>23</b>
L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse. ....	24
<b>AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL .....</b>	<b>25</b>
<b>Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville : .....</b>	<b>26</b>
Remarque 1 : .....	26
Réponse de la ville : .....	26
Remarque 2 : .....	26
Réponse de la ville : .....	26
<b>AVIS DE CHARTRES METROPOLE – DIRECTION AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT .....</b>	<b>27</b>
<b>Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville : .....</b>	<b>30</b>
Remarque 1 : Classement de la vallée du Couasnon en EBC.....	30
Réponse de la ville : .....	30
Remarque 2 : Actualisation des zones à urbaniser (1AU) .....	31
Réponse de la ville : .....	31
Remarque 3 : Densités prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	32
Réponse de la ville : .....	33
Remarque 4 : OAP Jean Moulin.....	33
Réponse de la ville : .....	34
Remarque 5 : remarque générale.....	35
Réponse de la ville : .....	35
<b>AVIS DE CHARTRES METROPOLE – DIRECTION DU PATRIMOINE NATUREL .....</b>	<b>36</b>
<b>Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville : .....</b>	<b>37</b>
Remarque 1 : Définition réglementaire d'un « cours d'eau » .....	37
Réponse de la ville : .....	37
Remarque 2 : Précision technique Trame Bleue et Noire .....	37
Réponse de la ville : .....	37
Remarque 3 : Classement EBC : trop contraignant et non pertinent.....	37
Réponse de la ville : .....	38
Remarque 4 : Liaison douce du Plan Vert .....	38
Réponse de la ville : .....	38
<b>AVIS DE LA DDT D'EURE-ET-LOIR (ET CDPENAF) .....</b>	<b>39</b>
<b>Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville : .....</b>	<b>50</b>
Remarque 1 : .....	50
Réponse de la ville : .....	50
Remarque 2 : triangle nord du Pôle Ouest.....	50
Réponse de la ville : .....	50
Remarque 3 : CDPENAF.....	51
Réponse de la ville : .....	51
Remarque 4 : Croissance démographique .....	51
Réponse de la ville : .....	51
Remarque 5 : Consommation d'espace .....	51
Réponse de la ville : .....	51
Remarque 6 : .....	52
Réponse de la ville : .....	52
Remarque 7 : Vacance des logements .....	52

Réponse de la ville : .....	52
Remarque 8 : Chiffre démographie .....	52
Réponse de la ville : .....	52
Remarque 9 : Taille des ménages .....	53
Réponse de la ville : .....	53
Remarque 10 : Station d'épuration Mare Corbonne .....	53
Réponse de la ville : .....	53
Remarque 11 : Gestion des eaux pluviales .....	53
Réponse de la ville : .....	53
Remarque 12 : Changement de destination du bâti agricole .....	54
Réponse de la ville : .....	54
Remarque 13 : Devenir de la zone NI .....	54
Réponse de la ville : .....	54
Remarque 14 : Secteur Nj .....	55
Réponse de la ville : .....	55
Remarque 15 : Zone UE à comptabiliser dans la consommation future d'ENAF .....	55
Réponse de la ville : .....	55
Remarque 16 : Bande non construite du secteur UDa .....	56
Réponse de la ville : .....	56
Remarque 17 : .....	57
Réponse de la ville : .....	57
Remarque 18 : .....	58
Réponse de la ville : .....	58
Remarque 19 : EBC .....	58
Réponse de la ville : .....	59
Remarque 20 : EBC .....	59
Réponse de la ville : .....	59
Remarque 21 : .....	60
Réponse de la ville : .....	60
Remarque 22 : .....	60
Réponse de la ville : .....	61
Remarque 23 : .....	61
Réponse de la ville : .....	61
Remarque 24 : zone Ap .....	61
Réponse de la ville : .....	61
Remarque 25 : abattage des arbres .....	62
Remarque 26 : remarques RTE .....	62
Réponse de la ville : .....	62
Remarque 27 : OAP entrée de ville .....	62
Réponse de la ville : .....	62
Remarque 28 : OAP des Clozeaux .....	62
Réponse de la ville : .....	62
Remarque 29 : OAP Circulations douces .....	62
Réponse de la ville : .....	63
Remarque 30 : .....	63
Réponse de la ville : .....	63

**AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU CENTRE-VAL DE LOIRE..... 64**

L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse. .... 65

**AVIS DE RTE ..... 66**

**Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville : ..... 71**

Remarque 1 : ..... 71

Réponse de la ville : ..... 71

Remarque 2 : .....	71
Réponse de la ville : .....	71
Remarque 3 : .....	72
Réponse de la ville : .....	72
Remarque 4 : .....	72
Réponse de la ville : .....	72
Remarque 5 : .....	73
Réponse de la ville : .....	73
Remarque 6 : .....	73
Réponse de la ville : .....	73
Remarque 7 : .....	73
Réponse de la ville : .....	73
Remarque 8 : .....	74
Réponse de la ville : .....	74

**AVIS DE LA SNCF ..... 75**

**Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville : .....83**

Remarque 1 : .....	83
Réponse de la ville : .....	83
Remarque 2 : .....	83
Réponse de la ville : .....	84
Remarque 3 : .....	84
Réponse de la ville : .....	84
Remarque 4 : .....	84
Réponse de la ville : .....	85
Remarque 5 : .....	86
Réponse de la ville : .....	86
Remarque 6 : .....	86
Réponse de la ville : .....	86

**AVIS DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'EURE-ET-LOIR..... 87**

**Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville : .....89**

Remarque 1 : .....	89
Réponse de la ville : .....	89
Remarque 2 : .....	89
Réponse de la ville : .....	89
Remarque 3 : .....	89
Réponse de la ville : .....	89

# Introduction

Le présent mémoire vise à répondre aux remarques et recommandation présentes au sein des avis des différentes PPA reçue à la suite de la transmission le 27 septembre du dossier de PLU arrêté.

Chaque remarque nécessitant une réponse est prise en compte dans ce mémoire.

Certains avis sont favorables et ne contiennent pas de remarques nécessitant de réponse.

En outre, chaque remarque est numérotée et permet d'y faire référence.

**Ci-dessous, la liste des PPA ayant reçu le dossier de PLU arrêté le 10 septembre 2024 et transmis les 27 et 30 septembre 2024 : 19 présentations du PLU ont été envoyées.**

PPA associées à la révision du PLU	Date de Notification délibération Arrêt	Date limite réception avis	Réponse	Personne référente
Chartres Métropole	27/09/2024	27/12/2024	20/12/2024 Avis favorable avec réserves	Julien VINCENT <a href="mailto:julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr">julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr</a>
Direction du Patrimoine Naturel de Chartres Métropole	27/09/2024	27/12/2024	19/11/2024 Avis favorable avec réserves	
Mairie d'Amilly	27/09/2024	27/12/2024		
Mairie de Bailleau-l'Evêque	27/09/2024	27/12/2024		
Mairie de Lèves	27/09/2024	27/12/2024		
Mairie de Lucé	27/09/2024	27/12/2024		
CCI d'Eure-et-Loir	27/09/2024	27/12/2024		
Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir	27/09/2024	27/12/2024		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir	27/09/2024	27/12/2024	30/10/2024 Avis favorable	Sabine EVRARD
Conseil Départemental	27/09/2024	27/12/2024	17/12/2024 Avis favorable	Alice ZRIDA <a href="mailto:alice.zrida@eurelien.fr">alice.zrida@eurelien.fr</a>

d'Eure-et-Loir			avec réserves	
Conseil Régional du Centre-Val de Loire	27/09/2024	27/12/2024		
Direction Départementale de la cohésion Sociale et de la Protection des Populations	27/09/2024	27/12/2024		
Préfecture d'Eure-et-Loir	27/09/2024	27/12/2024		
Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine	27/09/2024	27/12/2024	30/10/2024 Avis favorable	Hadrien NAFILYAN <a href="mailto:hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr">hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr</a>
Service Régional de l'Archéologie	27/09/2024	27/12/2024		
Direction Départementale d'Eure-et-Loir	27/09/2024	27/12/2024	24/12/2024 Avis favorable avec réserves	Justine KIRCH <a href="mailto:ddt-sauh-bpat@eure-et-loir.gouv.fr">ddt-sauh-bpat@eure-et-loir.gouv.fr</a>
DREAL – Eure-et-Loir	27/09/2024	27/12/2024		
RTE	10/10/2024	27/12/2024	23/10/2024 Avis favorable avec réserves	Romain COLLET <a href="mailto:rte-cdi-nts-scet@rte-france.com">rte-cdi-nts-scet@rte-france.com</a>
MRAe Centre-Val de Loire	30/09/2024	30/12/2024	24/01/2025 Avis reçu hors délai	<a href="mailto:maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr">maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr</a>
SNCF	30/09/2024	30/12/2024	02/12/2024 Avis favorable avec réserves	Sylvain GOUTTENEGRE <a href="mailto:immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr">immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr</a>

# AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Direction Départementale  
des Territoires  
d'Eure-et-Loir

Service de  
l'aménagement  
et de l'habitat  
SAH



## Révision du PLU MAINVILLIERS



Commission Départementale  
de la Préservation des  
Espaces Naturels, Agricoles  
et Forestiers



05 décembre 2024

## **Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :**

### **Remarque 1 : Espaces agricoles**

● 61,5 % de la surface communale en 2018

→ les 93 ha consommés entre 2011 et 2021 sont-ils inclus dans le calcul ?

#### **Réponse de la ville :**

Non, pas entre 2018 et 2021, c'est une photographie de 2018.

Les 61,5% correspondent à l'état de la surface agricole en 2018.

Les 93 ha correspondent à la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021, ce sont deux choses distinctes.

Dans les 61,5% d'espace agricole de 2018, a été déduit la consommation d'ENAF entre 2011 et 2018.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

### **Remarque 2 : Population**

11087 habitants en 2018, en croissance d'après le document

→ mais les recensements INSEE donnent plutôt une oscillation autour de 11 000 hab (2010 : 10 324 // 2015 : 11 210 // 2021 : 11 057)

#### **Réponse de la ville :**

Au moment de la réalisation du diagnostic, les données INSEE de 2021 n'étaient pas disponibles. Les données seront mises à jour avec celles de 2021.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Mise à jour des données (INSEE 2022) dans les Tome 2 et 5 du rapport de présentation

### **Remarque 3 : Objectif de production de logements (d'ici 2035)**

Scénario retenu : 1402 logements sur 15 ans (tome 4 p29) soit 93 lgt/an

(incluant les démolitions/reconstruction de 410 logements sur le Quartier en politique de la Ville « Tallemont-Bretagne ») »

Pourquoi faire des projections sur 15 ans alors que la durée du PLU est de 11 ans ?

- Le PADD fait quant à lui des projections à l'échéance 2032 (PADD p30)

#### **Réponse de la ville :**

Il n'existe pas de durée de vie légale d'un PLU. La projection sur 15 ans permet de s'accorder avec le planning de l'ANRU, qui est un projet sur le long terme.

Au sein du PADD, les objectifs concernent la modération de la consommation d'espace, alors que les scénarios démographiques induisent la construction de logements qui se feront dans leur majorité au sein du tissu urbain existant. On ne parle pas de la même chose.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

### **Remarque 4 : Zone 1AUe**

Vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie, dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.

● L'activité issue de la zone du Vallier, sera consacrée à l'habitat

→ prévoir la compensation collective agricole

#### **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.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 5 : Objectif de réduction**

Le PADD fixe à 50 % de la consommation passée, soit 4,75 ha pour des projets communaux.

→ Le PADD n'évoque pas de projets métropolitains pourtant fortement consommateurs

**Réponse de la ville :**

Le PADD évoque les projets métropolitains consommateur d'ENAF dans un tableau. Elle fixe des objectifs communaux car elle sait qu'elle a la main dessus, objectifs d'ailleurs ambitieux, car il n'est pas obligatoire d'aller jusqu'à 50% de réduction.

Les projets de Chartres Métropole sont eux non comptabilisés dans les objectifs communaux car ils ne sont pas du ressort de la ville.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Le PADD a été repris et les projets métropolitains explicités dans la partie « Objectifs de modération de la consommation d'ENAF ».

**Remarque 6 :**

Selon le rapport de justification du PLU, les projets identifiés sont :

Pour la ville → Boisville 2 : 2,3 ha (habitat)

« il resterait un potentiel de 2,45 ha urbanisable en extension urbaine à l'horizon 2032 pour les projets communaux »

→ les zones d'extension doivent être identifiées sur le plan de zonage, pour éviter d'avoir une « réserve foncière flottante » peu adaptée à un PLU

**Réponse de la ville :**

Il n'existe pas de projet actuel en extension et la ville ne souhaite pas consommer d'ENAF supplémentaire. Il serait peu judicieux de laisser des zones à urbaniser sur des secteurs qui ne sont pas voués à être ouverts à l'urbanisation. Chaque zone d'extension a été localisée.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 7 :**

Pour l'EPCI : Plateforme de mise en balle des déchets ménagers (2,4 ha) (vu en CDPENAF en sept 2023) + Centre de gestion et de valorisation des déchets : 30,5 ha = soit un total de 35,2 ha.

Non prévus dans le PADD

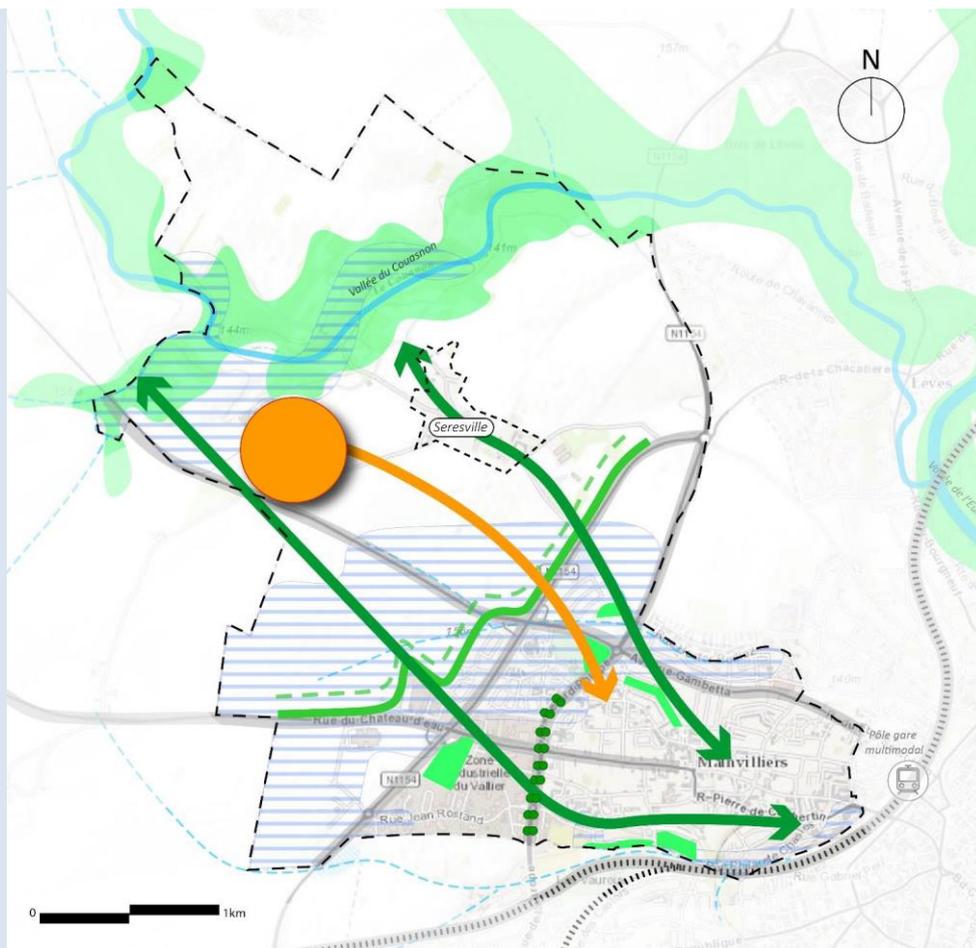
**Réponse de la ville :**

$30,5 + 2,4 = 32,9$  ha et non pas 35,2 ha

De plus, le PADD prévoit bien la possibilité d'avoir un centre de gestion et de valorisation des déchets dans son Axe 3 - Orientation 1 - Objectif 5 :

« Objectif 5 - Favoriser l'implantation d'un équipement intercommunal par l'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets portée par Chartres Métropole Traitement et Valorisation. »

Cette possibilité est également repérée dans la cartographie de synthèse de l'Axe 3 du DADD (voir ci-dessous et p 25 et 26 du PADD).



**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

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 8 :**

**Evolution de la consommation d'espace par rapport à 2011-2021 :**

	Commune	Agglo	total
2011-2021	9,5 ha	83,5 ha	93 ha
PLU arrêté	2,3 ha	30,5 ha + 2,4 ha?	32,8 ha

Extension pour la plateforme de mise en balle des déchets ménagers : 2,4 ha non comptés ?

Commune : projets communaux

Agglo : projets à l'échelle de la communauté de communes (Pôle Ouest, Station épuration)

**Réponse de la ville :**

Le projet évoqué est bien comptabilisé comme futur consommation d'ENAF (voir p 38 du Tome 4 du rapport de présentation :

« Des projets d'extension sont d'ores et déjà prévu pour les prochaines années et entraineront de la consommation

d'ENAF :

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

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. »

L'enveloppe des projets métropolitains sera prise en compte lors de la révision du SCoT.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Le PADD a été repris et les projets métropolitains explicités dans la partie « Objectifs de modération de la consommation d'ENAF ».

#### Remarque 9 :

**Remarque** : la totalité de la surface de la ZAC Pôle Ouest (68,5 ha) a été incluse dans la consommation d'espace 2011-2021. La ZAC n'est donc pas comptabilisée dans la consommation à venir pour le PLU arrêté.

Réduction conséquente par rapport à la décennie précédente :

	Commune	Agglo	total
Evolution	- 75,8 %	- 63,5 %	- 64,7 %

**Chiffres à nuancer** car il conviendrait d'ajouter : la consommation imputable aux zones NI et Nj, la plateforme pour les balles de déchets (2,4 ha) et éventuellement le projet de 13 ha de serres en lien avec l'Unité de Valorisation Énergétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV)

**Mais :**

**contradiction avec l'Objectif 4 du PADD** : « A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturels. »

#### Réponse de la ville :

Le secteur NI ne va pas induire de consommation d'ENAF.

Le secteur Nj non plus car il correspond au secteur de jardins partagés. Le projet de serre n'est pas à comptabiliser comme consommation d'ENAF.

Le PLU protège autant que possible les espaces agricoles et naturels, notamment en limitant l'urbanisation à l'intérieur de la rocade et en faisant évoluer les 23,2 ha de zone 2AU de la Croix Blanche en zone A.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

#### Remarque 10 : Zone A avec secteur Ap agriculture périurbaine (objectif : privilégier les circuits courts)

Sont autorisés :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, **nécessaires à l'exploitation agricole** dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m<sup>2</sup> ; **pas d'autres habitations ?**

#### Réponse de la ville :

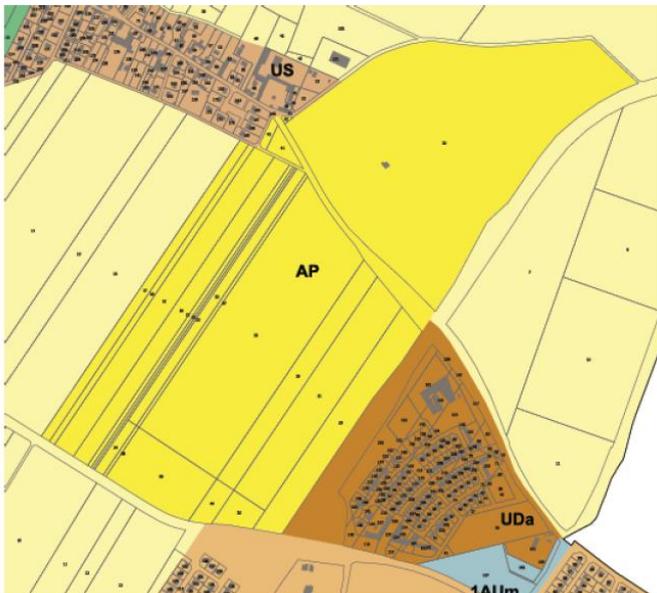
Non, il n'y a pas de nouvelles habitations en zone A, ce qui irait à l'encontre des objectifs de réduction d'ENAF. Seuls sont autorisés les changements de destination de bâti agricole.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 11 :**

**secteur Ap :** accueille de l'agriculture périurbaine.

Objectif : privilégier la mise en place de circuits courts.



« Le secteur Ap a pour objectif de rapprocher l'agriculture vers la ville. Il constitue une ceinture autour de l'enveloppe urbaine et vise à développer les circuits courts avec des lieux de vente directe ».

Hauteur maxi : 10m maximum pour les constructions à vocation agricole (contre 12 en zone A).  
8m maximum pour les constructions à usage d'habitation. (idem A)

En quoi ce zonage favorise-t-il les circuits courts?

Aucune disposition particulière dans le règlement qui serait facilitante, mais plus de contraintes (Hauteur maxi : 10m au lieu de 12m en zone A)



**Réponse de la ville :**

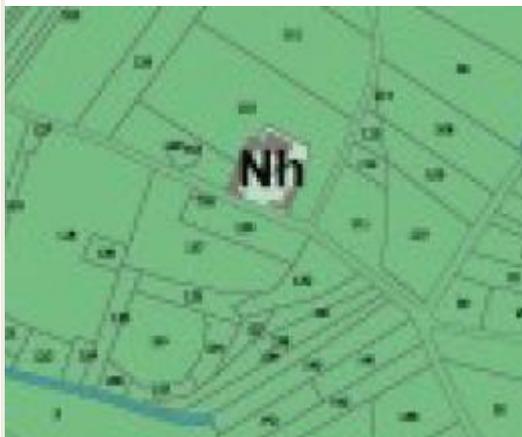
Cette remarque est reprise dans l'avis de la DDT (se référer à la remarque 24 de la DDT).

→ **Prise en compte dans le PLU :** Le secteur AP a été supprimé et a évolué en zone A. Voir Tomes 4 et 5, plan de zonage et règlement écrit.

**Remarque 12 :**

**Secteur Nh** accueillant quelques constructions à usage d'habitation (concerne un seul corps de ferme) ; → faire un STECAL

Autorise l'extension des constructions existantes (maxi 100 m<sup>2</sup> de surface plancher et dans la limite d'une seule extension possible).



**Réponse de la ville :**

Il n'est pas obligatoire de faire un STECAL. La volonté de la ville pour ce secteur n'est pas de permettre de nouvelles constructions, mais simplement une légère extension de la construction existante. La ville souhaite conserver ce secteur Nh. Si la zone Nh est conservée elle sera comptabilisée comme étant un STECAL.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 13 :**

**Sont autorisés en Zones N , Nh, NI, Nj:**

- 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 ;  
**changement de destination** : à identifier sur le plan de zonage

**Réponse de la ville :**

La ville s'est assurée que tous les projets ont bien été identifiés et il s'avère qu'il n'y a pas de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, excepté pour les secteurs Nh et NI mais qui ont des règles spécifiques leur permettant d'évoluer.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 14 :**

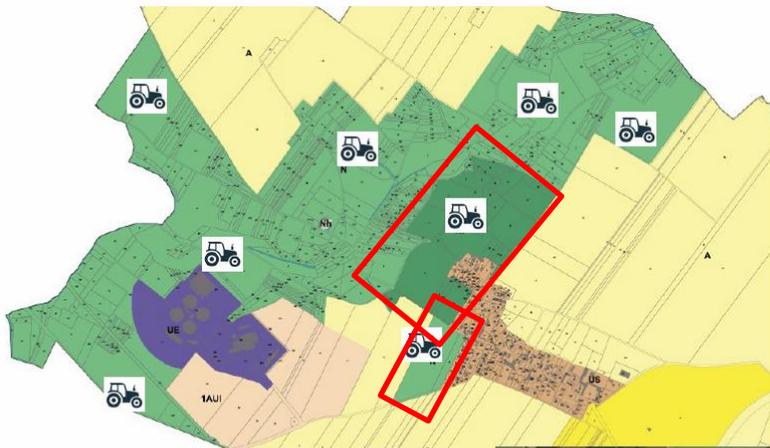
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages → **EnR**

**Réponse de la ville :**

Une carte des zones d'accélération des ENE a été envoyée à l'Etat, qui doit la publier sur la plateforme ad-hoc

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 15 :**



Zone N : espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique

→ définition ne correspondant pas aux terres cultivées

Pourquoi autant de terres cultivées (grandes cultures) en zone N ?

À mettre en A ?

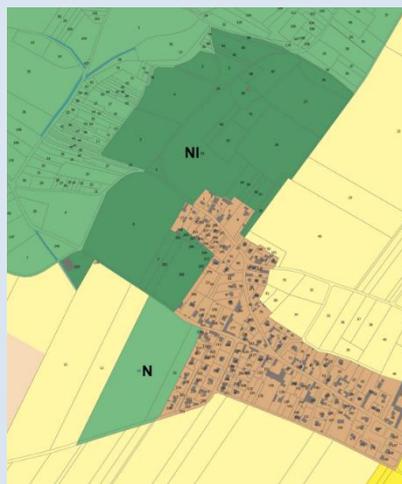


**Réponse de la ville :**

L'objectif est d'interdire de nouvelles constructions à proximité du Couason et de sa vallée pour la préserver. Le classement en zone N n'interdit pas la culture des parcelles concernées.

La ville souhaite maintenir ces zones en zone N, à l'exception de la N située à l'Ouest du hameau de Seresville et du secteur NI qui évolueront en zone A (encadré en rouge sur carte ci-dessus).

→ **Prise en compte dans le PLU :** Voir Tomes 4 et 5, plan de zonage et règlement écrit (Evolution du zonage, modification des superficies de chaque zone + suppression référence secteur NI dans rapport de présentation et règlement écrit)



Avant



Après

**Remarque 16 :**



Zone NI (25 ha):

« Secteur naturel destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert ».

Présence de plusieurs bâtiments agricoles et de terres cultivées.

Activité actuelle sur la zone NI en lien avec ce zonage?

Projets identifiés ? Si oui → faire STECAL sur périmètre réduit ; sinon : mettre en A

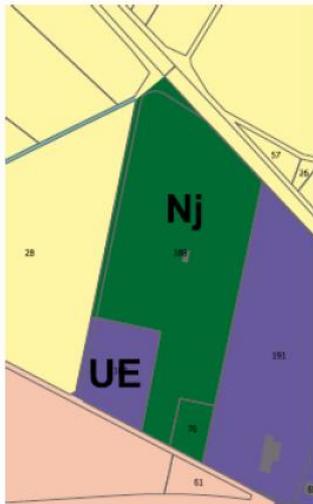
Attention : projets générant de la consommation d'espace agricole non comptabilisée (emprise au sol des constructions autorisées : 10 % de l'UF soit 2,5 ha mini + accès....)

**Réponse de la ville :**

Il n'y a pas de projet actuellement sur le secteur. La ville souhaite donc répondre positivement à la remarque de la CDPENAF et fera évoluer le secteur NI en zone A.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Voir Tomes 4 et 5, plan de zonage et règlement écrit (Evolution du zonage, modification des superficies de chaque zone + suppression référence secteur NI dans rapport de présentation et règlement écrit). Voir remarque 15 pour l'évolution du plan de zonage.

**Remarque 17 :**



Zone Nj (3,6 ha):

Parcelles occupées par les jardins familiaux  
(occupation de la zone Ue voisine?)

Extension prévue ou déjà effectuée ?  
Maîtrise du foncier ?  
Sinon : faire un emplacement réservé  
pour les jardins familiaux

Si équipements collectifs  
sans lien avec les jardins  
= consommation d'espace

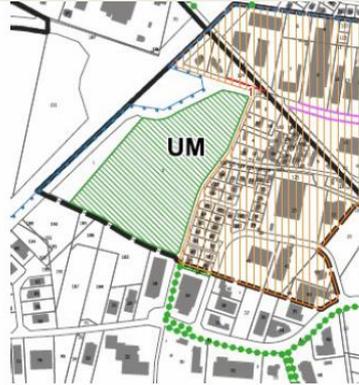
**Réponse de la ville :**

La petite zone UE correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

L'extension du secteur Nj n'a pas encore été effectuée mais la ville maîtrise le foncier et souhaite conserver ce secteur en Nj.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

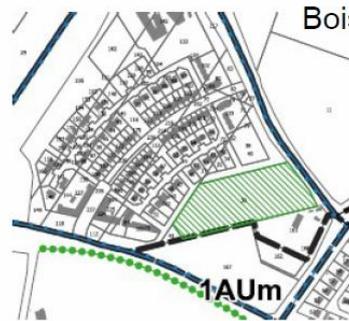
**Remarque 18 :**



Le Valliers

Des bois en zone urbaine protégés par le L151-23 du code de l'urbanisme, car identifiés comme des parcs.

Faire figurer la trame L151-23 parc sur le « plan de zonage couleur » pour une lecture plus facile ?



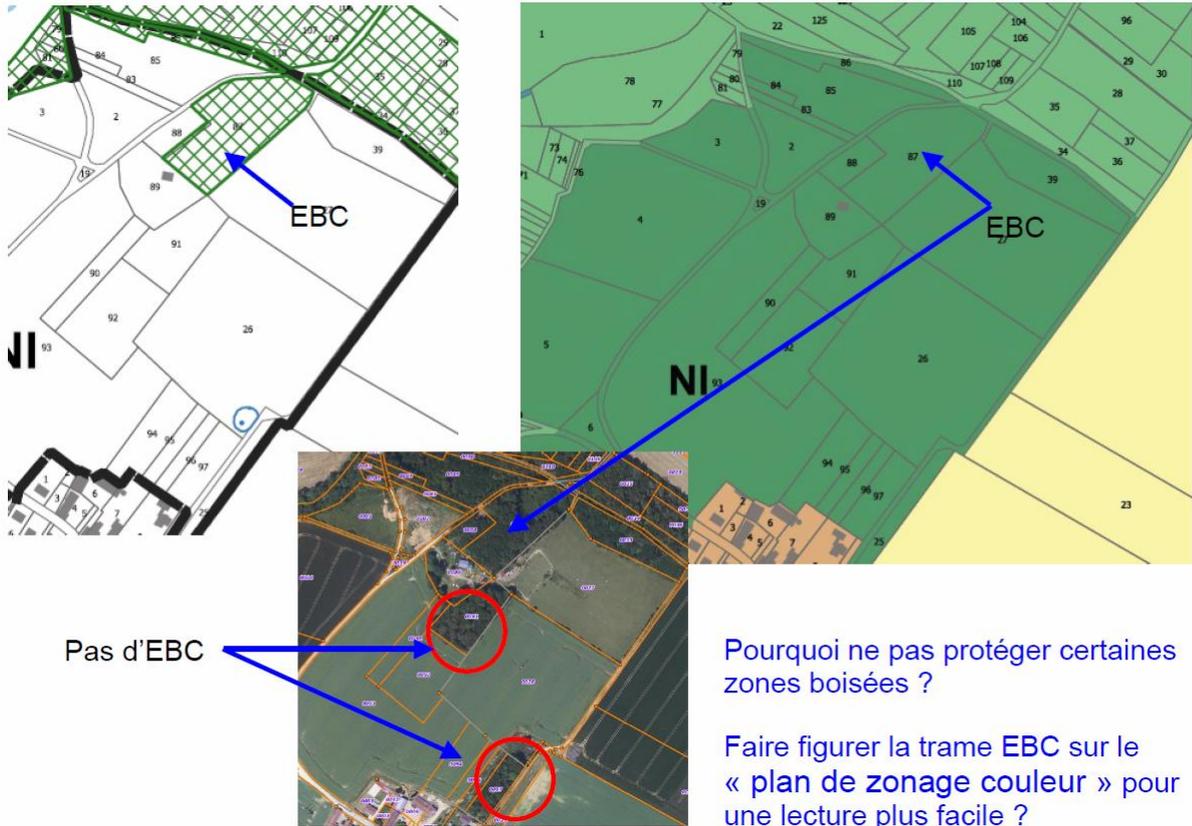
Boisville 2

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite essayer de représenter les parcs sur le plan de zonage couleur. Toutefois, le plan de zonage ne sera conservé ainsi que si le résultat est probant.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Le plan de zonage représente désormais les parcs sur le plan de zonage couleur. Voir plan de zonage.

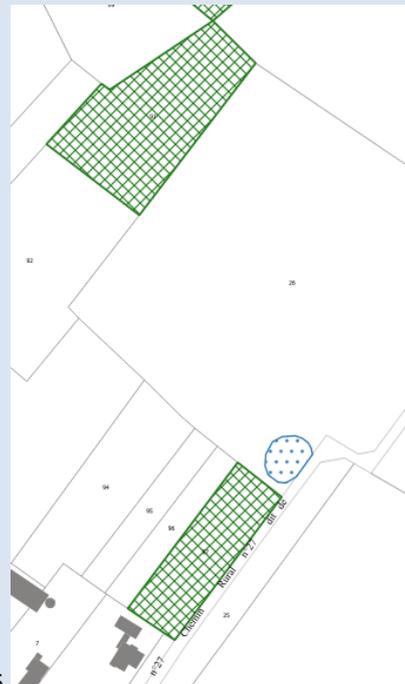
**Remarque 19 :**



**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre positivement à la remarque de la CDPENAF et classera ces deux boisements en EBC. Comme pour la précédente remarque, la ville testera de représenter le zonage EBC sur le plan en couleur.

→ **Prise en compte dans le PLU :** Ajout et représentation au plan de zonage et au sein des Tomes 4 et 5 du rapport de présentation.



Extrait du plan de zonage et des EBC ajoutés

**Remarque 20 :**

- Secteur parc : préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.
- Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité. Préciser si c'est sur le site. Qualité : taille ? Essence ? Âge ?

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre positivement à la remarque de la CDPENAF et modifiera le règlement écrit en ce sens.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit : « *Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement similaire sur le site.* »

**Remarque 21 :**

Clôtures : elles prévoient un passage pour la petite faune

Stationnement : aucune mention de la perméabilisation du stationnement  
SAUF zone Ap → à étendre au moins à tout A et N

Zones A et N : « tout abattage d'arbre doit être compensé » :  
À préciser : 1 pour 1 ? sur le site ou ailleurs ?

Zone Ap :

La commune souligne à travers ce zonage sa volonté de permettre le développement d'une agriculture périurbaine axée sur les circuits courts  
mais le règlement ne conforte pas cet objectif.

Haies : « les haies monospécifiques ne sont pas recommandées »  
→ une recommandation n'a pas de poids : l'imposer si la commune ne veut pas de haies monospécifiques

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre positivement aux remarques de la CDPENAF et modifiera le règlement écrit en ce sens.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit en zone A et N :

«Seuls les stationnements perméables sont autorisés.»

«Tout abattage d'arbres doit être compensé à proximité du site dans la proportion 1 pour 1.»

Le secteur Ap a évolué en zone A.

Interdiction des haies monospécifiques dans toutes les zones «Les haies monospécifiques sont interdites.»

**Remarque 22 : Synthèse**

1 – pas de STECAL : en faire pour la zone Nh, et la zone NI si elle est maintenue ;

2 - changement de destination (Zone N): faire figurer sur le plan de zonage les bâtiments concernés

3 – le règlement

Faire un emplacement réservé pour les jardins familiaux ?

Zonage : zones N grandes cultures à revoir

Règlement écrit : Quelques modifications à faire pour une meilleure compréhension ; Il encadre les constructions pour permettre de limiter la consommation foncière.

4 – la consommation d'espace :

Réduction par rapport à la décennie précédente mais les projets communautaires restent très consommateurs alors que la communauté d'agglo ne dispose pas d'un PLUi

5 – le PLU :

Délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti

A souligner : Une OAP thématique de qualité : « trames écologiques » intégrant la trame verte et bleue, la trame noire et la trame brune (sols) traduisant la volonté communale de préserver et valoriser ces éléments.

**Réponse de la ville :**

La ville a déjà répondu à ces points dans les remarques précédentes, ainsi :

1- Il n'y aura pas de STECAL. Le secteur Nh sera maintenu et le secteur NI évoluera en zone A

2- La ville s'est assurée que tous les projets ont bien été identifiés et il s'avère qu'il n'y a pas de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, excepté pour les secteurs Nh et NI mais qui ont des règles spécifiques leur permettant d'évoluer.

3-

- La ville a la maîtrise du secteur Nj, il n'y a pas besoin d'emplacement réservé.
  - La ville souhaite maintenir les zone N cultivées à proximité du Couasnon.
  - La ville procédera aux évolutions du règlements proposées par la CDPENAF.
- 4- Pas de remarque particulière.
- 5- Pas de remarque particulière.

# AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT



Chartres, le 30 Octobre 2024.

Madame le Maire de Mainvilliers  
MAIRIE DE MAINVILLIERS  
Hôtel de Ville  
Place du Marché  
28300 MAINVILLIERS

## **La Présidente**

DOSSIER SUIVI PAR Sabine EVRARD  
Nos Réf. : SE/IB -62/24

Madame le Maire,

Par votre courrier en date du 1<sup>er</sup> Octobre dernier, vous soumettez à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Centre Val de Loire - Eure-et-Loir, le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après examen de votre projet de PLU arrêté par votre conseil municipal en date du 10 septembre dernier, et en accord avec le constat selon lequel il n'existe à Mainvilliers aucun « Cœur de Ville » structurant, porteur de l'image de la Ville, et qu'il semble nécessaire notamment de consolider la centralité commerciale, de permettre une montée en gamme de l'offre alimentaire et plus généralement de dynamiser la vie locale, qui elle-même est facteur de développement économique, j'émetts un **avis favorable** à votre projet.

Ce dernier est conforme aux valeurs de l'Artisanat que nous défendons.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente  
Stéphanie FROGER



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Egalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT CENTRE-VAL DE LOIRE  
2, rue d'Aquitaine - 28110 Lucé - 02 37 91 57 00 - cma28@cma-cvl.fr - www.cma-cvl.fr  
Décret n°2022-1416 du 18 novembre 2022

L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse.

# AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL



## PÔLE AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT

Direction du développement des territoires

Service valorisation et animation des territoires

Dossier suivi par Alice ZRIDA

Tél : 06 70 01 20 06

alice.zrida@eurelien.fr

Madame Michèle BONTHOUX

Maire

Hôtel de Ville

Place du Marché

28305 Mainvilliers CEDEX

Chartres,

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAINVILLIERS

Madame le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision de votre PLU, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu le 30 septembre 2024, le projet arrêté par le Conseil Municipal du 10 septembre 2024 pour avis, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier de PLU n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental. Néanmoins, afin que les projets portés par le Conseil Départemental puissent voir le jour, il est demandé, qu'au sein du zonage UAb, dans l'article UA.12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », la distance soit portée à 700 mètres en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette.

Par ailleurs, sur le zonage du Plan Local d'Urbanisme, l'alignement végétal à préserver en zone UAb est inexistant. Il est donc demandé de le supprimer.

Madame Alice ZRIDA, de la Direction du développement des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation du PLU, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire numérique du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents services (routier, foncier, environnement, etc.).

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Signé électroniquement par : Chantal  
MARCHAND, Par délégitation,

Date de signature : 17/12/2024

Qualité : Directrice générale des services

Conseil départemental d'Eure-et-Loir -28028 CHARTRES Cedex -Tél.: 02 37 20 10 10 -Mél: public@eurelien.fr -Site: ww.eurelien.fr  
Toute correspondance doit être adressée à M. Le Président du Conseil départemental avec les références du service

## Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

### **Remarque 1 :**

Il est demandé, qu'au sein du zonage UAb, dans l'article UA.12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », la distance soit portée à 700 mètres en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette.

### **Réponse de la ville :**

La demande sera prise en compte et le règlement écrit de la zone UA modifié pour porter la distance évoquée à 700 mètres.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution de l'article 12 des zones UA et UM : « *En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :*

- *l'acquisition ou la concession des places dans un parc privé à une distance inférieure à 700m ;*
- *la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 700m. »*

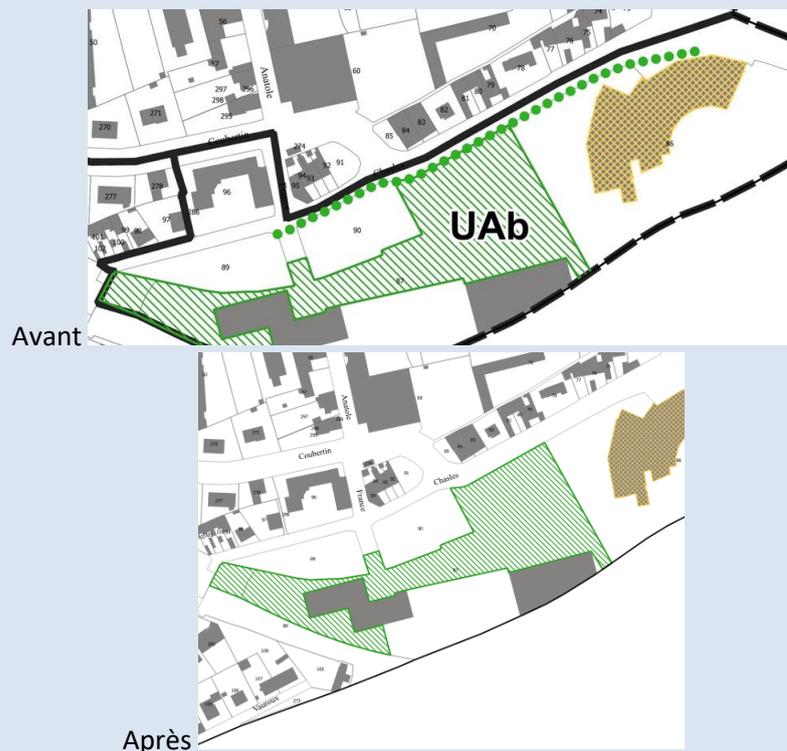
### **Remarque 2 :**

L'alignement végétal à préserver en zone UAb est inexistant. Il est donc demandé de le supprimer.

### **Réponse de la ville :**

L'alignement végétal évoqué est en effet inexistant. Il s'agit d'une coquille de l'ancien PLU qui a été reprise. L'alignement végétal sera donc supprimé.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage et report dans les Tomes 4 et 5 du rapport de présentation.



# AVIS DE CHARTRES METROPOLE – DIRECTION AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT



**CHARTRES  
MÉTROPOLE**

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat  
Affaire suivie par : Julien VINCENT  
Tél. : 02.37.91.35.29  
Courriel : [julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr](mailto:julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr)

Le Président

A

Madame Michèle BONTHOUX  
Mairie de Mainvilliers  
Place du Marché  
28300 MAINVILLIERS

Chartres, le **20 DEC. 2024**

**Objet** : Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du PLU de Mainvilliers  
**N/REF.** : JV 2024/ **203**

Madame le Maire,

En tant que personne publique associée, Chartres métropole a été destinataire du projet de PLU révisé de votre commune. Le dossier a été présenté et soumis pour avis le 9 décembre 2024 à la commission de compatibilité avec le SCoT.

Depuis une dizaine d'années, la ville de Mainvilliers connaît un regain démographique comptant aujourd'hui un peu plus de 11 000 habitants. Cette situation a été encouragée par l'accélération des projets immobiliers collectifs durant une période de densification et de renouvellement urbains actifs, mais aussi grâce aussi à l'achèvement de la ZAC de Boisville.

La ville s'est également engagée dans une importante opération de renouvellement urbain à l'intérieur du quartier prioritaire de la ville (QPV) Tallemont-Bretagne avec l'aide de l'ANRU. Les futurs aménagements doivent offrir à cet espace marqué par les grands ensembles d'habitat social une nouvelle recomposition des formes et des fonctions urbaines vers un modèle d'urbanisme aux typologies plus diversifiées situé aux portes du centre-ville.

La municipalité de Mainvilliers souhaite maintenir cette politique de renouvellement afin d'assurer son dynamisme démographique et résidentiel. Les perspectives de développement présentées dans le dossier de PLU prévoient un potentiel de 93 logements par an (opérations en cours comprises), permettant à la commune d'atteindre 12 500 habitants en 2035, soit un taux de croissance de +0,7% par an. Compte tenu du poids de Mainvilliers au sein du pôle urbain, ces hypothèses de croissance sont compatibles avec les orientations du SCoT et du PLH de Chartres métropole.

Concernant les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), Chartres métropole tient à rappeler la place essentielle qu'occupe la ville de Mainvilliers en termes d'enjeux stratégiques d'aménagement du territoire métropolitain : l'accueil et le développement de nombreux projets communautaires qu'ils soient à vocation économique (ZAC des Pôles Ouest, zone d'activités du Vallier) ou d'intérêt public et à vocation environnementale (STEP, usine Orisane, projet d'UVE). En raison de cette dynamique de projets structurants, il convient effectivement de dissocier, comme le précise le dossier, la part de la consommation foncière relevant de Chartres métropole de celle issue du développement communal au titre de la consommation passée.

Quant à la consommation foncière projetée, il convient là encore d'écarter les enveloppes liées aux projets communaux de celles nécessaires à la réalisation des projets d'intérêt communautaire. Ainsi, dans le cadre du projet de centre de valorisation et de traitement des déchets porté par CMTV et Chartres métropole, la consommation d'espace NAF ne peut pas être imputée au seul développement

Adresser toute correspondance à M le Président de Chartres métropole  
Hôtel de Ville – Place des Halles – 28000 CHARTRES - Tél. : 02 37 91 35 20 – Télécopie : 02 37 91 35 49 - [www.agglo-chartres.fr](http://www.agglo-chartres.fr)

de Mainvilliers mais doit plutôt s'inscrire dans un objectif plus global du déploiement et d'efficacité des services publics.

A ce titre, la consommation des espaces agricoles nécessaires à leurs réalisations sera prélevée sur l'enveloppe de 20 hectares inscrite dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Chartres métropole pour la création d'équipements publics communautaires. Cette consommation communautaire sera intégrée au bilan du SCoT qui doit intervenir avant janvier 2026 et sera ainsi déduite de la consommation communale.

La commission de compatibilité salue la qualité du travail réalisé et des réflexions apportées spécialement au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ou thématiques, qui illustrent la volonté constante de la municipalité de poursuivre les opérations de renouvellement urbain et de préservation du cadre de vie des habitants.

La commission de compatibilité souhaite porter à votre connaissance plusieurs observations sur les éléments suivants :

- **Sur le classement de la vallée du Couasnon en espace boisé classé (EBC) :**

Le dossier de PLU mentionne à plusieurs reprises la volonté de la commune de « *poursuivre la valorisation des bords du Couasnon dans le cadre du Plan vert de Chartres métropole en conservant leur caractère naturel et réduisant les obstacles à l'écoulement [...] et en préservant de l'urbanisation les habitats aquatiques et humides...* » (Objectif 3.2.8 du PADD).

En tant que gestionnaire d'espaces naturels et opérateurs au titre du Plan Vert, Chartres métropole estime que le classement en EBC n'est pas nécessaire pour la totalité du boisement, compte tenu de sa surface supérieure à 0,5 hectare (cf. arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative).

Un tel classement peut ainsi entrer en contradiction avec les projets de création de zone d'expansion des crues ainsi qu'avec les obligations d'entretien des berges du cours d'eau qui incombent à Chartres métropole.

En conséquence, la commission de compatibilité demande à la commune de réduire le classement en EBC sur une largeur de 10/15 mètres de part et d'autre du Couasnon pour permettre les opérations et aménagements nécessaires à l'entretien et la valorisation de celui-ci.

- **Sur l'actualisation des zones à urbaniser (1AU) :**

Le plan de zonage réglementaire nécessite d'être actualisé au regard de l'achèvement de certaines opérations. Ainsi, la première tranche de la ZAC des Clozeaux, désormais livrée et habitée, ne peut plus être considérée comme une zone à urbaniser « 1AU » mais doit être intégrée à une zone urbanisée « U ».

De plus, le secteur de la ZAC des Pôles Ouest comprise entre le DATA center d'Orange et l'entreprise Gaudron paysage est aménagée depuis 2022 : un zonage de type « Ue » par exemple apparaît plus pertinent et cohérent.

- **Sur les densités prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Le SCoT de Chartres métropole indique que les ambitions démographiques portées par l'agglomération obligent à développer un urbanisme davantage compact, permettant ainsi d'être vertueux en matière de sobriété foncière, tout en renforçant le lien entre urbanisation et déplacements. Cette maîtrise de la consommation d'espace est permise grâce à la définition d'objectifs chiffrés de densité brute moyenne dans le SCoT : cf. l'objectif 1.1.2 du DOO : « *Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines* ».

A ce titre, le DOO du SCoT précise que les opérations d'urbanisme à vocation résidentielle dans les communes situées au sein du pôle urbain doivent viser l'objectif d'une densité brute de 40 logements

Adresser toute correspondance à M le Président de Chartres métropole  
Hôtel de Ville – Place des Halles – 28000 CHARTRES - Tél. : 02 37 91 35 20 – Télécopie : 02 37 91 35 49 -www.agglo-chartres.fr

par hectare. Cependant, il est rappelé que cette densité cible peut s'apprécier à l'échelle de l'opération et non nécessairement de manière uniforme.

Concernant l'OAP le Vallier, les densités brutes affichées, respectivement de 23 logements à l'hectare pour la partie centrale et de 40 logements à l'hectare pour la partie située au nord, sont inférieures aux orientations du SCoT en la matière. La commission de compatibilité invite donc la commune à afficher des densités supérieures soit par secteur, soit à l'échelle de l'opération afin d'être compatible avec les orientations du SCOT.

De même, le dossier ne précise aucun objectif de densité concernant l'OAP Mandela-Fouré : des objectifs chiffrés sont donc attendus sur ce secteur dans le dossier de PLU avant approbation.

- **Sur l'OAP Jean Moulin :**

La ville de Mainvilliers souhaite créer un parc urbain en cœur d'îlot d'environ 1,5 hectare afin d'offrir un espace paysager de qualité qui doit également servir de liaison entre les différents quartiers par l'aménagement de cheminements pour les mobilités actives.

La réalisation de cet espace étant conditionnée par les acquisitions des fonds de parcelles privées, Chartres métropole recommande à la commune de prévoir des emplacements réservés tels que définis à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, afin de permettre les acquisitions foncières nécessaires pour garantir les accès publics au futur parc.

De manière générale, le PLU de Mainvilliers est compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT et du PLH de Chartres métropole en vigueur, notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace et les hypothèses de développement.

En conséquence, la commission de compatibilité émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de Mainvilliers et demande à la commune d'intégrer les éléments et remarques évoqués ci-dessus dans le dossier avant son approbation en Conseil municipal.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir joindre le présent avis au dossier qui sera soumis à enquête publique. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément qui pourrait vous être utile dans la suite de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation du Président,  
Le Vice-président à l'Aménagement du territoire

  
Rémi MARTIAL



Adresser toute correspondance à M le Président de Chartres métropole  
Hôtel de Ville – Place des Halles – 28000 CHARTRES - Tél. : 02 37 91 35 20 – Télécopie : 02 37 91 35 49 -www.agglo-chartres.fr

## Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

### **Remarque 1 : Classement de la vallée du Couason en EBC**

Le dossier de PLU mentionne à plusieurs reprises la volonté de la ville de « poursuivre la valorisation des bords du Couason dans le cadre du Plan vert de Chartres métropole en conservant leur caractère naturel et réduisant les obstacles à l'écoulement et en préservant de l'urbanisation les habitats aquatiques et humides... » (Objectif 3.2.8 du PADD).

En tant que gestionnaire d'espaces naturels et opérateurs au titre du Plan Vert, Chartres métropole estime que le classement en EBC n'est pas nécessaire pour la totalité du boisement, compte tenu de sa surface supérieure à 0,5 hectare (cf. arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative).

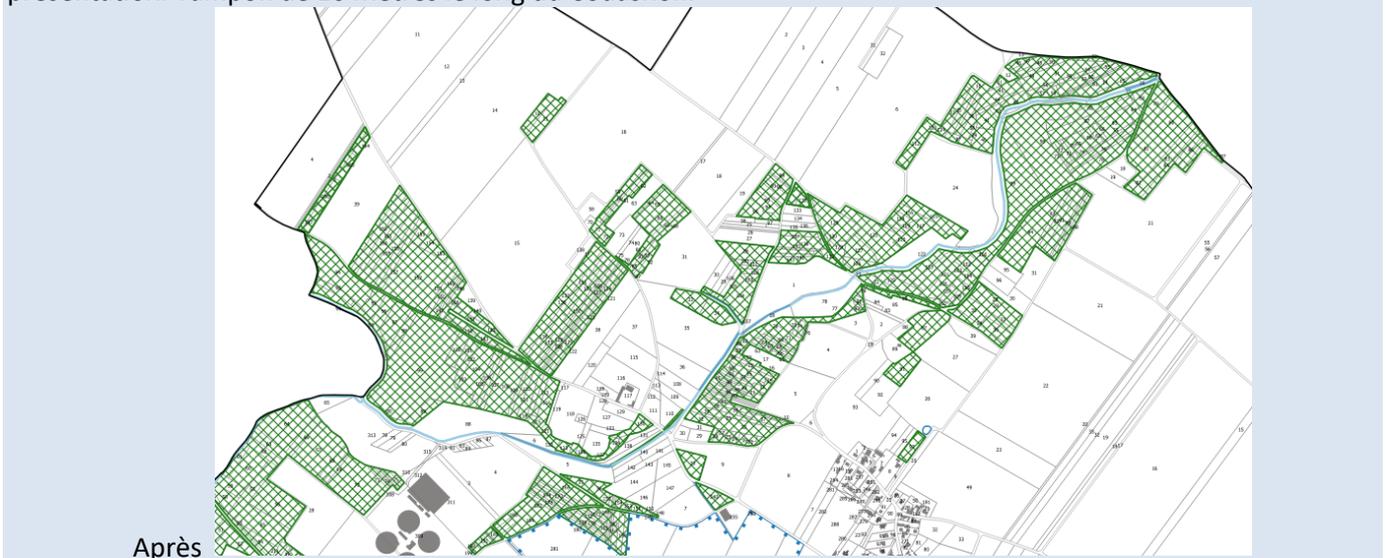
Un tel classement peut ainsi entrer en contradiction avec les projets de création de zone d'expansion des crues ainsi qu'avec les obligations d'entretien des berges du cours d'eau qui incombent à Chartres métropole.

**En conséquence, la commission de compatibilité demande à la ville de réduire le classement en EBC sur une largeur de 10/15 mètres de part et d'autre du Couason pour permettre les opérations et aménagements nécessaires à l'entretien et la valorisation de celui-ci.**

### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le classement en EBC sera réduit sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre du Couason. Il n'est pas nécessaire de prévoir d'EBC compensatoire car un arrêté protège déjà les boisements de plus de 0,5 ha, ce qui est le cas pour les EBC concernés.

→ **Prise en compte dans le PLU :** Evolution du plan de zonage et report dans les Tomes 4 et 5 du rapport de présentation. Tampon de 10 mètres le long du Couason.





Excepté pour deux EBC inférieurs à 0,5 ha (voir ci-contre)

Ajout dans les Tomes 4 et 5 du rapport de présentation :

« La **préservation des EBC communaux**, à l'exception :

- des portions d'EBC situés le long du Couasnon, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau, et seulement si leur superficie est supérieure à 0,5 ha une fois réduite (cf. arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative). Cela permettra au gestionnaire du cours d'eau Chartres Métropole de réaliser les opérations et aménagements nécessaires à l'entretien et la valorisation de celui-ci.»

### Remarque 2 : Actualisation des zones à urbaniser (1AU)

Le plan de zonage réglementaire nécessite d'être actualisé au regard de l'achèvement de certaines opérations. Ainsi, la première tranche de la **ZAC des Clozeaux, désormais livrée et habitée, ne peut plus être considérée comme une zone à urbaniser « 1AUc » mais doit être intégrée à une zone urbanisée « U ».**

De plus, le secteur de la ZAC de Pôle Ouest comprise entre le DATA center d'Orange et l'entreprise Gaudron paysage est aménagée depuis 2022 : **un zonage de type « Ue » par exemple apparaît plus pertinent et cohérent.**

#### Réponse de la ville :

La ville souhaite répondre favorablement à cette demande. La première tranche de la ZAC des Clozeaux, aujourd'hui située en zone 1AUc évoluera en zone UD correspondant au tissu urbain environnant (voir zone concernée ci-dessous).

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage : 1AUc vers zone UD et UBa



Avant



Après

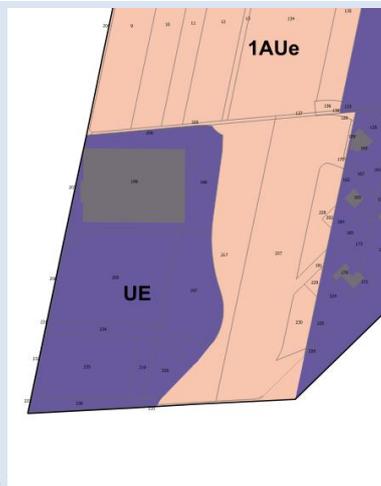
De même, la ville répond favorablement à la deuxième évolution demandée par Chartres Métropole. Le secteur situé entre le DATA Center et l'entreprise Gaudron paysage (voir ci-dessous) évoluera en zone UE tel que

demandé.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage : 1AUe vers UE



Avant



Après

**Remarque 3 : Densités prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le SCoT de Chartres métropole indique que les ambitions démographiques portées par l'agglomération obligent à développer un urbanisme davantage compact, permettant ainsi d'être vertueux en matière de sobriété foncière, tout en renforçant le lien entre urbanisation et déplacements. Cette maîtrise de la consommation d'espace est permise grâce à la définition d'objectifs chiffrés de densité brute moyenne dans le SCoT : cf. l'objectif 1.1.2 du DOO : « Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines ».

A ce titre, le DOO du SCoT précise que les opérations d'urbanisme à vocation résidentielle dans les communes situées au sein du pôle urbain doivent viser l'objectif d'une densité brute de 40 logements par hectare. Cependant, il est rappelé que cette densité cible peut s'apprécier à l'échelle de l'opération et non nécessairement de manière uniforme.

**Concernant l'OAP le Vallier, les densités brutes affichées, respectivement de 23 logements à l'hectare pour la partie centrale et de 40 logements à l'hectare pour la partie située au nord, sont inférieures aux orientations du SCoT en la matière. La commission de compatibilité invite donc la ville à afficher des densités supérieures soit par secteur, soit à l'échelle de l'opération afin d'être compatible avec les orientations du SCOT.**

**De même, le dossier ne précise aucun objectif de densité concernant l'OAP Mandela-Fouré : des objectifs chiffrés sont donc attendus sur ce secteur dans le dossier de PLU avant approbation.**

### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à cette demande. Les densités de logements / hectares seront reprises pour l'ensemble du périmètre des OAP du Vallier et de Mandela-Fouré de la façon suivante :

- OAP du Vallier : 40 lgmts/ha en moyenne sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- OAP Mandela-Fouré : 40 lgmts/ha en moyenne sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution des OAP du Vallier et Mandéla-Fouré comme suit :

### **Vallier**

«Faire muter le nord du secteur vers de **l'habitat**, avec une **densité** :

- de 40 logements à l'hectare en densité brute moyenne sur l'ensemble du périmètre de l'OAP : la partie au nord de la voie ferrée, plus proche des grands axes et de la nouvelle polarité à créer devra avoir une densité plus importante que celle du reste du secteur en mutation.»

### **Mandela**

«Réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples avec une **densité de 40 logements à l'hectare** en densité brute moyenne sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.»

### **Remarque 4 : OAP Jean Moulin**

La ville de Mainvilliers souhaite créer un parc urbain en cœur d'îlot d'environ 1,5 hectare afin d'offrir un espace paysager de qualité qui doit également servir de liaison entre les différents quartiers par l'aménagement de cheminements pour les mobilités actives.

La réalisation de cet espace étant conditionnée par les acquisitions des fonds de parcelles privées, **Chartres métropole recommande à la ville de prévoir des emplacements réservés tels que définis à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme**, afin de permettre les acquisitions foncières nécessaires pour garantir les accès publics au futur parc.

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à cette recommandation et mettra en place au moins 3 emplacements réservés à l'acquisition du foncier permettant d'accéder au cœur de l'îlot de l'OAP Jean Moulin (voir localisation de l'OAP ci-dessous).

→ **Prise en compte dans le PLU :** Evolution emplacements réservés et du plan de zonage. Mise en place de 3 emplacements réservés : 3, 4 et 5. Voir plan de zonage ci-dessous :



Avant



Après

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une bande cyclable	231 m <sup>2</sup>	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	525 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	96 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	54 m <sup>2</sup>	Commune

**Remarque 5 : remarque générale**

De manière générale, le PLU de Mainvilliers est compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT et du PLH de Chartres métropole en vigueur, notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation d'espace et les hypothèses de développement.

**Réponse de la ville :**

Sans objet.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

# AVIS DE CHARTRES METROPOLE – DIRECTION DU PATRIMOINE NATUREL

PLU de Mainvilliers

Avis Direction du Patrimoine Naturel de Chartres métropole

19/11/2024

## 1) Définition réglementaire d'un « cours d'eau »

Le Couasnon/Coinon n'est pas un « cours d'eau » au sens réglementaire du terme (défini par la DDT28). Il devrait plutôt être nommé « milieu aquatique » ou simplement « vallée ». Cette erreur de terminologie entraîne plusieurs autres erreurs dans les documents (Code masse d'eau, terme « chemin de halage », référence à GEMAPI)

Documents référence :

- *2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 3\_Varrêt.pdf*
- *2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 4\_Varrêt.pdf*
- *4-OAP\_PLU\_Mainvilliers\_Varrêt.pdf*
- ➔ Contacter le service rivière : [riviere@agglo-ville.chartres.fr](mailto:riviere@agglo-ville.chartres.fr)

## 2) Précision technique Trame Bleue et Noire

Quelques éléments techniques devraient être modifiés et ajoutés concernant la Vallée du Couasnon et la Trame Noire.

Documents référence :

- *2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 4\_Varrêt.pdf*
- *4-OAP\_PLU\_Mainvilliers\_Varrêt.pdf*
- ➔ Vallée du Couasnon, voir avec : [riviere@agglo-ville.chartres.fr](mailto:riviere@agglo-ville.chartres.fr)
- ➔ Trame Noire, voir avec : [alexandre.paulino@agglo-ville.chartres.fr](mailto:alexandre.paulino@agglo-ville.chartres.fr)

## 3) Classement EBC : trop contraignant et non pertinent

Le classement EBC est presque systématique le long de la vallée du Couasnon, ce n'est pas forcément pertinent car ce classement bloquerait les projets de création de zone d'expansion de crue ou de création de zone humide. Le classement en zone N semble suffisant.

De plus, il pourrait être pertinent d'afficher une bande de 5 à 10 en emplacement réservé le long du Couasnon afin de commencer la démarche de maîtrise foncière dans le cadre de l'étude de remise en eau de la Vallée et pour la prévention des inondations.

Documents référence :

- *2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 4\_Varrêt.pdf*
- *5.1-Zonage\_PLU\_Mainvilliers\_Général\_DPN.pdf*
- ➔ Contacter le service rivière : [riviere@agglo-ville.chartres.fr](mailto:riviere@agglo-ville.chartres.fr)

## 4) Liaison douce du Plan Vert

Des liaisons douces du Plan Vert sont abordées dans le document sans références au Schéma Directeur Plan Vert. Concernant ce sujet, c'est la fiche 4.2.c du Schéma Directeur Plan Vert qui est concernée.

Documents référence :

- *2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 3\_Varrêt.pdf*
- ➔ Contacter le référent Plan Vert : [benoit.lambert@agglo-ville.chartres.fr](mailto:benoit.lambert@agglo-ville.chartres.fr)

## Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

### **Remarque 1 : Définition réglementaire d'un « cours d'eau »**

Le Couason/Coinon n'est pas un « cours d'eau » au sens réglementaire du terme (défini par la DDT28). Il devrait plutôt être nommé « milieu aquatique » ou simplement « vallée ». Cette erreur de terminologie entraîne plusieurs autres erreurs dans les documents (Code masse d'eau, terme « chemin de halage », référence à GEMAPI)

Documents référence :

- 2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 3\_Varrêt.pdf
- 2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 4\_Varrêt.pdf
- 4-OAP\_PLU\_Mainvilliers\_Varrêt.pdf

==> Contacter le service rivière : [riviere@agglo-ville.chartres.fr](mailto:riviere@agglo-ville.chartres.fr)

### **Réponse de la ville :**

Le Couason est bien considéré comme un cours d'eau (voir carte topographie de l'IGN ci-dessous) sur large portion de la ville. Toutefois sa partie aval n'est pas un cours d'eau permanent et sera appelée vallée, et pour permettre l'homogénéisation des termes dans tout le PLU, le terme « vallée » sera employé à chaque fois.



→ **Prise en compte dans le PLU** : Prise en compte dans les Tomes 2, 3, 4 et 5 du rapport de présentation.

### **Remarque 2 : Précision technique Trame Bleue et Noire**

Quelques éléments techniques devraient être modifiés et ajoutés concernant la Vallée du Couason et la Trame Noire.

Documents référence :

- 2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 4\_Varrêt.pdf
- 4-OAP\_PLU\_Mainvilliers\_Varrêt.pdf

==> Vallée du Couason, voir avec : [riviere@agglo-ville.chartres.fr](mailto:riviere@agglo-ville.chartres.fr)

==> Trame Noire, voir avec : [alexandre.paulino@agglo-ville.chartres.fr](mailto:alexandre.paulino@agglo-ville.chartres.fr)

### **Réponse de la ville :**

Après consultation des services de l'agglomération, la réponse de la ville est identique à la remarque 1. Il s'agira d'employer le terme « vallée ».

→ **Prise en compte dans le PLU** : Prise en compte dans les Tomes 2, 3, 4 et 5 du rapport de présentation.

### **Remarque 3 : Classement EBC : trop contraignant et non pertinent**

Le classement EBC est presque systématique le long de la vallée du Couason, ce n'est pas **forcément** pertinent car ce classement bloquerait les projets de création de zone d'expansion de crue ou de création de zone humide. Le classement en zone N semble suffisant.

De plus, il pourrait être pertinent d'afficher une bande de 5 à 10 en emplacement réservé le long du Couasnon afin de commencer la démarche de maîtrise foncière dans le cadre de l'étude de remise en eau de la Vallée et pour la prévention des inondations.

Documents référence :

- 2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 4\_Varrêt.pdf
- 5.1-Zonage\_PLU\_Mainvilliers\_Général\_DPN.pdf

==> Contacter le service rivière : [riviere@agglo-ville.chartres.fr](mailto:riviere@agglo-ville.chartres.fr)

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le classement en EBC sera réduit sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre du Couasnon.

Concernant la mise en place d'emplacement réservé le long du Couasnon, un travail entre les services de la ville et de l'agglomération sera nécessaire pour bien cibler les parcelles.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution faite pour la réduction des EBC dans une bande de 10 mètres (voir plan de zonage) mais pas pour la mise en place d'emplacements réservés.

**Remarque 4 : Liaison douce du Plan Vert**

Des liaisons douces du Plan Vert sont abordées dans le document sans références au Schéma Directeur Plan Vert. Concernant ce sujet, c'est la fiche 4.2.c du Schéma Directeur Plan Vert qui est concernée.

Documents référence :

- 2-Rapport\_PLU\_Mainvilliers\_Tome 3\_Varrêt.pdf

==> Contacter le référent Plan Vert : [benoit.lambert@agglo-ville.chartres.fr](mailto:benoit.lambert@agglo-ville.chartres.fr)

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la remarque. Il sera fait référence au Schéma Directeur Plan Vert dans le Tome 3 du rapport de présentation.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du Tome 3 du rapport de présentation.

# AVIS DE LA DDT D'EURE-ET-LOIR (ET CDPENAF)

DDT d'Eure-et-Loir

SAH/BPU

[ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr)

Affaire suivie par : Justine KIRCH



Chartres le, 24 DEC. 2024

Madame la Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mainvilliers, arrêté par délibération du conseil municipal du 10 septembre 2024 et reçu en préfecture le 25 septembre 2024.

Les grands enjeux inscrits dans le PADD répondent aux politiques publiques de développement durable portées par l'État.

Votre stratégie de développement porte sur un taux de croissance de +0,7 %/an de la population. Vous justifiez cette perspective démographique par la volonté d'atteindre les objectifs du SCoT et du PLH en termes de réalisation de logements (1000 d'ici 2035) pour accueillir une nouvelle population tout en limitant l'impact sur l'environnement mainvillois. Les dernières tendances démographique observées entre 2015 et 2021 sont négatives (- 0,2 %/an). Cette baisse peut s'expliquer par les démolitions de logements sociaux du quartier Tallemont-Bretagne, sans que les reconstructions soient encore effectives. Les projets en cours, ainsi que la position de Mainvilliers, au sein du pôle urbain de Chartres et à proximité de sa gare, justifient cette trajectoire ambitieuse.

Mon-Diag-Artif, outil de référence utilisé par les services de l'État, indique une consommation d'espace de 20 ha entre 2011 et 2020. Le futur PLU prévoit 5 ha de consommation pour les projets communaux et 30 ha pour le projet de centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers de Chartres Métropole. Par ailleurs, le SCoT a réservé un espace de 20 ha, non localisé, pour un projet d'équipement. On peut donc considérer que ces 20 ha seront affectés à ce projet, et qu'ils relèvent d'une consommation à imputer au SCoT. Il reste ainsi 15 ha de consommation d'espace à imputer au PLU (10 ha pour le centre de gestion des déchets et 5 ha pour les projets communaux), ce qui constitue une réduction de la consommation d'espace. La consommation liée à la ZAC pôle Ouest sera également comptabilisée comme consommation à imputer au SCoT.

Par ailleurs, les services de l'État ne disposent d'aucune information sur l'état d'avancement du centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers. Il semble que les délais annoncés par Chartres Métropole ne soient plus d'actualité. Ainsi il paraît plus pertinent de reclasser la zone réservée à cet équipement en zone à urbaniser à long terme (2AUI).

Madame Michèle BONTHOUX  
Maire de Mainvilliers  
Pl. du Marché  
28300 MAINVILLIERS



17, Place de la République - CS 40517 - 28008 CHARTRES cedex - Tél 02 37 20 40 60 - [www.eure-et-loir.gouv.fr](http://www.eure-et-loir.gouv.fr)  
Horaires d'ouverture : 9h00-12h00 / 14h00-17h00 et vendredi 9h-12h / 14h00-16h00

J'attire votre attention sur le fait que la directive paysagère s'applique sur la parcelle 1AUe située au nord du pôle ouest, et impose une hauteur de construction réduite (de 8 à 12m). Il serait souhaitable de préciser les aménagements prévus. S'ils ne sont pas compatibles avec les contraintes liées à la parcelle, il conviendra de la reclasser en zone A.

Considérant ces éléments, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU; sous réserve de :

- reclasser la zone dédiée au projet de centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers en 2AU1
- justifier les aménagements prévus sur la zone 1AUe du pôle ouest au regard de la directive paysagère

En annexe, vous trouverez des précisions sur les réserves émises ci-dessus ainsi que d'autres remarques concernant la forme et le contenu du dossier, que je vous demande de prendre en compte.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 5 décembre 2024 a émis un avis favorable à votre projet de PLU. Je vous invite à tenir compte de cet avis et de celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Préfet  
Pour le Préfet,  
La Secrétaire Générale



Agnès BONJEAN



PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

## Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de Mainvilliers

La présente annexe se décompose en deux grandes parties :

A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves.

B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document.

*Ces éléments sont à prendre en compte pour garantir une meilleure cohérence des différentes pièces du dossier.*

### **A/ Développement des points fondamentaux de l'avis favorable sous réserves :**

#### **I) Croissance démographique**

Dans le tome 2 page 6, les chiffres de l'évolution de la population sont ceux de 2018. Il serait souhaitable de les actualiser, les chiffres 2021 sont disponibles.

Ils indiquent une légère décroissance de la population (-0,2 %), ce qui peut s'expliquer par les démolitions de logements sociaux du quartier Tallemont-Bretagne et les projets de reconstruction en attente de réalisation. La position de Mainvilliers, au sein du pôle urbain de Chartres et à proximité de la gare, justifie l'évolution ambitieuse de la croissance (+0,7 %), qui correspond aux prévisions du SCoT.

#### **II) Consommation d'espace**

Le début des travaux de la ZAC est antérieur à 2021, le PADD comptabilise l'ensemble de la ZAC en consommation passée. Cette façon de compter est autorisée : en décembre 2023, 4 fascicules précisent les échéances de mise en œuvre de la réforme ZAN. Le fascicule 1 présente la mesure de la consommation effective d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF). Dès lors, les ZAC ayant été commercialisées avant 2021 ont un traitement spécial quant à leur comptabilisation dans la consommation d'espace des projets communaux afin de ne pas empêcher la planification à long terme.

Néanmoins, cette consommation n'ouvre pas de droits à construire pour la décennie suivante. Ainsi, les 70 ha comptés n'ouvrent pas 35 ha supplémentaires pour le futur PLU.

La doctrine départementale consiste à se baser sur les données collectées par « Mon DiagArtif » pour établir d'état des lieux de la consommation d'espace entre 2011 et 2020.

Dans ce sens, le PADD devra être corrigé dans la partie « objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace » en indiquant une consommation d'espace antérieure de 20ha. Les surfaces non construites à ce jour seront comptabilisées au titre de la consommation SCoT.

Le centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers (CMTV) est un projet d'équipement public, prévu dans le SCoT mais non localisé, pour une surface de 20 ha. À

ce titre, cette consommation sera comprise dans celle du SCoT, le reste sera compté pour la commune. La réduction de la consommation d'espace sera ainsi démontrée.

## **II) Zonage du centre de gestion des déchets et de la parcelle 1AUe de la ZAC Pôle Ouest**

Les services de l'État ne disposent d'aucune information particulière sur l'état d'avancement du centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers. Il semble que les délais annoncés par Chartres Métropole ne soient plus d'actualité. Ainsi il paraît plus pertinent de reclasser la zone réservée à cet équipement en zone à urbaniser à long terme 2AUI (détails dans la partie zonage ci-dessous).

La directive paysagère s'applique sur la parcelle 1AUe située au nord du pôle ouest, et impose une hauteur de construction réduite (de 8 à 12m). Il serait souhaitable de préciser les aménagements prévus. S'ils ne sont pas compatibles avec les contraintes liées à la parcelle, il faudra la reclasser en zone A.

## **B/ Remarques complémentaires portant sur les différentes pièces du document**

### **I) Rapport de présentation**

– Au tome 4, à la page 31, il est indiqué que l'augmentation des constructions en densification observée sur les dernières années va se poursuivre sur le même rythme jusqu'à 2035.

Cependant, l'élaboration du document a permis d'identifier les espaces en creux disponibles sur la commune. C'est de cette analyse que devrait découler l'estimation de la mobilisation d'espaces pour la construction de nouveaux logements en densification.

La page 27 du tome 2 du rapport de présentation mentionne une augmentation de la vacance : « le nombre de logements vacants a augmenté de 66 logements entre 2008 et 2017, passant de 266 à 368 logements. Le taux de vacance passe ainsi de 5,5 % à 6,9 % mais reste assez faible et témoigne d'un marché plutôt tendu. » Il faudrait mettre les chiffres en cohérence : 66 ou 102 logements.

D'après les données d'INSEE datant de 2021 le taux a encore augmenté jusqu'à atteindre 7,2 % du parc, ce qui reste inférieur à la moyenne départementale. Une surveillance de l'évolution de ce taux serait nécessaire, et si la tendance se confirme, il pourrait être utile d'en identifier les causes pour mettre en place des actions afin de remettre ces logements sur le marché.

– Dans le tome 2 à la page 6 les chiffres concernant la population communale devraient être mis à jour avec les dernières données de l'INSEE (2021) afin d'avoir une idée plus précise des dernières tendances démographiques.

– Le tome 4, à la page 26, évoque la taille des ménages : « on constate une augmentation de la taille des ménages entre 2014 et 2020 ». Néanmoins, le document émet l'hypothèse que la taille des ménages va diminuer entre 2020 et 2035.

L'observation d'une tendance nationale ne suffit pas pour justifier cette hypothèse au niveau communal. Le PLU doit être la traduction des besoins estimés liés aux tendances communales observées. Ainsi le besoin en nouveaux logements destinés au desserrement des ménages devra être davantage justifié.

- La station d'épuration de la Mare-Corbonne située à Mainvilliers est actuellement en capacité de répondre au développement des futurs logements prévus dans ce projet de PLU. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera si de nouvelles entreprises s'installent ou si le nombre de logements finalement construits excédait le nombre prévu dans le document. Une étude sera nécessaire afin de vérifier si la station d'épuration est toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.

- La gestion des eaux pluviales doit être précisée dans le règlement. En effet, dès lors qu'un projet dépasse une superficie globale de 1 ha avec le bassin versant intercepté, il faut prendre en compte la rubrique 2.1.5.0. de l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

Deux modes de gestion des eaux pluviales sont possibles :

- Les ouvrages ou équipements de gestion ou récupération d'eaux pluviales à l'échelle des logements individuels peuvent être réalisés, permettant de limiter le rejet dans les canalisations d'eaux de pluie.

- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie lors de nouveaux projets via des bassins d'infiltration ou des tranchées drainantes.

Le règlement doit être modifié en intégrant l'un ou l'autre de ces modes suivant les situations. Il sera nécessaire de vérifier en parallèle la compatibilité de la réglementation de Chartres Métropole concernant la gestion des eaux pluviales.

## II) Zonage

- L'agglomération de Chartres Métropole souhaite regrouper en un même lieu les activités relatives à la gestion et à l'exploitation de déchets. Ce projet était initialement prévu sur la zone d'activité du pôle ouest, mais n'est plus compatible avec les activités déjà installées (data centers). Ainsi il a été proposé au cours de la procédure de révision du PLU de Mainvilliers de réserver une zone 1AUI pour ce projet aux alentours de l'Unité de Valorisation Énergétique (UVE) existante.

L'ajout de cette zone de 30 ha a été accepté car les services de Chartres Métropole ont affirmé qu'un permis de construire allait être déposé en décembre 2024.

Pour que les aménagements puissent commencer, plusieurs autorisations doivent être délivrées au pétitionnaire, notamment les autorisations au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Pour l'instant aucune demande n'a été faite auprès des services de l'UD DREAL, qui n'a eu aucun échange avec les services de Chartres Métropole sur le sujet depuis des mois.

Au vu de ces éléments, l'urbanisation à court terme du secteur fléché ne semble pas pertinente. Il convient donc de zoner l'ensemble du projet en 2AUI.

- Les occupations et utilisations du sol du règlement de la zone naturelle sont soumises à des conditions particulières lorsqu'il y a réfection, changement de destination, etc.... Cependant aucun bâtiment éligible à un changement de destination n'est identifié sur le plan de zonage. Or, pour autoriser un changement d'usage d'un bâtiment, celui-ci doit

obligatoirement être identifié au règlement graphique. La commune devra s'assurer que tous les projets ont bien été identifiés afin de ne pas bloquer leur réalisation.

- La zone NI est dédiée à l'accueil des constructions à vocation de loisirs. Sur la cartographie satellite, on identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles et de terres cultivées. L'activité actuelle n'est donc pas en cohérence avec le zonage proposé.

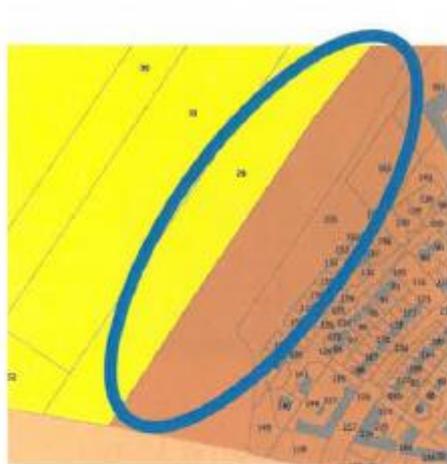
Si la demande est justifiée par un projet identifié, l'outil STECAL semble être adapté pour définir un périmètre plus réduit. Si ce n'est pas le cas, alors la zone NI devra être reclassée en zone agricole.

- L'objectif de la zone Nj est d'étendre des jardins familiaux. Il faudra préciser dans le rapport de présentation si la commune a la maîtrise du foncier. Si ce n'est pas le cas un emplacement réservé devra être ajouté afin d'empêcher l'implantation d'autres équipements publics.

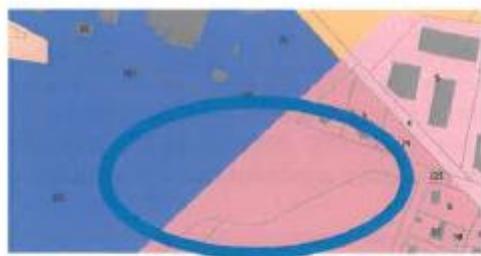
- Les espaces libres entourés ci-dessous, en zone Ue, ne font pas partie de la ZAC Pôle Ouest. Pourtant ils ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace future. Il faudra justifier la nécessité d'urbaniser ces terrains et intégrer ces surfaces au bilan de la consommation d'espace du projet.



- La zone U derrière les constructions n'est pas adaptée : c'est une zone non construite, et qui n'a pas vocation à l'être (protection des riverains contre les nuisances sonores cf PADD). Il est conseillé de la convertir en zone N :



- Les espaces libres situés entre la route et les habitations ne sont pas des espaces constructibles (proximité de la rocade, bretelles). Il faudrait changer le zonage, de U en N :



Les fonds de jardin du hameau de Seresville pourraient être protégés afin d'empêcher le développement de constructions en second rideau.

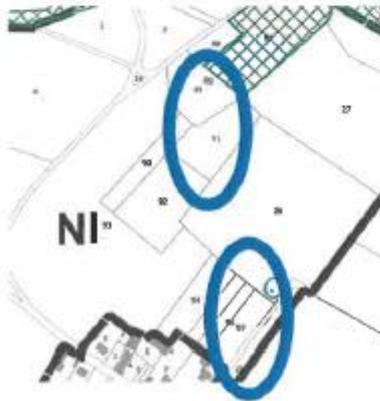


5





- Il serait judicieux de protéger les boisements sur les parcelles AZ0091 et AZ0097 :



Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 0,5 ha ne sont pas protégés du défrichement par le Code Forestier. Il est donc important de les classer en EBC (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme) afin de renforcer leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

Il n'est cependant pas indispensable de classer les boisements de plus de 0,5 ha en EBC, cet outil étant très contraignant et pouvant constituer un frein à la sylviculture (déclaration préalable obligatoire avant toute coupe).

- Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Par ailleurs, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes, ici les Espaces

Boisés Classés ne doivent pas être édictés sur une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

### III) Règlement

– Les dispositions liées aux secteurs de parc identifiés au document graphique conditionnent les constructions à leurs liens avec l'usage du site et limitent l'imperméabilisation des sols.

« Limiter l'urbanisation » est une règle trop vague pour qu'elle puisse être correctement appliquée, elle devra être précisée.

– Les dispositions liées aux secteurs de jardins identifiés au document graphique d'après l'article L.151-23 de code l'urbanisme conditionnent les constructions d'annexes à vocation d'abris de jardin à une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> etc...

Il faudra préciser les règles afin de mieux cadrer les constructions.

– Bien qu'il soit indiqué sur chaque zone « Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document. » il serait judicieux de rappeler que les règles de hauteurs maximums des zones : 1AUe, Ue, Uc, Um, 1AUm et A sont impactées par la directive paysagère, plus restrictive que le règlement de ces zones.

– Le but de la zone Ap est d'encourager l'agriculture à circuit court. Le règlement de cette zone destinée à l'accueil de l'agriculture périurbaine n'apporte pas d'éléments de nature à favoriser ce type d'agriculture ; il doit être modifié pour atteindre le but recherché. Dans le cas contraire, la zone doit être requalifiée en zone A.

– En zones A et N : « tout abattage d'arbre doit être compensé ». Cette règle devra préciser quel type de compensation est attendu.

– Des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés sur la commune :

Liaisons aériennes 90 000 Volts :

Ligne aérienne 90kV NO 1 CHAUNAY-MAINTENON

Ligne aérienne 90kV NO 1 MAINTENON-MAINVILLIERS

Ligne aérienne 90kV NO 1 CHAUNAY-MAINVILLIERS

Poste de transformation 90 000 Volts :

POSTE 90kV NO 1 MAINVILLIERS

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC, UD, UDa, UM, UMa, UP, 1AUm, 1AUe, A, N, NI du territoire.

Il conviendra d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

#### *Dispositions générales*

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et

entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et doivent être mentionnés au sein des dispositions générales.

#### *Dispositions particulières*

°utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont autorisées dans l'ensemble des zones cités ci-dessus, les travaux de maintenance ou de modification de des ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

°hauteur des constructions

Les ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur les zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il conviendra de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

°règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes.

°exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

S'agissant des postes de transformation, il conviendra de préciser que les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

– Un nombre important (209) de constructions a été repéré, en tant que bâtiments remarquables ou éléments constitutifs d'alignements historiques. Ce repérage est assorti de fiches descriptives et de prescriptions dans le règlement, ce qui est à saluer.

Toutefois, il n'est nulle part mentionné que cette identification s'est faite au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Or, cela doit être clairement indiqué, au risque de voir ce repérage juridiquement non opposable aux tiers.

#### **IV) Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)**

– OAP secteur Vallier : concernant les caractéristiques de la chaussée (disposition, largeur, aménagements paysagers), deux scénarios sont proposés. Il conviendra d'indiquer quel est celui retenu par la commune afin que celui-ci soit respecté.

– OAP Closeaux : la majorité du secteur est déjà urbanisé hormis un îlot de jardin à l'ouest. L'OAP pourrait préserver cet espace vert afin de conserver un îlot de fraîcheur au sein du tissu urbain.

– OAP thématique circulations douces : sur la carte page 11 il est identifié un « axe dangereux à sécuriser », correspondant à des voies qui semblent pacifiées, indiquées comme étant actuellement des « voies partagées avec piétons » et « aménagement en site propre » (page 9). Il conviendra d'expliquer en quoi consiste cette sécurisation et la repérer plus clairement sur la planche page 12.

– OAP secteur Boisville : il est indiqué qu'il faut éviter de construire sous la ligne à haute tension. Cependant il faudra préciser à quelle distance et sur quelle largeur.

## Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

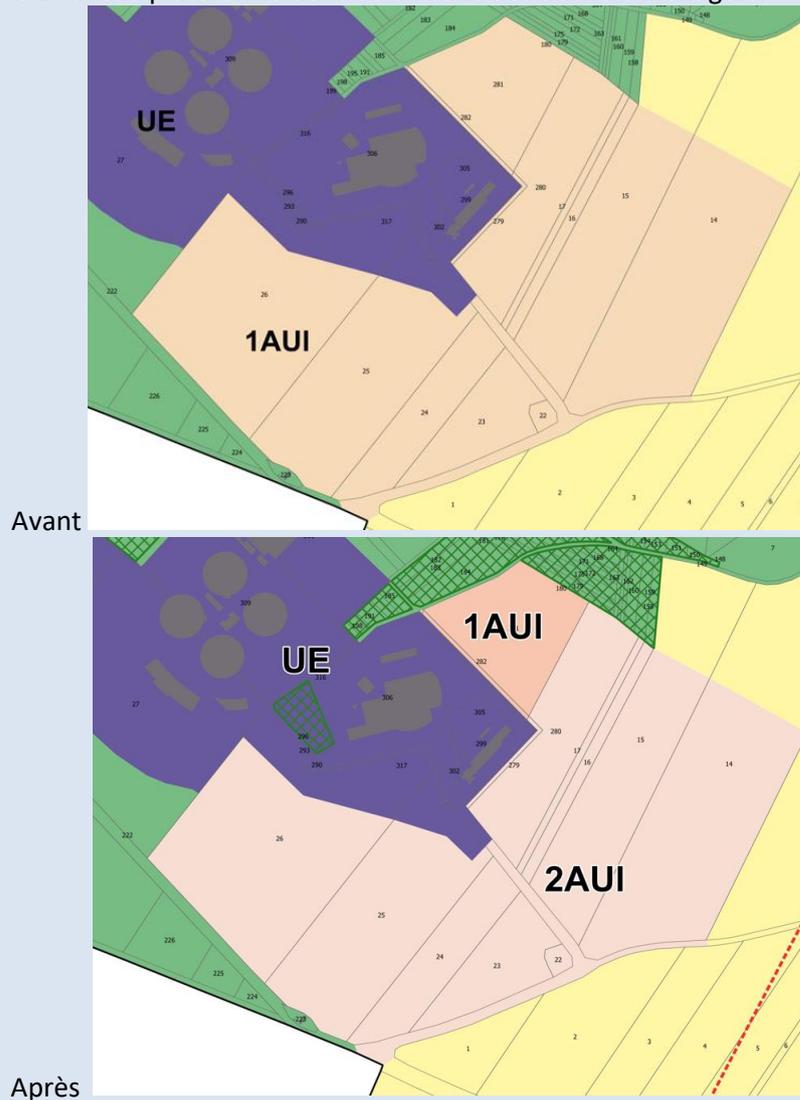
### **Remarque 1 :**

Les services de l'État ne disposent d'aucune information sur l'état d'avancement du centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers. Il semble que les délais annoncés par Chartres Métropole ne soient plus d'actualité. Ainsi il paraît plus pertinent de **reclasser la zone réservée à cet équipement en zone à urbaniser à long terme (2AUI).**

### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande de la DDT et fera évoluer la zone 1AUI en zone 2AUI.

→ **Prise en compte dans le PLU :** Evolution du plan de zonage et du règlement écrit avec l'ajout d'une zone 2AUI et la réduction de la zone 1AUI à la plateforme de mise en balle des déchets ménagers.



### **Remarque 2 : triangle nord du Pôle Ouest**

J'attire votre attention sur le fait que la directive paysagère s'applique sur la parcelle 1AUe située au nord du pôle ouest, et impose une hauteur de construction réduite (de 8 à 12m). Il serait souhaitable de préciser les aménagements prévus. S'ils ne sont pas compatibles avec les contraintes liées à la parcelle, il conviendra de la reclasser en zone A.

### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite maintenir la zone 1AUe sur le triangle nord du Pôle Ouest. Les hauteurs maximales prescrites par

la directive paysagère seront bien respectées et les terrains seront réellement construits et ne deviendront pas des friches. Un dossier de réalisation de la ZAC existe et prévoit bel et bien des constructions sur les parcelles concernées. En outre, chaque zone du PLU contient un article précisant que les hauteurs de la directive paysagère doivent être respectées. Ce sera également le cas pour ce secteur.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 3 : CDPENAF**

Avis favorable de la CDPENAF.

**Réponse de la ville :**

Pour plus de détails, se référer à l'avis de de la CDPENAF.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Oui, voir avis CDPENAF

**Remarque 4 : Croissance démographique**

Les chiffres de l'évolution de la population sont ceux de 2018. Il serait souhaitable de les actualiser, les chiffres 2021 sont disponibles.

Ils indiquent une légère décroissance de la population (-0,2 %), ce qui peut s'expliquer par les démolitions de logements sociaux du quartier Tallemont-Bretagne et les projets de reconstruction en attente de réalisation. La position de Mainvilliers, au sein du pôle urbain de Chartres et à proximité de la gare, justifie l'évolution ambitieuse de la croissance (+0,7%) ; qui correspond aux prévisions du SCoT.

**Réponse de la ville :**

Les données seront actualisées avec les chiffres de 2021.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Oui, les données ont été actualisées (INSEE 2022)

**Remarque 5 : Consommation d'espace**

Le début des travaux de la ZAC est antérieur à 2021, le PADD comptabilise l'ensemble de la ZAC en consommation passée. Cette façon de compter est autorisée : en décembre 2023, 4 fascicules précisent les échéances de mise en œuvre de la réforme ZAN. Le fascicule 1 présente la mesure de la consommation effective d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF). Dès lors, les ZAC ayant été commercialisées avant 2021 ont un traitement spécial quant à leur comptabilisation dans la consommation d'espace des projets communaux afin de ne pas empêcher la planification à long terme.

Néanmoins, cette consommation n'ouvre pas de droits à construire pour la décennie suivante. **Ainsi, les 70 ha comptés n'ouvrent pas 35 ha supplémentaires pour le futur PLU.** La doctrine départementale consiste à se baser sur les données collectées par « Mon DiagArtif » pour établir d'état des lieux de la consommation d'espace entre 2011 et 2020.

Dans ce sens, **le PADD devra être corrigé dans la partie « objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace » en indiquant une consommation d'espace antérieure de 20ha. Les surfaces non construites à ce jour seront comptabilisées au titre de la consommation SCoT.**

Le centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers (CMTV) est un projet d'équipement public, prévu dans le SCoT mais non localisé, pour une surface de 20 ha. À ce titre, cette consommation sera comprise dans celle du SCoT, le reste sera compté pour la ville. La réduction de la consommation d'espace sera ainsi démontrée.

**Réponse de la ville :**

La ville tient compte de cette remarque et modifiera le calcul de la consommation d'ENAF et par conséquent les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'ENAF affichée dans le PADD. Il est à noter que cette évolution ne modifiera pas l'économie générale du PADD ni l'atteinte des objectifs de modération de consommation d'ENAF.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution des objectifs de modération de la consommation d'ENAF du PADD et mise à jour des Tomes 4 et 5 du rapport de présentation.

**Remarque 6 :**

Il est indiqué que l'augmentation des constructions en densification observée sur les dernières années va se poursuivre sur le même rythme jusqu'à 2035.

Cependant, l'élaboration du document a permis d'identifier les espaces en creux disponibles sur la ville. C'est de cette analyse que devrait découler l'estimation de la mobilisation d'espaces pour la construction de nouveaux logements en densification.

**Réponse de la ville :**

L'étude de densification sera reprise et précisée en se basant sur les espaces en creux disponibles (dents creuses, division, renouvellement urbain). De cette analyse découlera l'estimation de la mobilisation d'espace pour la construction de nouveaux logements en densifications.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non, après relecture du Tome 4 partie 2.2. du rapport de présentation, il s'avère que nous avons déjà pris en compte la réelle densification possible en se basant sur la densification spontanée de ces dernières années (20 logements par/an dans le diffus) + les capacités de densification dans les espaces d'OAP et les différents secteurs de projet, résumé dans le tableau 2 p29.

Nous sommes bien partis des espaces en creux.

**Remarque 7 : Vacance des logements**

Le nombre de logements vacants a augmenté de 66 logements entre 2008 et 2017, passant de 266 à 368 logements. Le taux de vacance passe ainsi de 5,5 % à 6,9 % mais reste assez faible et témoigne d'un marché plutôt tendu. Il faudrait mettre les chiffres en cohérence : **66 ou 102 logements**.

D'après les données d'INSEE datant de 2021 le taux a encore augmenté jusqu'à atteindre 7,2 % du parc, ce qui reste inférieur à la moyenne départementale. Une surveillance de l'évolution de ce taux serait nécessaire, et si la tendance se confirme, il pourrait être utile d'en identifier les causes pour mettre en place des actions afin de remettre ces logements sur le marché.

**Réponse de la ville :**

Les données chiffrées seront mises en cohérences en se basant sur les chiffres de 2021. La surveillance du taux de logements vacants sera inscrite dans les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du Tome 2 du rapport de présentation : « Par ailleurs, le nombre de logements vacants a augmenté de 102 logements entre 2008 et 2017, passant de 266 à 368 logements. En 2022, ce taux est de 6,5%. **Le taux de vacance passe ainsi de 5,5% à 6,5% mais reste assez faible et témoigne d'un marché plutôt tendu.** »

De plus, au sein du Tome 4 du rapport de présentation, les indicateurs de suivi intègrent désormais le suivi du taux de vacance des logements.

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Ratio équipement/habitant	Recensement des équipements existants et calculs des ratios et division par nombre d'habitants BPE INSEE	Augmentation du ratio			Augmentation du ratio
	Taux de vacance des logements	INSEE	Maintien du taux	6,9 %	6,5 % (2022)	6,5%

**Remarque 8 : Chiffre démographie**

Les chiffres concernant la population communale devraient être mis à jour avec les dernières données de l'INSEE (2021) afin d'avoir une idée plus précise des dernières tendances démographiques.

**Réponse de la ville :**

Les chiffres de la démographie seront mis à jour avec les données de l'INSEE de 2021.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du Tome 2 du rapport de présentation avec les données INSEE 2022.

**Remarque 9 : Taille des ménages**

« On constate une augmentation de la taille des ménages entre 2014 et 2020 ». Néanmoins, le document émet l'hypothèse que la taille des ménages va diminuer entre 2020 et 2035.

L'observation d'une tendance nationale ne suffit pas pour justifier cette hypothèse au niveau communal. Le PLU doit être la traduction des besoins estimés liés aux tendances communales observées. Ainsi le besoin en nouveaux logements destinés au desserrement des ménages devra être davantage justifié.

**Réponse de la ville :**

La ville justifiera dans son rapport de présentation de manière plus détaillée la projection de l'évolution de la taille des ménages entre 2020 et 2035.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution des Tomes 2, 4 et 5 du rapport de présentation avec les données INSEE 2022. La taille des ménages est de 2,20 en 2022, la prévision à la baisse est déjà perceptible.

**Remarque 10 : Station d'épuration Mare Corbonne**

La station d'épuration de la Mare Corbonne située à Mainvilliers a actuellement la capacité de répondre au développement des futurs logements prévus dans ce projet de PLU. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera si de nouvelles entreprises s'installent ou si le nombre de logements finalement construits excédait le nombre prévu dans le document. Une étude sera nécessaire afin de vérifier si la station d'épuration est toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.

**Réponse de la ville :**

Cette remarque n'entraîne pas de modification du PLU. Une étude annexe devra être lancée si le cas évoqué se concrétise.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 11 : Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être précisée dans le règlement. En effet, dès lors qu'un projet dépasse une superficie globale de 1 ha avec le bassin versant intercepté, il faut prendre en compte la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

Deux modes de gestion des eaux pluviales sont possibles :

- Les ouvrages ou équipements de gestion ou récupération d'eaux pluviales à l'échelle des logements individuels peuvent être réalisés, permettant de limiter le rejet dans les canalisations d'eaux de pluie.
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie lors de nouveaux projets via des bassins d'infiltration ou des tranchées drainantes.

Le règlement doit être modifié en intégrant l'un ou l'autre de ces modes suivant les situations. Il sera nécessaire de vérifier en parallèle la compatibilité de la réglementation de Chartres Métropole concernant la gestion des eaux pluviales.

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à cette remarque. Le règlement écrit sera modifié en reprenant selon les cas, l'une ou l'autre de cette écriture.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution pour chaque zone U du règlement écrit, articles « eau pluviales » :  
« Seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération) pour limiter et étaler les apports pluviaux dans le réseau public.

*Toute installation à caractère industriel, artisanal ou commercial non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. »*

**Remarque 12 : Changement de destination du bâti agricole**

Les occupations et utilisations du sol du règlement de la zone naturelle sont soumises à des conditions particulières lorsqu'il y a réfection, changement de destination, etc.... Cependant aucun bâtiment éligible à un changement de destination n'est identifié sur le plan de zonage. Or, pour autoriser un changement d'usage d'un bâtiment, celui-ci doit obligatoirement être identifié au règlement graphique. La ville devra s'assurer que tous les projets ont bien été identifiés afin de ne pas bloquer leur réalisation.

**Réponse de la ville :**

La ville s'est assurée que tous les projets ont bien été identifiés et il s'avère qu'il n'y a pas de bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, excepté pour les secteurs Nh et NI mais qui ont des règles spécifiques leur permettant d'évoluer.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

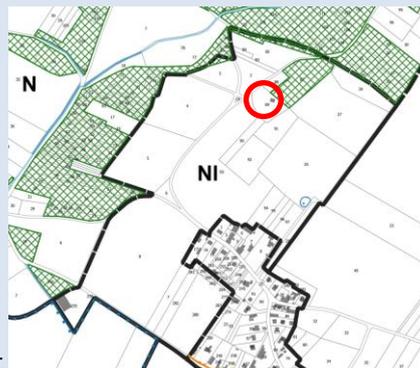
**Remarque 13 : Devenir de la zone NI**

La zone NI est dédiée à l'accueil des constructions à vocation de loisirs. Sur la cartographie satellite, on identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles et de terres cultivées. L'activité actuelle n'est donc pas en cohérence avec le zonage proposé.

Si la demande est justifiée par un projet identifié, l'outil STECAL semble être adapté pour définir un périmètre plus réduit. Si ce n'est pas le cas, alors la zone NI devra être reclassée en zone agricole.

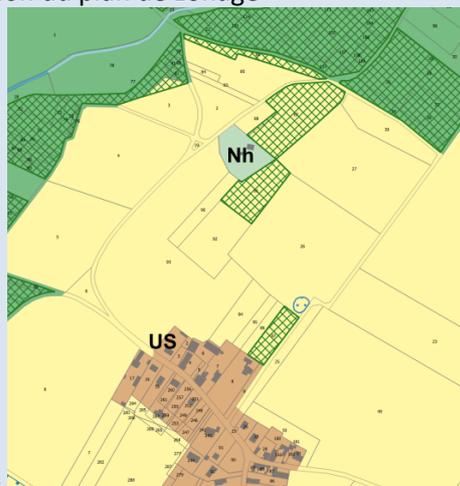
**Réponse de la ville :**

En effet, le projet touristique n'est plus d'actualité. Le plan de zonage sera modifié pour prendre en compte cette remarque. Ainsi, le secteur NI évoluera en zone A, excepté pour le corps de ferme qui évoluera en secteur Nh (voir ci-dessous)



Avant

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage



Après

#### **Remarque 14 : Secteur Nj**

L'objectif de la zone Nj est d'étendre des jardins familiaux. Il faudra préciser dans le rapport de présentation si la ville a la maîtrise du foncier. Si ce n'est pas le cas un emplacement réservé devra être ajouté afin d'empêcher l'implantation d'autres équipements publics.

#### **Réponse de la ville :**

La ville a bien la maîtrise du foncier, il n'y a pas besoin de mettre en place d'emplacement réservé.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

#### **Remarque 15 : Zone UE à comptabiliser dans la consommation future d'ENAF**

Les espaces libres entourés ci-dessous, en zone Ue, ne font pas partie de la ZAC Pôles Ouest. Pourtant ils ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace future. Il faudra justifier la nécessité d'urbaniser ces terrains et intégrer ces surfaces au bilan de la consommation d'espace du projet.



#### **Réponse de la ville :**

Le bilan de la consommation d'ENAF sera mis à jour au regard de ces deux cas.

Pour le premier cas, la ville s'accorde sur le fait de comptabiliser le secteur comme de la consommation d'ENAF, toutefois elle n'est pas en accord avec la deuxième proposition. En effet, la parcelle est considérée comme une dent creuse, située en plein cœur de la ZA du Vallier. Des projets sont prévus sur cette parcelle (Grand Frais). Il ne s'agit donc pas de consommation d'ENAF, mais plutôt de densification du tissu urbain.

Toutefois après discussion avec la DDT, la ville s'accorde à ne pas considérer le secteur comme une dent creuse en raison de la distance trop importante entre les constructions de part et d'autre de la parcelle (supérieure à 50 mètres). Il sera donc nécessaire de mettre à jour le bilan de la consommation d'ENAF en prenant en compte cette parcelle.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du bilan de la consommation d'ENAF dans le Tome 4 du rapport de présentation et par conséquent dans les objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'ENAF du PADD.

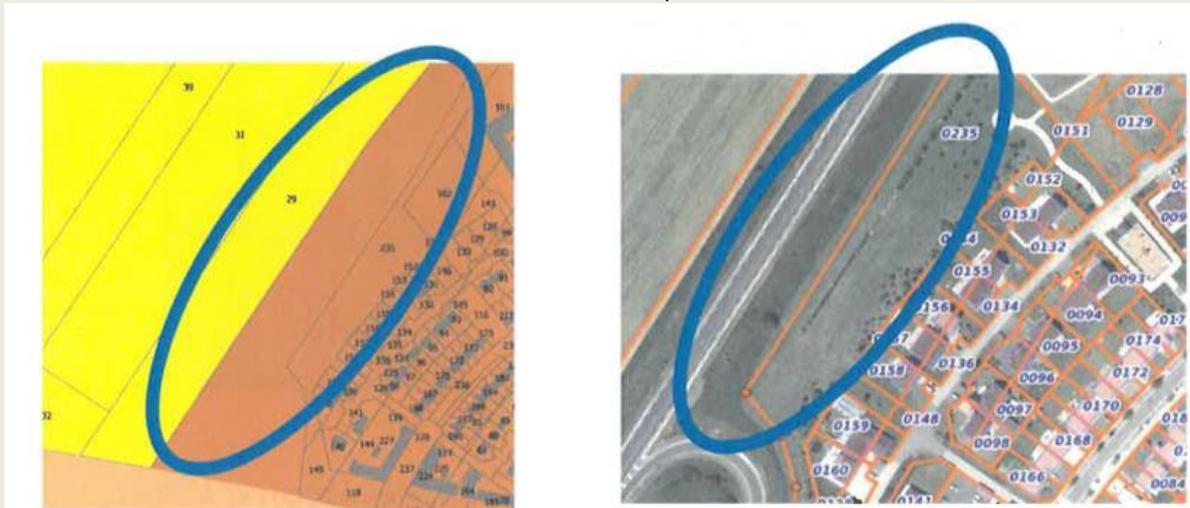
#### **« Projets communaux :**

- Grand Frais : 0,6 ha
- Boisville 2 : 2,3 ha
- Parc photovoltaïque du Crédit Agricole : 1,7 ha

→ Total : 4,6 ha »

**Remarque 16 : Bande non construite du secteur UDa**

La zone U derrière les constructions n'est pas adaptée : c'est une zone non construite, et qui n'a pas vocation à l'être (protection des riverains contre les nuisances sonores cf PADD). Il est conseillé de la convertir en zone N :



**Réponse de la ville :**

La ville propose de répondre à cette remarque par la mise en place d'un secteur parc sur la partie située en secteur UDa.

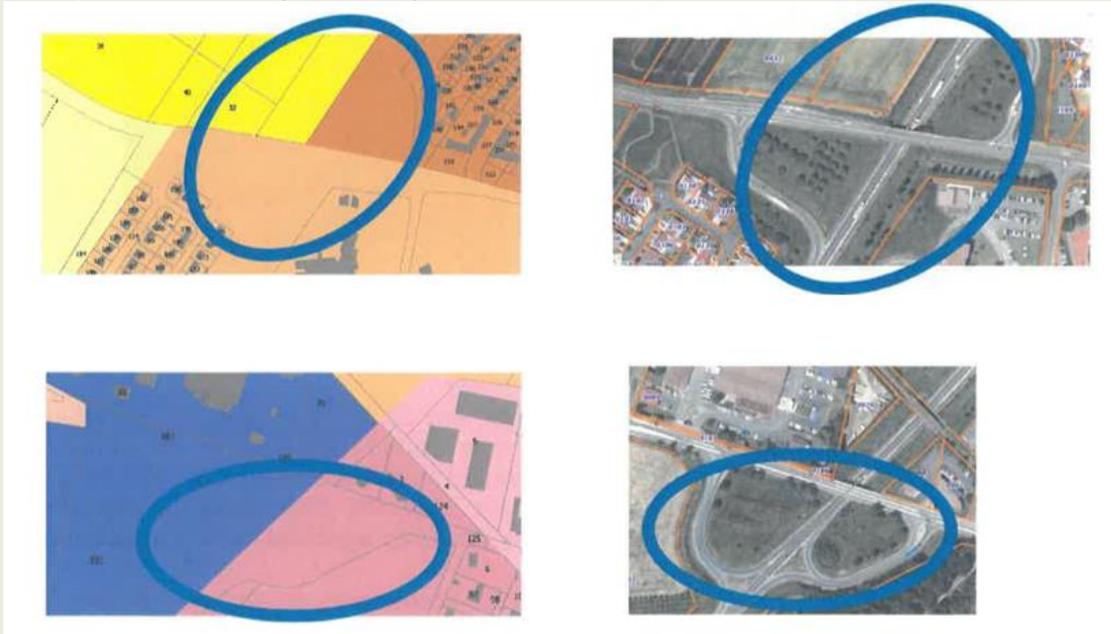
→ **Prise en compte dans le PLU :** Evolution du plan de zonage et prise en compte dans le bilan des protections du Tome 4 du rapport de présentation.



Après

**Remarque 17 :**

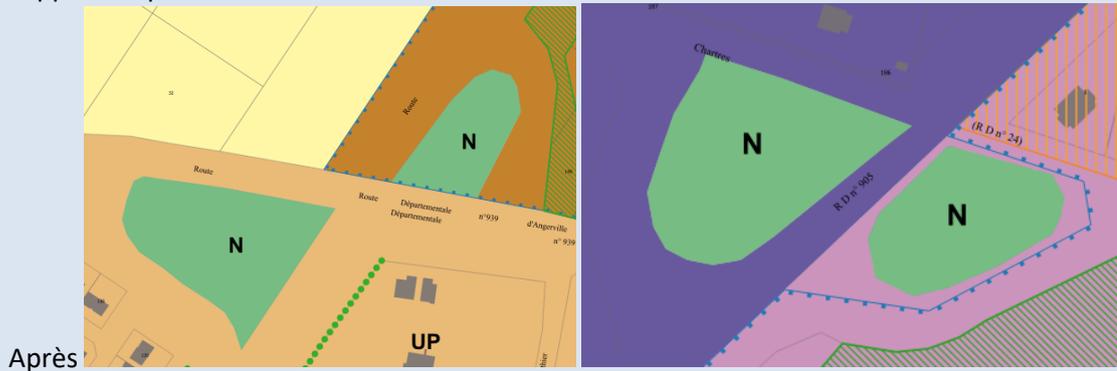
Les espaces libres situés entre la route et les habitations ne sont pas des espaces constructibles (proximité de la rocade, bretelles). Il faudrait changer le zonage, de U en N.



**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre positivement à cette demande. Le zonage évoluera en zone N.

→ **Prise en compte dans le PLU :** Evolution du plan de zonage et prise en compte dans le bilan des protections du Tome 4 du rapport de présentation.



**Remarque 18 :**

Les fonds de jardin du hameau de Seresville pourraient être protégés afin d'empêcher le développement de constructions en second rideau.



5



**Réponse de la ville :**

La ville ne souhaite pas répondre favorablement à la suggestion de la DDT. La ville souhaite laisser la possibilité aux propriétaires de réaliser quelques constructions dans ce hameau. Les règles actuelles ne permettent la construction que d'habitat pavillonnaire.

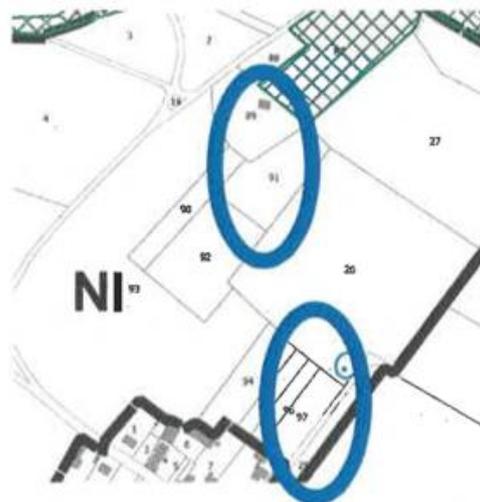
→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 19 : EBC**

Il serait judicieux de protéger les boisements sur les parcelles AZ0091 et AZ0097 :

Conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 0,5 ha ne sont pas protégés du défrichement par le Code Forestier. Il est donc important de les classer en EBC (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme) afin de renforcer leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

**Il n'est cependant pas indispensable de classer les boisements de plus de 0,5 ha en EBC, cet outil étant très contraignant et pouvant constituer un frein à la sylviculture (déclaration préalable obligatoire avant toute coupe).**



**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à cette demande. Les deux boisements repérés seront classés en EBC.

→ **Prise en compte dans le PLU :** Evolution du plan de zonage, se référer à l'avis de la CDPENAF

**Remarque 20 : EBC**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, les servitudes 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Par ailleurs, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes, ici les Espaces Boisés Classés ne doivent pas être édictés sur une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

**Réponse de la ville :**

Cette remarque reprend l'avis de RTE et notamment la remarque 8. La ligne à haute tension concernée est en place depuis plus de 30 ans, induisant un entretien régulier de ses abords depuis au moins 30 ans (voir photo aérienne ci-dessous). La réduction des EBC à cet emplacement ne modifiera pas la nature de cet espace. C'est pourquoi la ville souhaite répondre favorablement à cette demande et réduira les EBC sur une bande de 20 m de part et d'autre des lignes de haute tension.



Photo aérienne de 1995



EBC concerné

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage et prise en compte dans le bilan des protections du Tome 4 du rapport de présentation.



Après

**Remarque 21 :**

Les dispositions liées aux secteurs de parc identifiés au document graphique conditionnent les constructions à leurs liens avec l'usage du site et limitent l'imperméabilisation des sols.

**« Limiter l'urbanisation » est une règle trop vague pour qu'elle puisse être correctement appliquée, elle devra être précisée.**

**Réponse de la ville :**

Le règlement écrit stipule actuellement que : « L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs parcs à l'article UB.2 ne peut excéder 5% de la surface protégée. » et « Ces secteurs, publics ou privés, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs.

*Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité. »*

La ville estime que la règle est assez précise pour être conservée en l'état.

Toutefois la mention « limiter l'urbanisation » sera complétée par un renvoi aux articles détaillant les règles.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non, après vérification, la mention « limiter l'urbanisation n'était pas présente dans le règlement écrit.

**Remarque 22 :**

Les dispositions liées aux secteurs de jardins identifiés au document graphique d'après l'article L.151-23 du code de l'urbanisme conditionnent les constructions d'annexes à vocation d'abris de jardin à une surface de plancher inférieure à 20 m2 etc...

**Il faudra préciser les règles afin de mieux cadrer les constructions.**

**Réponse de la ville :**

Le règlement écrit stipule actuellement que : « dans les secteurs jardins identifiés sur les documents graphiques, seul est autorisé la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m<sup>2</sup> et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction » et que « 15% maximum de la superficie du secteur jardin peuvent faire l'objet d'une minéralisation (piscine, escalier...) »

La ville estime que la règle est assez précise pour être conservée en l'état.

Toutefois la mention « limiter l'urbanisation » sera complétée par un renvoi aux articles détaillant les règles.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non, après vérification, la mention « limiter l'urbanisation n'était pas présente dans le règlement écrit.

**Remarque 23 :**

Bien qu'il soit indiqué sur chaque zone « Dans les secteurs réglementés par la directive de protection et de mise en valeur des paysages présentée au sein du Titre 8 du présent règlement, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF et en mètre précisée sur ce même document » il serait judicieux de rappeler que les règles de hauteurs maximums des zones : 1AUe, Ue, Uc, Um, 1AUm et A sont impactées par la directive paysagère, plus restrictive que le règlement de ces zones.

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à cette demande. Le règlement écrit sera modifié en conséquent.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit

Ajout dans chaque zone concernée à l'article 9.1. « Les règles de hauteurs maximums sont impactées par la directive paysagère qui est plus restrictive (cf.9.2. et Titre 8 du présent règlement). »

**Remarque 24 : zone Ap**

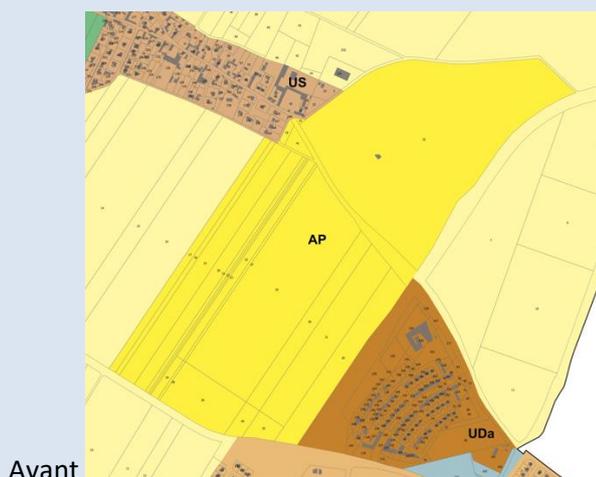
Le but de la zone Ap est d'encourager l'agriculture à circuit court. Le règlement de cette zone destinée à l'accueil de l'agriculture périurbaine n'apporte pas d'éléments de nature à favoriser ce type d'agriculture ; il doit être modifié pour atteindre le but recherché. Dans le cas contraire, la zone doit être requalifiée en zone A.

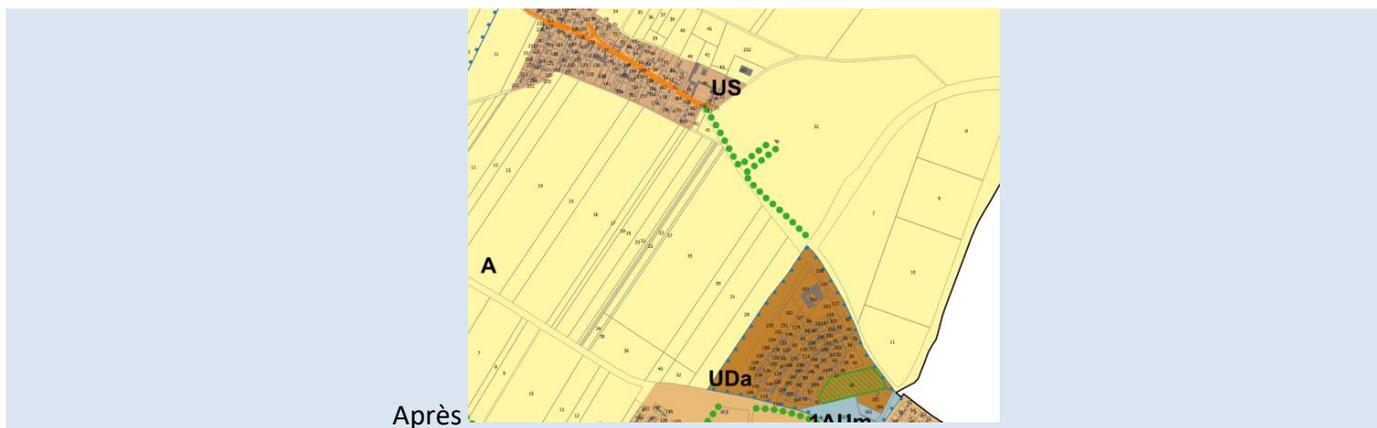
**Réponse de la ville :**

La ville prend en considération la remarque de la DDT et souhaite faire évoluer le secteur Ap en zone A.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage et du règlement écrit et retranscription dans les Tomes 4 et 5 du rapport de présentation.

Suppression du secteur Ap.





**Remarque 25 : abattage des arbres**

En zones A et N : « tout abattage d'arbre doit être compensé ». Cette règle devra préciser quel type de compensation est attendu.

La ville souhaite répondre favorablement à cette remarque. L'écriture reprendra la règle comprise dans le secteur parc : « *Tout abattage d'un arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité sur le même secteur.* »

→ **Prise en compte dans le PLU** : Voir la réponse à l'avis de la CDPENAF

**Remarque 26 : remarques RTE**

Reprise de la remarque RTE n°2 à 7 sur les lignes aériennes.

**Réponse de la ville :**

Se référer à l'explication formulée en réponse aux remarques 2 à 7 de l'avis de RTE.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Voir la réponse à l'avis de RTE

**Remarque 27 : OAP entrée de ville**

Concernant les caractéristiques de la chaussée (disposition, largeur, aménagements paysagers), deux scénarios sont proposés. Il conviendra d'indiquer quel est celui retenu par la ville afin que celui-ci soit respecté.

**Réponse de la ville :**

La ville ne souhaite pas répondre favorablement à la demande. En effet, la ville souhaite laisser la possibilité d'envisager autre chose que ces deux scénarios. L'état actuel des études n'étant pas assez avancé pour se positionner sur un scénario préférentiel. Les propositions sont inscrites à titre d'exemple, comme indiqué dans le texte de l'OAP.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 28 : OAP des Clozeaux**

La majorité du secteur est déjà urbanisé hormis un îlot de jardin à l'ouest. L'OAP pourrait préserver cet espace vert afin de conserver un îlot de fraîcheur au sein du tissu urbain.

**Réponse de la ville :**

Le périmètre de cette OAP fait l'objet d'une ZAC. Le dossier de ZAC prévoit déjà des aménagements qui ne seront pas repris dans le cadre de cette révision de PLU. Se référer au dossier de la ZAC de Clozeaux pour plus de précision.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 29 : OAP Circulations douces**

Sur la carte page 11 il est identifié un « axe dangereux à sécuriser », correspondant à des voies qui semblent pacifiées, indiquées comme étant actuellement des « voies partagées avec piétons » et « aménagement en site propre » (page 9). Il conviendra d'expliquer en quoi consiste cette sécurisation et la repérer plus clairement sur la planche page 12.

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Les éléments seront précisés dans le document d'OAP.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution de l'OAP thématique « mobilités douces » avec une précision apportée sur la localisation du secteur entre la rue Pasteur et l'avenue Gérard Philippe.

**Remarque 30 :**

Il est indiqué qu'il faut éviter de construire sous la ligne à haute tension. Cependant il faudra préciser à quelle distance et sur quelle largeur.

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Il s'agira de respecter une bande de 15 mètres de protection de part et d'autre de la ligne à haute tension.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution de l'OAP Boisville 2 avec l'inscription de la prescription suivante :  
«Les logements ne devront pas être réalisés à moins de 15 mètres de la ligne à haute tension.»

# AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU CENTRE-VAL DE LOIRE



**MRAe Centre-Val de Loire**  
Inspection générale de l'environnement et du développement durable  
Courriel : maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 24 janvier 2025

Madame le Maire,

Le 22 octobre 2024, vous avez saisi l'autorité environnementale pour avis sur le dossier relatif à la révision du PLU de votre commune.

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 122-21 du code de l'environnement.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html>

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire



Jérôme PEYRAT

Mairie de Mainvilliers  
Hôtel de ville – Place du marché  
CS 31101  
28305 MAINVILLIERS Cedex

DREAL Centre-Val de Loire – 5 avenue Buffon – CS 98407 – 45064 ORLÉANS Cedex 2  
Tél : 02 38 17 41 41 – [www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr](http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr)

L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse.

# AVIS DE RTE



VOS RÉF. Commune de Mainvilliers -  
Révision du PLU – PA

NOS RÉF. TER-ART-2024-28229-CAS-  
201835-Y7X0Y7

INTERLOCUTEUR : Romain COLLET

TÉLÉPHONE : 06.99.02.24.06

E-MAIL : [rte-cdi-nts-scet@rte-france.com](mailto:rte-cdi-nts-scet@rte-france.com)

DDT Eure-et-Loir  
17, Place de la République  
BP 40517  
28008 Chartres Cedex

A l'attention de Madame Kirch  
[justine.kirch@equipement-agriculture.gouv.fr](mailto:justine.kirch@equipement-agriculture.gouv.fr)  
[ddt-sauh-au-boat@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:ddt-sauh-au-boat@eure-et-loir.gouv.fr)

OBJET : ART - PLU - MAINVILLIERS

La Chapelle sur Erdre,  
le 23/10/2024

Monsieur le Préfet d'Eure-et-Loir,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Mainvilliers** arrêté par délibération en date du 25/09/2024 et transmis pour avis le 10/10/2024 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

#### **Liaisons aériennes 90 000 Volts :**

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINTENON  
Ligne aérienne 90kV N0 1 MAINTENON-MAINVILLIERS  
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINVILLIERS

#### **Poste de transformation 90 000 Volts :**

POSTE 90kV N0 1 MAINVILLIERS

---

RTE Réseau de transport d'électricité de Nantes  
6 rue Kepler ZAC GESVRINE  
BP 4105  
44240 La chapelle sur Erdre

[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)



Page 1 sur 5

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

## 1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

### 1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

### 1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Sologne  
21, rue Pierre et Marie Curie  
45143 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE**

**A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.**



## 2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UC, UD, UDa, UM, UMa, UP, 1AUm, 1AUe, A, N, NI** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

### 2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

### 2.2 Dispositions particulières

#### A) Pour les lignes électriques HTB

#### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

#### **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

#### **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.



### **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

#### ***B) Pour les postes de transformation***

*S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

### **3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la ligne **90kV NO 1 CHAUNAY-MAINTENON**.



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Signature  
Stéphane Adjoint,  
Centre Développement Ingénierie Nantes,  
numérique de /o  
COLLET Romain  
Date : 2024.10.23  
10:48:23 +02'00'  
David PIVOT

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie de Mainvilliers [mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr)

## Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

### **Remarque 1 :**

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE  
Groupe Maintenance Réseaux Sologne  
21, rue Pierre et Marie Curie  
45143 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. La liste des servitudes sera complétée.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution de la liste des servitudes en annexe du PLU

<b>I4</b>	<b>Liaisons aériennes 90 000 Volts :</b> - Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINTENON - Ligne aérienne 90kV N0 1 MAINTENON-MAINVILLIERS - Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINVILLIERS  <b>Poste de transformation 90 000 Volts :</b> - POSTE 90kV N0 MAINVILLIERS	RTE  Groupe Maintenance Réseaux Sologne 21, rue Pierre et Marie Curie 45143 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE
-----------	---	---

### **Remarque 2 :**

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UC, UD, UDa, UM, UMa, UP, 1AUm, 1AUe, A, N, NI du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

### **Dispositions générales**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le règlement écrit intègrera la proposition de RTE.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit dans les zones concernées avec l'ajout de :

**« 4.1. Electricité et téléphone :**

### **Dispositions générales**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).»

### **Remarque 3 :**

#### **Dispositions particulières**

##### **A) Pour les lignes électriques HTB**

#### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».

#### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le règlement écrit intègrera la proposition de RTE.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit dans les zones concernées avec l'ajout au sein de l'article 2 :

«*les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre les travaux de maintenance ou de modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB) ;*»

### **Remarque 4 :**

#### **Dispositions particulières**

##### **A) Pour les lignes électriques HTB**

#### **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. ».

#### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le règlement écrit intègrera la proposition de RTE.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit dans les zones concernées avec l'ajout au sein de l'article 9 :

#### **Dispositions générales**

«*La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs à la maintenance ou à la modification des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).*»

**Remarque 5 :**

**Dispositions particulières**

A) Pour les lignes électriques HTB

**S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le règlement écrit intégrera la proposition de RTE.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit dans les zones concernées avec l'ajout en introduction des articles 5 et 6 :

*«Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et des lignes électriques à Haute Tension B (HTB).»*

**Remarque 6 :**

**Dispositions particulières**

A) Pour les lignes électriques HTB

**S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le règlement écrit intégrera la proposition de RTE.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit dans les zones concernées avec l'ajout à l'article 2 :  
*«ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics»*

**Remarque 7 :**

**Dispositions particulières**

B) Pour les postes de transformation

**S'agissant des postes de transformations**, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le règlement écrit intégrera la proposition de RTE.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du règlement écrit au Titre 1 Article 3 :

*«Les dispositions du règlement ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que sont les postes de transformations du réseau de transport électrique (RTE).»*

**Remarque 8 :**

**Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

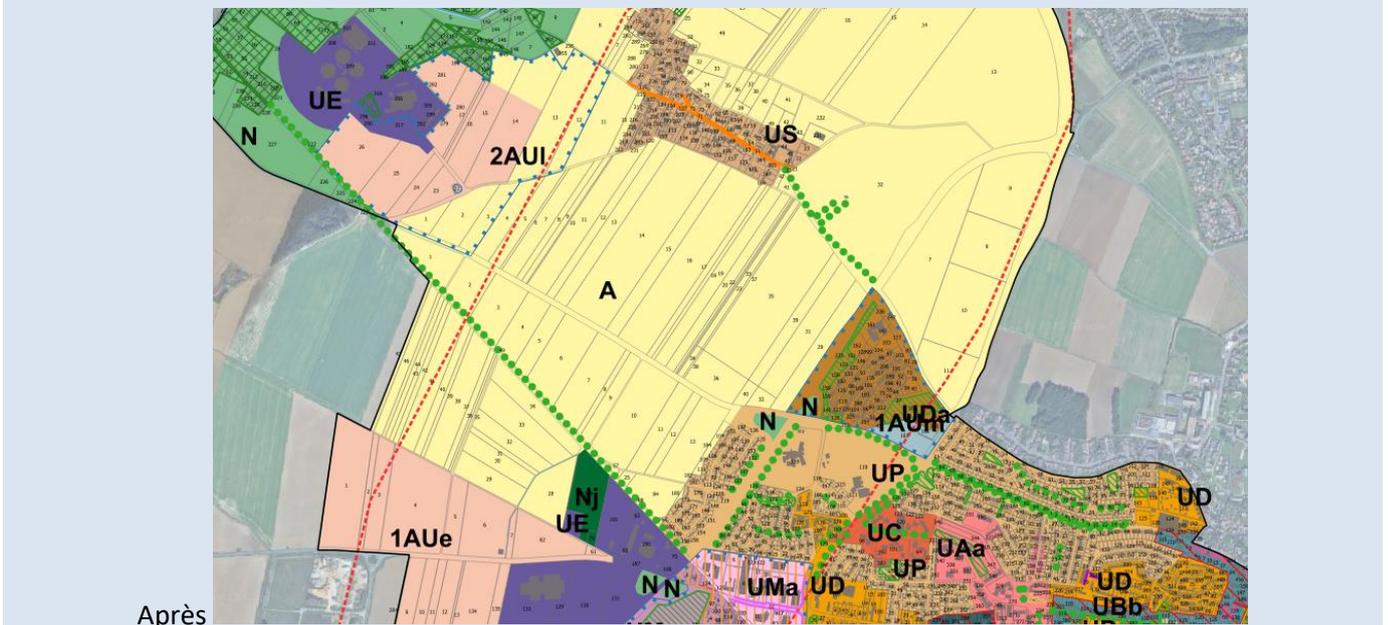
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

**Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la ligne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINTENON.**

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Le plan de zonage représentera la ligne à haute tension concernée et déclassera l'EBC sur une largeur de 20 mètres. Se référer à la remarque 20 de la DDT pour la localisation de l'EBC.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage (lignes HTB en pointillé rouge)



# AVIS DE LA SNCF

SNCF IMMOBILIER  
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE CENTRE OUEST  
POLE VALORISATION IMMOBILIERE  
9 rue Nina Simone, Bâtiment B  
BP 34112  
44 041 NANTES CEDEX 01



Hôtel de ville  
Place du Marché  
CS 31101  
28 305 MAINVILLIERS Cedex

A l'attention de Monsieur BRETON  
Quentin

NANTES, le 22/11/2024

Réf. : N° 2412D94PVI-SG-RD  
Contact : immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

Objet : projet de l'Arrêté du PLU de la commune de MAINVILLIERS (28)

Madame Le Maire,

Dans le cadre de la sollicitation pour avis concernant le projet de l'arrêté du PLU de la commune de Mainvilliers, vous avez sollicité en date du 30 septembre 2024 SNCF RESEAU afin que nous portions à votre connaissance toutes les informations nécessaires à la production de ce document.

Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

**Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.**

## - LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

La commune de Mainvilliers est traversée par la ligne ferroviaire suivante :

- 409 000 de Chartres à Dreux

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.

### **I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire**

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

**Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.**

**A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.**

### **I.2 Les passages à niveau**

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.

- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

## II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

### II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.

Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

**Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.**

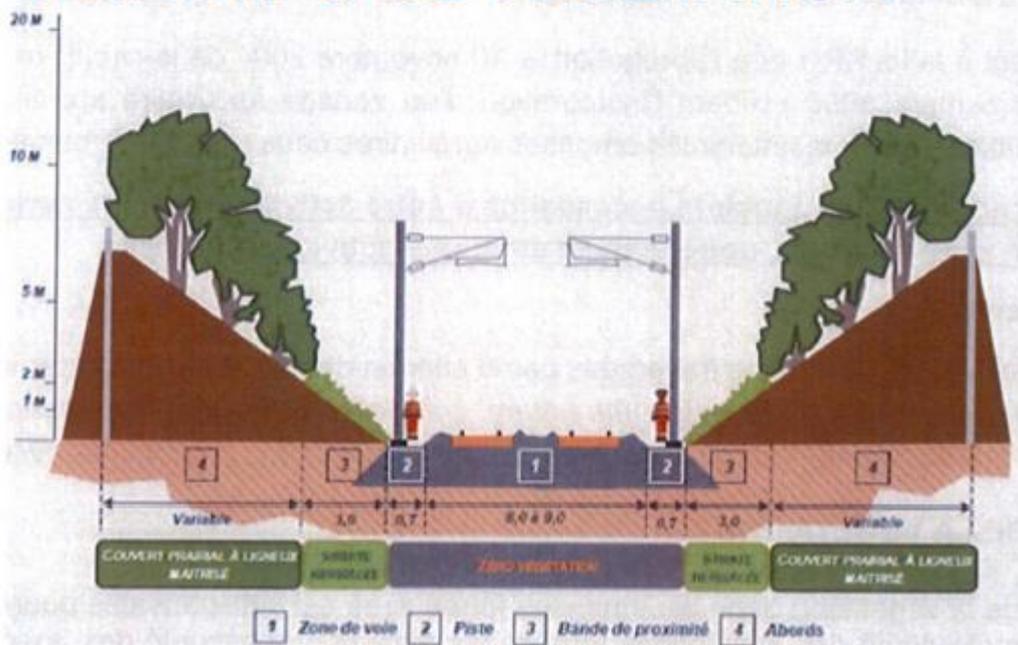
### II-2 La maîtrise de la végétation

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,

- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),
- Une végétation éparse de faible développement sur les abords.

## OBJECTIFS DE VÉGÉTATION



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou toute autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous souhaitons nous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de

respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.

### **III- LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES**

#### **III-1 Les projets ferroviaires**

**La réouverture de la section Chartres – Dreux est inscrit au CPER Centre-Val de Loire d'études. Nous n'avons actuellement pas de calendrier sur ce sujet qui reste en construction**

La procédure de révision générale du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

#### **III-2 Emplacements réservés au bénéfice du Groupe Public Unifié**

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

Dans le cadre de ses besoins, SNCF Réseau aimerait inscrire les Emplacements Réservés suivants, dans les documents d'urbanisme :

### III-3 Les PIG

### III-4 Le périmètre de considération

### III-5 Les MEGDU

## IV – LA VALORISATION DES ACTIFS

### IV-1 - Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il est important de mieux intégrer les emprises ferroviaires dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en termes de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

La circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes de protection du domaine public ferroviaire. Aussi, il apparaît opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.

### IV-2 Les projets de valorisation des actifs

En sa qualité de propriétaire foncier, le Groupe SNCF souhaite participer activement aux politiques de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier public pour la création de logements notamment sociaux soutenues par l'Etat et les collectivités. Dans cette optique, une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF.

Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme.

## V- LA CONSULTATION DE SNCF

### V-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.

SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

## V-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Sylvain GOUTTENEGRE

SNCF IMMOBILIER  
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE CENTRE OUEST  
Responsable Pôle Valorisation Immobilière  
GOUTTENEGRE Sylvain  
9 rue Nina Simone, Bâtiment B - BP 34112  
44041 NANTES CEDEX 01  
Responsable du Pôle Valorisation Immobilière



### Copie : à la DDT 28

#### Pièces jointes :

*Notice bois classés et talus classés*

*Document explicatif de la servitude T1*

*Notice d'intégration*

## **Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :**

### **Remarque 1 :**

#### **Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire**

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 — Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

**Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.**

**A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.**

### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Les servitudes évoquées seront en annexes du PLU.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non, les servitudes étaient déjà en annexe

### **Remarque 2 :**

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à

franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.
- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la ville concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

**Réponse de la ville :**

Il s'agit de rappels qui n'engendrent pas de modification du PLU.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 3 :**

**Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire**

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.

Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

**Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.**

**Réponse de la ville :**

La ville ne souhaite pas répondre favorablement à la demande de la SNCF. Les emprises ferroviaires n'ont pas besoin d'être intégrées dans un zonage spécifique. Les zones actuelles autorisent déjà les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Les infrastructures, que ce soient des routes, autoroutes, chemin de fer... n'ont pas à avoir de zonage spécifique.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 4 :**

**La maîtrise de la végétation**

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou toute autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. **Aussi, nous souhaitons nous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient compatibles avec la servitude T1.**

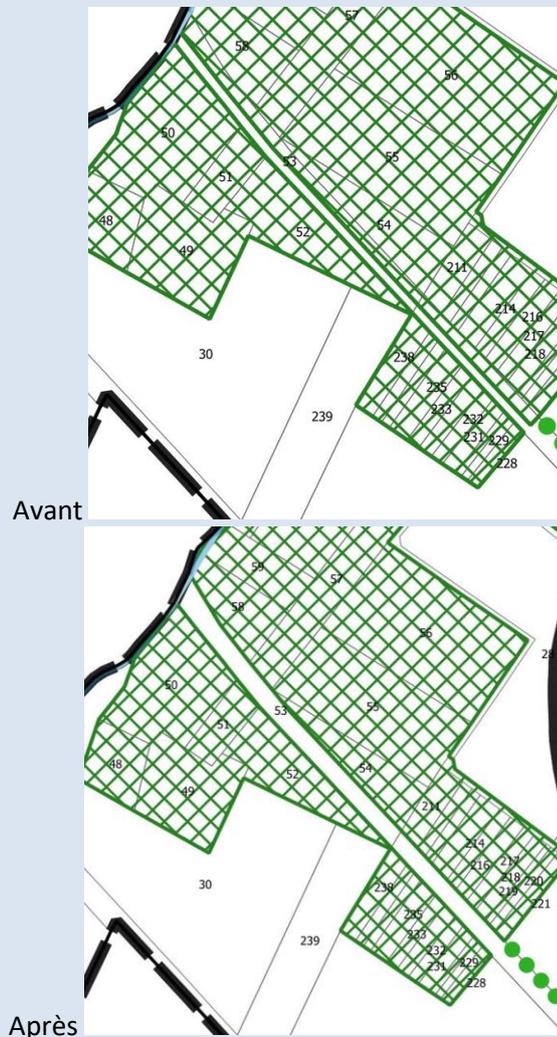
**Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.**

**A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.**

**Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la demande. Il s'agira de s'assurer qu'il y a bien 20 mètres non classés en EBC de part et d'autre de l'axe de la voie ferrée.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage et retranscription dans les Tome 4 et 5 du rapport de présentation



**Remarque 5 :**

**Les projets ferroviaires**

**La réouverture de la section Chartres — Dreux est inscrit au CPER Centre-Val de Loire d'études. Nous n'avons actuellement pas de calendrier sur ce sujet qui reste en construction**

La procédure de révision générale du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat. Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

**Réponse de la ville :**

Le projet de PLU ne remet pas en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

**Remarque 6 :**

**Emplacements réservés**

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

Dans le cadre de ses besoins, SNCF Réseau aimerait inscrire les Emplacements Réservés suivants, dans les documents d'urbanisme :

**I1-3 Les PIG**  
**III-4 Le périmètre de considération**  
**II-5 Les MEGDU**

**Réponse de la ville :**

Le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé à destination de la SNCF. Cette remarque n'engendre pas d'évolution du PLU.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

# AVIS DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'EURE-ET-LOIR



**PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
CENTRE-VAL  
DE LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine  
d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan  
02 37 36 34 34  
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 30 octobre 2024

Madame le Maire  
Hôtel de Ville  
Place du Marché  
28300 Mainvilliers

**OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Mainvilliers (28)**

Madame le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le PLU de la commune de Mainvilliers par courrier du 27 septembre 2024. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous nos observations s'y rapportant.

## **Servitudes patrimoniales**

- *Périmètres de protection de l'Hôtel des Postes (Chartres) et du Monument à Pasteur (Chartres)*

Aucun bâtiment n'est protégé au titre des monuments historiques à Mainvilliers.

Toutefois, une infime partie du territoire, située à l'est de la commune, est concernée par une servitude patrimoniale de type AC 1, due au débord des périmètres de protection de l'Hôtel des Postes, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 19 août 1994 et du Monument à Pasteur, inscrit par arrêté du 23 mars 2017, tous deux sis sur la commune de Chartres.

## **Éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme**

L'identification du patrimoine fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique spécifique.

1 / 2

15, place de la République BP 80527 – 28019 Chartres cedex – Tél. 02 37 36 45 85  
www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Centre-Val-de-Loire

Un nombre important (209) de constructions ont été repérées, en tant que bâtiments remarquables ou qu'éléments constitutifs d'alignements historiques. Ce repérage est assorti de fiches descriptives et de prescriptions dans le règlement, ce qui accroît significativement sa portée et garantit la préservation du patrimoine.

Toutefois, il n'est nulle part mentionné que cette identification s'est faite au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Or, cela doit être clairement indiqué, au risque de voir ce repérage juridiquement non opposable aux tiers.

### **Potentiel foncier et extensions urbaines**

Le potentiel foncier a été déterminé avec mesure. Les secteurs anciens ont été préservés de toute densification excessive, comme précisé dans le rapport de présentation (Tome 4, p. 53) : « Certains axes historiques, repérés pour la plupart par les bâtiments protégés et intégrés au sein de zones spécifiques (UB), présentent une cohérence et une identité architecturales particulières, qu'il s'agit de préserver, en évitant une densification anarchique qui viendrait dénaturer ces secteurs et créer des ruptures visuelles et esthétiques. »

### **Qualité urbaine et architecturale**

L'enjeu paysager des franges urbaines et des entrées de bourg, particulièrement sensible à Mainvilliers, est bien défini dans le rapport de présentation (Tome 3, p. 95, 109 et 114), et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation à part entière (OAP 7).

Le patrimoine bâti et naturel bénéficie également d'une orientation au sein de l'axe 2 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Cette orientation, qui se décline en onze objectifs, témoigne de l'intérêt que la commune porte à son patrimoine.

Le règlement écrit assure la préservation générale du bâti et de la morphologie urbaine de Mainvilliers, en insistant notamment sur la prise en compte des caractéristiques architecturales des bâtiments lors de toutes modifications extérieures, y compris la mise en place d'une isolation thermique et des panneaux photovoltaïques.

En synthèse, ce plan local d'urbanisme accorde une place importante au patrimoine bâti et paysager de Mainvilliers, et donnera les moyens à la commune de préserver et de valoriser son identité architecturale et naturelle.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées,

Pour la Préfète de la région Centre-Val de Loire  
Et par subdélégation,  
Le responsable du Service de coordination  
Architecture et Patrimoines  
Damien Leroy

**Damien LEROY**  
2310055025Id

Signature numérique de  
Damien LEROY 2310055025Id  
Date : 2024.10.30 17:29:28  
+01'00'

2 / 2

15, place de la République BP 80527 – 28019 Chartres cedex - Tél. 02 37 36 45 85  
[www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Centre-Val-de-Loire](http://www.culture.gouv.fr/Regions/DRAC-Centre-Val-de-Loire)

## **Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :**

### **Remarque 1 :**

#### **Servitudes patrimoniales**

#### **Périmètres de protection de l'Hôtel des Postes (Chartres) et du monument à Pasteur (Chartres)**

Aucun bâtiment n'est protégé au titre des monuments historiques à Mainvilliers.

Toutefois, une infime partie du territoire, située à l'est de la ville, est concernée par une servitude patrimoniale de type AC 1, due au débord des périmètres de protection de l'Hôtel des Postes, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 19 août 1994 et du Monument à Pasteur, inscrit par arrêté du 23 mars 2017, tous deux sis sur la ville de Chartres.

#### **Réponse de la ville :**

Cette remarque est informative, elle n'engendre pas d'action particulière.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

### **Remarque 2 :**

#### **Éléments bâtis et paysagers identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme**

L'identification du patrimoine fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique spécifique.

Un nombre important (209) de constructions ont été repérées, en tant que bâtiments remarquables ou qu'éléments constitutifs d'alignements historiques. Ce repérage est assorti de fiches descriptives et de prescriptions dans le règlement, ce qui accroît significativement sa portée et garantit la préservation du patrimoine.

**Toutefois, il n'est nulle part mentionné que cette identification s'est faite au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Or, cela doit être clairement indiqué, au risque de voir ce repérage juridiquement non opposable aux tiers.**

#### **Réponse de la ville :**

La ville souhaite répondre favorablement à la remarque. Le plan de zonage et le règlement écrit indiqueront que l'identification du patrimoine bâti a été fait au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

→ **Prise en compte dans le PLU** : le plan de zonage indiquait déjà cette référence et évolution du règlement écrit comme suit au sein des articles 11 :

«*Le patrimoine bâti repéré est identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.*»

### **Remarque 3 :**

En synthèse, ce plan local d'urbanisme accorde une place importante au patrimoine bâti et paysager de Mainvilliers, et donnera les moyens à la ville de préserver et de valoriser son identité architecturale et naturelle.

#### **Réponse de la ville :**

La remarque est générale et n'engendre pas d'évolution du PLU.

→ **Prise en compte dans le PLU** : Non