

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

Introduction	6
AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)	8
Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :	9
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
Extrait du plan de zonage et des EBC ajoutés	19
Remarque 20 :	20
Réponse de la ville :	20
Remarque 21 :	21
Réponse de la ville :	21

Le secteur Ap a évolué en zone A.....	21
Remarque 22 : Synthèse	21
Réponse de la ville :	21
AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT.....	23
L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse.	24
AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL	25
Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :	26
Remarque 1 :	26
Réponse de la ville :	26
Remarque 2 :	26
Réponse de la ville :	26
AVIS DE CHARTRES METROPOLE – DIRECTION AMENAGEMENT, URBANISME ET HABITAT	27
Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :	30
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
AVIS DE CHARTRES METROPOLE – DIRECTION DU PATRIMOINE NATUREL	36
Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :	37
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
AVIS DE LA DDT D'EURE-ET-LOIR (ET CDPENAF)	39
Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :	50
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 julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr
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 alice.zrida@eurelien.fr

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 hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr
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 ddt-sauh-bpat@eure-et-loir.gouv.fr
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 rte-cdi-nts-scet@rte-france.com
MRAe Centre-Val de Loire	30/09/2024	30/12/2024	24/01/2025 Avis reçu hors délai	maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr
SNCF	30/09/2024	30/12/2024	02/12/2024 Avis favorable avec réserves	Sylvain GOUTTENEGRE immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

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 balles 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

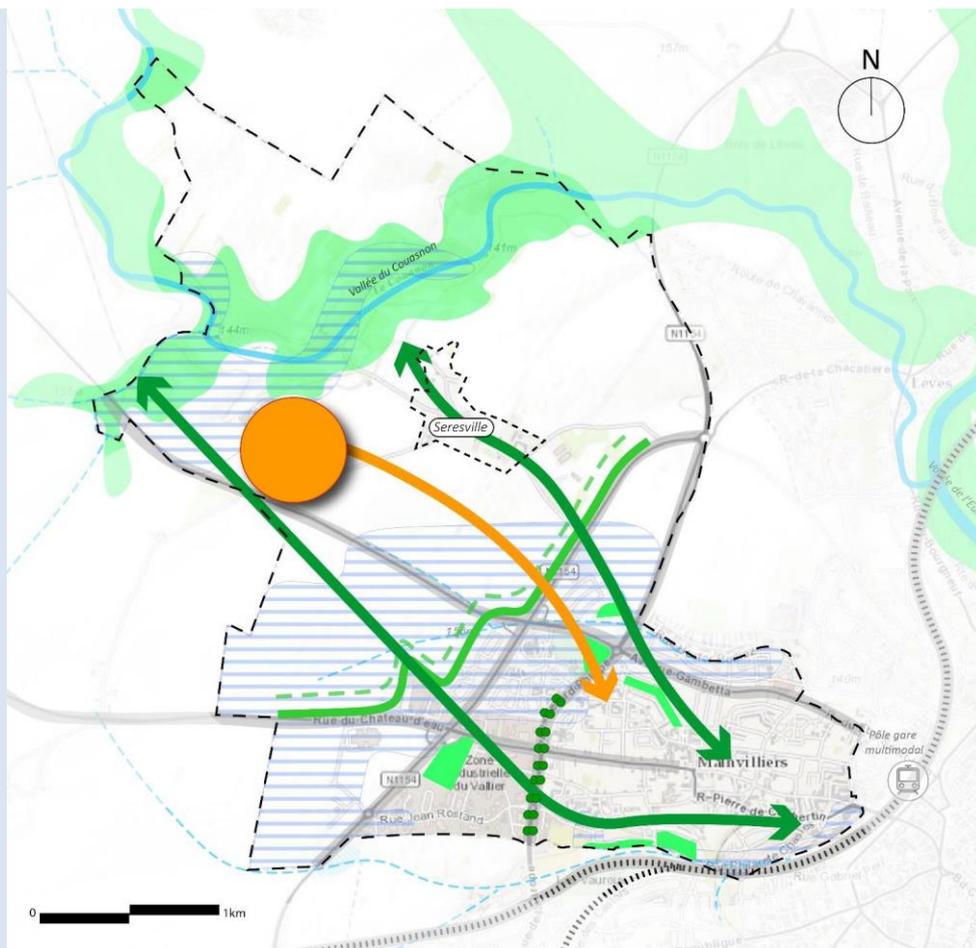
Réponse de la ville :

$30,5 + 2,4 = 32,9$ 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 250m² ; **pas d'autres habitations ?**

Réponse de la ville :

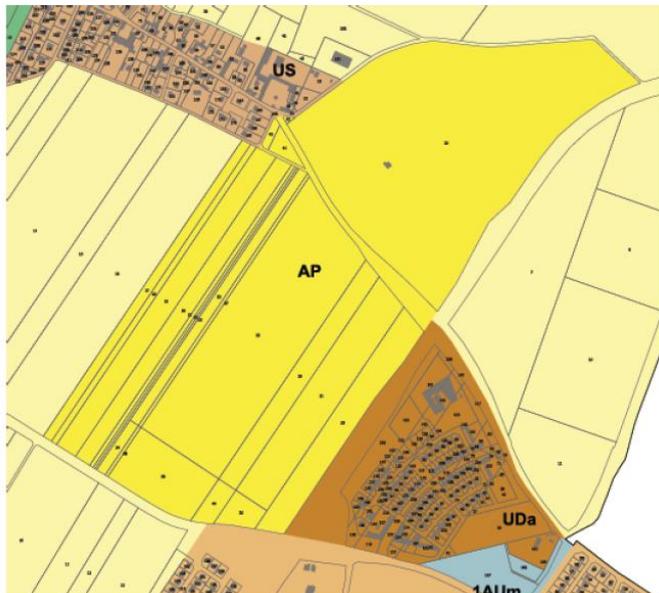
Non, il n'y a pas de nouvelles habitations en zone A, ce qui irait à l'encontre des objectifs de réduction d'ENAF. Seuls sont autorisés les changements de destination de bâti agricole.

→ **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 :

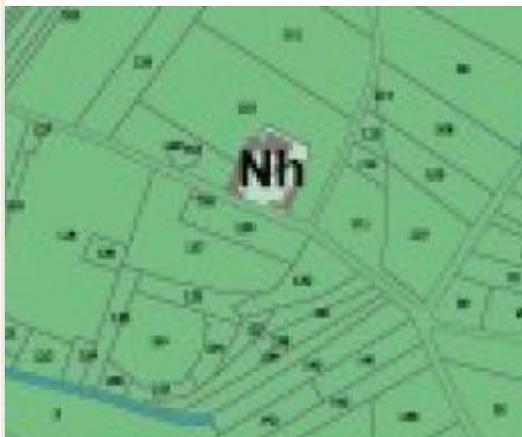
Cette remarque est reprise dans l'avis de la DDT (se référer à la remarque 24 de la DDT).

→ **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 m² 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 :

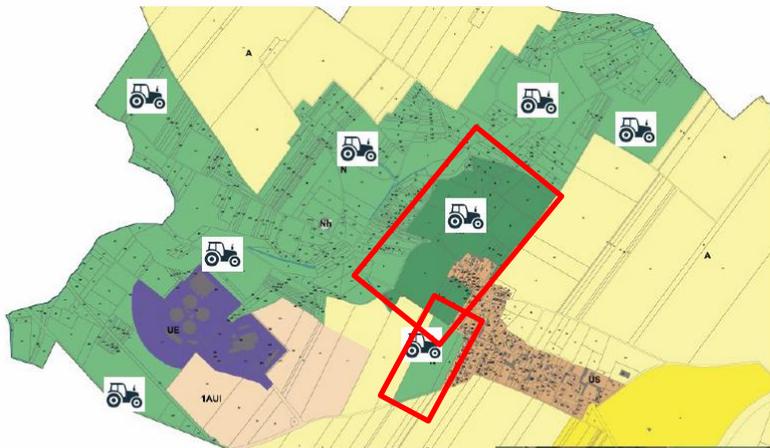
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la 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

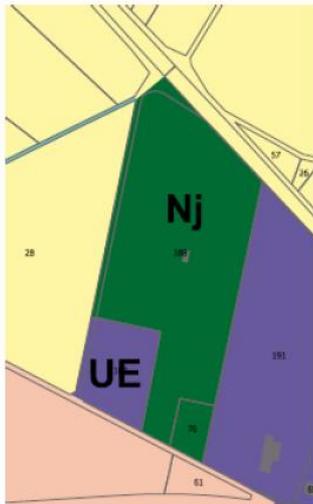
Attention : projets générant de la consommation d'espace agricole non comptabilisée (emprise au sol des constructions autorisées : 10 % de l'UF soit 2,5 ha mini + accès....)

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):

Parcels occupés 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

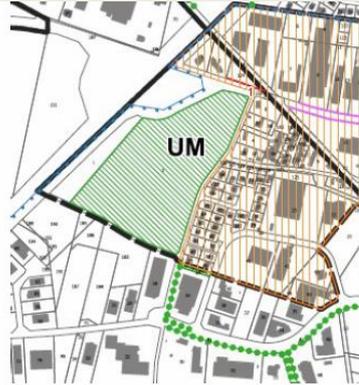
Réponse de la ville :

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

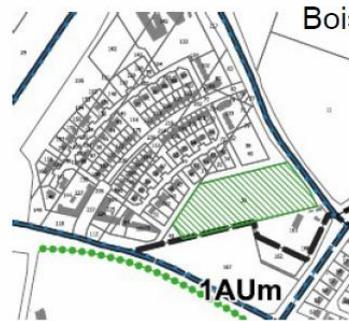
Remarque 18 :



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 ?



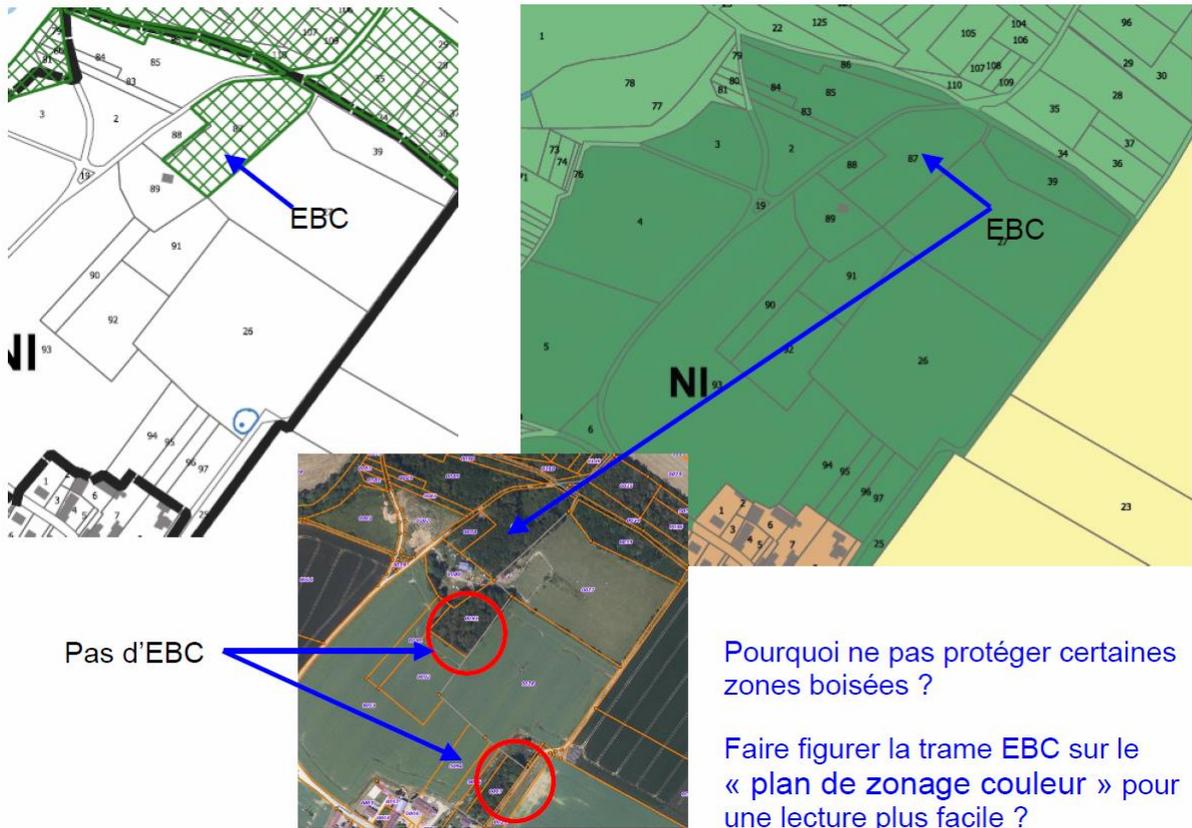
Boisville 2

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.

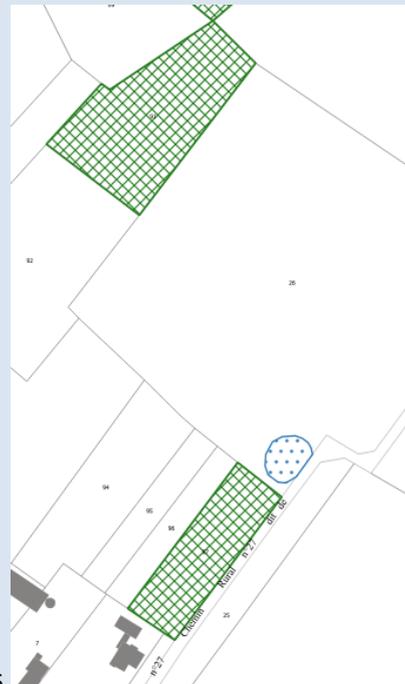
Remarque 19 :



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^{er} 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 déléguation,

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. »*

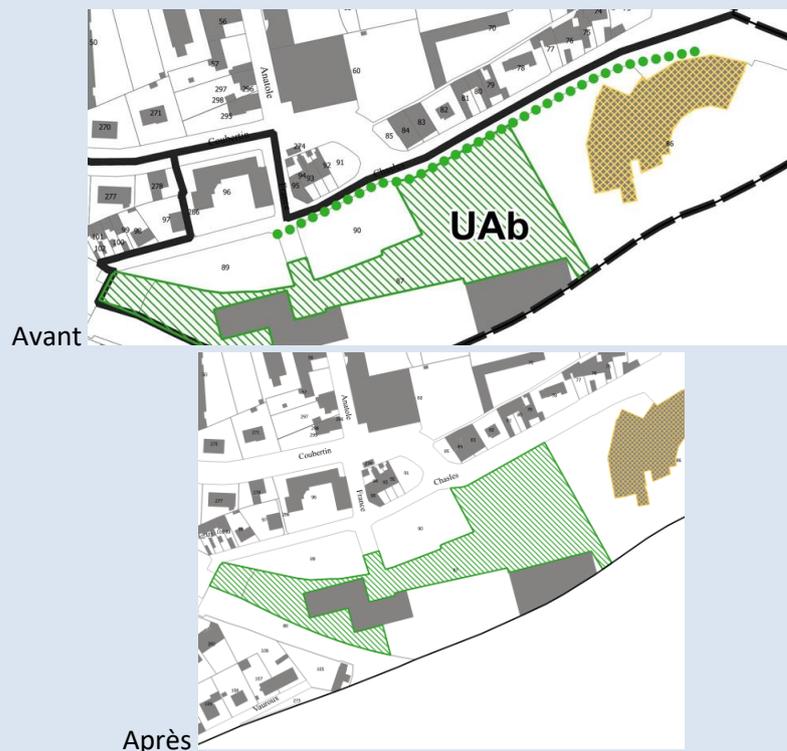
Remarque 2 :

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

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

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).

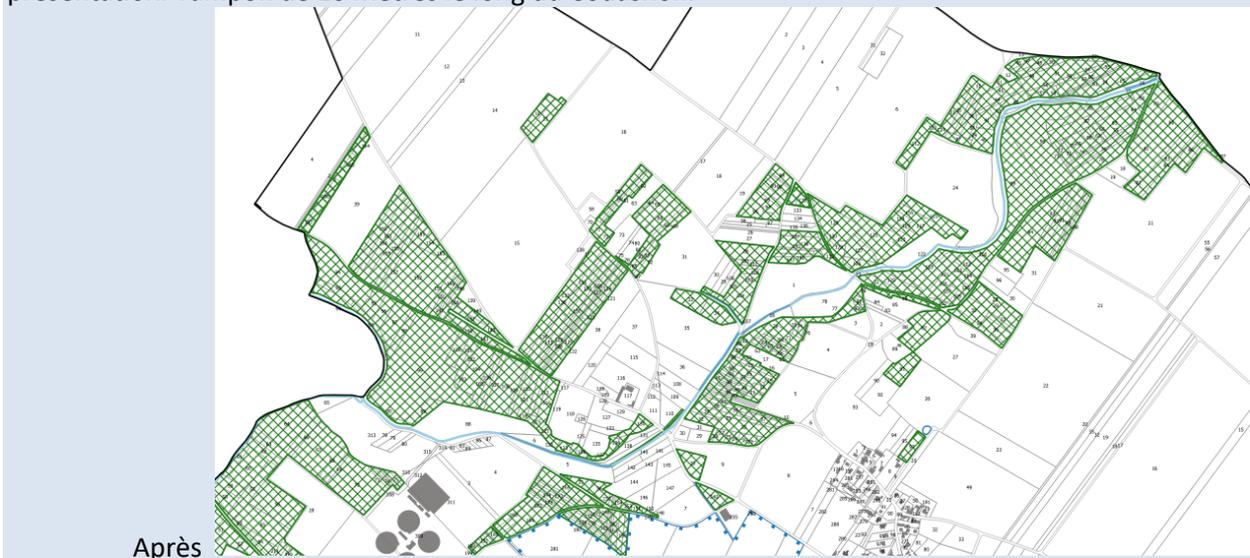
Un tel classement peut ainsi entrer en contradiction avec les projets de création de zone d'expansion des crues ainsi qu'avec les obligations d'entretien des berges du cours d'eau qui incombent à Chartres métropole.

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

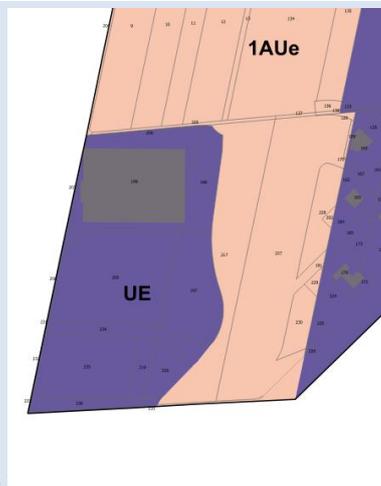
De même, la ville répond favorablement à la deuxième évolution demandée par Chartres Métropole. Le secteur situé entre le DATA Center et l'entreprise Gaudron paysage (voir ci-dessous) évoluera en zone UE tel que

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 ²	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m ²	Commune
3	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	525 m ²	Commune
4	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	96 m ²	Commune
5	Aménagement d'un accès piéton au futur parc public	54 m ²	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

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
- ➔ Trame Noire, voir avec : 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

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

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

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

==> Trame Noire, voir avec : 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

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

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
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
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 2AUI
- 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.

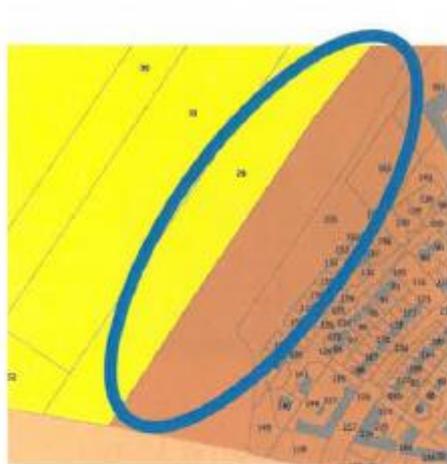
Si la demande est justifiée par un projet identifié, l'outil STECAL semble être adapté pour définir un périmètre plus réduit. Si ce n'est pas le cas, alors la zone NI devra être reclassée en zone agricole.

- 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.

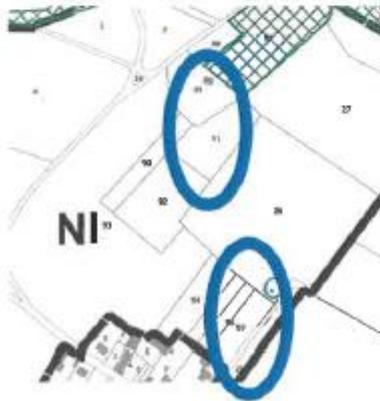


5





- 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 m² 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 :

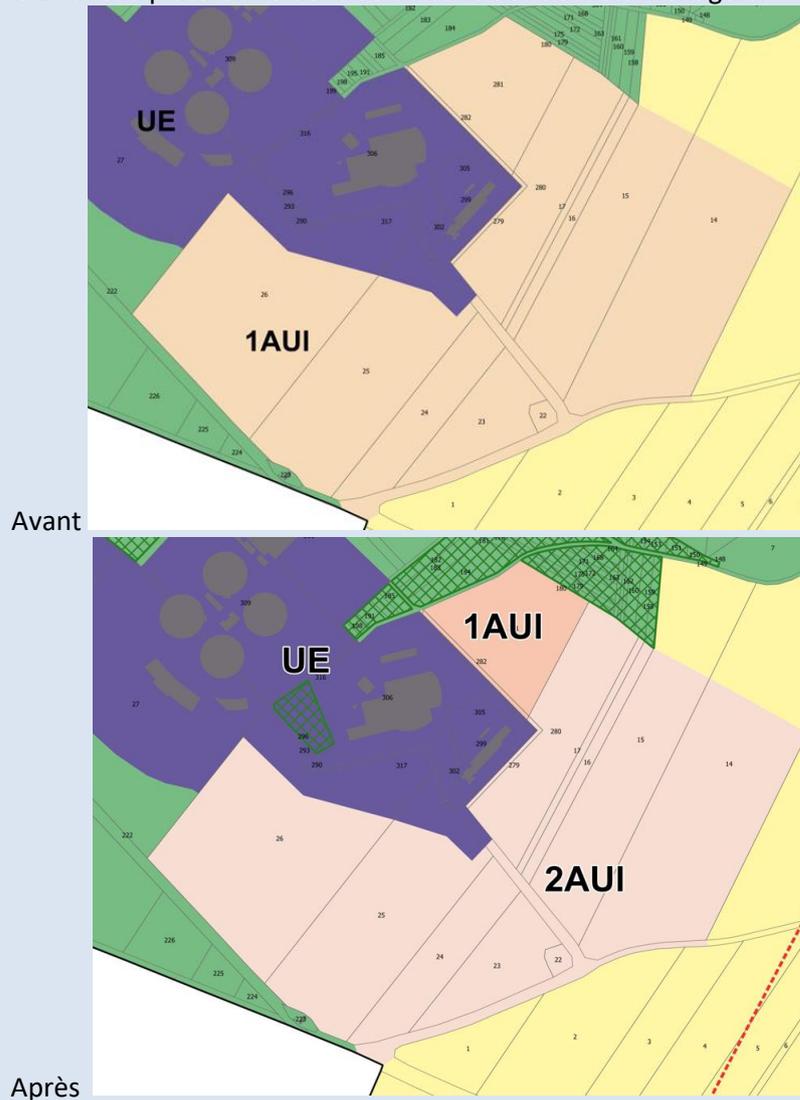
Remarque 1 :

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

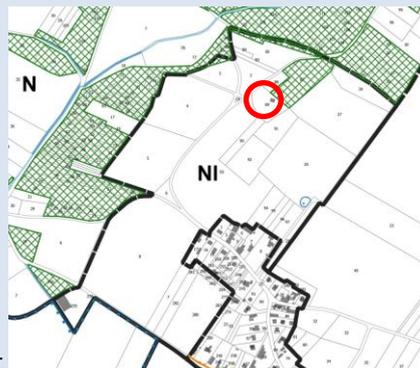
Remarque 13 : Devenir de la zone NI

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.

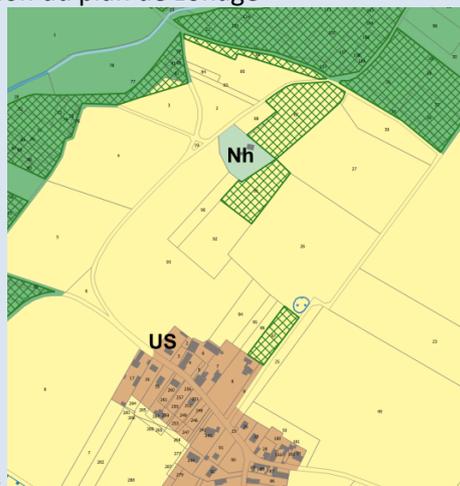
Réponse de la ville :

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.

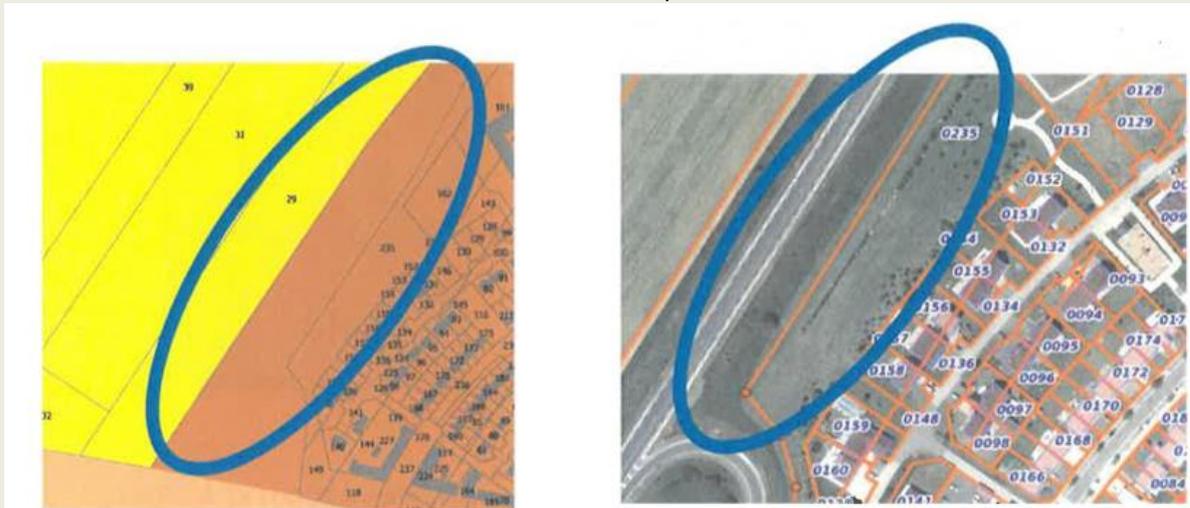
« Projets communaux :

- 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.

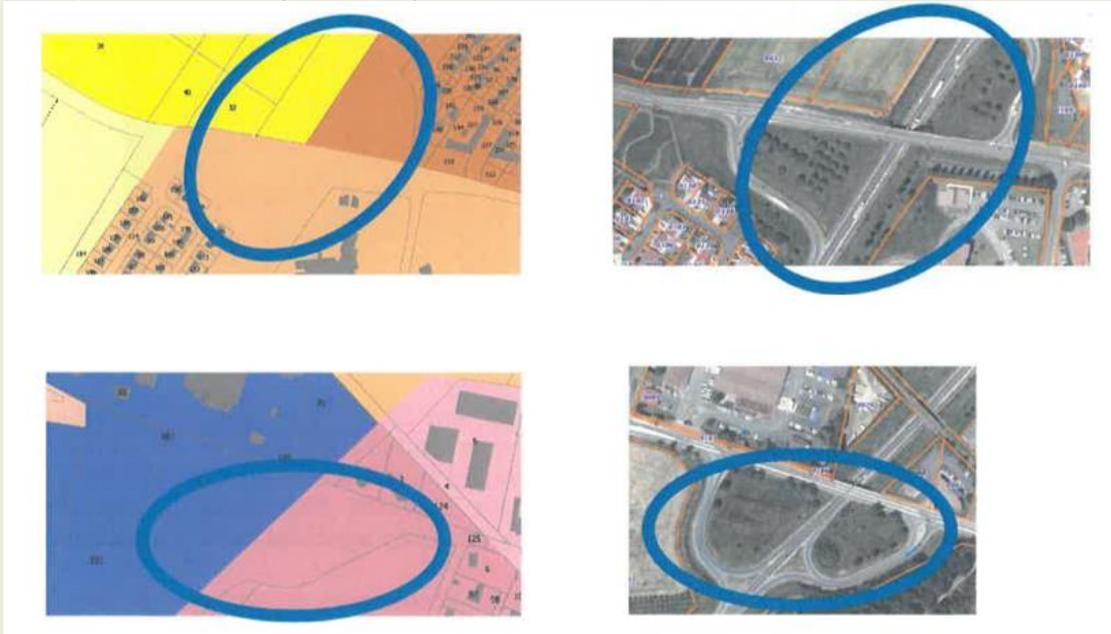
→ **Prise en compte dans le PLU :** Evolution du plan de zonage et prise en compte dans le bilan des protections du Tome 4 du rapport de présentation.



Après

Remarque 17 :

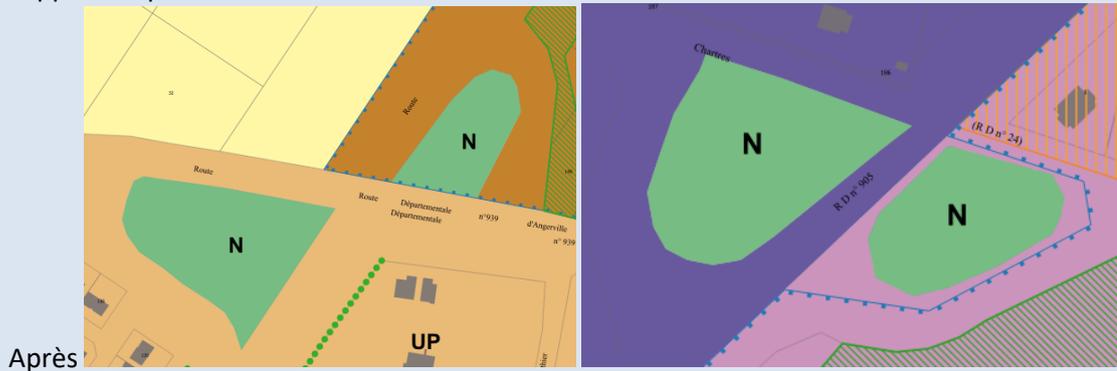
Les espaces libres situés entre la route et les habitations ne sont pas des espaces constructibles (proximité de la rocade, bretelles). Il faudrait changer le zonage, de U en N.



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.

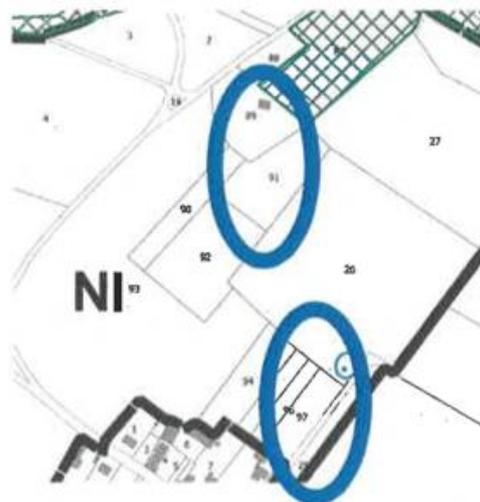
→ **Prise en compte dans le PLU** : Non

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.

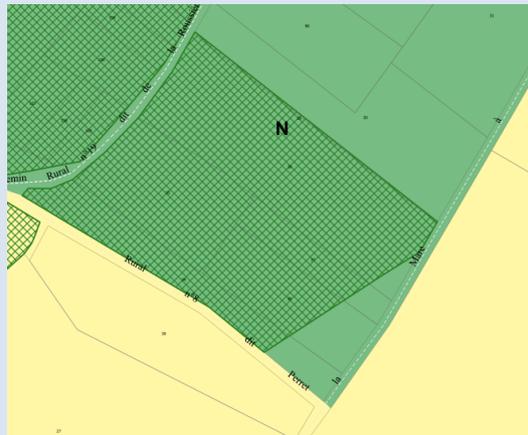


Photo aérienne de 1995



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 20m² 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

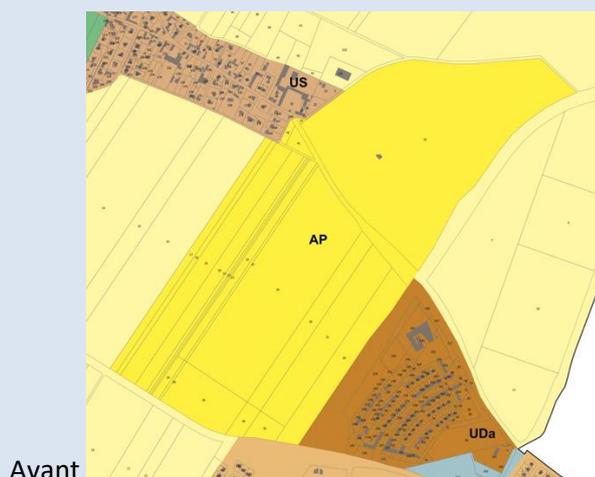
Le but de la zone Ap est d'encourager l'agriculture à circuit court. Le règlement de cette zone destinée à l'accueil de l'agriculture périurbaine n'apporte pas d'éléments de nature à favoriser ce type d'agriculture ; il doit être modifié pour atteindre le but recherché. Dans le cas contraire, la zone doit être requalifiée en zone A.

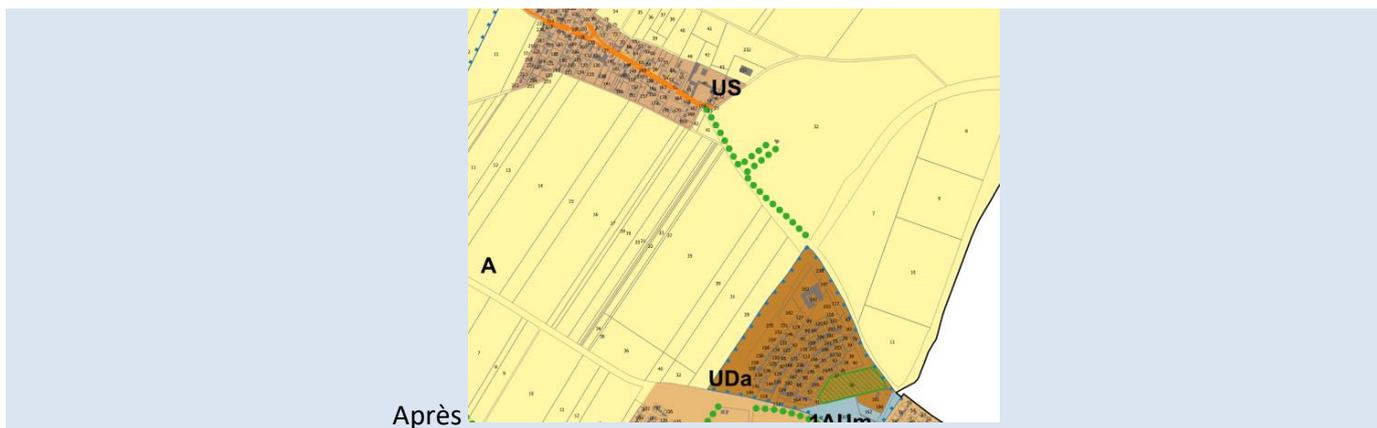
Réponse de la ville :

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

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

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
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



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

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

I4	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 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 :

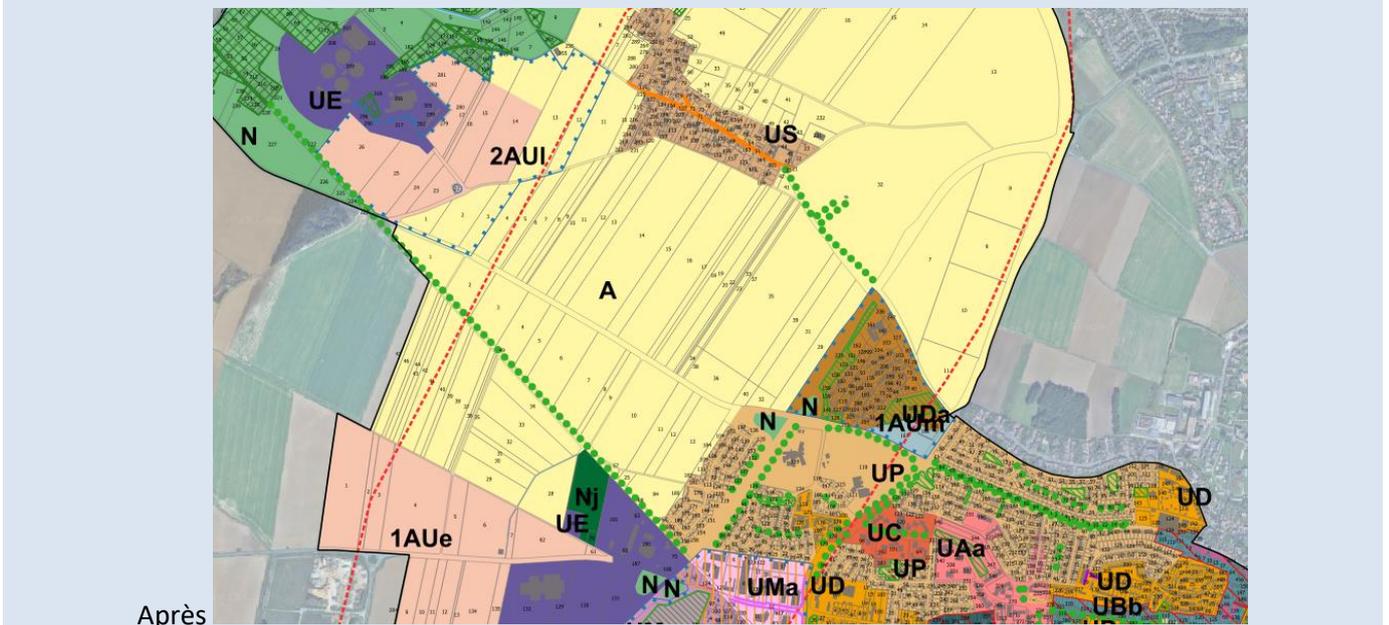
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

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

1

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.

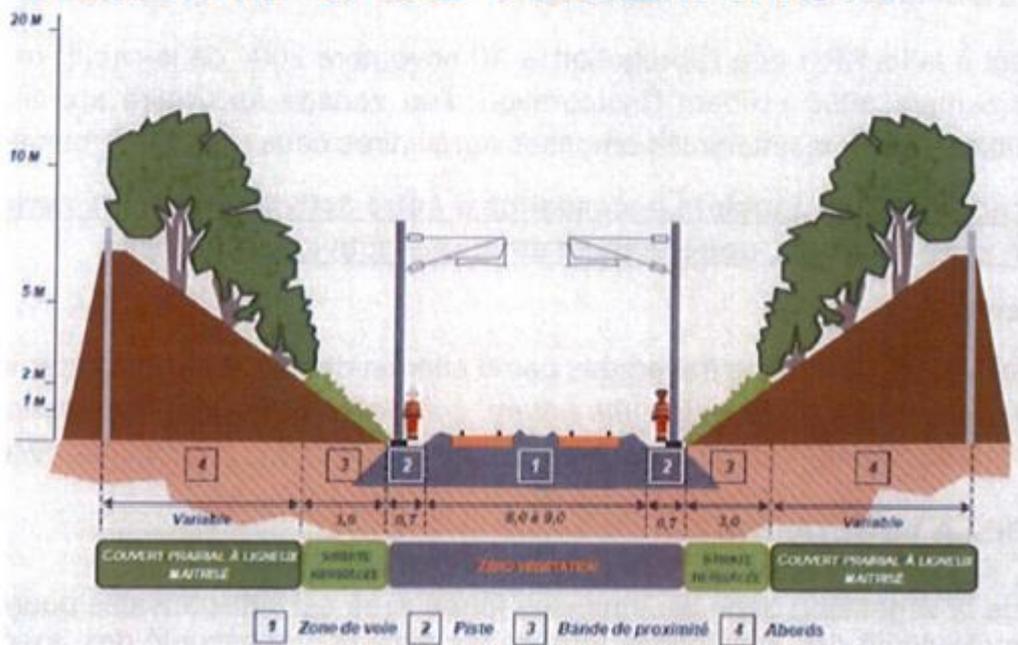
II-2 La maîtrise de la végétation

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 tout 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.**

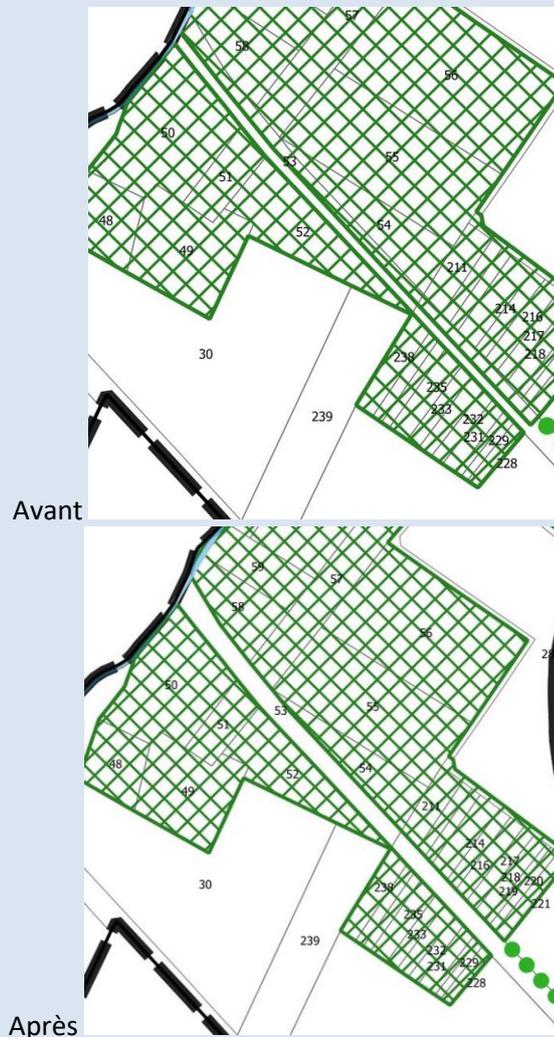
Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

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

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

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

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 m², situées au N°161, rue de le 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 m² ». 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 m² de leur superficie, ainsi que d'au moins un arbre de haute tige pour 500 m² 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 100m² de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m² 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.