



PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU MARDI 09 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le neuf septembre à 18h42, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 03 septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni sous la Présidence de :

Madame Michèle BONTHOUX, Maire.

L'ordre du jour est le suivant :

↳ DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

↳ **DÉCISIONS** : *en vertu des délégations accordées à Madame Le Maire par la délibération N° 2022-02-02 de la séance du 10 février 2022. Liste des décisions prises N°2025-055 à 2025-064, N° 2025-066 à 2025-075.*

↳ PROJETS DE DÉLIBERATIONS :

Ressources Humaines

1. Foyer Marie-Hélène FOUCART – Création de poste – Accroissement temporaire d'activité.

Sports - Culture

2. Convention entre la Ville de Mainvilliers et le CSM Football pour l'utilisation et le stockage d'un but mobile, propriété de l'association.

Finances

3. Tour d'Eure-et-Loir cycliste 2026 - Subvention exceptionnelle à l'association Loisirs Evasion Vélo et Sports, organisatrice.
4. Subvention exceptionnelle pour le collège Jean Macé – Projet danse.
5. Exercice 2025- Décision modificative n°1 Budget Principal Ville.
6. Exercice 2025 - Décision modificative n°1 Budget annexe Foyer Marie-Hélène FOUCART.

Aménagement Urbain – Développement Durable

7. Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
8. Protocole d'accord pour la Cession des trois lots à bâtir, A, B et C, sur l'emprise du foncier de l'ancien bâtiment dit « la banane » - Section cadastrale AN 225, AN 344 et AN 379.
9. Prescription de l'enquête publique relative au dépôt du permis d'aménager du quartier Tallemont-Bretagne.
10. Signature du contrat-type entre la Ville de Mainvilliers et ALCOME pour la réduction de la présence des mégots.

Enfance - Famille

11. Mise à jour de l'agrément de la crèche familiale pour la capacité maximale d'accueil de 35 places.
12. Projet d'établissement de la crèche multi-accueil « Les Mainvillous » et celui de la crèche familiale.
13. Autorisation de signature des avenants de prolongation des agréments CAF du Relais Petite Enfance (RPE)

et de l'Espace parentalité « L'Esprit de famille ». Autorisation de signature de l'avenant de prolongation de la Convention Territoriale de Service aux Familles (CTSF) et du Projet Educatif de Territoire (PEDT).

Vie Locale

14. Prolongation exceptionnelle du mandat du CME d'un an.

Marchés publics / Juridique

15. Signature d'un avenant n° 6 au contrat de délégation de service public - Construction et gestion du crématorium de Mainvilliers.

Administration générale

16. Dérogations au repos dominical - Avis

Puis Madame le Maire procède à l'appel des conseillers municipaux.

Étaient également présents :

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

Absents représentés :

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

Absents non représentés :

A. BOUSLIMANI,
H. GADIO.

Elus n'ayant pas pris part au vote :

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

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Madame le Maire fait un appel à candidature.

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

REMERCIEMENTS :

Correspondance reçue le	Nom	Objet	
03/07/2025	La caravane de Tépatouseul	Remerciement	Mise à disposition de matériel pour la fête de la Saint Hilaire.
03/07/2025	La caravane de Tépatouseul	Remerciement	Pour l'accord de subvention.
27/05/2025	APE Hugo Zola	Remerciement	Pour l'accord de subvention.
03/03/2025	Collège Edouard Herriot	Remerciement	Pour l'accueil des élèves de troisième en stage d'observation
12/06/2025	Association La vaillante	Remerciement	Pour l'accord de subvention.

DÉCISIONS :

Décisions du Maire - Année 2025		
2025-055	02/07/2025	Achat concession de terrain de 15 ans au nom de Monsieur LEMAN Q.
2025-056	02/07/2025	Renouvellement case de columbarium de 15 ans au nom de Madame LHOMME S.
2025-057	02/07/2025	Renouvellement concession de terrain de 15 ans au nom de Madame RICHARD M.
2025-058	18/06/2025	Portant autorisation d'occupation précaire à Monsieur Philippe FRANCHET concernant l'exploitation d'une partie de la parcelle cadastrée section AV n°0006.
2025-059	11/06/2025	Attribution du marché n°25M007 –Travaux de modification des sols de l'école maternelle et de l'école élémentaire Jean Zay à Mainvilliers (28300).
2025-060	24/06/2025	Mise à disposition, à titre gratuit de manière non exclusive, du hangar de l'ancien Arsenal, situé au 3 avenue Victor Hugo, au profit de l'association Majo-Twirl Mainvillois ; période du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026.
2025-061	02/07/2025	Renouvellement concession de terrain de 50 ans au nom de Madame RAIMBERT M.
2025-062	01/07/2025	Mise à disposition, à titre gratuit, de box situés au 146 rue de la République à Mainvilliers au profit de l'Association D'EURE ET LOIR DES RESTAURANTS DU CŒUR
2025-063	02/07/2025	Renouvellement concession de terrain de 30 ans au nom de Monsieur BOURGINE M.
2025-064	02/07/2025	Portant autorisation de dépôt d'urne au nom de Monsieur BOURGINE M.
2025-066	02/07/2025	Attribution du marché n°25M004 – Travaux de réaménagement du plateau sportif PIERRE DE COUBERTIN et aménagement d'une aire d'apprentissage à la pratique du vélo.
2025-067	11/07/2025	Attribution du marché n°25M001 - Transports scolaires Entreprise retenue pour les 3 lots : TRANSDEV EURE ET LOIR.
2025-068	11/07/2025	Mise à disposition du sous-sol de la bibliothèque au profit de quatre associations (ACAC, AFMAC, MBONGUI, ALAA) pour la saison 2025-2026.

2025-069	11/07/2025	Mise à disposition, à titre gratuit, d'une salle au sein de l'ALSH, situées au 139 avenue de la résistance 28300 Mainvilliers, au profit de RIBAMBELLE ; période du 1er septembre 2025 au 30 juin 2026.
2025-070	11/07/2025	Mise à disposition, à titre gratuit, de la salle de l'égalité de l'Ancien Arsenal, située rue Victor Hugo à Mainvilliers, au profit de l'association de la FNACA ; période 2025/2026.
2025-071	11/07/2025	Mise à disposition, à titre gratuit, de la salle RUY BLAS située avenue Victor Hugo, au profit de l'association des jumelages de Mainvilliers, période 2025/2026.
2025-072	22/07/2025	Acceptation par la commune d'un don de matériel médical effectué par le docteur GABORIAU Jean-Pierre.
2025-073	28/07/2025	Achat case de columbarium de 30 ans au nom de Mme MILLOCHAU A.
2025-074	28/07/2025	Renouvellement anticipé cavurne de 15 ans au nom de Mme NGUYEN A.
2025-075	28/07/2025	Renouvellement cavurne de 15 ans au nom de Mme MARCHAL M.

PROCÈS-VERBAL :

Adoption du procès-verbal de la séance du 19 juin 2025.

Madame Le Maire précise : « Pour le FOYER Marie Hélène FOUCART par rapport à nos cuisiniers vous n'êtes pas sans savoir que pour le FOYER Marie Hélène FOUCART, nous avons deux cuisiniers et que nous rencontrons actuellement des difficultés par rapport à ces deux personnes en poste nous avons donc besoins de créer un poste car actuellement la salle est fermée ».

DÉLIBERATIONS

Ressources Humaines

N°2025-09-01

Objet : Ville - Créations de postes pour les avancements de grade.

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu l'articles L.313-1 du code général de la fonction publique,

Vu le tableau des effectifs,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal, sur proposition de l'autorité territoriale, de fixer les effectifs des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services en mentionnant sur quels grades et à quel niveau de rémunération il habilite l'autorité territoriale à recruter.

Considérant qu'en raison des possibilités d'avancements de grades de certains agents, il est proposé de créer, les emplois permanents ci-dessous :

CAT.	CADRES D'EMPLOI	ECHELLE	GRADES	Nombre de promouvables	POSTES À CRÉER	OBSERVATIONS
Filière animation						
B	Animateur Territorial		Adjoint d'animation Principal 2 ^{ème} classe	1	1	TNC 31/35ème
Filière Sanitaire et Sociale						

(Suite de la délibération N°2025-09-01)

CAT.	CADRES D'EMPLOI	ECHELLE	GRADES	Nombre de promouvables	POSTES À CRÉER	OBSERVATIONS
A	Conseiller territorial socio-éducatif		Conseiller supérieur socio-éducatif	1	1	Temps Complet
Filière Technique						
C	Adjoint technique territorial		Adjoint technique principal 1 ^{ère} classe	4	4	Temps Complet

Il est donc proposé au Conseil municipal :

DE CRÉER à compter du 15 mars 2025, 6 emplois permanents pour les avancements de grade cités dans les considérants :

Filière animation :

- 1 poste d'adjoint d'animation principal 2^{ème} classe à temps non complet 31/35ème ;

Filière sanitaire et sociale :

- 1 poste de conseiller supérieur socio-éducatif à temps complet ;

Filière Technique :

- 4 postes d'adjoint technique principal 1^{ère} classe à temps complet ;

DE DIRE que les crédits nécessaires à la rémunération des agents nommés et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au budget aux chapitres et articles prévus à cet effet,

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-01 à l'unanimité.

Sortie de Monsieur KASMI à 18H47

Sports

N°2025-09-02

Objet : Convention entre la Ville de Mainvilliers et le CSM Football pour l'utilisation et le stockage d'un but mobile, propriété de l'association.

Exposé de M. Frédéric GUINCETRE, Conseiller municipal délégué chargé des sports :)

Afin d'enrichir ses situations d'entraînements et plus particulièrement celles menées sur le terrain de football synthétique du Stade Bernard MAROQUIN, le Club Sportif Mainvilliers Football s'est porté acquéreur d'un but mobile.

Au vu de la « dangerosité potentielle » d'un tel équipement, s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation en vigueur, il apparaît nécessaire d'encadrer son utilisation et son stockage par le CSM football sur le domaine public, par l'intermédiaire d'une convention spécifique, jointe en annexe.

La présente délibération a donc pour objet d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention devant intervenir en la matière

Il est proposé au Conseil municipal :

(Suite de la délibération N°2025-09-02)

D'AUTORISER Madame le Maire à signer la convention pour l'utilisation et le stockage d'un but mobile, propriété de de l'association.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-02 à l'unanimité.

Retour de Monsieur KASMI à 18H49

Finances

N°2025-09-03

Objet : Tour d'Eure-et-Loir cycliste 2026 - Subvention exceptionnelle à l'association Loisirs Evasion Vélo et Sports, organisatrice.

Exposé de M. Frédéric GUINCETRE, conseiller municipal délégué, chargé du Sport :

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

Considérant que la Ville de Mainvilliers participera en tant que ville étape à la 57ème édition du Tour d'Eure-et-Loir cycliste qui se déroulera courant avril 2026.

Le départ de la 3^{ème} étape « MAINVILLIERS / JANVILLE » aura lieu depuis le parvis de la Mairie ;

Vu la demande de l'association Loisirs Evasion Vélo et Sports de contribution participative pour l'organisation de cette étape ;

Considérant l'importance de cet évènement Eurélien qui permet de mettre en avant le cyclisme, mais aussi la politique sportive Mainvilloise ;

Il est proposé d'attribuer, à l'association Loisirs Evasion Vélo et Sports, en sus d'un soutien logistique quant à l'organisation de ce départ, un soutien financier à hauteur de 7 000 €, qui sera versé en deux temps, 3 500 € en 2025 et 3 500 € en 2026.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

D'ATTRIBUER à l'association Loisirs Evasion Vélo et Sports une subvention exceptionnelle à hauteur de 7 000 €, qui sera versé en deux temps : 3 500 € au titre de l'exercice budgétaire 2025 et 3 500 € au titre de celui de 2026.

DE DIRE que les crédits seront inscrits au chapitre budgétaire prévu à cet effet, au titre des exercices budgétaires 2025 et 2026.

Madame Le Maire : « c'est une nouveauté, c'est ce que je me disais il y a plusieurs années, même décennies, je ne sais pas, je regarde Mr CIBOIS, il y a aussi des mainvillois [Qui se souviendraient], que Mainvilliers n'a pas participé au Tour d'Eure et Loir donc c'est plutôt une bonne chose je pense pour la ville, et une avancée supplémentaire en direction du sport qui rassemblera, je pense, beaucoup de personnes ».

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-03 à l'unanimité.

N°2025-09-04

Objet : Subvention exceptionnelle Collège J. MACE – projet danse.

Exposé de M. Christophe DEFRENCE, adjoint chargé du pôle intergénérationnel, de l'éducation et de la politique de la ville :

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

Vu le courrier de demande de subvention du 08 juillet 2025 de l'équipe éducative du collège Jean Macé ;

Considérant que le collège Jean Macé, en collaboration avec l'artiste chorégraphe Emilie CARAYOL, va mener un projet chorégraphique au cours de ce premier trimestre de l'année scolaire 2025/2026. Celui-ci verra son aboutissement au début de l'année 2026, par un témoignage dansé et un récit le temps d'un ballet.

Il impliquera 2 classes de CM1 / CM2 de l'école Jean ZAY et 3 classes du collège Jean MACE.

Le projet mené par la chorégraphe et les professeurs du collège Jean MACE et de l'école Jean ZAY aspire à amener les enfants à s'interroger sur la place du rituel et de la célébration. Le rituel qui amène sa place dans la construction et l'évolution individuelle et collective, la fête comme espace social du lien et comme espace de transmission et de filiation.

Considérant qu'il est important de soutenir cette action éducative, il est proposé d'attribuer une subvention exceptionnelle de 750 € au collège Jean MACE, pour mettre en œuvre son projet, en complément du soutien financier qu'il a obtenu dans le cadre du dispositif Artistique et Culturel en Territoire Educatif, qui constitue le cadre pédagogique académique privilégié auquel s'articulent les actions à l'initiative des DRAC et des collectivités territoriales.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

D'ATTRIBUER au collège Jean Macé une subvention exceptionnelle de 750 € pour mettre en œuvre, son projet chorégraphique en partenariat avec la chorégraphe Emilie CARAYOL,

DE DIRE que les crédits seront inscrits au titre de l'exercice 2025.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-04 à l'unanimité.

N° 2025-09-05

Objet : Exercice 2025 – Décision modificative n°1 – budget ville

Exposé de Madame Sandrine MONTBAILLY, Adjointe chargée des Finances, Prospectives et Marchés publics :

Vu la délibération N° 2025-03-05 de la séance du Conseil municipal du 13 mars 2025 portant Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) pour l'exercice 2025,

Vu la délibération N° 2025-04-04 de la séance du Conseil municipal du 01 avril 2025 portant approbation du budget primitif du budget principal VILLE pour l'exercice 2025,

Vu la délibération N°2025-06-06 de la séance du Conseil municipal du 19 juin 2025 portant approbation du budget supplémentaire du budget principal VILLE pour l'exercice 2025,

Considérant la nécessité de prendre une décision modificative pour :

- En dépenses de la section de fonctionnement :
 1. Incrire une subvention au budget du Foyer Marie-Hélène Foucart afin d'abonder sur ce budget, le montant des crédits des achats de prestation de services nécessaires à la livraison de repas.
 2. Incrire deux nouvelles subventions exceptionnelles.

(Suite de la délibération N°2025-09-05)

Considérant que pour équilibrer cette décision modificative, il est nécessaire d'abonder :

- En recettes de la section de fonctionnement, une inscription complémentaire relative à la Dotation de Solidarité Urbaine.

Il est proposé au Conseil Municipal :

D'APPROUVER la décision modificative n°1 du budget principal VILLE pour l'exercice 2025 présentée ainsi :

EN SECTION DE FONCTIONNEMENT

DEPENSES			RECETTES		
IMPUTATION	LIBELLE	MONTANT	IMPUTATION	LIBELLE	MONTANT
Chapitre 65	Autres charges de gestion courante		Chapitre 74	Dotations et participations	
65736211	Subventions de fonctionnement aux organismes publics - Budget annexe non doté de la personnalité morale	30 600 €	741123	Dotation de Solidarité Urbaine	34 850 €
65748	Subventions de fonctionnement aux autres personnes de droit privé	4 250 €			
	TOTAL chapitre 65	34 850 €		TOTAL chapitre 74	34 850 €

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-05 à l'unanimité.

N° 2025-09-06

Objet Exercice 2025 - Décision modificative n°1 - Budget annexe du FOYER Marie-Hélène FOUCART.

Exposé de Madame Sandrine MONTBAILLY, Adjointe chargée des Finances, Prospectives et Marchés publics :

Vu les articles L. 1612-12, L. 1612-13, L. 1612-14 et L. 2313-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération N° 2025-03-05 de la séance du conseil municipal du 13 mars 2025 portant Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) pour l'exercice 2025,

Vu la délibération N°2025 -04-05 de la séance du conseil municipal du 01 avril 2025 portant adoption du budget primitif annexe du Foyer Marie-Hélène Foucart pour l'exercice 2025,

Vu la délibération N°2025-06-07 du 19 juin 2025 portant approbation du budget supplémentaire du budget annexe du FOYER Marie-Hélène FOUCART

Considérant la nécessité de prendre une décision modificative pour :

- En dépenses de la section de fonctionnement :
 1. Incrire une nouvelle dépense relative à l'achat de prestation de services nécessaires à la préparation de repas.

Considérant que pour équilibrer cette décision modificative, il est nécessaire d'abonder :

- En recettes de la section de fonctionnement :

Une inscription complémentaire correspondant à la subvention communale.

(Suite de la délibération N°2025-0-06)

Il est proposé aux membres du conseil municipal :

D'APPROUVER la décision modificative N°1 du budget annexe du Foyer Marie-Hélène FOUCART pour l'exercice 2025 présentée ainsi :

EN SECTION DE FONCTIONNEMENT

DEPENSES			RECETTES		
IMPUTATION	LIBELLE	MONTANT	IMPUTATION	LIBELLE	MONTANT
Chapitre 011	Charges à caractère général		Chapitre 74	Dotations et participations	
6042	Achats de prestation de services	30 600 €	74741	Participations – communes membres du GFP	30 600 €
	TOTAL chapitre 011	30 600 €		TOTAL chapitre 74	30 600 €

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-06 à l'unanimité.

Urbanisme

N° 2025-09-07

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

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

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

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

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

- L'Equilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles ;
- Renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre-ville, en favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle) ;
- Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet de pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville – quartiers périphériques) ;
- Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo) ;
- Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées...), particulièrement sur le hameau de Seresville ;
- Développer la qualité paysagère sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les entrées de ville ;

(Suite de la délibération N°2025-09-07)

- Impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion au quotidien des espaces (logements, espaces publics) (rapport logeur/logé, gestion des espaces communs, intégration des cercles culturels...) afin de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie et lutter contre le sentiment d'isolement et d'exclusion, les phénomènes d'errance de certains jeunes voire de délinquance.

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

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

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

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

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

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

- Une page du site internet de la mairie est dédiée à la révision du PLU, et des articles de presse ont été publiés dans le magazine de Mainvilliers et dans l'Echo républicain.
- Un sondage diffusé sur les réseaux sociaux de la Mairie relatif aux remarques et besoin quant à l'aménagement de la commune.
- Mise à disposition d'un registre en mairie.
- Des panneaux d'exposition présentant les différentes phases de la procédure en accès libre à la maison des projets, et en mairie.
- Un atelier participatif thématique organisé le 05/06/2023 sur les thématiques du patrimoine bâti et des règles de constructibilité.
- Plusieurs réunions publiques présentant chaque étape d'élaboration du dossier de PLU révisé : la réunion du 15/11/2022, consacrée à la présentation de la démarche de révision et au PADD, la réunion du 22/05/23, consacrée aux grandes lignes de la réglementation et aux OAP, la réunion du 02/07/2024, consacrée au projet de PLU révisé.
- Aucune demande d'association n'a été reçu, il n'y a donc pas eu de réunions spécifiques avec des associations.
- La publication des présentations des réunions publiques et de l'atelier sont consultables sur le site internet de la ville.
- Différentes réunions techniques avec les personnes publiques associées.

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

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

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

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

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

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

(Suite de la délibération N°2025-09-07)

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

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

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

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

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

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Z^{er} du Code de l'Urbanisme ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Suite de la délibération N°2025-09-07)

Il est proposé au conseil Municipal :

D'APPROUVER le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

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

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

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

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

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-07 à l'unanimité.

N° 2025-09-08

Objet : Protocole d'accord pour la Cession des trois lots à bâtir, A, B et C, sur l'emprise du foncier de l'ancien bâtiment dit « la banane » - Section cadastrale AN 225, AN 344 et AN 379.

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

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

Vu les articles L 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières ;

Vu l'article L.2111-1 et L.2141-1 et suivants, du Code Général de la Propriété des Personnes Publics (CG3P) ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 26 août 2025, joint en annexe ;

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 11 mai 2020, et de son avenant signé le 19 juin 2023 ;

Vu le plan guide du projet de renouvellement du quartier Tallemont-Bretagne ;

Vu la consultation promoteurs lancée par la ville le 6 février 2025, ayant pour objectif de déterminer un promoteur pour les lots A, B et C dont la superficie cumulée projetée est de 9 449m² ;

Considérant que le projet de renouvellement urbain porté par la commune et cofinancé par l'ANRU vise notamment à diversifier l'offre de logement dans le quartier Tallemont-Bretagne. Cela passe par la démolition de logements sociaux et la reconstruction de logements privés permettant l'accession à la propriété des ménages.

Considérant que la commune est propriétaire des parcelles cadastrées AN 225, AN 344 et AN 379, d'une superficie totale de 24.811 m², sises 29 rue Jean Jaurès,

Considérant que le projet de renouvellement urbain prévoit la création de quatre lots à bâtir sur l'emprise du foncier correspondant à l'ancien bâtiment dit « la banane », sis sur les parcelles cadastrées AN 225, AN 344 et AN 379 au 29 rue Jean Jaurès. La superficie de ces quatre lots est définie de la manière suivante :

- Lot A : 3 302 m²
- Lot B : 3 092 m²
- Lot C : 3 055 m²
- Lot D : 3 370 m²

(Suite de la délibération N°2025-09-08)

Considérant la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine cofinancés par l'ANRU qui définit le lot D comme étant une contrepartie foncière en faveur du groupe Action Logement,

Considérant la nécessité de céder les lots A, B et C à un promoteur afin de permettre le développement du projet,

Considérant que la commune, accompagnée par le bureau d'études LOGABAT a lancé une consultation promoteurs visant à identifier un promoteur intéressé par l'acquisition des trois lots,

Considérant l'offre formulée par la société NEXITY IR PROGRAMMES CENTRE dans le cadre de la consultation promoteurs pour l'acquisition des lots A, B et C, pour un montant global de 1 200 000 euros (un million deux cent mille euros), frais de notaire à la charge de l'acquéreur,

Considérant le courrier de la ville en date du 27 juin 2025, d'acceptation de principe de cette offre d'acquisition, pour une valeur de 1 200 000 euros (un million deux cent mille euros), frais de notaire à la charge de l'acquéreur,

Considérant que la valeur de la proposition de cession, supérieure au seuil réglementaire de consultation du Domaine fixé à 180.000 € a nécessité la saisine de France Domaine, en date du 24 juillet 2025,

Considérant que la vente de ces trois lots fera l'objet de trois actes distincts (un acte de vente par lot),

Considérant que le prix de vente par lots est déterminé de la façon suivante :

- Prix de vente du lot A = 600 000€ net vendeur
- Prix de vente du lot B = 400 000€ net vendeur
- Prix de vente du lot C = 200 000€ net vendeur

Il est proposé au conseil Municipal :

D'APPROUVER la cession des trois lots à bâtir, A, B et C, sur l'emprise du foncier correspondant à l'ancien bâtiment dit « la banane », au profit de la société NEXITY IR PROGRAMMES CENTRE pour une valeur de 1 200 000 euros net vendeur (un million deux cent mille euros), étant précisé que les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur,

D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à cette cession.

Madame Le Maire précise : « une petite information parce que bien que l'on vous ait donné les superficies, on se rend compte que les différents lots ont quasiment les mêmes tailles mais pour autant le prix de vente n'est pas le même et il y a un certain nombre de différence dans les prix d'acquisition. Il faut savoir que le prix est défini en fonction de la superficie à venir de plancher, donc comme sur les différents lots il y a différentes superficies de plancher, moins la surface de plancher est importante moins le lot est cher »

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-08 à l'unanimité.

N° 2025-09-09

Objet : Prescription de l'enquête publique relative au dépôt du permis d'aménager du quartier Tallemont-Bretagne.

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

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

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques,

(Suite de la délibération N°2025-09-09)

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU, signée le 11 mai 2020, et de son avenant signé le 19 juin 2023,

Vu le plan guide du projet de renouvellement du quartier Tallemont-Bretagne,

Considérant que, conformément à l'article R.441-6 du Code de l'urbanisme, les projets d'aménagement d'une surface supérieure à 10 hectares sont soumis à enquête publique, préalablement à la délivrance du permis d'aménager,

Considérant que le permis d'aménager qui sera déposé dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Tallemont-Bretagne porte sur une surface supérieure à 10 hectares,

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de prescrire cette enquête publique, en application des dispositions du Code de l'environnement,

Considérant que les modalités d'organisation de l'enquête publique (dates, lieux de consultation du dossier, permanences du commissaire enquêteur, etc.) seront fixées par arrêté du Maire,

Il est proposé au conseil municipal :

DE PRESCRIRE l'organisation d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis d'aménager sollicité par la commune de Mainvilliers pour le projet de renouvellement urbain du quartier Tallemont-Bretagne,

D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à la mise en œuvre de l'enquête publique.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-09 à l'unanimité.

N° 2025-09-10

Objet : Signature du contrat-type entre la Ville de Mainvilliers et ALCOME pour la réduction de la présence des mégots.

Exposé de Monsieur Jean-Paul RAFAT, Adjoint délégué au Développement Durable et au budget participatif :

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

Vu la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (AGEC) n°2020-105 du 10 février 2020,

Vu les articles L.541-10 et L.541-10-1 19° du Code de l'Environnement,

Vu la délibération N° 2020-03-02 de la séance du conseil municipal du 02 mars 2020 portant approbation d'un programme d'actions dans le cadre de l'Agenda 21 local,

Vu le projet de contrat-type à passer avec l'éco-organisme ALCOME, annexé à la présente délibération,

Considérant qu'ALCOME est un éco-organisme agréé par l'Etat par arrêté ministériel du 28 juillet 2021. Il est chargé de la Responsabilité Elargie des Producteurs de produits de tabac équipés de filtres composés en tout ou partie de plastique et des produits qui sont destinés à être utilisés avec des produits de tabac relevant du 19° de l'article L. 541-10-1 du code de l'environnement, de leur obligation de responsabilité élargie.

La mission d'ALCOME est de participer à la réduction de la présence des déchets issus des produits de tabac (schématiquement appelés « mégots ») jetés de manière inappropriée dans l'espace public. Les objectifs de réduction sont fixés comme suit :

- 35 % d'ici 2026
- 40 % d'ici 2027

(Suite de la délibération N°2025-09-10)

Les actions prévues par ALCOME sont :

- Sensibiliser : Fourniture d'outils de communication et de sensibilisation
- Améliorer : Mise à disposition de cendriers de poche et de dispositifs de rue
- Soutenir : Soutien financier aux communes au titre du nettoiement des rues
- Assurer : Enlèvement et prise en charge des coûts de valorisation des mégots collectés séparément, à hauteur de 100kg de mégots massifiés.

Dans ce cadre ALCOME propose de contractualiser avec les collectivités territoriales en charge du nettoiement des voieries publiques sur la base d'un contrat type unique (Cf annexe 1).

En contrepartie, la Ville de Mainvilliers va mettre en place dans le cadre de ce contrat :

- Un état des lieux des « hotspots » mégots (lieux à forte concentration de mégots au sol) et des dispositifs de collecte existants
- Des actions de sensibilisation, de communication et d'aménagement en fonction des spécificités de la collectivité

ALCOME fournira des kits de sensibilisation conformément au contrat, ainsi qu'un soutien financier annuel au titre du nettoiement, calculé selon le barème indiqué dans l'annexe C du contrat-type et reprécisé ci-dessous.

Typologie de collectivité	Montant (€/habitant/an)
Urbain : communes dont la population est supérieure ou égale à 5 000 habitants et inférieure à 50 000 habitants permanents	1,08
Urbain dense : communes dont la population est supérieure ou égale à 50 000 habitants permanents	2,08
Rurale : communes dont la population est inférieure à 5 000 habitants permanents	0,50
Touristique : communes urbaines ou rurales présentant au moins un des trois critères suivants : <ul style="list-style-type: none">• Plus d'1,5 lits touristique par habitant• Un taux de résidences secondaires supérieur à 50%• Au moins 10 commerces pour 1000 habitants	1,58

Ce barème est à multiplier tous les ans par la population municipale selon les données de l'INSEE et s'applique pour la première année prorata temporis à partir de la date de contractualisation.

Par conséquent, le montant du soutien n'est pas fixe et peut varier chaque année en fonction de l'évolution de la population et l'évolution de la typologie de la collectivité et de la durée du contrat au cours de l'année.

Ce soutien est versé au terme de chaque année civile sur présentation d'un bilan annuel des actions de prévention et de sensibilisation menées au cours de l'année passée.

Considérant que la contractualisation avec ALCOME permettra de sensibiliser les habitants à la réduction des déchets.

Il est proposé au conseil Municipal :

D'APPROUVER la signature du contrat-type entre la Ville de Mainvilliers et ALCOME pour la durée de l'agrément,

D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant, à signer le contrat ainsi que tout document afférent à ce sujet.

Madame Le Maire : « vous aviez dans la délibération qui vous a été transmise un copier-coller « mobilité douce » qui c'était glissé dans le texte, sur votre table vous avez trouvé une version rectifiée ».

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-10 à l'unanimité.

Éducation - Enfance

N° 2025-09-11

Objet Mise à jour de l'agrément de la crèche familiale pour la capacité maximale d'accueil de 35 places.

Exposé de Madame Sylvie VICENTE, 5ème adjointe, chargée de la Petite Enfance :

Vu l'article 2324-1 du Code de la Santé Publique (CSP) ;

Vu la délibération n° 2024-03-10 de la séance du 26 mars 2024 ;

Vu l'autorisation du service de la PMI en date du 26 juin 2025 ;

Considérant un départ en retraite, l'effectif est, à partir du 1^{er} juillet 2025, de 10 assistantes maternelles ;

Considérant que par courrier en date du 28 mai 2025, il a été demandé au Conseil Départemental-service de PMI un agrément modulé, soit :

- 35 places sur les périodes hors vacances scolaires et sur une amplitude horaire de 8h00 à 18h00 (soit 10h),
- 5 places de 5h30 à 8h00 et de 18h00 à 21h00,
- 25 places sur les périodes de vacances.

Considérant l'autorisation émise par le service de la Protection Maternelle Infantile (PMI) pour une capacité maximale d'accueil de 35 places ;

Il est proposé au conseil municipal :

D'ABROGER la délibération N°2024-03-10 de la séance du 26 mars 2024,

D'ACTER l'ouverture pour une capacité maximale d'accueil de 35 places, conformément aux dispositions de la nouvelle autorisation émise par le service de la PMI.

Madame Le Maire : « la encore un exemple de métier en tension et sur lequel on a du mal à recruter donc nous nous adaptons ».

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-11 à l'unanimité.

N° 2025-09-12

Objet : Projet d'établissement de la crèche multi-accueil « Les Mainvillous » et celui de la crèche familiale.

Exposé de Madame Sylvie VICENTE, 5^{ème} adjointe en charge de la petite enfance :

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

Vu l'article L.214-1-1 du code de l'action sociale et des familles,

Vu les articles R.2324-29, R.2324-30 et R.2324-31 du code de la santé publique,

Vu le décret N°2025-304 du 1er avril 2025 relatif aux autorisations de création, d'extension et de transformation des établissements d'accueil de jeunes enfants et à l'accueil dans les micro-crèches ;

Vu la délibération N° 2024-06-13 du 19 juin 2024 relative au règlement de fonctionnement du pôle enfance-famille,

(Suite de la délibération N°2025-09-12)

Considérant que les Etablissements d'Accueil du Jeune Enfant (EAJE) sont tenus de rédiger et de mettre à jour tous les cinq ans leur projet d'établissement,

Considérant que le projet d'établissement doive contenir un projet d'accueil, un projet éducatif ainsi qu'un projet social et de développement durable,

Considérant qu'il faille également ajouter un projet d'évaluation de la qualité de l'accueil du jeune enfant qui décrive les modalités de suivi des résultats de l'évaluation et des actions correctives mises en œuvre,

Considérant que ce projet doive, en outre, détailler comment l'EAJE prévoit de mettre en œuvre la charte nationale d'accueil du jeune enfant,

Il est proposé au Conseil municipal :

D'APPROUVER le projet d'établissement de la crèche multi-accueil « Les Mainvillous » et celui de la crèche familiale, tels qu'annexés à la présentée délibération.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-12 à l'unanimité.

N° 2025-09-13

Objet : Autorisation de signature des avenants de prolongation des agréments CAF du Relais Petite Enfance (RPE) et de l'Espace parentalité « L'Esprit de famille ». Autorisation de signature de l'avenant de prolongation de la Convention Territoriale de Service aux Familles (CTSF) et du Projet Educatif de Territoire (PEDT).

Exposé de Monsieur Christophe DEFRENCE, 1^{er} adjoint chargé du pôle intergénérationnel, de l'éducation et de la politique de la ville :

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

Vu la délibération n°2022-02-30 du 23 février 2022 « Renouvellement CTSF - Convention territoriale des services aux familles, Caisse d'allocations familiales ».

Vu la délibération n°2022-02-31 du 23 février 2022 « Renouvellement du Projet Educatif de Territoire PEDT 2022-2025 ».

Vu la délibération 2024-06-13 du 19 juin 2024 « Règlement de fonctionnement du Pôle Enfance-Famille ».

Considérant que les agréments CAF du RPE de l'Espace parentalité arrivent à terme au 31 décembre 2025,

Considérant que la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF) a, ou va, mettre en place de nouveaux référentiels applicables au RPE et à l'Espace parentalité qui devront adapter leur projet pour conserver leur agrément CAF,

Que cette mise en conformité nécessite des modifications importantes dans l'organisation de ces structures qui ne pourront être mises en place d'ici à la fin de la période d'agrément le 31 décembre 2025,

Considérant que la CTSF et le PEDT arrivent à échéance au 31 décembre 2025 et qu'ils doivent tous deux être retravaillés dans leur contenu durant l'année 2026,

Considérant qu'il apparaît plus pertinent, au regard du calendrier électoral de l'année 2026, de faire courir la nouvelle CTSF et le nouveau PEDT sur la période 2027-2031,

Il est proposé au Conseil municipal :

D'AUTORISER Madame le Maire, ou son représentant à signer :

(Suite de la délibération N°2025-09-13)

- L'avenant de prolongation d'une année, jusqu'au 31 décembre 2026, de la CTSF, joint en annexe.

D'APPROUVER, par avenants, le principe de prolongation d'une année jusqu'au 31 décembre 2026 :

- Du PEDT 2022-2025
- De l'agrément CAF du RPE.
- De l'agrément CAF de l'Espace parentalité « L'Esprit de famille ».

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-13 à l'unanimité.

Vie Locale

N° 2025-09-14

Objet : Prolongation exceptionnelle du mandat du Conseil Municipal des Enfants (CME) d'un an.

Exposé de M. Jean-Paul RAFAT, adjoint au Maire chargé du développement durable et du budget participatif.

Vu l'article L 2143-2 du Code Général des collectivités territoriales.

Vu la délibération n° 2023-09-06 de la séance du conseil municipal du 12 septembre 2023 portant sur le renouvellement du Conseil municipal des Enfants (CME).

Considérant qu'il convient aujourd'hui à titre exceptionnel de prolonger d'une année scolaire le fonctionnement du Conseil Municipal des Enfants en cours, pour assurer une continuité de ses projets et actions sur le territoire de la commune dont notamment un autour du développement durable et de la lutte contre les déchets de cigarettes sur l'espace public.

Il est donc proposé au Conseil municipal :

D'APPROUVER à titre exceptionnel, la prolongation d'une année scolaire du fonctionnement du Conseil Municipal des Enfants en cours, pour assurer une continuité de ses projets et actions sur le territoire de la commune dont notamment un autour du développement durable et de la lutte contre les déchets de cigarettes sur l'espace public,

D'ACTER la continuité exceptionnelle de celui-ci au titre de l'année scolaire 2025 / 2026.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-14 à l'unanimité.

Marchés publics / Juridique

N° 2025-09-15

Objet : Signature d'un avenant n° 6 au contrat de délégation de service public - Construction et gestion du crématorium de Mainvilliers

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

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

Vu l'article L. 1411-6 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Considérant que par contrat conclu le 15 février 2001, la Ville a confié à la société OGF la délégation de service public pour la construction et la gestion du crématorium de Mainvilliers pour une durée de trente (30) ans à compter du 20 février 2001, date de notification du contrat. Ce contrat a fait l'objet de cinq avenants,

(Suite de la délibération N°2025-09-15)

Considérant que par courrier en date du 17 décembre 2024, le Délégataire informait la Ville de son intention de procéder à une opération de restructuration du Groupe OGF dans le but d'améliorer le fonctionnement de ses infrastructures de crématoriums tels que le financement, les achats, ou encore, la gestion opérationnelle,

Considérant que la finalité de cette opération est de regrouper ces infrastructures sous le contrôle d'une nouvelle entité dédiée, la Société des Crématoriums,

Considérant que cette opération de restructuration a uniquement pour conséquence un changement de déléguant, la Société des Crématoriums, au présent Contrat au sens juridique du terme et sera, de fait, sans impact sur la gestion et l'exploitation du crématorium de Mainvilliers,

Considérant qu'un avenant s'avère nécessaire pour entériner cette opération,

Il est proposé au conseil Municipal :

D'APPROUVER les termes de l'avenant n°6 à la convention de délégation de service public relative à la construction et la gestion du crématorium de Mainvilliers, tel que joint à la présente délibération,

D'AUTORISER Madame Le Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant n°6 et tous les documents s'y afférents.

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-15 à l'unanimité.

Administration générale

N° 2025-09-16

Objet : Liste des dimanches dérogatoires au repos dominical au titre de l'année 2026.

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

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

Vu les articles L.3132-26 et suivants et R.3132-21 du Code du Travail,

Vu les lettres du 16 juillet 2025 par lesquelles les organisations d'employeurs et de salariés, la CGT, la CFDT, l'UDFO 28, la CFE-CGC, le MEDEF et la CFTC ont été saisies pour avis simple,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.3132-26 du Code du Travail, il appartient au Maire de fixer après avis simple du Conseil Municipal la liste des dimanches dérogatoires au repos dominical dans la limite de 12 au plus tard avant le 31 décembre pour l'année suivante,

Considérant qu'en application des dispositions des articles L.3132-26 et suivants du Code du Travail, lorsque le nombre de ces dimanches excède cinq, la décision du Maire est prise après avis conforme de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre,

Avant l'envoi à Chartres Métropole, il est proposé au Conseil Municipal :

D'APPROUVER la liste au titre de l'année 2026 des dimanches dérogatoires au repos dominical suivante :

- Commerces de détail alimentaire :

06 décembre – 13 décembre – 20 décembre – 27 décembre

- Commerces de détail non alimentaire autre que l'automobile :

11 janvier – 28 juin – 29 novembre – 06 décembre – 13 décembre – 20 décembre

(Suite de la délibération N°2025-09-16)

DE DIRE qu'il appartient au Maire de fixer la liste des dimanches dérogatoires avant le 31 décembre 2025 par arrêté municipal après avis conforme de l'organe délibérant de Chartres Métropole.

Monsieur CIBOIS : « Oui, juste une petite info : vous mettez les organisations d'employeurs, y pas que le MEDEF comme organisation d'employeurs et puis il me semble qu'avant les consulaires étaient consulté aussi pour avis simple je sais mais juste pour compléter.

Madame le Maire réponds : « on vérifiera, pas de problème, merci »

Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2025-09-16 à l'unanimité.

Madame le Maire : « Deux informations : vous avez dû recevoir par rapport aux dates des conseils, plusieurs dates de prévues notamment une au 4 novembre et une au 4 décembre. L'idée c'est de « les switcher » et de n'en faire qu'un le 27 novembre à 18h30, on va vous renvoyer une invitation et exceptionnellement ça sera en mairie dans la salle du conseil, je préfère une soirée de conseil municipal avec un conseil conséquent à plusieurs avec peu de délibérations.

J'informe aussi parce ce que c'est bien pour la commune l'arrivée du Docteur OUATTARA qui commence demain ses consultations dans le cabinet médical au-dessus de la poste, donc comme déjà communiqué, deux jours par semaine dans un premier temps, il est d'ores et déjà complet sur ces deux jours avec une amplitudes horaire déjà conséquente ».

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h24.

Le

Adopté à l'unanimité.

Le Maire,
Michèle BONTHOUX,



Le Secrétaire de Séance,
Jean-Paul RAFAT





Mainvilliers

ANNEXES DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 09 SEPTEMBRE 2025

	Page
Délibération N° 2025-09-02 : 2025 – Convention entre la Ville de Mainvilliers et le CSM Football pour l'utilisation le stockage d'un but mobile, propriété de l'association - Approbation	22
Délibération N° 2025-09-07 : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).	25
Délibération N° 2025-09-08 : Protocole d'accord pour la Cession des trois lots à bâtir, A, B et C, sur l'emprise du foncier de l'ancien bâtiment dit « la banane » - Section cadastrale AN 225, AN 344 et AN 379.	242
Délibération N° 2025-09-09 : Prescription de l'enquête publique relative au dépôt du permis d'aménager du quartier Tallemont-Bretagne.	254
Délibération N° 2025-09-10 : Signature du contrat-type entre la Ville de Mainvilliers et ALCOME pour la réduction de la présence des mégots.	256
Délibération N° 2025-09-12 : Projet d'établissement de la crèche multi-accueil « Les Mainvillous » et celui de la crèche familiale.	287
Délibération N° 2025-09-13 : Autorisation de signature des avenants de prolongation des agréments CAF du Relais Petite Enfance (RPE) et de l'Espace parentalité « L'Esprit de famille ». Autorisation de signature de l'avenant de prolongation de la Convention Territoriale de Service aux Familles (CTSF) et du Projet Educatif de Territoire (PEDT).	363
Délibération N° 2025-09-15 : Signature d'un avenant n° 6 au contrat de délégation de service public - Construction et gestion du crématorium de Mainvilliers	366

CONVENTION RELATIVE AU STOCKAGE ET A L'UTILISATION D'UN BUT MOBILE APPARTENANT À L'ASSOCIATION « Club Sportif Mainvilliers Football » SUR LE TERRAIN DE FOOTBALL SYNTHETIQUE DU STADE BERNARD MAROQUIN

Entre :

La Ville de Mainvilliers, représentée par son Maire en exercice, Michèle BONTHOUX, habilitée par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2022.

Ci-après dénommée « la Ville »
D'une part,

Et

L'Association « Club Sportif Mainvilliers Football », Représentée par son Président Samir KASMI, dûment mandaté par le comité de direction du CSM Football en date du 1er décembre 2023.

Ci-après dénommée « l'association »
D'autre part,

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Afin d'enrichir les situations d'entraînements du Club Sportif Mainvilliers Football, l'association s'est portée acquéreur d'un but mobile.

La présente convention a pour objet de définir les règles de stockage, de gestion et d'utilisation de ce matériel sportif spécifique dans l'enceinte du terrain synthétique du stade Bernard MAROQUIN, mis à disposition par la Ville à l'association Club Sportif Mainvilliers Football par convention. Il est à noter que ce matériel, propriété exclusive de l'association, sera utilisé ponctuellement lors de séquences sportives particulières.

Au vu de la « dangerosité » potentielle d'un tel équipement, il apparaît nécessaire d'encadrer l'utilisation sur le domaine public par le biais d'une convention spécifique.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : - Autorisation de stockage

La Ville autorise l'association à stocker au sein du terrain synthétique du stade Bernard MAROQUIN et plus particulièrement dans la zone de stockage définie à cet effet, un but mobile en vue d'une utilisation ponctuelle par l'association (1).

Il est rappelé que cette autorisation ne vaut que pour le terrain susmentionné et à l'exclusion de tout autre.

Article 2 : Maintenance et utilisation du but mobile

L'association s'engage à utiliser ce but mobile conformément à la réglementation en vigueur (2).

Article 3 : Obligation de rangement immédiat du but mobile après utilisation

L'association s'engage après chaque utilisation, à ranger ce but mobile dans la zone définie à cet effet.

En aucune façon ce but mobile ne pourra rester hors de sa zone de stockage en cas de non-utilisation effective, même de courte durée.

Article 4 : Responsabilité

L'association, en tant que propriétaire et utilisatrice dudit équipement, reconnaît stocker et utiliser le but mobile sous son entière responsabilité.

La responsabilité de la ville ne pourra donc pas être recherchée en cas de dommage causé aux tiers du fait de ce matériel, même en cas d'absence de faute manifeste ou de négligence de l'association.

De plus, l'association s'engage à garantir toute condamnation pécuniaire de la Ville, en raison de dommages causés par ledit but mobile. L'association s'engage donc à contracter une police d'assurance.

Enfin, l'association dans le cadre de l'utilisation et du stockage dudit but mobile, s'engage à utiliser les moyens municipaux mis à disposition « en bon père de famille » et à ne causer aucun dommage aux équipements et matériels sportifs communaux.

Article 5 : Assurances

La Ville déclare être assurée pour ses bâtiments. L'assurance de la Ville prendra en charge tous dommages causés aux biens de l'association ou à ses préposés, si une responsabilité avérée de la Ville peut être démontrée.

L'association s'engage à souscrire une assurance pour tout dommage qui pourrait être causé à ses biens ou à ses préposés ne relevant pas de la responsabilité de la Ville.

L'association est également responsable de tous les dommages occasionnés par son fait ou celui de ses préposés aux personnes, locaux, au mobilier et aux équipements, du fait de ses activités dans le lieu.

Article 6 : Contrôle de la Ville

Des contrôles relatifs au rangement et à l'utilisation de ce matériel pourront être effectués par des agents de la Ville.

Il est entendu qu'en cas de non-respect des dispositions de la présente par l'association, le Maire pourra dans le cadre de ses pouvoirs de police prendre toutes mesures utiles afin de garantir la sécurité des usagers amenés à fréquenter le stade Bernard MAROQUIN.

Article 7 : Durée de la convention

La présente convention est conclue jusqu'au 31 août 2026 sans possibilité de tacite reconduction.

Il est à noter que la signature de la présente convention ne peut précéder celle de la convention de mise à disposition des équipements sportifs gardiennés ou non au titre de la saison sportive 2025/2026.

Le renouvellement de la convention ne pourra être possible que sur demande écrite de l'association 30 jours avant l'échéance de la présente convention. Au cas où la convention ne

1 - Attaché dans sa zone de rangement, rendu inutilisable par le public et sécurisé de manière à éviter tous risques de chute, de renversement ou de basculement.

2 - Conformément au décret n° 2016 du 18 avril 2016, fixant les exigences de sécurité auxquelles doivent répondre les cages de buts de football, de handball, de hockey sur gazon et en salle et les buts de basket-ball.

serait pas renouvelée à son terme, l'association sera tenue de retirer ce but mobile du lieu de stockage de la Ville dans un délai 15 jours

Article 8 : Fin anticipée de la convention

La présente convention pourra être résiliée par lettre RAR ou notification moyennant un préavis de ... jours par la Ville de MAINVILLIERS de plein droit en cas de non-respect d'un ou plusieurs articles de la présente convention, ou lois et règlement régissant les relations entre les collectivités publiques et les associations.

Dès cette résiliation effective, l'association perdra tout droit d'utilisation du but mobile sur le terrain synthétique du stade Bernard MAROQUIN, et devra retirer de l'espace sportif le matériel susvisé.

La présente convention pourra être résiliée par l'association par lettre RAR moyennant un préavis de Jours. Là encore, à la date effective de la résiliation, ledit matériel devra être retiré de l'espace sportif précité.

La présente convention pourra également être résiliée par anticipation par la Ville pour un motif d'intérêt général, et que quel que soit le motif de la résiliation, il n'ouvrira pas droit à indemnité au profit de l'association.

Article 9 : Règlement des litiges

En cas de litige né de l'application de la présente, les parties s'engagent à rechercher toute solution amiable afin de régler les difficultés rencontrées.

A défaut d'accord entre les parties, le tribunal compétent est le tribunal Administratif de Versailles.

**Pour l'Association
Le Président
CSM FOOTBALL**

Samir KASMI

**Pour la Ville de Mainvilliers
Madame Le Maire
Conseillère Régionale**

Michèle BONTHOUX

1 - Attaché dans sa zone de rangement, rendu inutilisable par le public et sécurisé de manière à éviter tous risques de chute, de renversement ou de basculement.

2 - Conformément au décret n° 2016 du 18 avril 2016, fixant les exigences de sécurité auxquelles doivent répondre les cages de buts de football, de handball, de hockey sur gazon et en salle et les buts de basket-ball.

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE MAINVILLIERS

2 - Rapport de présentation

TOME 5 – RESUME NON TECHNIQUE

TABLE DES MATIERES

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

TOME 5 – RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE ET CADRAGE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale

Commune de la région Centre-Val de Loire, Mainvilliers est située dans le département d'Eure-et-Loir (Figure 1), dans la partie ouest de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. Sur un territoire d'une superficie de 1 192 hectares (11,92 km²), la commune de Mainvilliers compte 11 445 habitants (population totale légale en vigueur au 01/01/2023), soit une densité de 960 habitants/km². Elle accueillait 11 087 habitants en 2018. La population municipale est relativement stable depuis 20 ans (cf. chapitre « Démographie » du tome 2).



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

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

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

Il a ensuite été modifié par :

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

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

- **Équilibre** global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles ;
- **Renforcer les centralités de la commune**, particulièrement du centre-ville, en favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle) ;

- **Améliorer le maillage du territoire**, notamment avec le projet de pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville – quartiers périphériques) ;
- Proposer des **alternatives à la voiture** favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo) ;
- **Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction**.
- **Protéger et valoriser les espaces naturels** en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées...), particulièrement sur le hameau de Seresville ;
- Développer la **qualité paysagère** sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les **entrées de ville** ;
- **Impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion au quotidien des espaces** (logements, espaces publics) (rapport logeur/logé, gestion des espaces communs, intégration des cercles culturels...) afin de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie et lutter contre le sentiment d'isolement et d'exclusion, les phénomènes d'errance de certains jeunes voire de délinquance.

Elle se déroule de la manière suivante :

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

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

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

- **Tome 1 : Présentation générale**
 - I. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale
 - II. Documents de cadrage
- **Tome 2 : Diagnostic territorial**
 - I. Analyse socio-démographique
 - II. Analyse de l'habitat
 - III. L'offre en équipements
 - IV. Une attractivité économique périurbaine à renforcer
 - V. Une mobilité durable qui se met en place
 - VI. Contexte urbain et fonctionnel
- **Tome 3 : Etat initial de l'environnement**
 - I. Présentation générale du territoire
 - II. Milieu physique, climat et risques naturels
 - III. Milieu vivant, agriculture, forêt, jardin et biodiversité
 - IV. Milieu humain
 - V. La découverte du paysage communal
 - VI. Les entités paysagères du territoire
- **Tome 4 : Justifications des choix**
 - I. Prospective démographique et analyse des besoins
 - II. Consommation foncière et capacité de densification et de mutation

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

- **Tome 5 : Résumé non technique**

1.2. Documents de cadrage

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

Tableau 1 – Documents supra-communaux

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

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité	Evaluation environnementale
				sommaire mais n'est pas dans le document
PLH	Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole	2019	2021 - 2027	?
Plan vert	Schéma Directeur du plan vert de Chartres Métropole	19 décembre 2003 Révisé en 2014 puis en 2019		?
PRSE3 Centre Val de Loire	Plan Régional Santé Environnement	Octobre 2017	2017-2022 PRSE4 en cours d'élaboration	?
	La directive de protection et de mise en valeur du paysage : préservation des vues de la cathédrale de Chartres	Février 221		

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

Synthèse des enjeux des documents supra communaux :

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

ENJEUX

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

2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1. Analyse socio-démographique

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

2.1.1. *Synthèse des enjeux socio-démographique*

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

2.2. Analyse de l'habitat

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

2.2.1. *Synthèse des enjeux d'habitat*

ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Maintenir un volume de production de logements élevés pour atteindre les objectifs du PLH : 65 logements/an à l'horizon 2035• Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à l'évolution démographique (vieillissement de la population mais attractivité pour les jeunes ménages), en offrant les moyens d'un parcours résidentiel complet sur le territoire en proposant des logements, services et équipements adaptés à la demande grâce à la construction de :<ul style="list-style-type: none">- petits logements en réponse à la croissance du nombre de petits ménages et adaptés aux personnes âgées, aux jeunes décohabitants et aux familles monoparentales,- logements de type T2, T3 et T4 pour répondre à la demande de locatifs sociaux,- grands logements à des prix attractifs pour les ménages avec enfants afin d'éviter leur départ vers d'autres communes.• Diversifier les produits logements (forme, typologie, statut d'occupation) dans des gammes de prix accessibles et diffuser à l'ensemble des quartiers• Augmentation de la part des logements de taille petite à moyenne en location privée afin d'améliorer les parcours résidentiels• Développer l'offre de logements en accession sociale• Maintenir un taux de vacance des logements faible• Poursuivre l'amélioration de l'image de Mainvilliers• Renforcer la mixité sociale dans tous les quartiers grâce notamment à une meilleure répartition des logements sociaux• Favoriser le renouvellement urbain afin de protéger le cadre naturel• Atteindre un objectif de zéro artificialisation nette sur le territoire• Mettre en œuvre l'ORT

2.3. L'offre en équipement

2.3.1. Synthèse des enjeux d'équipement

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

2.4. Une attractivité économique périurbaine à renforcer

2.4.1. Synthèse des enjeux économiques

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

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

2.5. Une mobilité durable qui se met en place

2.5.1. Synthèse des enjeux de mobilité

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

ENJEUX
<ul style="list-style-type: none">• Améliorer les liaisons transversales intercommunales en transports collectifs : vers Barjouville, Lèves, Luisant• Anticiper l'accessibilité des sites de projets urbains(habitat, économie, équipements) afin d'éviter la congestion automobile et les reports de trafic sur des voies inadaptées• Eviter le report de stationnement vers les rues avoisinantes du pôle gare lors des évènements du futur complexe culturel et sportif « Colisée »• Fréquence des bus à augmenter vers les quartiers « Tallemont-Bretagne » et aménagement de voies de circulation de bus sur les carrefours congestionnés• Améliorer la desserte des zones d'activités économiques en transports alternatifs à la voiture (ZAE du Vallier et ZAE en projet) aussi bien en termes de fréquence et d'amplitude horaire des bus qu'en aménagement à destination des modes doux• Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination de ces publics spécifiques• Prendre en compte les circulations agricoles et éviter les conflits d'usages• Identifier les espaces les plus propices au développement de nouvelles aires de covoitages (lien avec les flux de déplacement et les pôles économiques et résidentiels)• Développer les relations interquartiers afin de renforcer l'unité territoriale :<ul style="list-style-type: none">- Favoriser un meilleur partage de la voirie et organiser un maillage de liaisons douces continu- Améliorer les liaisons transversales de transports collectifs à l'échelle communale• Assurer la sécurité des déplacements (doux notamment) sur les axes structurants de la ville et utilisés par les transports routiers et réduire les nuisances liées à la voiture (transit, bruit...)• Faciliter le stationnement des vélos sans qu'il soit envahissant dans l'espace public• Tirer parti du renforcement du pôle gare multimodal de Chartres et participer à la réorganisation des transports collectifs et itinéraires doux• Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination de ces publics spécifiques• Encourager les modes doux pour les déplacements domicile – école : projet de pédibus• Tirer parti de la voie SNCF désaffectée pour développer de nouvelles mobilités entre la ville et la vallée du Couasnon

2.6. Un contexte urbain et fonctionnel

2.6.1. Synthèse des enjeux urbain et fonctionnel

	ATOUTS	CONTRAINTE
Mode d'occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> Les terres agricoles et arables constituent 62% du territoire (739 ha) De grandes parcelles allant de 750 m² à 2 500 m² en centre-ville présente des possibilités de densification (rues de la République et Pierre Chesnay) Un phénomène de densification déjà en cours le long de la rue de la République, preuve du potentiel existant 	<ul style="list-style-type: none"> Artificialisation de 93 ha en 10 ans au dépend des forêts et milieux semi-naturels comme des terres arables (comprenant le Pôle Ouest) Des parcelles majoritairement en bande qui peuvent restreindre l'accessibilité au fond des parcelles Un parcellaire tout de même assez dense sur l'ensemble du tissu urbain déjà constitué
Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> Des parcelles en tissu urbain constitué raccordées aux réseaux (assainissement, gaz, électricité, téléphone) 	<ul style="list-style-type: none"> Peu d'espaces de centralité

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

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

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

3.3. Synthèse des enjeux du milieu humain

3.3.1. Les enjeux de ressources et d'énergies :

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs sources utilisées pour les prélèvements d'eau assurant ainsi la sécurisation de l'alimentation en eau potable (à proximité le forage de Bailleau l'évêque (capacité de 120 m³/h, soit 2400m³/j) dont le périmètre de protection concerne le territoire de Mainvilliers) 	<ul style="list-style-type: none"> Des teneurs en nitrates et pesticides souvent élevées dans les eaux superficielles, nécessitant la réalisation de traitements avant distribution
<ul style="list-style-type: none"> Un réseau d'assainissement séparatif sur l'ensemble de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Une vulnérabilité des eaux souterraines aux pollutions (Sensibilité de la nappe de la craie) : nappes polluées aux nitrates et pesticides
<ul style="list-style-type: none"> Des niveaux de rejets d'effluents conformes aux normes avec une capacité importante de traitement des effluents par la station d'épuration récente (jusqu'à 160000 Eq/hab actuellement 125000 Eq/hab l'utilisent). Une capacité d'agrandissement à 200000 Eq/hab. 	<ul style="list-style-type: none"> Une pression toujours plus forte sur la nappe en raison des phénomènes de sécheresses
<ul style="list-style-type: none"> Une région productrice et utilisatrice d'énergie renouvelable (éolien, géothermie, filière bois) 	<ul style="list-style-type: none"> Une sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale identifiée dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir empêchant le développement de projets éoliens à Mainvilliers
<ul style="list-style-type: none"> Des zones favorables au développement de l'éolien identifiées dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir 	<ul style="list-style-type: none"> Des contraintes liées au SAGE pour l'exploitation de la géothermie en lien avec la sensibilité de la nappe souterraine
<ul style="list-style-type: none"> Un potentiel géothermique fort identifié par le BRGM et l'ADEME avec possibilité de réseau de chaleur 	<ul style="list-style-type: none"> Des constructions à améliorer thermiquement
<ul style="list-style-type: none"> Une filière bois très développée dans la région 	<ul style="list-style-type: none"> Un taux de refus des déchets recyclables élevé (29%)
<ul style="list-style-type: none"> Une gestion des déchets complète et efficace 	
<ul style="list-style-type: none"> De nombreux équipements pour le tri et la valorisation des déchets 	
<ul style="list-style-type: none"> Une amorce d'actions sur les biodéchets pilotés par régie de quartier (composteur mécanique) 	
<ul style="list-style-type: none"> 	

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

3.3.2. Les enjeux liés aux pollutions et aux nuisances :

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

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

3.4.1. Enjeux d'entrées de ville

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

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

3.4.2. *Les enjeux patrimoniaux et paysagers :*

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

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

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX

4.1. Prospectives démographiques et analyse des besoins

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1. Scenario 1- Maintien de la population

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

4.1.2. Scenario 2- Maintien d'une croissance dynamique

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

4.1.3. Scenario 3- Croissance maîtrisée

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

4.1.4. Conclusion

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

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

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

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

4.1.6. Les besoins en logements pour le scénario 2

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

4.1.7. Les besoins en logements pour le scénario 3

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

4.1.8. Conclusion

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

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

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

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

4.2. Analyse des besoins induits par le scénario retenu

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

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

Scénario 3 : Croissance maîtrisée

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

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

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

Le choix d'un scénario proposant une croissance à la fois dynamique et maîtrisée permet de répondre aux besoins de logements sur la commune, notamment provoqués par le phénomène anticipé de desserrement des ménages. Le diagnostic territorial a montré que Mainvilliers était moins affectée par la pression immobilière que plusieurs de ses communes voisines. Toutefois à l'échelle métropolitaine, le marché immobilier est globalement tendu et confirme ce besoin de création de logements, qui plus est dans une ville située à proximité directe de la gare de Chartres. La réalisation d'un parcours résidentiel complet est un objectif fort du PADD de Mainvilliers qui fait de la possibilité de maintenir sa population et d'accueillir de nouveaux habitants par la construction de nouveaux logements une priorité. Cette dernière s'explique au regard de l'évolution démographique positive enregistrée par la commune de Mainvilliers (+1% par an entre 2014 et 2020) contrairement à la plupart des communes de l'agglomération.

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

4.2.2. Répondre aux besoins en logements induits par ce scénario

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

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

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

DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS DEJA IDENTIFIES

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

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

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

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

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

DES CAPACITES DE MUTATION ET DENSIFICATION QUI VIENNENT COMPLETER CES BESOINS

Des espaces de mutation ont été identifiés sur le territoire et des OAP y ont été définis : c'est le cas de la zone du Vallier, en particulier sa partie Nord (10,7 ha), et du site Mandela-Fouré (2,1 ha). Si ces sites n'ont pas encore de programmation précise, un potentiel de logements peut y être estimé (40 logements/ha) : environ **80 logements sur Mandela-Fouré et 428 sur le Nord du Vallier** (cf. partie *Erreur ! S*

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

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

De plus, une densification dans le diffus, par petits projets ponctuels au sein du tissu urbanisé, est à anticiper. Sur ces dernières années, la commune observe en moyenne **20 logements/an** construits ainsi. Ce chiffre a été repris pour l'estimation des logements construits par densification à horizon 2035.

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

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

4.2.3. Les besoins en emplois induits par le scenario 3

Les prospectives économiques viennent compléter les prospectives démographiques. Afin de limiter les déplacements automobiles, il est en effet essentiel de créer de l'emploi sur le territoire lorsqu'une commune fait le choix de la croissance démographique.

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

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

4.3. Consommation foncière et capacité de densification et de mutation

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

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

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience », a fixé un double objectif à l'échelle nationale : diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette, c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées. **Cet objectif est national, et sa traduction doit s'adapter au contexte local.** Il doit être intégré dans les documents de planification régionale dans un délai de deux ans (donc 2023). Puis, il sera décliné par lien de compatibilité dans les documents d'urbanisme infra régionaux : les SCOT dans un délai de 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2026), et les PLU(i) dans un délai de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2027).

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

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

En 2011, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha soit 29% de la surface totale de la commune. Cela représente également 344m² par habitant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ESTIMATION DE LA SURFACE NÉCESSAIRE EN EXTENSION POUR LE LOGEMENT

Les capacités de densification et mutation du tissu urbain de Mainvilliers répondent presque entièrement aux besoins en logements estimés à horizon 2035 (cf. *Erreur ! Source du renvoi introuvable. page Erreur ! Signet non défini.*).

En effet, les opérations de logements de 2020 à 2023 ont déjà permis la construction de 298 logements neufs, et les capacités de densification estimées pour la période 2024-2035 anticipent la construction de 1 090 nouveaux logements, soit un total de 1 388 logements sur les 1 402 logements jugés nécessaires sur la période 2020-2035 pour répondre aux besoins démographiques.

La seule extension urbaine prévue à destination du logement est **l'opération Boisville 2**, soit un projet de 106 logements sur 2,8 hectares, déjà lancée avant l'approbation du présent PLU.

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

4.4. Explication des choix retenus pour établir le PADD

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

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

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

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

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

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

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

Trois orientations composent cet axe :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1. OAP Sectorielle- Secteur Les Clozeaux

Présentation :

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

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

Objectifs :

Les objectifs portés par cet OAP sont :

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

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

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

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

4.5.2. *OAP Sectorielle- Secteur Jean Moulin*

Présentation :

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

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

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

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

Objectifs :

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

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

Les objectifs de l'OAP sont donc les suivants :

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

4.5.3. OAP sectorielle- Secteur Le Vallier

Présentation :

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

Objectifs :

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

4.5.4. OAP sectorielle- Secteur Mandela Fouré

Présentation :

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

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

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

Les objectifs :

Le programme prévoit de :

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

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

4.5.5. OAP sectorielle- Secteur Boisville

Présentation :

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

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

Les objectifs :

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

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

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

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

4.5.6. OAP sectorielle- Secteur Boisville

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

Ce projet est guidé par plusieurs problématiques et perspectives :

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

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

4.5.7. OAP sectorielle- Entrée de ville

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

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

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

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

4.5.8. OAP thématique- Circulations douces

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

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

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

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

4.5.9. OAP thématique- Trames écologiques

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

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

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

4.5.10. OAP thématique- Patrimoine

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

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

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

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

Les bâtiments repérés sont repris et protégé au règlement graphique.

4.6. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

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

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

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

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

4.6.1. Principales caractéristiques du zonage

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

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

UAa	Tallemont-Bretagne	<p><i>Secteur en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd’hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers.</i></p>	UBb	Secteur pavillonnaire ancien	<p><i>Secteur correspondant à une autre typologie de tissu ancien, davantage pavillonnaire, le long d’axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.</i></p>
UAb	Entrée de ville – musée du COMPA	<p><i>Secteur visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.</i></p>	UC	Quartiers d’habitat collectif	<p>La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d’habitat collectif situés à proximité immédiate de l’hyper-centre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.</p>
UB	Tissu ancien	<p>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,...).</p>	UD	Tissu de densité intermédiaire	<p>La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu’aux secteurs situés à l’ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d’habitat intermédiaire (habitat individuel dense).</p>
UBa	Secteur longères	<p><i>Secteur correspondant au tissu ancien et historique de type longères le long des axes historiques : rue Léon Fouré, rue Paul Bert.</i></p>			

UDa	Boisville	<i>Secteur de Boisville urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.</i>	UE	Activités économiques	La zone UE correspond à la zone d'activités économiques de Mainvilliers (bureaux, commerces, artisanat, industrie), vocation à préserver voire renforcer. Elle s'étend au sud du Vallier et sur le Pôle Ouest.
UM	Tissu mutable	La zone UM correspond à la partie nord du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logement, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.	Zones à urbaniser		
UMa	Vallier Nord	<i>Secteur situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).</i>	1AUc	Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat mais les commerces et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir une mixité fonctionnelle.
UP	Tissu pavillonnaire	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense dont la vocation résidentielle y est affirmée.	1AUe	Extension à vocation dominante d'activités économiques – Pôle Ouest et CMTV	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
US	Hameau de Seresville	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.	1AUI	Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt intercommunal	La zone 1AUI est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de création d'une

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

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

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

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

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

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

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

Tableau du projet de PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3. *Grands principes d'élaboration du zonage*

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

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

4.7. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques

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

4.7.1. Les espaces boisés classés existants ou à créer (conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

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

4.7.2. Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver (conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

La préservation de la trame verte

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

Trois inscriptions graphiques ont ainsi été définies :

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

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

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

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

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

l'inventaire de la biodiversité communale et repris dans le PADD. Cette inscription vise à maintenir des cœurs d'îlots cohérents à vocation de jardin. Seule la construction d'abris de jardin de 20m² de surface de plancher maximum est autorisée. Une possibilité de minéralisation pour la réalisation d'escaliers, piscines, vérandas, ... à hauteur de 15% maximum est également offerte aux propriétaires afin de leur permettre d'aménager leur jardin.

- **Les alignements végétaux à préserver (linéaire de 11,1 km)** : ces alignements végétaux facilitent la circulation des espèces. Il s'agit des alignements d'arbres ou d'arbustes existants ou à créer. La Ville souhaite développer ces alignements végétaux afin de créer de véritables continuités écologiques entre les différents espaces verts publics ou privés du territoire.
Ont ainsi été identifiés les alignements végétaux situés le long d'une partie des rues des Clozeaux, Jean Rostand, Paul Langevin, Henri Dunant, Philarète Chasles, Esther Villette, Victor Hugo, Robert Bienfait, Pierre Mendès-France et Claude Debussy, des avenues Gambetta, Gérard Philippe et Pierre Chesnais, de la place du marché, de l'impasse des Phénix, de la RD939, de la RN1154, de la RD105, de la route de Seresville (accès à la cueillette notamment). Un alignement végétal a été créé le long de l'ancienne voie ferrée Chartres-Dreux afin de créer une continuité verte (qui existe aujourd'hui seulement en partie) entre le tissu urbanisé, le Bois du Château et la vallée du Couasnon. Cet axe est très fréquenté par les promeneurs. Conformément à l'orientation du PADD « Affirmer les continuités écologiques et développer la trame verte », l'objectif est ici de conserver une haie entre la zone agricole et la voie ferrée afin de préserver ce corridor écologique vers la zone naturelle identifié par l'AEU et par l'inventaire de la biodiversité communale.

La préservation de la trame bleue

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

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

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

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

La préservation du patrimoine bâti

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

Le classement distingue deux types de constructions protégées :

- les bâtiments remarquables : il s'agit d'un bâtiment isolé protégé pour maintenir ses qualités architecturales et patrimoniales (église, maison de maître, pigeonnier...)
- les bâtiments d'alignement historique : il s'agit d'un ensemble de constructions protégé pour préserver la qualité urbaine et l'ambiance de certaines rues historiques (longères des rues de la République, Paul Bert...)

, maisons ouvrières de la rue Emile Zola)

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

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

4.7.3. *Le secteur de mixité sociale*

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

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

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m² de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux.

4.7.4. *Le secteur de taille minimale des logements*

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

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

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

La règle y précise que « *Les opérations créant plus de 1 logement comportent au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m²* ; »

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

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

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

Ils sont rappelés ci-après :

Liste des emplacements réservés				
Numéro	Destination	Superficie	Bénéficiaire	
1	Aménagement d'une bande cyclable	231 m 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	

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

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

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

4.7.6. *La préservation des linéaires commerciaux*

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

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

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

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

Linéaire commercial à préserver

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

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

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

Linéaire commercial à développer

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

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

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

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

4.7.7. Les règles spécifiques d'implantation des constructions

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

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

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

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

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

4.7.8. La cavité souterraine

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

4.7.9. Préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres

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

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

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

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

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

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

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

1°/ Maintenir l'équilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles ;

2°/ Renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre-ville, en diffusant les différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle)

3°/ Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet du pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville et quartiers périphériques)

4°/ Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux

5°/ Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction

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

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

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

4.8.2. *Le plan de zonage*

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

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

Zone UC : zone urbaine dense - Centre élargi

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

La zone UC était divisée en plusieurs secteurs :

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

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

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

Zone UM : zone urbaine mixte

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

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

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

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

Zone UP : zone pavillonnaire moyennement dense

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

Zone US : zone urbaine ancienne - hameau de Seresville

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

Zone UE : zone d'activités du Vallier

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

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

Zone 1AU : 4 secteurs à urbaniser à court terme

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

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

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

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

Zone A : zone agricole

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

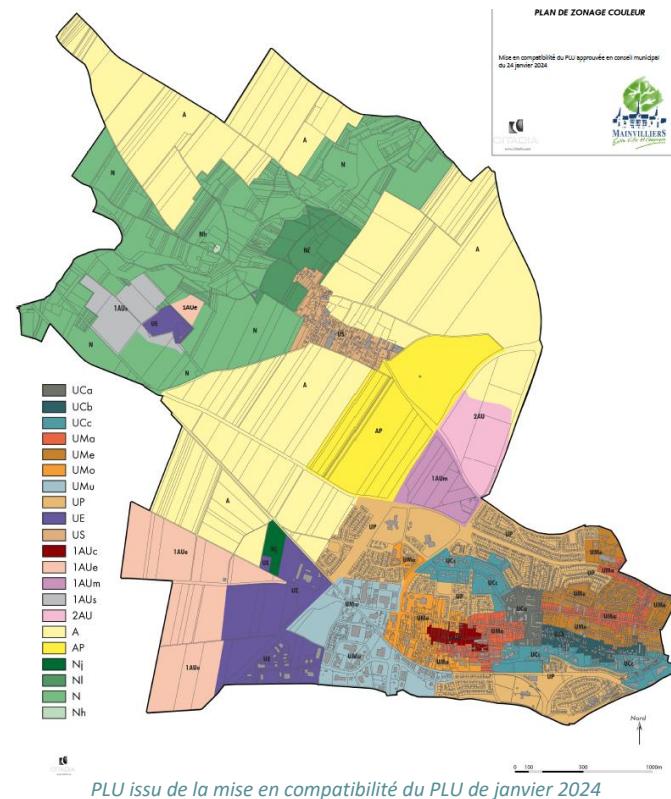
A proximité du territoire urbanisé de la commune, le secteur Ap est destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine. La création de ce secteur est à l'initiative de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) élaborée parallèlement au PLU et a pour objectif de favoriser la mise en place de circuits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

Zone N : zones naturelles

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

Plusieurs secteurs sont établis :

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



b) LE PLAN DE ZONAGE DU PLU REVISE

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

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

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

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

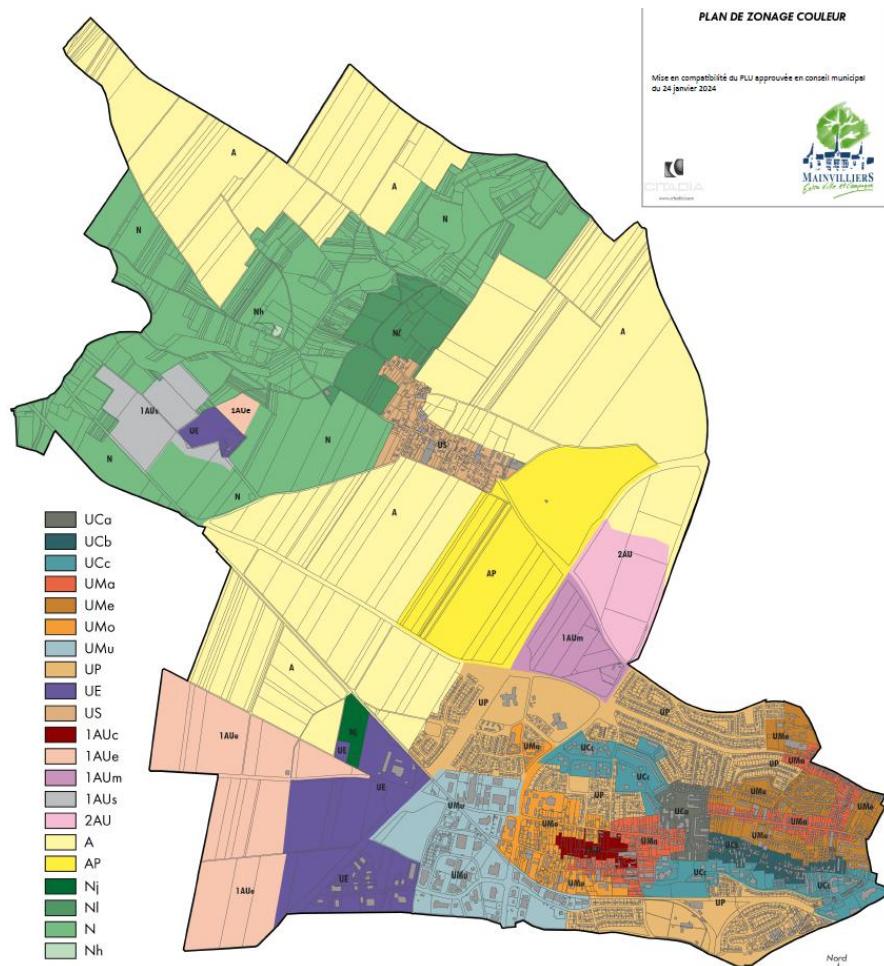
Le tableau suivant présente les nouvelles zones du PLU révisé et leurs principales fonctions.

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

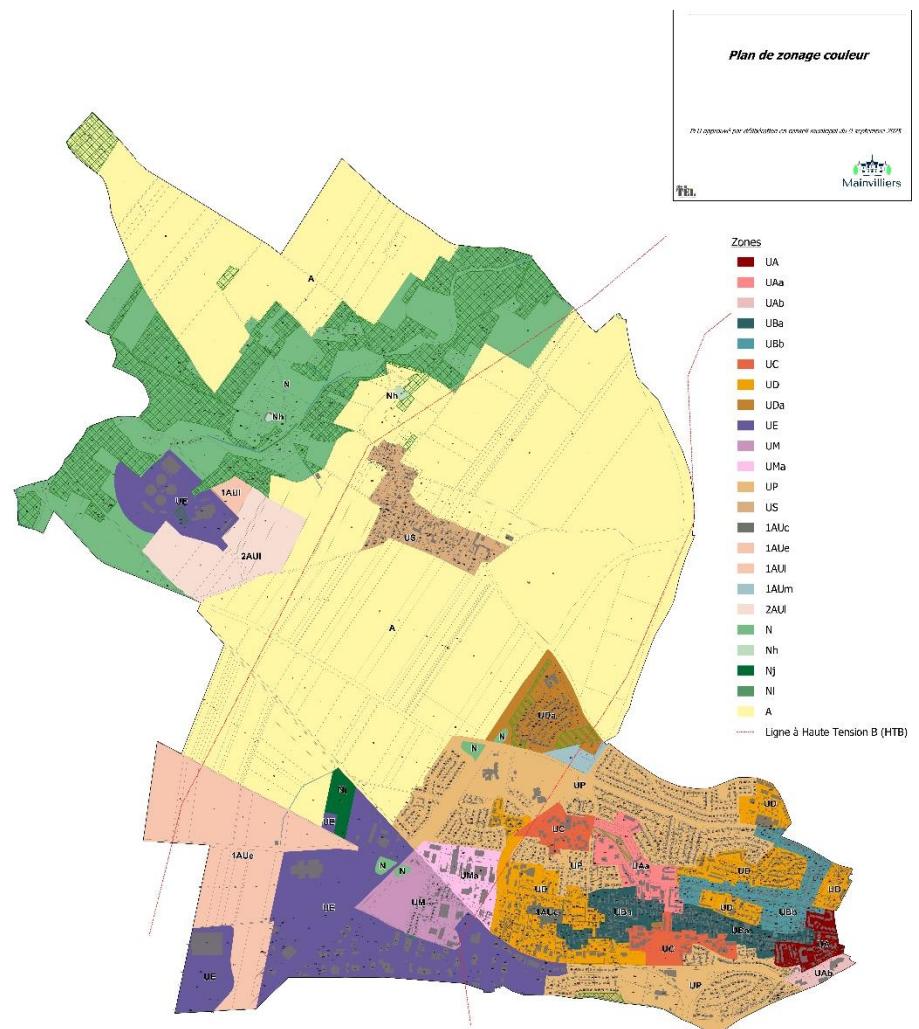
UD	Tissu de densité intermédiaire	La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle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

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

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



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



PLU révisé

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

Les variations les plus importantes concernent notamment :

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

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

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

Tableau de correspondance entre les zones de l'ancien PLU et du PLU révisé

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

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

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

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

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

Le patrimoine bâti

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

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

La trame verte

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

- La mise en place de **secteurs jardins (3,6 ha)** dans les quartiers anciens de la commune. L'objectif est de préserver des poches d'espaces jardinés au cœur de la ville, dans un contexte de raréfaction. Dans ces secteurs, seule la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction est autorisée. Cette protection permet également de préserver des espaces verts de pleine terre au cœur de la ville, contribuant à développer la biodiversité en milieu urbain et à améliorer l'infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle.
De plus, ces jardins sont partie prenante de la trame verte reliant le centre-ville à la vallée du Couasnon.
- Le développement des **secteurs parcs (+3,3 ha)**, notamment au sein de Boisville 1 et 2, sur le quartier de la Banane et avec l'agrandissement du square d'Anjou. Pour rappel, la règle n'y autorise que les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La **préservation des EBC communaux**, à l'exception :
 - o de l'EBC situé sur l'ancienne voie ferrée qui a évolué en alignement végétalisé afin de permettre la réalisation d'une voie verte. L'objectif de cette évolution est de permettre la liaison de certaines parties du linéaire avec des routes et des chemins transversaux qui nécessiteraient l'abattage de certains arbres.
 - o des portions d'EBC situés le long du Couasnon, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de celui-ci, et seulement si leur superficie est supérieure à 0,5 ha une fois réduite (cf. arrêté préfectoral du 10 novembre 2005 fixant les seuils de superficie boisée en dessous desquels le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative). Cela permettra au gestionnaire du

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

- **L'ajout de deux EBC** situés à proximité de la vallée du Couasnon pour une superficie totale de **6 349m²**.
- **Le développement des alignements végétaux à préserver (+2,3 km)**, notamment le long de la voie SNCF, de l'avenue Gérard Philippe et dans le secteur du Vallier. Un seul alignement a été supprimé pour faciliter la réalisation du projet de centre d'exploitation et de gestion des déchets. Il s'agissait d'un alignement d'arbres amenant à l'UVE mais qui présentait des sujets d'une faible valeur. En compensations, l'OAP prévoit la relocalisation sur le site de plusieurs alignements d'arbres qui augmentera au final le linéaire.
- **Le repérage de 3 arbres remarquables** au plan de zonage et protégés dans le règlement écrit. Ainsi, tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H. Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.

La trame bleue

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

Ainsi, le plan de zonage repère désormais :

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

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

- **La vallée du Couasnon.**

Le secteur de mixité sociale

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

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m² de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux de la ville.

Le secteur de taille minimale des logements

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

La règle y précise que « les opérations créant plus de 1 logement doivent comporter au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² ; »

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

La préservation des linéaires commerciaux

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

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

Règle spécifique d'implantation

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

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

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

Les emplacements réservés

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

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

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

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une bande cyclable	231 m 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

4.8.3. Le règlement écrit

a) LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CMTV (2AUI)	2AUI <i>Nouvelle zone, correspond à une ancienne zone N</i>	<ul style="list-style-type: none"> - habitation interdite - à l'alignement ou en recul des voies - sur une ou les limites séparatives, ou en retrait - emprise au sol max de 70% - hauteur de 15m max - 15% minimum d'espace vert 	/	/	Nouvelle zone permettant l'implantation d'un centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers. Elle reprend les règles de la zone 1AUe avec une différence concernant les stationnements auto et vélo afin d'en réduire le nombre pour une activité qui générera de la surface de plancher mais peu d'emplois	Impact neutre	Cf. commentaire PADD et OAP sur le projet du CMTV
	N <i>Correspond à l'ancien N</i>	<ul style="list-style-type: none"> - constructions exploitation agricole et forestière - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 85% minimum d'espace vert, dont 100% de pleine terre 	N	<ul style="list-style-type: none"> - constructions exploitation agricole et forestière - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 70% minimum d'espace vert 	Inchangé	Impact neutre	
Espaces naturels (N)	Nh (quelques constructions à usage d'habitation) <i>Correspond à l'ancien Nh</i>	<ul style="list-style-type: none"> - implantation dans le prolongement de l'existant - implantation dans le prolongement de l'existant - surface des extensions ne peut pas excéder 100m² - la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante - pas de minimum d'espace vert 	Nh (quelques constructions à usage d'habitation)	<ul style="list-style-type: none"> - implantation dans le prolongement de l'existant - implantation dans le prolongement de l'existant - surface des extensions ne peut pas excéder 100m² - la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante - pas de minimum d'espace vert 	Inchangé	Impact neutre	

	Nj (jardins familiaux) <i>Correspond à l'ancien Nj</i>	<ul style="list-style-type: none"> - alignement ou recul de 1,5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (1,5m min) - surface des abris de jardin (20m² max) et 200m² pour les construction (services publics ou d'intérêt collectif) - hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions - pas de minimum d'espace vert 	Nj (jardins familiaux)	<ul style="list-style-type: none"> - alignement ou recul de 1,5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (1,5m min) - surface des abris de jardin (20m² max) et 200m² pour les construction (services publics ou d'intérêt collectif) - hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions - pas de minimum d'espace vert 	Inchangé	Impact neutre	
Espaces agricoles (A)	A <i>Correspond à l'ancien A</i>	<ul style="list-style-type: none"> - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation - pas de minimum d'espace vert 	A	<ul style="list-style-type: none"> - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation - pas de minimum d'espace vert 	Inchangé	Impact neutre	
	Ap (agriculture périurbaine) <i>Correspond à l'ancien Ap</i>	<ul style="list-style-type: none"> - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation - seuls les stationnements perméables sont autorisés - pas de minimum d'espace vert 	Ap (agriculture périurbaine)	<ul style="list-style-type: none"> - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation - seuls les stationnements perméables sont autorisés - pas de minimum d'espace vert 	Inchangé	Impact neutre	

b) LES REGLES SPECIFIQUES

Coefficient d'espace vert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Incidences liées à l'évolution du PADD

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

5.2.1. AXE 1 UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT CO-HERENT

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

- Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre
- Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables
- Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié

a) ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Cette orientation se décline en 5 objectifs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) ORIENTATION 2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DURABLES

Cette orientation se décline en 7 objectifs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces 7 objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Constituer un réseau de transports en commun et de pistes cyclables complets à travers la ville ;
- Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Séresville et le centre-ville ;
- Assurer la mise en place de continuités douces aux niveaux des connexions intercommunales (Lèves, Lucé et Chartres) ;
- Relier le centre de Mainvilliers à la vallée du Couasnon et à la vallée de l'Eure en transformation la voie SNCF désaffectée en voie verte dédiée aux mobilités douces ;
- Favoriser le co-voiturage en créant une aire de covoiturage à proximité de la RN 154 : une aire est prévue sur un parking existant dans la zone du Pôle ouest.

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

Les liaisons nouvelles permettront d'assurer :

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

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

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

c) ORIENTATION 3 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE

Cette orientation se décline en 7 objectifs.

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

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

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

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

Objectif 5 - Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne au poids économique non négligeable.

Objectif 6 - Permettre la diversification de l'agriculture et la création d'une zone préférentielle d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.

Objectif 7 - Favoriser l'implantation d'équipement intercommunal.

Ces objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Développer de Pôle Ouest pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois ;
- Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques ;

- Accompagner la mutation de la partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel ;
- Maintenir une agriculture pérenne ;
- Etablir un espace préférentiel pour l'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine.

Une réflexion approfondie a été menée en même temps que celle sur la démographie, confrontant à travers 3 scénarios :

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

Le scénario retenu est celui d'une croissance maîtrisée qui permet de poursuivre le développement économique en cours et de limiter les déplacements automobiles en créant de l'emploi sur le territoire. Il induit une forte **augmentation du nombre d'actifs (+621 actifs entre 2020 et 2035)**, et autant de besoins en nouveaux emplois sur le territoire. Cette augmentation pourra être couverte par :

- Le développement déjà prévu lors du PLU précédent du Pôle Ouest, qui répond aux exigences du SCOT, notamment de rééquilibrage des activités économiques de l'agglomération sur l'ouest ;
- L'optimisation de la zone d'activité du Vallier (voir OAP secteur le Vallier) ;
- L'extension du centre de traitement des déchets à travers la création de la zone 2AUI, donnant lieu à une OAP (OAP CMTV).

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet a un intérêt intercommunal avéré. Il s'étend sur une

superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles chauffées par le réseau de chaleur que mettra en place le CMTV.

Il s'agit donc d'une évolution de 45,2 ha de zone naturelle en zone d'activité (32,2 ha) et zone agricole (13 ha).

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs :

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain ;
- Un espace situé entre la STEP et le Couasnon sera renaturé avec la recréation d'une zone humide ;
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée dans le cadre de l'OAP du Centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers.

Impact positif : les activités créées se situeront dans un contexte de bonne desserte de transports en commun et mobilités douces, permettant de limiter les déplacements automobiles. La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Impact faible : 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

5.2.2. AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

Cet axe comprend 5 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles
- Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire
- Orientation 3 : Renforcer l'urbanité du centre-ville
- Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique
- Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire

a) ORIENTATION 1 : LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET ORIENTATION 2 : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFIER CERTAINS SECTEURS DU TERRITOIRE

L'orientation 1 se décline en 6 objectifs :

Objectif 1 - Réduire le risque d'étalement urbain en ne permettant l'ouverture des espaces à l'urbanisation que lorsque les opportunités à l'intérieur du tissu urbain ont été étudiées et développer les nouveaux quartiers prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et suffisamment équipés.

Objectif 2 - Privilégier des formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation :

- Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire : maison de ville sur de petites parcelles, habitat groupé, construction dans les « dents creuses », petits immeubles collectifs ... ;

- Pour les extensions à vocation d'activité économique, favoriser des formes bâties plus compactes.

Objectif 3 - Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade de manière à conforter le pôle urbain, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Objectif 4 - A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturels.

Objectif 5 - Restreindre le nombre et la superficie des zones à urbaniser de façon à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

Objectif 6 - Contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville.

L'orientation 2 se décline en 6 objectifs :

Objectif 1 - Concilier densification du tissu urbain et qualité du cadre de vie.

Objectif 2 - Conformément au PLH, privilégier la densification de l'habitat le long des axes forts de desserte en transport en commun pour y affirmer le caractère urbain.

Objectif 3 - Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (réglementation, OAP).

Objectif 4 - Maîtriser la densification le long des axes historiques de Mainvilliers (rues de la République, du Château d'eau, Pierre Chesnay, Philarète Chasles, Paul Bert et avenue de la Résistance).

Objectif 5 - Autoriser l'évolution du tissu pavillonnaire : extensions du bâti existant, amélioration thermique, construction de logements intermédiaires (habitat individuel en bande ou superposé).

Objectif 6 - Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables : secteur des Clozeaux, nouveau programme de renouvellement urbain (quartiers Tallemont-Bretagne et cœur de ville), zone Nord du Vallier, secteur Mandela Fourré.

Ces différents objectifs permettent de manière adaptée au contexte communal de limiter l'étalement urbain tant pour le logement que pour les activités en densifiant les zones urbaines existantes : à l'intérieur de la rocade, au sein du hameau de Seresville. **Cet objectif est conforme aux prescriptions du SCOT.**

L'extension au détriment des zones naturelles et agricoles est de ce fait très limitée et en cohérence avec l'existant : zone de Boisville 2 (OAP secteur Boisville) et extension du Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers (OAP CMTV).

L'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi prévue, permettra de conforter le pôle urbain et de contenir l'urbanisation du hameau de Seresville. L'extension du CMTV se fait dans l'espace autour de celui-ci (cf. § 5.2.1. c) page 92).

La réflexion menée a permis de réduire le plus possible l'impact sur les surfaces agricoles et naturelles.

En 2012, le territoire communal 1192 ha comprenait une enveloppe urbaine de 346 ha soit 29 % du territoire communal dont 19 ha pour Seresville. De 2012 à 2022, la consommation foncière s'est élevée à 93 ha (dont 68,3 ha du Pôle Ouest

surface considérée comme urbanisée même si une partie est encore en cours d'aménagement).

Donc en 2024, l'enveloppe urbaine est de 439 ha (37%).

Les nouvelles surfaces prévues au PLU révisé sont uniquement :

- Boisville 2 (OAP Boisville) : parcelles 162, 166 et 167, correspondantes à environ à 2,12 hectares ;
- CMTV (OAP CMTV) : 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles, soit 32,2 ha urbanisés.

Ces nouvelles surfaces représentent donc une augmentation de 34,3 ha, soit environ 3%.

Il convient de noter que la zone 2AU de l'ancien PLU (à l'est du territoire) n'est pas conservé en réserve foncière et donc confirmée en zone agricole. De plus, 8,65 ha de la zone UE (voir ci-contre), située au niveau de la station d'épuration, a été reversée en zone naturelle.

De plus, les objectifs de densification se retrouvent au sein des différentes OAP de secteur (Vallier, Mandela-Fouré, Boisville).



Impact faible : cette augmentation (3%), résultat d'un travail approfondi, est très faible tout en permettant une évolution maîtrisée de la population et des activités. La plus grande part de cette augmentation sera consacrée au projet d'extension du CMTV (34,2 ha) : il s'agit là d'une surface maximum

qui pourra encore être revue à la baisse dans le cadre de l'élaboration précise du projet, notamment de son évaluation environnementale.

Impact faible : la densification qui entraînera de fait de l'imperméabilisation est accompagnée par un travail réalisé sur les coefficients d'espace vert et les coeurs d'îlots végétalisés. Ainsi, les coefficients d'espace vert sont généralement maintenus et augmentés et leur qualité est améliorée avec la mise en place de % de pleine terre pour chaque zone (voir tableau règles de constructibilité). De plus, des secteurs jardins visant à protéger les coeurs d'îlots jardinés ont été mis en place dans les zones UB et UD (voir plan de zonage).

b) ORIENTATION 3 : RENFORCER L'URBANITE DU CENTRE-VILLE

Objectif 1 - Renforcer le caractère urbain du centre-ville par un zonage et un règlement adapté, anticipant également l'arrivée d'une ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié).

Objectif 2 - Constituer un véritable centre-ville en y regroupant les principaux équipements communaux (pôle culturel, pôle petite enfance, ALSH, groupe scolaire, et hôtel de ville) et une polarité commerciale renforcée autour de son marché forain et de ses commerces de proximité.

Objectif 3 - Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux.

Objectif 4 - Travailler sur l'image du centre-ville en maintenant les qualités spatiales et en renforçant les espaces verts par la création d'un parc linéaire.

Objectif 5 - Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs.

Objectif 6 - Favoriser la requalification de l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain.

Impact positif : le regroupement des équipements communaux et des commerces dans un centre-ville bien desservi par les transports en commun et les modes de déplacements doux permettra une réduction de la circulation automobile.

La place des espaces verts est importante : à travers les évolutions du règlement, dans les zones urbaines et malgré la densification, le pourcentage d'espaces verts est maintenu voire augmenté sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

c) ORIENTATION 4 : UNE VIE LOCALE ENCORE PLUS DYNAMIQUE

Objectif 1 - Structurer le tissu commercial de la commune et améliorer sa signalétique et son accessibilité.

Objectif 2 - Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, haut et bas de la rue de la République (« Centres commerciaux les Houches et du COMPA»), centre-ville et zone du Vallier.

Objectif 3 - Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal.

Objectif 4 - Développer les projets participatifs liés au patrimoine végétal.

Objectif 5 - Anticiper chaque fois que nécessaire les besoins en équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des besoins des habitants actuels.

Objectif 6 - Contrôler et veiller au développement du réseau des nouvelles technologies de communication.

Idem que pour l'orientation précédente, spatialement, les objectifs se traduisent par :

- Faire de l'avenue Gérard Philippe un boulevard urbain pacifié ;
- Préserver et conforter les polarités de quartier existantes ; Gambetta, rue de la République, centre-ville et zone du Vallier
- Créer un parc linéaire pour améliorer l'image et le cadre de vie du centre-ville

Impact positif : l'évolution du règlement permet de mieux mixer habitat et activité donc d'améliorer la qualité de vie et l'accessibilité des services pour les habitants. L'évolution du règlement permet à la fois de mieux isoler les bâtiments et de prévoir des équipements d'énergie renouvelable au sein des constructions.

Un travail approfondi a été fait pour maintenir les espaces verts existants et en améliorer à la fois la qualité (% de pleine terre) ainsi que l'accessibilité du public (OAP Jean Moulin, parc linéaire).

d) ORIENTATION 5 : PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL MAINVILLOIS ET PERMETTRE LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE

Objectif 1 - Identifier les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver.

Objectif 2 - Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers (rue de la République, avenue Pierre Chesnais, rue Paul Bert, rue Jean Moulin, rue Léon Fouré).

Objectif 3 - Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, continuités...) et définir des protections adaptées à leur qualité écologique.

Objectif 4 - Adapter la gestion des espaces verts afin de permettre un meilleur accueil de la biodiversité tout en sensibilisant les habitants des quartiers pavillonnaires et les gestionnaires des logements collectifs bénéficiant d'espaces verts (palette végétale à privilégier, gestion des pelouses...).

Objectif 5 - Favoriser la mise en place d'un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel.

Objectif 6 - Renforcer les articulations des bords de ville, en proposant notamment un réseau de chemins alternatifs à la RN 1154 et permettant de mieux bénéficier de la proximité des horizons du plateau.

Objectif 7 - Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres.

Objectif 8 - Prévoir des zones de transition paysagère (espaces verts publics, coulées vertes, zones dédiées à l'agriculture périurbaine) entre espaces bâties et espaces naturels permettant de conforter la trame verte et bleue.

Objectif 9 - Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale.

Objectif 10 - Utiliser le potentiel de l'ancienne voie ferrée comme support d'une trame verte pour le développement des mobilités douces et de loisirs en reliant les différents espaces verts communaux (parc des Vauvoux, Bois du Château, vallée du Couasnon).

Objectif 11 - Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics.

Ces objectifs de préservation sont particulièrement déclinés dans les OAP :

- Concernant le patrimoine bâti, les objectifs 1 et 2 sont déclinés dans l'OAP Patrimoine et au sein de l'article 11 du règlement écrit introduisant des règles de préservation des bâtiments repérés.
- Concernant le patrimoine naturel, l'objectif 3 se retrouve dans l'OAP trames écologiques et dans les OAP de secteurs, et traduit au sein du plan de zonage à travers les secteurs jardin à préserver en cœur d'îlot.
- Concernant les circulations douces, les objectif 5, 6, 10 et 11 se retrouvent dans l'OAP circulations douces et dans les OAP de secteurs.
- L'objectif 7 visant la préservation des vues de la Cathédrale est mentionnée dans les OAP Concernées (Boisville, CMTV) ainsi que dans le règlement écrit, dans lequel un titre spécifique est présent et dans lequel est annexé la carte de la directive paysagère, ainsi que ses palettes chromatique et végétale.
- L'objectif 8 est repris dans les OAP Trames écologiques et mobilités douces.
- La question des entrées de ville, objectif 9, est particulièrement prise en compte dans l'OAP Entrées de ville.

Impact positif : bonne prise en compte des caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune pour leur préservation et leur mise en valeur, les circulations douces développées permettant leur découverte.

5.2.3. AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Cet axe comprend 4 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées
- Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur
- Orientation 3 : Préserver la ressource en eau
- Orientation 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances

Impact positif de ces orientations qui sont effectivement traduites dans le zonage et le règlement.

L'orientation 1 se retrouve dans l'article 11 du règlement, permettant l'isolation des bâtiments existants par l'extérieur des bâtiments protégés. Le réseau de chaleur prévu à partir du CMTV est précisé dans l'OAP correspondante.

La charte de la qualité et de la durabilité des constructions, s'imposant aux promoteurs, est annexée au PLU.

L'orientation 2 est particulièrement bien développée, notamment à travers la surface d'espaces verts qui est importante dans quasiment toutes les zones urbaines (20 à 40 %) dont une grande partie exigée en pleine terre. De plus, les îlots de fraîcheur sont préservés au sein du plan de zonage et repérés dans l'OAP Trames écologiques. En outre, la voie verte prévue entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville via le tracé de la voie SNCF inutilisée, la préservation des corridors existants ou l'amélioration entre les différents espaces verts, espaces boisés (notamment site des Vauroux, bois du Château) et les bosquets préservés dans le zonage.

L'orientation 3 est mise en place réglementairement par l'instauration des coefficients d'espaces verts important dans les zones urbaines, permettant l'infiltration à la parcelle. De plus, la vallée du Couasnon et deux mares sont repérés au sein du plan de zonage et protégés dans le règlement écrit.

L'orientation 4 est elle aussi prise en compte au sein du plan de zonage, à travers l'inscription du risque de cavité et le développement des mobilités douces, la présence du risque retrait-gonflement des argiles au sein du Tome 2 et en annexes du PLU.

5.3. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5.3.1. *Les OAP Thématisques*

a) OAP CIRCULATIONS DOUCES

Un diagnostic précis de l'existant a pu permettre d'identifier les éléments fonctionnels et les manques notamment en termes de signalétique, sécurisation, intermodalité et accessibilité des équipements publics et des commerces.

L'OAP part de ce diagnostic pour décliner des objectifs et actions détaillés. L'OAP a repris les principes du schéma directeur des mobilités douces de la ville et les a inscrits dans sa programmation.

Impact positif : amélioration et sécurisation du réseau existant déjà bien développé dans le tissu urbain, intégration d'une prolongation du réseau dans les nouveaux projets au sein du tissu urbain et développement vers le plateau agricole et les franges de la ville.

Impact faible : les réalisations se font principalement sur les voiries existantes.

b) OAP TRAMES ECOLOGIQUES

Les trames écologiques considérées sont les trames verte et bleue, noire et brune.

L'OAP précise le diagnostic à l'échelle de la commune concernant les trames écologiques, sur la base des données et enjeux regroupés dans le Tome 3. Ce diagnostic est basé sur les données bibliographiques et en particulier sur l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011.

Elle donne une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises à l'échelle de la commune et intègre le SRCE et le SCOT.

Cependant à l'échelle locale, des données détaillées concernant la biodiversité manquent et devront être précisées au fil du temps et surtout avant tout projet d'aménagement. Si ce dernier fait l'objet d'une évaluation environnementale, il suffira de veiller à ce qu'elle soit faite de manière approfondie sur les trames écologiques. Dans les autres cas il faudra absolument intégrer un inventaire biodiversité en amont de la réflexion sur le projet.

L'OAP précise une stratégie globale basée sur des principes à prendre en compte dans chaque opération d'aménagement

- Préserver la trame verte et bleue existante et la renforcer ;
- Prendre en compte la trame noire dans l'aménagement du territoire avec des indications pour les nouveaux aménagements et pour le matériel d'éclairage ;
- Concernant la trame brune, maintenir des espaces en pleine terre existant et en prévoir dans les nouveaux projets, veiller à la continuité du sol.

Elle insiste sur des aspects plus spécifiques :

- La préservation de la vallée du Couasnon et sa connexion avec les autres espaces naturels, notamment à travers la voie verte (ancienne voie S NCFF) ;
- L'articulation entre la zone urbaine et la zone agricole à améliorer par la plantation de haies ;
- Les cœurs d'îlots et les parcs et bois existant dans le tissu urbain, à préserver.

Ces principes sont bien déclinés dans chaque OAP de secteur.

Impact positif : préservation et amélioration des trames écologiques. Celles-ci ont été élaborées sur la base d'une analyse globale et de la bibliographie. Il sera donc nécessaire de disposer d'inventaires fins de chaque espace à mettre à jour dans le cadre d'un suivi qui pourra vérifier la bonne réalisation des objectifs.

La commune prévoit la formation des élus et services en charge de l'urbanisme, appuyé d'une équipe spécialisée (deux à trois personnes au niveau de l'agglomération).

c) OAP PATRIMOINE

L'OAP vise à :

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

L'OAP offre une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises. Le détail des constructions classées est présent en annexe du PLU.

L'**impact est positif** sous réserve d'un bon suivi.

5.3.2. *Les OAP par secteur*

a) OAP SECTEUR DES CLOZEAUX

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une procédure ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact dont les conclusions ont été prises en compte dans le règlement de la ZAC (voir étude d'impact).

Une attention est portée à la préservation des espaces verts dont une partie sont publics avec une palette d'espèces comprenant des espèces locales pour les plantations arborées et arbustives.

b) OAP SECTEUR JEAN MOULIN

Cette OAP concerne la partie mainvilloise d'un îlot constitué de parcelles en lignière caractéristiques d'un tissu urbain ancien commun à Chartres et à Mainvilliers. Ces parcelles accueillent des habitations anciennes pour la plupart, implantées à l'alignement de la rue ou en léger retrait, dégageant des jardins tout en longueur en fond de terrain.

Le programme consiste à acquérir des parcelles en cœur d'îlot, créer un espace vert ouvert au public et des cheminement doux.

L'**impact est positif** sous réserve de la réalisation d'un inventaire de la végétation avant aménagement de l'espace vert et des cheminements, pour mettre en place une gestion appropriée pour préserver la biodiversité tout en permettant l'accès du public.

c) OAP SECTEUR VALLIER

L'espace concerné est une zone d'activité de faible qualité mais qui dispose d'un boisement et traversé par la voie SNCF inutilisé.

L'objectif est l'évolution déjà amorcée vers une zone mixte activités-logements, incluant une préservation de l'espace boisé et l'évolution de la voie SNCF en voie verte.

Impact neutre : l'espace boisé est préservé et ouvert au public. Une petite partie de friche boisée sera urbanisée mais l'OAP prévoit un principe de haies à créer afin de préserver une intimité entre les secteurs d'activités et résidentiels.

Cette OAP est la prolongation vers le centre-ville de l'aménagement de la partie nord qui a fait l'objet d'une procédure ZAC aujourd'hui clôturée et qui a intégré des espaces verts et un réseau de cheminements piétons qui s'arrête au niveau du boisement existant.

Les trois parcelles concernées sont hors procédure ZAC, elles sont dites « enfrichées ». Avant la réalisation des travaux, un inventaire biodiversité devra être réalisé.

Dans les objectifs de l'OAP, le boisement et la trame verte existantes doivent être préservés, des liaisons entre ces différentes entités vertes doivent être formalisées.

Les aménagements des espaces extérieurs devront prévoir la bonne gestion des eaux de ruissellement.

Impact neutre sous réserve d'une prise en compte de la biodiversité.

d) OAP SECTEUR MANDELA FOURRE

Ce secteur comprend essentiellement des terrains la voie SNCF inutilisée destinée à devenir une voie verte.

Le projet consiste à réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples s'intégrant harmonieusement au tissu environnant, en privilégiant les volumétries et typologies existantes.

Il inclura la conservation et la valorisation de l'espace naturel existant, en préservant la biodiversité existante dans la mesure du possible, en privilégiant les essences qualitatives.

Il inclura également la création d'une desserte routière et de liaisons piétons cycles intégrant la voie SNCF inutilisée située en bordure.

Impact positif : intégration de cheminement doux, en lien avec le réseau communal existant, conservation et valorisation des éléments naturels existants, sous réserve d'un inventaire biodiversité et du bon suivi.

e) OAP SECTEUR BOISVILLE

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée.

Impact faible : 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

Impact positif : La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Bonne gestion des déchets, respect du paysage et des vues sur la cathédrale, création d'un réseau de chaleur.

g) OAP ENTREES DE VILLE

Impact positif : amélioration des cheminements doux, de leur visibilité et de leur sécurité, amélioration du paysage sur la base de haies d'espèces locales favorables à la biodiversité sous réserve des espèces préconisées.

5.3.3. Conclusion concernant les OAP

Les OAP thématiques fixent des grandes orientations qui doivent être déclinées dans chaque OAP de secteur et elles le sont effectivement.

Chaque secteur a fait l'objet d'un diagnostic précis incluant les cheminements et les espaces verts existant, sur lequel est basé un programme bien détaillé à ce

stade. Cela permettra un bon suivi, sous réserve de compléter lorsqu'ils ne sont pas déjà faits, les inventaires de la biodiversité.

Chacune des OAP comprend la création de cheminements doux en lien avec le réseau existant et une amélioration de la sécurité des voies (exemple le partage de la voirie avenue Gérard Philippe).

Les espaces naturels existants ont été identifiés et les projets incluent en premier lieu la préservation de surfaces boisées relativement importante tout en permettant leur ouverture au public (Jean Moulin) :

- Secteur des Clozeaux : prise en compte de l'étude d'impact de la ZAC
- Secteur Jean Moulin : espace boisé central
- Secteur Le Vallier : boisement nord-ouest
- Secteur Mandela Fouré : friche boisée nord
- Secteur Boiville 2 : boisement nord
- CMTV : serres agricoles, préservation mare Corbonne, récréation d'une zone humide dans espace situé entre la STEP et le Couasnon
- Entrées de ville

Impact positif : amélioration de la connaissance de la biodiversité de chaque secteur, préservation des boisements existants ou à créer tout en les ouvrant au public, intégration de cheminement doux en lien avec le réseau communal.

Réels îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain, surface de pleine terre importante et infiltration de l'eau.

5.4. Incidences des évolutions du plan de zonage

Les OAP Boisville 2 et CMTV correspondent aux seules augmentations de zones urbaines, elles se font au détriment de 34,5 ha de zones agricoles et naturelles.

En compensation, 8,65 ha de zone UE ont été restitués au niveau de la STEP.

De plus, le plan de zonage prévoit la suppression d'une zone 2AU de 23,2 ha située au nord-est, la restituant en zone agricole : l'évolution urbaine n'ayant pas eu lieu, cette zone est toujours restée agricole et le restera.

L'intitulé d'une partie des zones urbaines a évolué ainsi que le détail de leur contenu pour une meilleure cohérence et une meilleure articulation entre habitats et activités.

En outre, les alignements végétaux à préserver sont plus nombreux et bien identifiés sur le zonage, les jardins en cœur d'îlots sont identifiés et préservés au plan de zonage, ainsi que les mares et le Couasnon.

Ainsi, l'impact globale de l'évolution du zonage est **neutre**.

5.5. Incidences des évolutions du règlement écrit

Le règlement va dans le sens d'une meilleure cohérence urbaine et d'une densification tout en conservant voir améliorant généralement le % d'espaces verts, sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

Le patrimoine bâti est protégé au sein de l'article 11, sur la base des constructions repérées et déclinées au sein de l'OAP Patrimoine, du plan de zonage et de l'annexe détaillant toutes ces constructions.

L'impact de l'évolution du règlement est **positif**.

6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU

Les enjeux environnementaux du territoire communal ont été identifiés dans le Tome 3 : Etat initial de l'environnement. Leur prise en compte dans le PADD et surtout dans le zonage et le règlement a été vérifié dans les paragraphes précédents.

Le travail qui a été fait pour élaborer le PADD, les OAP, le Plan de Zonage et le règlement écrit s'est basé sur les enjeux du Tome 2 et 3.

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Liste d'indicateurs identifiés pour le suivi de l'état de l'environnement

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Axe 1 – Une ville dynamique, un développement cohérent						
Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre	Nombre d'habitants Nombre de logements	Commune et agglomération	65 logements par an	11 087 habitants en 2018	11 445 habitants en 2023	12 500 habitants en 2035 grâce à la construction de
	Nombre de logements Par catégorie	INSEE	Augmentation du nombre de T1 et T2	T1 : 3% T2 : 14% T3 : 27% T4 : 27% T5 et + : 29%		T1 : 7% T2 : 18% T3 : 25% T4 : 25% T5 et + : 25%
	Taux de logement social		Rééquilibrage, diminution du taux	37,4% en 2021		Rééquilibrage

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Ratio équipement/habitant	Recensement des équipements existants et calculs des ratios et division par nombre d'habitants BPE INSEE	Augmentation du ratio			Augmentation du ratio
	Taux de vacance des logements	INSEE	Maintien du taux	6,9 %	6,5 % (2022)	6,5%
Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables	Plan de circulations : transports en commun, vélos, piétons incluant pôles commerces, activités et services et connexions intercommunales Km de chaque type de voie	Données ville	Augmentation			Disposer d'un circuit complet pour ces différentes modalités
	Axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville incluant l'accès à la vallée de l'Eure et l'ancienne voie SNCF : Km et qualité paysagère de l'axe		Création			Circuit vert complet lié aux circuits de l'intercommunalité

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Aires de covoitfrage : nombre d'aires, nombre de places et utilisation		Création une aire	0		Création une aire
	→ Fréquentation des TC et des pistes cyclables	Comptage / Informations agglomération				
Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié	Nombre d'emplois sur la commune	INSEE		3 381		+ 621 emplois

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Nombre d'activités artisanales et commerciales de proximité au sein du tissu urbain, fréquence du turn-over					X activités stables
	OAP Le Vallier		Réalisation de l'OAP			Lancement de l'opération d'aménagement sur la partie nord
	Types d'activités agricoles sur la commune		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts	9 exploitations agricoles en 2020 (grandes cultures ou maraîchage)		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts

Axe 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE					
Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain	Superficie milieux naturels agricoles et forestiers	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5 ans cartographies-interactives-	Maintien des superficies existantes sauf Boisville 2 et CMTV		Maximum 50 ha d'urbanisé correspondant au projet

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
et préserver les espaces naturels et agricoles		cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-d'occupation-du-sol-mos/ Réalisation du rapport triennal de la consommation d'ENAF				du CMTV + Boisville 2
Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire	Nombre de logements réalisés en densification	Comptabiliser tous les logements réalisés en densification (PC) et tenir un fichier à jour	Augmentation			842 logements construits en densification entre 2023 et 2030
Orientation 3 : Renforcer l'urbanité du centre-ville	Suivi de l'avancement du NPNRU	ANRU				Réalisation du NPNRU
Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique	Suivi des projets participatifs liés au patrimoine végétal					

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire	Qualité des constructions nouvelles et réhabilitations	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Qualité des entrées de ville	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Superficie des espaces verts publics hors forêt, y compris les alignements et les arbres isolés	Tableau (ci-après) et carte des espaces verts (rapport PLU), suivi avec les photos aériennes et le travail des services sur le terrain	Augmentation		Alignements végétaux protégés : 11,3 km Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	
	Superficie des espaces agricoles	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/moderation-du-sol-mos/	Maintien (excepté pour le projet du CMTV)			

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Superficie des espaces ouverts artificialisés	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-d-occupation-du-sol-mos/	Maintien			

Axe 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique						
Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées	Nombre et/ou surface de bâtiments publics disposant d'une bonne isolation et alimenté par des énergies renouvelables	Inventaire du patrimoine de la commune	Maintien / Augmentation		Pourcentage en 2021 de bâtiments avec une bonne isolation à préciser	Tendre vers 100%

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur	Recensement de la biodiversité	Ecologue ou service des espaces verts				
	Nombre et superficie des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain		Augmentation		Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	Augmentation
Orientation 3 : Préserver la ressource en eau	Superficie des zones humides, des parcelles disposant effectivement d'une gestion des EP à la parcelle		Maintien		2 mares	Préserver
Orientation 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances	Recensement des catastrophes naturelles survenues sur la commune	Arrêtés de catastrophe naturelle et demandes des habitants				Diminuer le risque inondation

8. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement, faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré, fixer les modalités nécessaires au suivi, à l'évaluation environnementale ex post.

L'évaluation environnementale a été formalisée au terme des travaux d'études liés à la procédure de révision du PLU de Mainvilliers. Les modifications des orientations du PADD, les évolutions portant sur le zonage, le règlement ou les OAP, ont systématiquement été confrontées à leurs incidences potentielles générées sur l'environnement à partir de l'examen de l'état initial de l'environnement. Il s'agit non seulement d'évaluer les effets directs et souhaités mais également les effets indirects et non voulus.

La méthodologie mise en œuvre repose sur :

- Une revue de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU en vigueur ;
- Des visites de terrain (été 2023) ;
- Une analyse projective de la situation actuelle du PLU confrontée aux besoins d'évolution pour traduire le projet en termes réglementaires ;
- Un traitement des données géolocalisées du PLU permettant de calculer la superficie des espaces impactés positivement ou négativement ;

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'Atelier TEL (Arthur Birac – responsable d'études urbaniste) et le bureau d'études ALISEA (Agnès Baule – ingénierie écologue, Sébastien Davoust – ingénieur écologue, Violaine Champion - faunisticienne) sont les rédacteurs de l'évaluation environnementale. Le bureau d'études ALISEA est signataire de la charte d'engagement des bureaux d'études en faveur d'évaluations environnementales.



Département de l'Eure-
et-Loir(28)

Commune de
MAINVILLIERS

**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-GABORITAU
Directrice Générale des Services

Le commissaire enquêteur

Pascal Rozaire
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pascal Rozaire".

603.06.2025

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

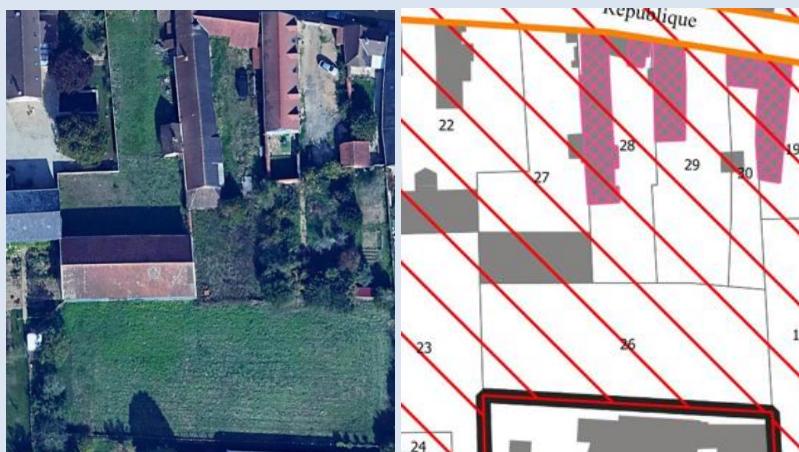
Il est demandé au Maître d'Ouvrage du Projet d'apporter des éléments de réponse concernant les points suivants :

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 retracé 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 REPÈRE

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 démolи 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 Couasnon. 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 Street (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 âgés 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-t-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 questionnement 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 questionnement les points particulièrement essentiels :

a) Le point 1 de la liste des objectifs « **Équilibre 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-GABORITAU

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.



Département de l'Eure-
et-Loir(28)

Commune de
MAINVILLIERS

Plan Local d'Urbanisme Révision générale

**Mémoire en réponse aux avis des Personnes
Publiques Associées – Suivi des évolutions
du PLU effectuées entre l'arrêt et
l'approbation**

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

SOMMAIRE

<i>Introduction</i>	6
<i>AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)</i>	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
<i>Extrait du plan de zonage et des EBC ajoutés</i>	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.

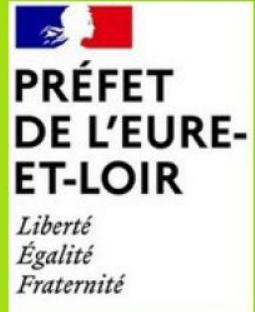
PPA associées à la révision du PLU	Date de Notification délibération Arrêt	Date limite réception avis	Réponse	Personne référente
Chartres Métropole	27/09/2024	27/12/2024	20/12/2024 Avis favorable avec réserves	Julien VINCENT julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr
Direction du Patrimoine Naturel de Chartres 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 ouvert 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

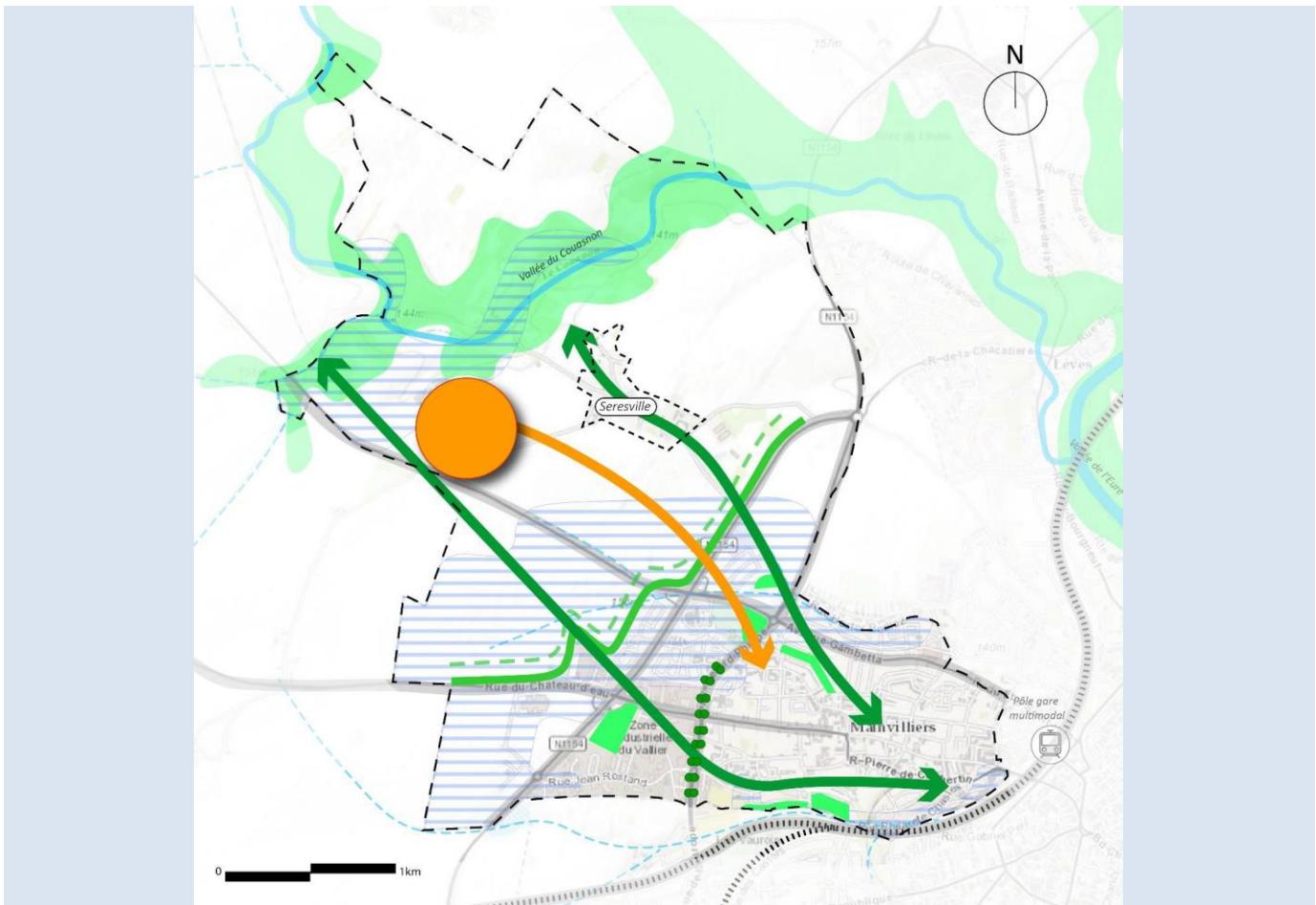
Réponse de la ville :

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 entraîneront de la consommation

Révision du PLU de Mainvilliers approuvée par délibération du 9 septembre 2025 –

Mémoire en réponse aux avis des PPA

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 Energétique : 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 :

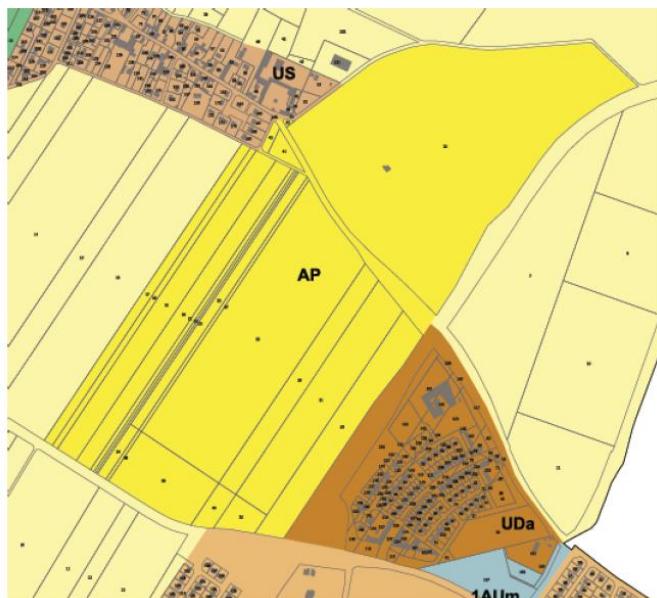
Non, il n'y a pas de nouvelles habitations en zone A, ce qui irait à l'encontre des objectifs de réduction d'ENAF. Seuls sont autorisés les changements de destination de bâti agricole.

→ **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.

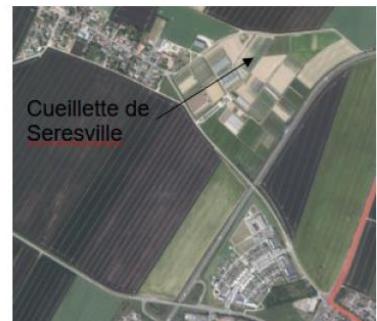


En quoi ce zonage favorise-t-il les circuits courts?

Aucune disposition particulière dans le règlement qui serait facilitante, mais plus de contraintes (Hauteur maxi : 10m au lieu de 12m en zone A)

« 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)



Réponse de la ville :

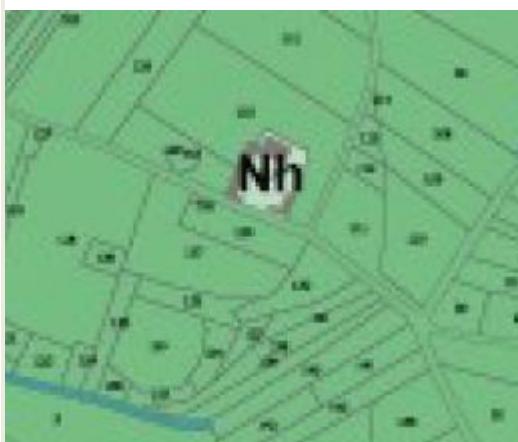
Cette remarque est reprise dans l'avis de la DDT (se référer à la remarque 24 de la DDT).

→ **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 :

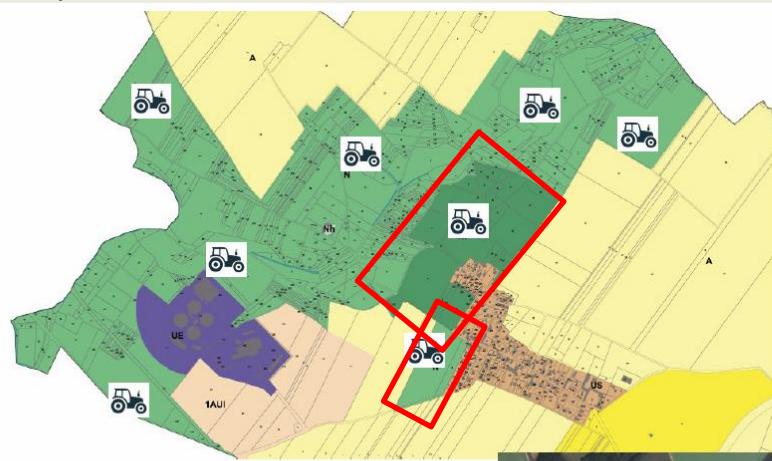
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la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

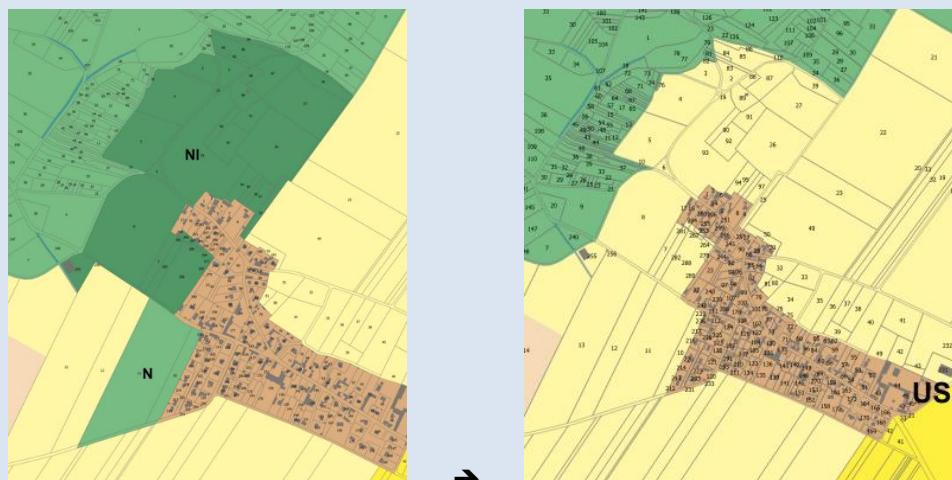


Réponse de la ville :

L'objectif est d'interdire de nouvelles constructions à proximité du Couasnon et de sa vallée pour la préserver. Le classement en zone N n'interdit pas la culture des parcelles concernées.

La ville souhaite maintenir ces zones en zone N, à l'exception de la N située à l'Ouest du hameau de Seresville et du secteur NI qui évolueront en zone A (encadré en rouge sur carte ci-dessus).

➔ **Prise en compte dans le PLU :** Voir Tomes 4 et 5, plan de zonage et règlement écrit (Evolution du zonage, modification des superficies de chaque zone + suppression référence secteur NI dans rapport de présentation et règlement écrit)



Avant

→

Après

Remarque 16 :



Zone NI (25 ha):

« Secteur naturel destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert ».

Présence de plusieurs bâtiments agricoles et de terres cultivées.

Activité actuelle sur la zone NI en lien avec ce zonage?

Projets identifiés ? Si oui → faire STECAL sur périmètre réduit ; sinon : mettre en A

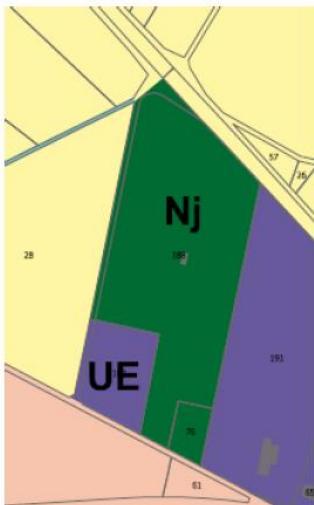
Attention : projets générant de la consommation d'espace agricole non comptabilisée (emprise au sol des constructions autorisées : 10 % de l'UF soit 2,5 ha mini + accès....)

Réponse de la ville :

Il n'y a pas de projet actuellement sur le secteur. La ville souhaite donc répondre positivement à la remarque de la CDPENAF et fera évoluer le secteur NI en zone A.

➔ **Prise en compte dans le PLU** : Voir Tomes 4 et 5, plan de zonage et règlement écrit (Evolution du zonage, modification des superficies de chaque zone + suppression référence secteur NI dans rapport de présentation et règlement écrit). Voir remarque 15 pour l'évolution du plan de zonage.

Remarque 17 :



Zone Nj (3,6 ha):

Parcelles occupées par les jardins familiaux
(occupation de la zone Ue voisine?)

Extension prévue ou déjà effectuée ?
Maîtrise du foncier ?
Sinon : faire un emplacement réservé
pour les jardins familiaux

Si équipements collectifs
sans lien avec les jardins
= consommation d'espace

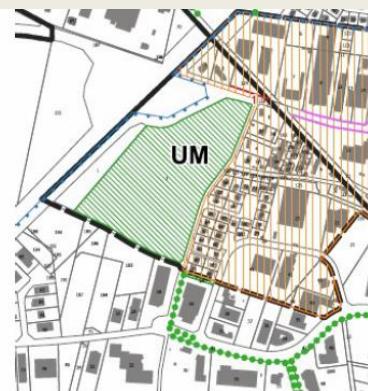
Réponse de la ville :

La petite zone UE correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

L'extension du secteur Nj n'a pas encore été effectuée mais la ville maîtrise le foncier et souhaite conserver ce secteur en Ni.

→ Prise en compte dans le PLU : Non

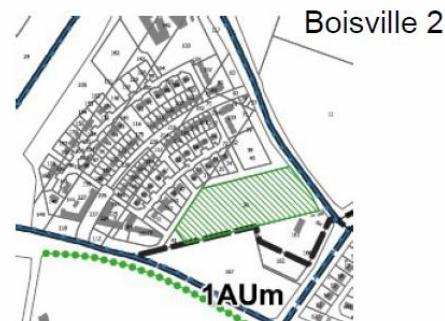
Remarque 18 :



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 ?

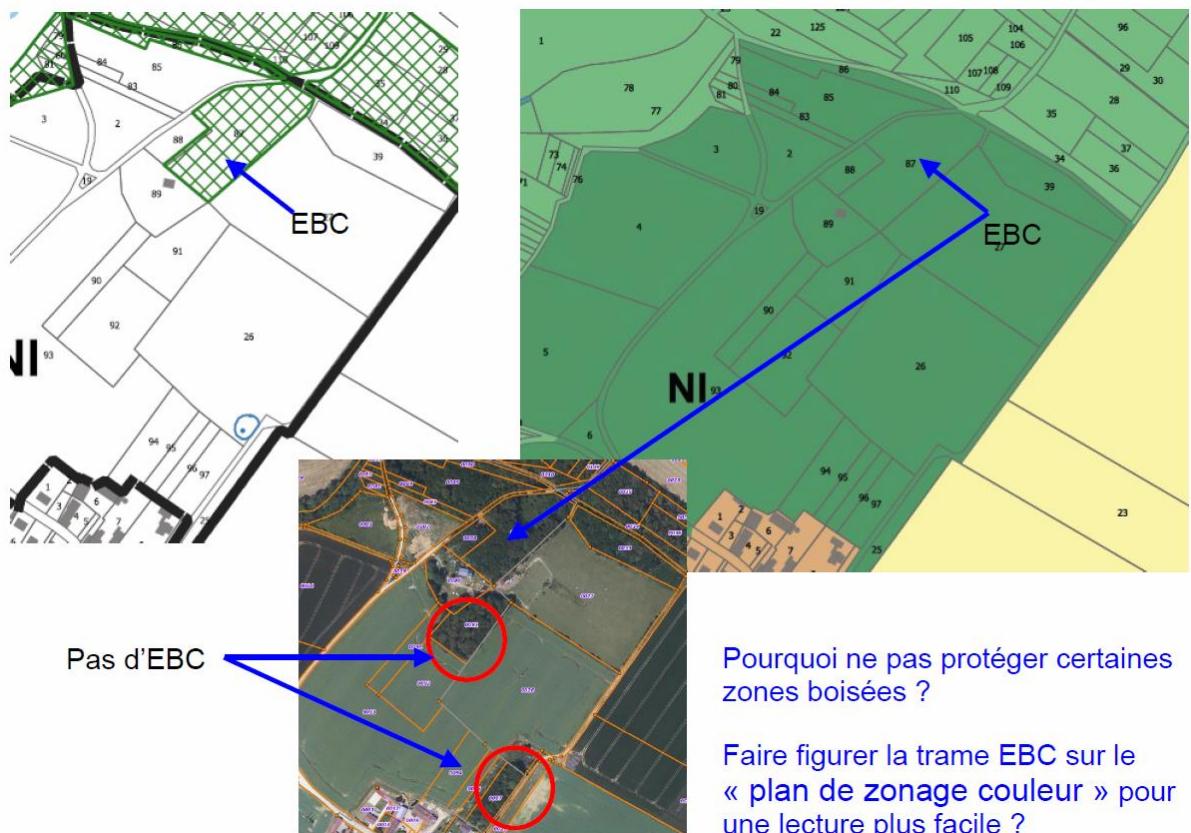


Réponse de la ville :

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.

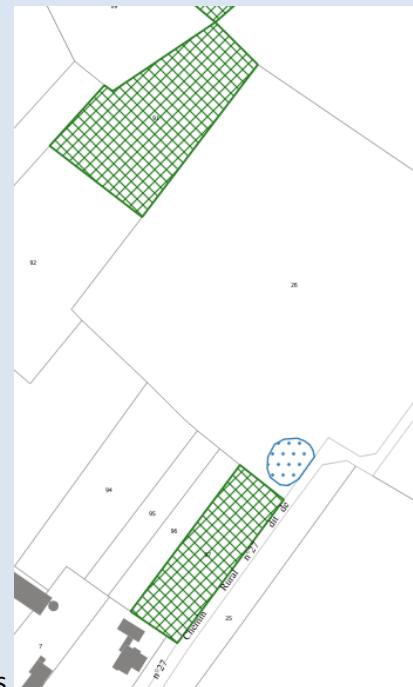
Remarque 19 :



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 monopécifiques

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 zones N cultivées à proximité du Couasnon.
 - La ville procédera aux évolutions du règlement 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'émets 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 - Égalité - 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°2022-1476 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

Madame Michèle BONTHOUX

Maire

Service valorisation et animation des territoires

Hôtel de Ville

Dossier suivi par Alice ZRIDA

Place du Marché

Tél : 06 70 01 20 06

28305 Mainvilliers CEDEX

alice.zrida@eurelien.fr

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

Date de signature : 17/12/2024

Qualité : Directrice générale des services

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. »*

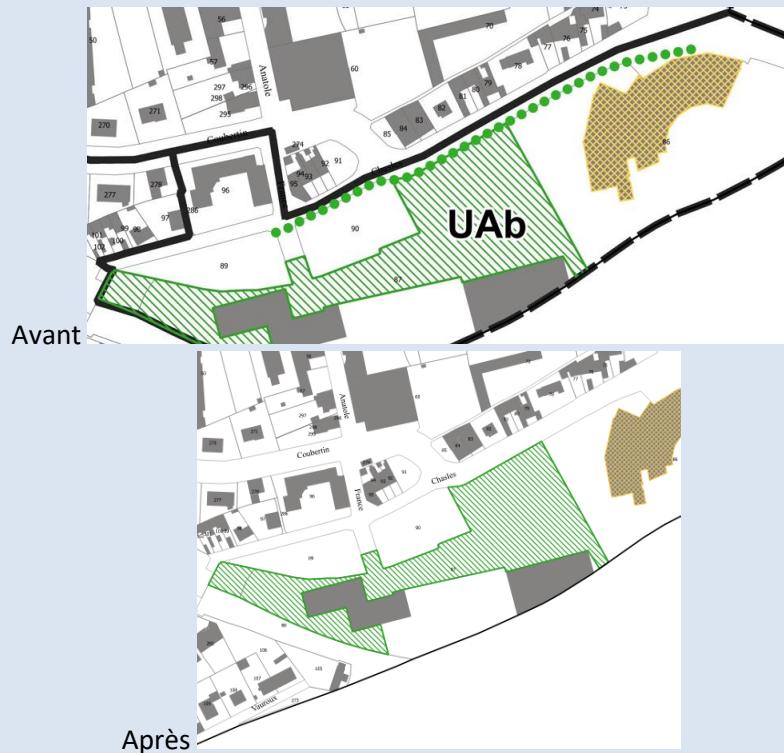
Remarque 2 :

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 MÉTROPOLE – DIRECTION AMÉNAGEMENT, 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'écartier 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 « 1AUc » 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 Couasnon en EBC

Le dossier de PLU mentionne à plusieurs reprises la volonté de la ville 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).

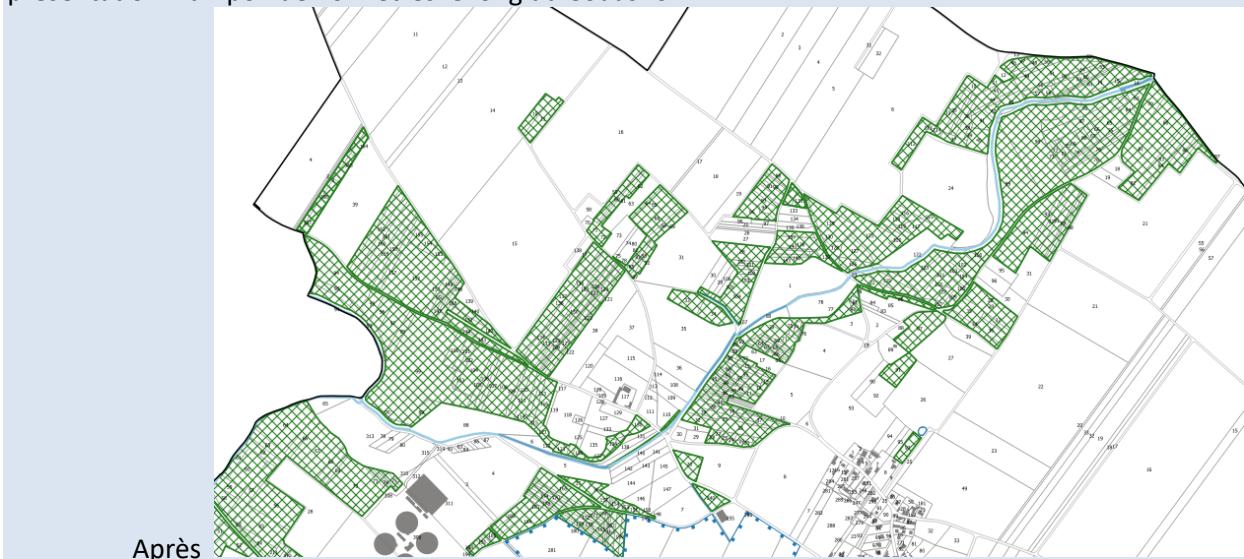
Un tel classement peut ainsi entrer en contradiction avec les projets de création de zone d'expansion des crues ainsi qu'avec les obligations d'entretien des berges du cours d'eau qui incombent à Chartres métropole.

En conséquence, la commission de compatibilité demande à la ville 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.

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. 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 Couasnon.





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)

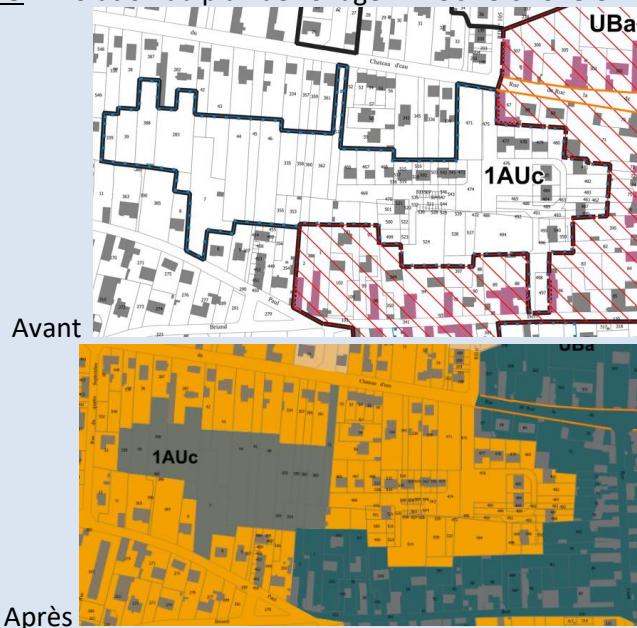
Le plan de zonage réglementaire nécessite d'être actualisé au regard de l'achèvement de certaines opérations. Ainsi, la première tranche de la ZAC des Clozeaux, désormais livrée et habitée, ne peut plus être considérée comme une zone à urbaniser « 1AUc » mais doit être intégrée à une zone urbanisée « 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



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



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 reprise 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

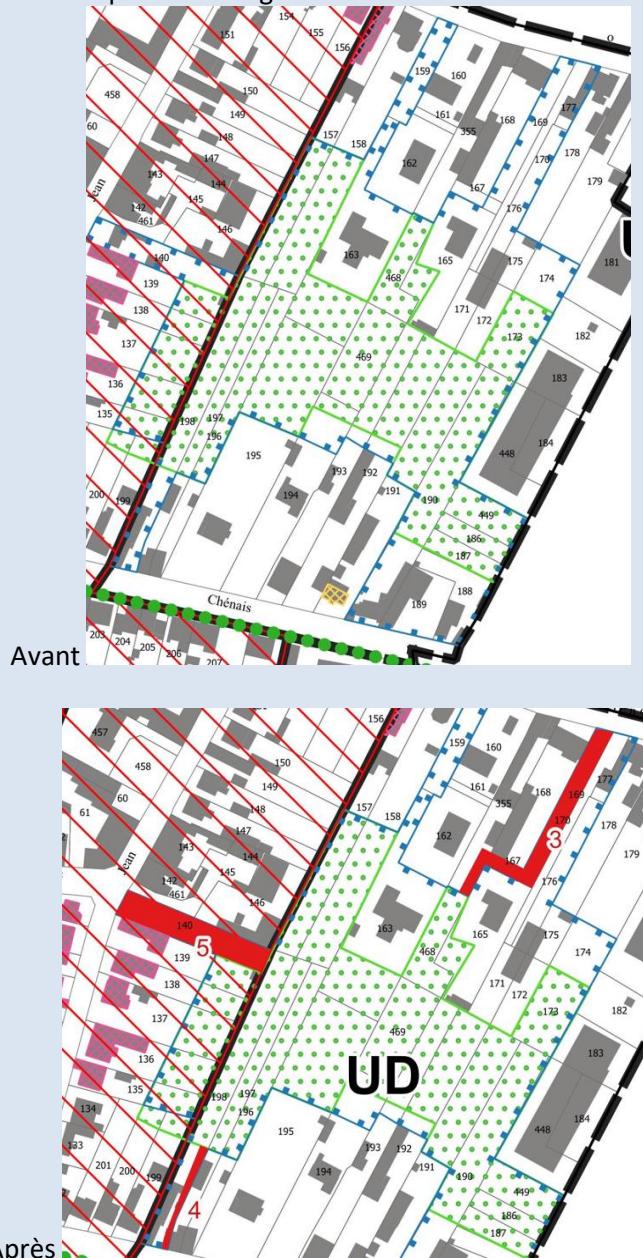
La ville de Mainvilliers souhaite créer un parc urbain en cœur d'îlot d'environ 1,5 hectare afin d'offrir un espace paysager de qualité qui doit également servir de liaison entre les différents quartiers par l'aménagement de cheminements pour les mobilités actives.

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 :



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 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

Réponse de la ville :

Le Couasnon 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.



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

dtt-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, l'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'émetts 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

2/2



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 excédaient 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 réservé 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

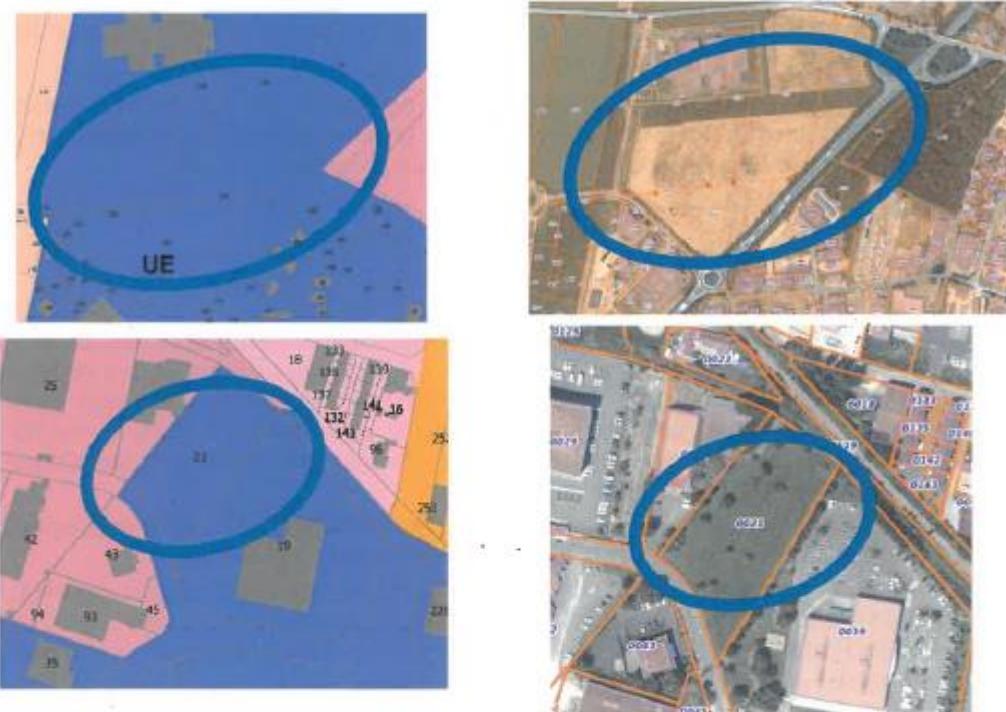
obligatoirement être identifié au règlement graphique. La commune devra s'assurer que tous les projets ont bien été identifiés afin de ne pas bloquer leur réalisation.

– 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.

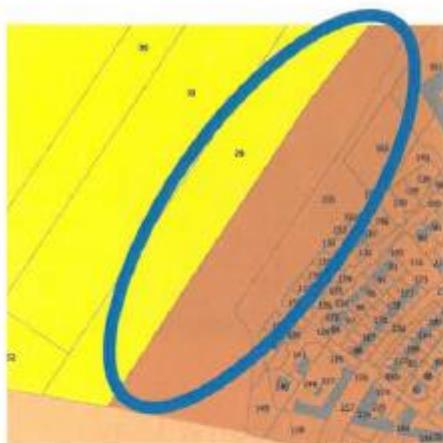
Si la demande est justifiée par un projet identifié, l'outil STECAL semble être adapté pour définir un périmètre plus réduit. Si ce n'est pas le cas, alors la zone NI devra être reclassée en zone agricole.

– 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.

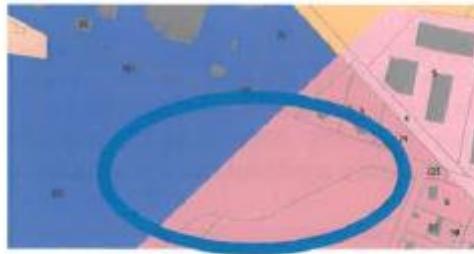
– Les espaces libres entourés ci-dessous, en zone Ue, ne font pas partie de la ZAC Pôle Ouest. Pourtant ils ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace future. Il faudra justifier la nécessité d'urbaniser ces terrains et intégrer ces surfaces au bilan de la consommation d'espace du projet.



- 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.

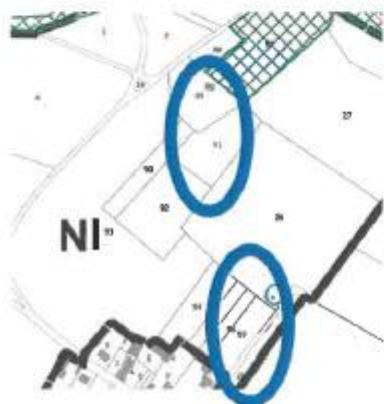


5





- 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 Roumire, 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 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

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^o 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^e 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 citées ci-dessus, les travaux de maintenance ou de modification de ces 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 :

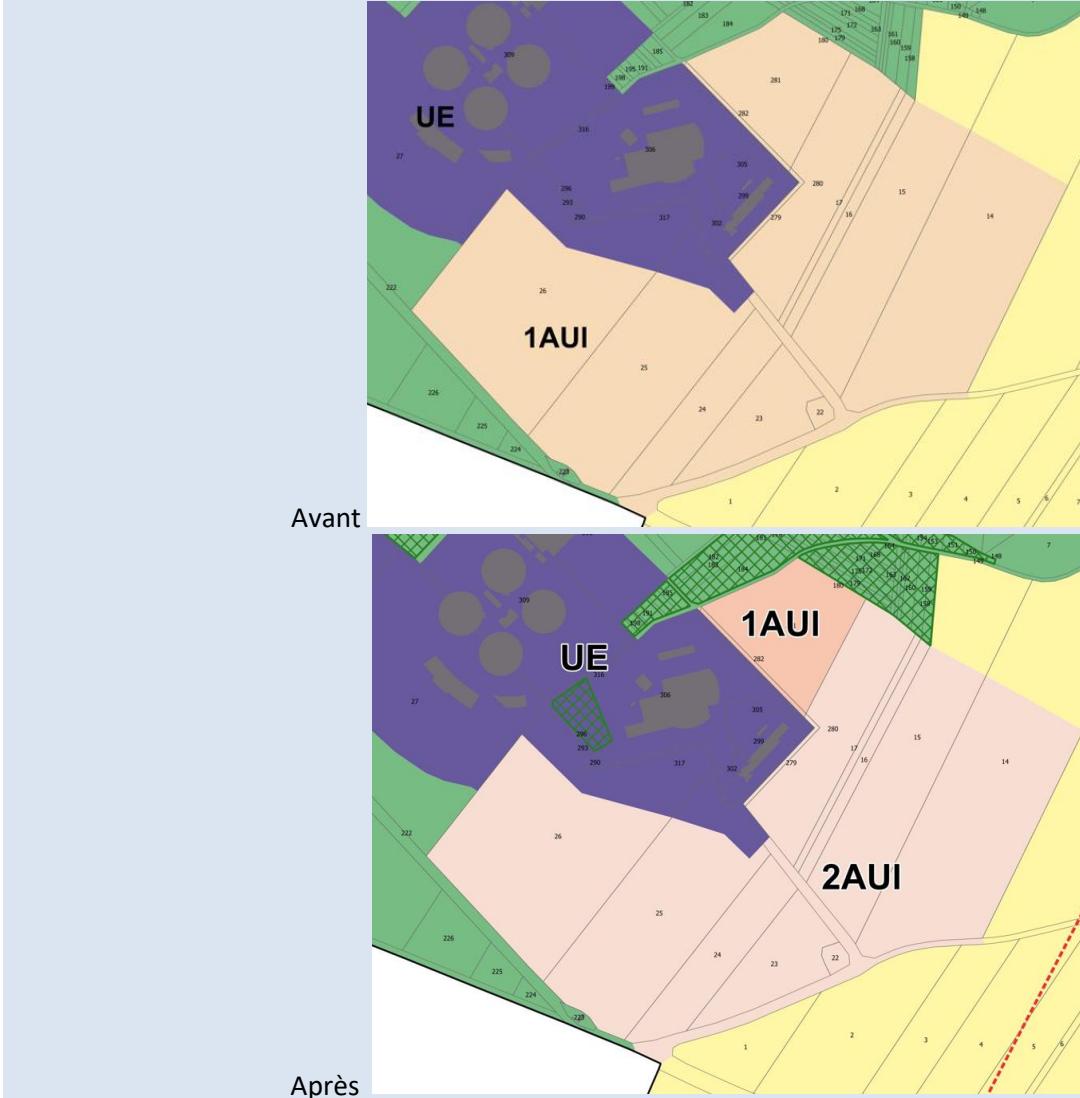
Remarque 1 :

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 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 préciser 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 excédaient 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

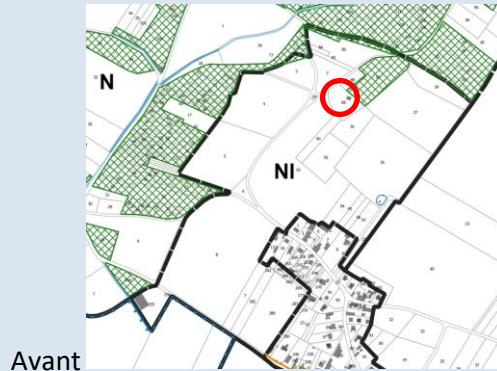
Remarque 13 : Devenir de la zone NI

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.

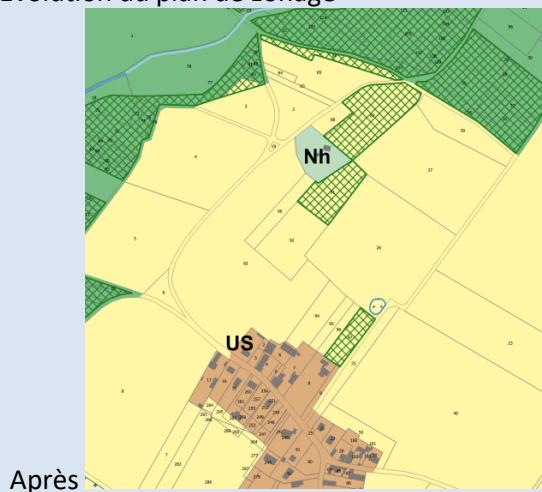
Si la demande est justifiée par un projet identifié, l'outil STECAL semble être adapté pour définir un périmètre plus réduit. Si ce n'est pas le cas, alors la zone NI devra être reclassée en zone agricole.

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)



➔ **Prise en compte dans le PLU** : Evolution du plan de zonage



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

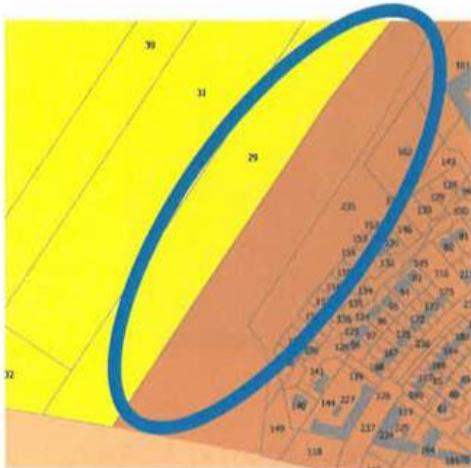
Remarque 15 : Zone UE à comptabiliser dans la consommation future d'ENAF

Les espaces libres entourés ci-dessous, en zone Ue, ne font pas partie de la ZAC 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.



Remarque 16 : Bande non construite du secteur UDa

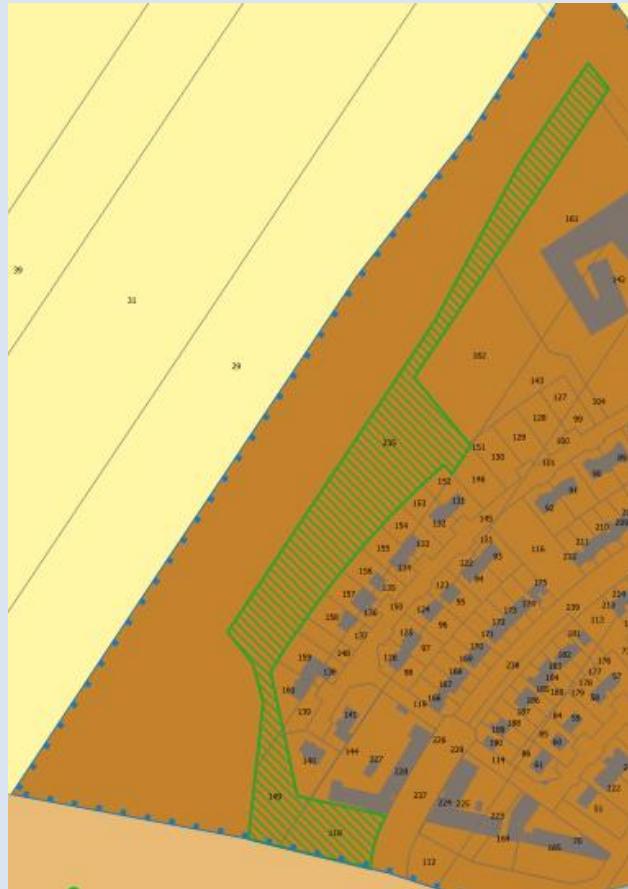
La zone U derrière les constructions n'est pas adaptée : c'est une zone non construite, et qui n'a pas vocation à l'être (protection des riverains contre les nuisances sonores cf PADD). Il est conseillé de la convertir en zone N :



Réponse de la ville :

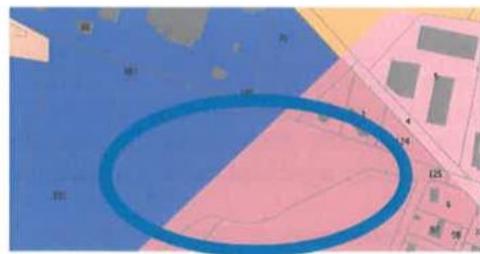
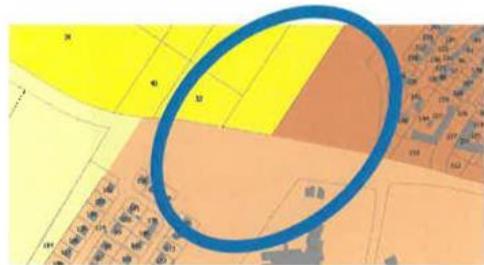
La ville propose de répondre à cette remarque par la mise en place d'un secteur parc sur la partie située en secteur UDa.

→ **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.



Remarque 17 :

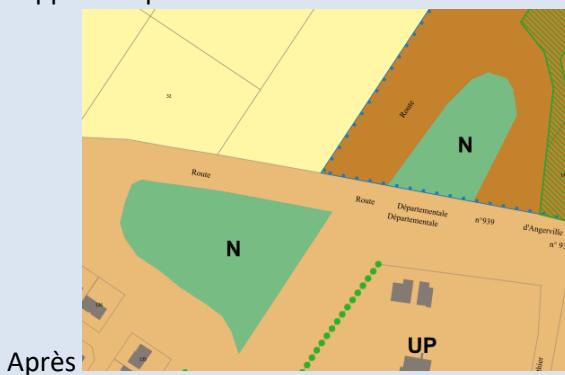
Les espaces libres situés entre la route et les habitations ne sont pas des espaces constructibles (proximité de la rocade, bretelles). Il faudrait changer le zonage, de U en N.



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.

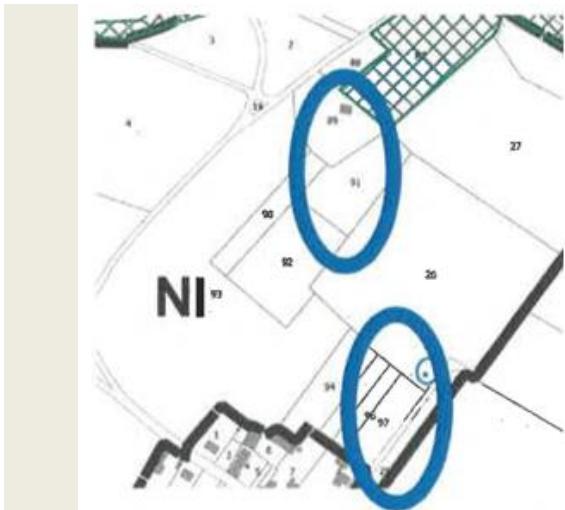
➔ **Prise en compte dans le PLU :** Non

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.



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

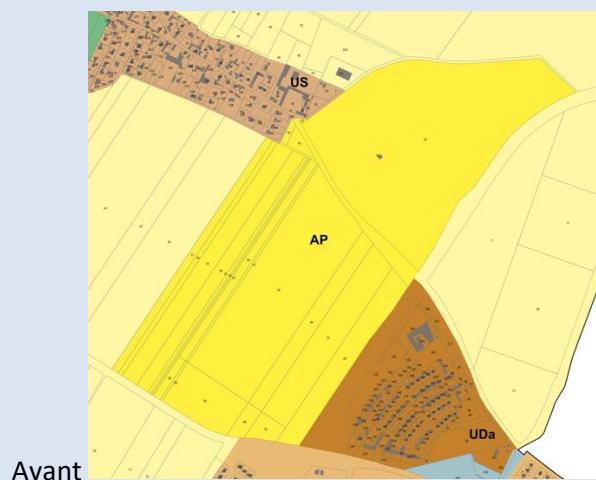
Le but de la zone Ap est d'encourager l'agriculture à circuit court. Le règlement de cette zone destinée à l'accueil de l'agriculture périurbaine n'apporte pas d'éléments de nature à favoriser ce type d'agriculture ; il doit être modifié pour atteindre le but recherché. Dans le cas contraire, la zone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

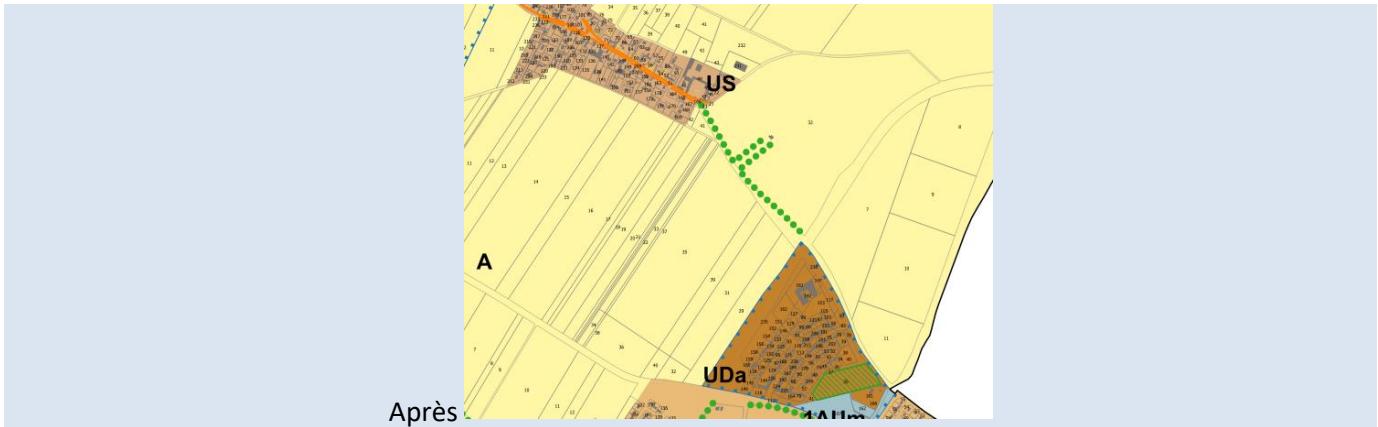
Réponse de la ville :

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 – 45084 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-sct@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-bpat@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^e 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^e 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 N0 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.

Stéphane Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
numérique de l'
COLLET Romain
Romain
Date : 2024.10.23
10:48:23 +0200
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	<p>Liaisons aériennes 90 000 Volts :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINTENON- Ligne aérienne 90kV N0 1 MAINTENON-MAINVILLIERS- Ligne aérienne 90kV N0 1 CHAUNAY-MAINVILLIERS <p>Poste de transformation 90 000 Volts :</p> <ul style="list-style-type: none">- POSTE 90kV N0 MAINVILLIERS	<p>RTE Groupe Maintenance Réseaux Sologne 21, rue Pierre et Marie Curie 45143 SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE</p>

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^e 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^e 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 intégrera 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 intégrera 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 intégrera 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 :

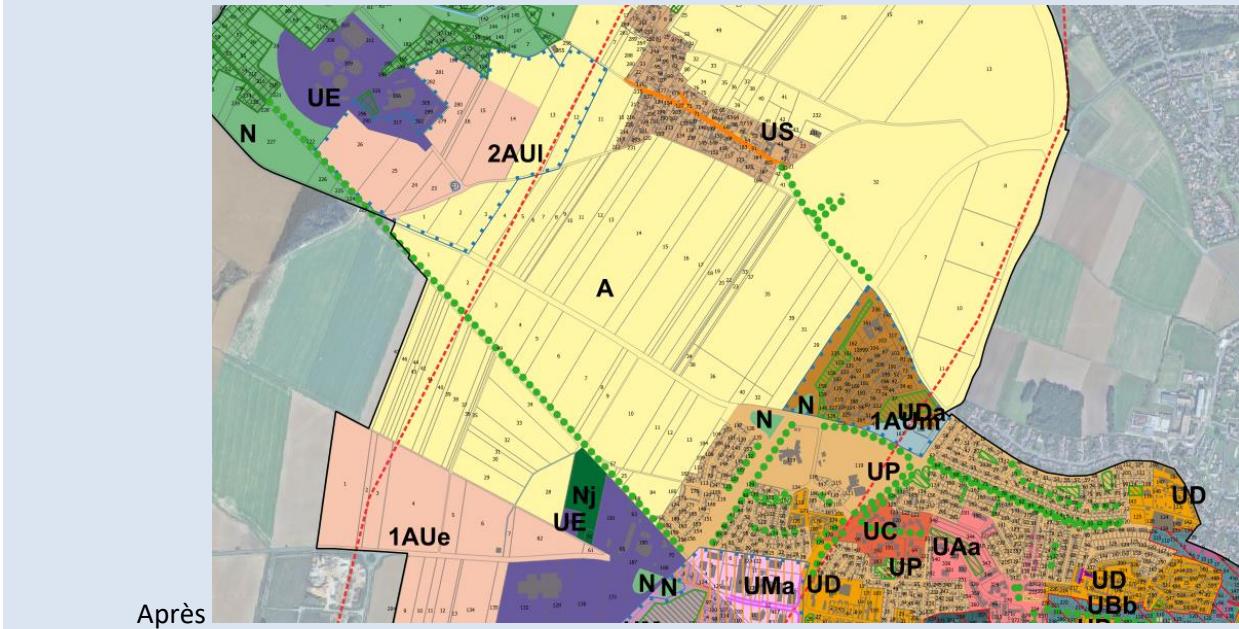
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.

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 IMMOBILIÈRE TERRITORIALE CENTRE OUEST
POLE VALORISATION IMMOBILIÈRE
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.

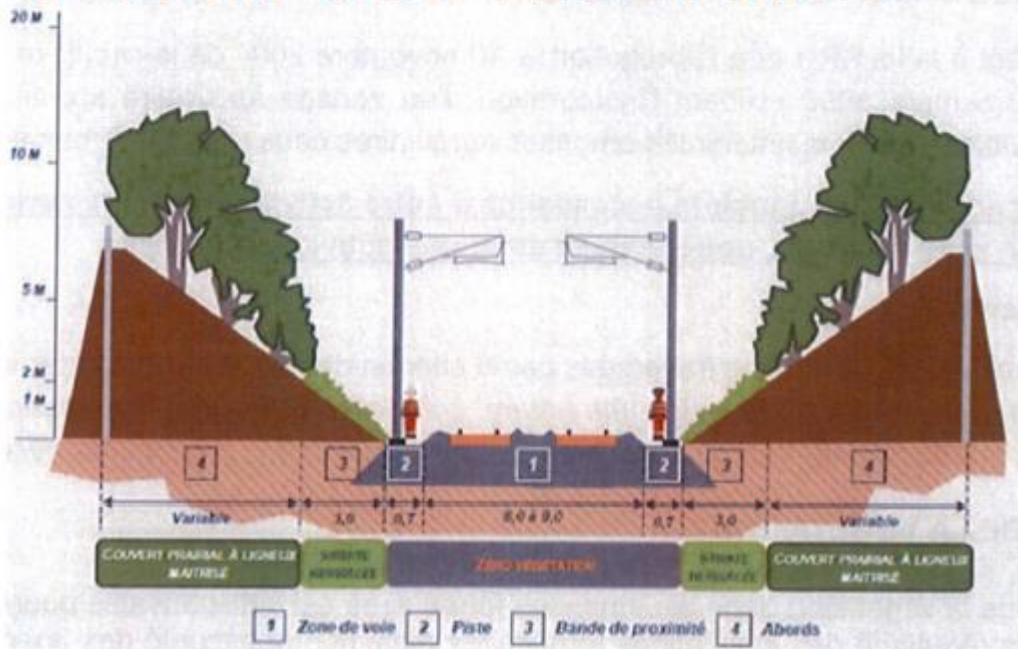
II-2 La maîtrise de la végétation

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 éparses 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 gênant 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 contraine 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'agrérer,
Madame Le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Sylvain GOUTTENEGRE

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIÈRE TERRITORIALE CENTRE OUEST
Responsable Pôle Valorisation Immobilière
GOUTTENEGRE Sylvain
9 rue Nina Simone BP 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 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 gênant 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.

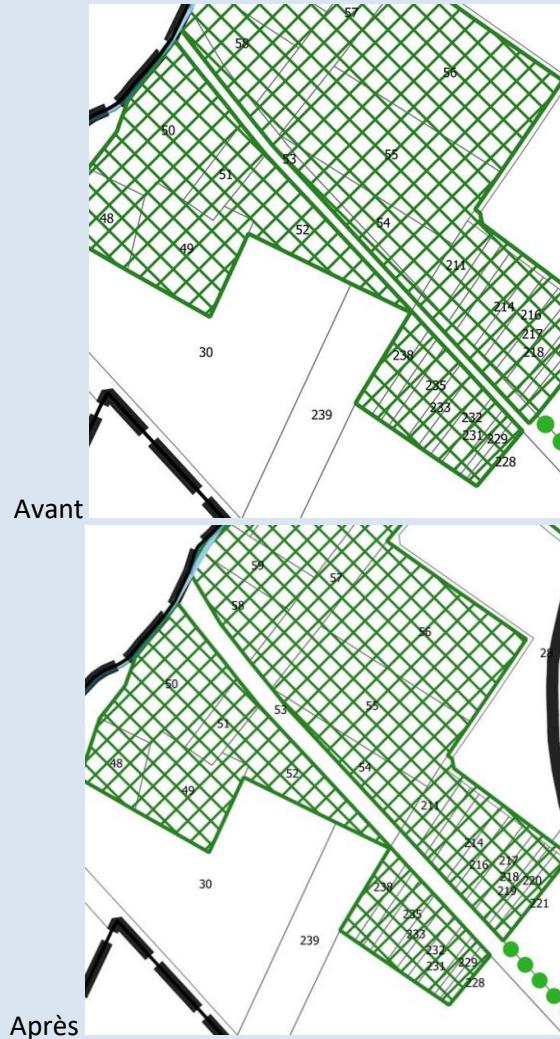
Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré. Il viendrait donc à les retirer sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

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 aimeraient 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.

Eléments 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

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 :

Eléments 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 :

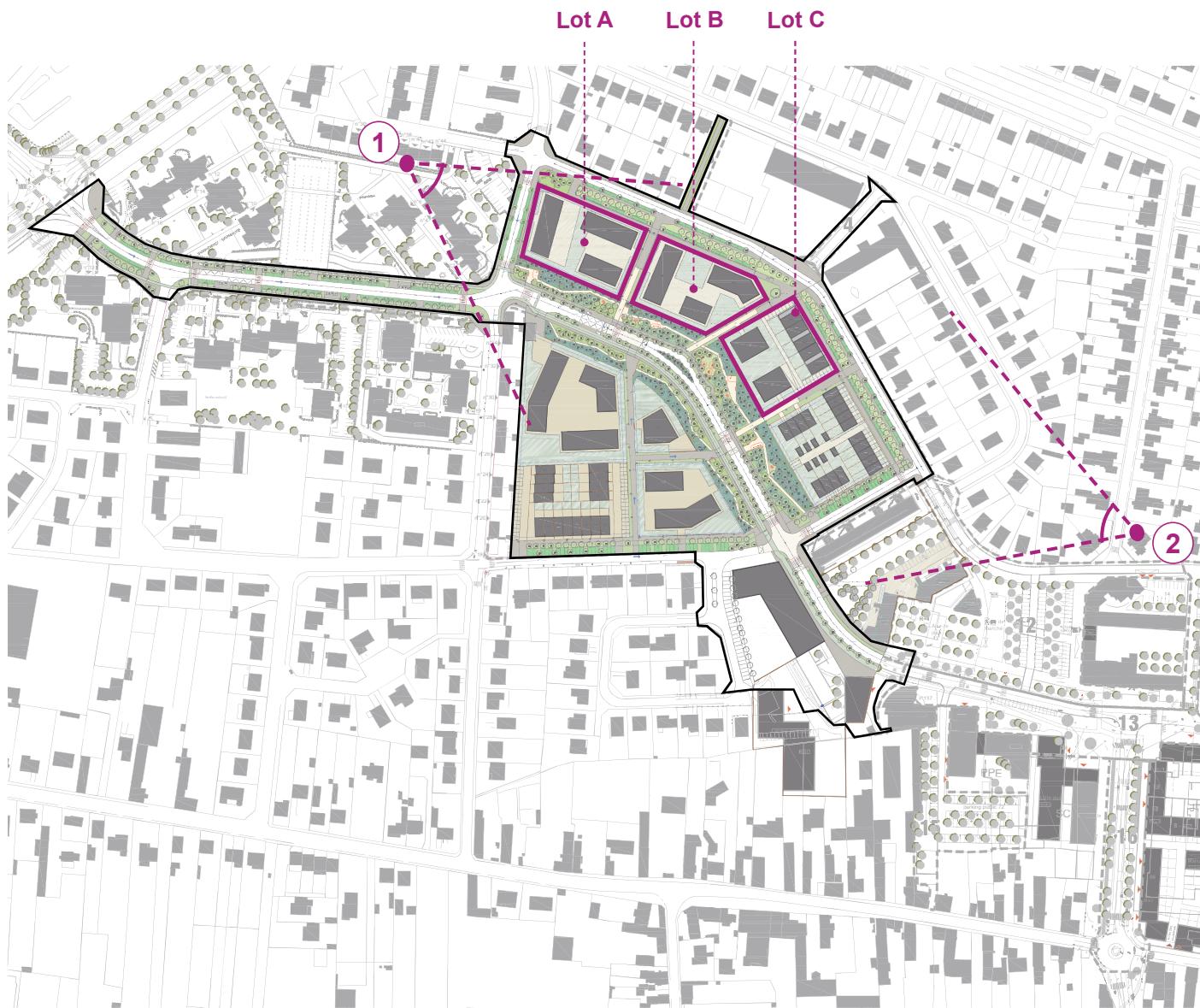
En synthèse, ce plan local d'urbanisme accorde une place importante au patrimoine bâti et paysager de Mainvilliers, et donnera les moyens à la ville de préserver et de valoriser son identité architecturale et naturelle.

Réponse de la ville :

La remarque est générale et n'engendre pas d'évolution du PLU.

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

REPÉRAGE DES LOTS



emprise des lots

périmètre Opération d'Aménagement - 1ère phase

repérage des vues

0 5 10 15



LOCALISATION DES LOTS



vues de drone



Direction Générale des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques
d'Eure et Loir
 Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels
 Pôle d'Evaluation Domaniale
 3 place de la République
 28019 CHARTRES Cedex
 Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 02 37 18 70 98

Le 26/08/2025

Le Directeur Départemental
 des Finances publiques d'Eure-et-Loir

POUR NOUS JOINDRE

à

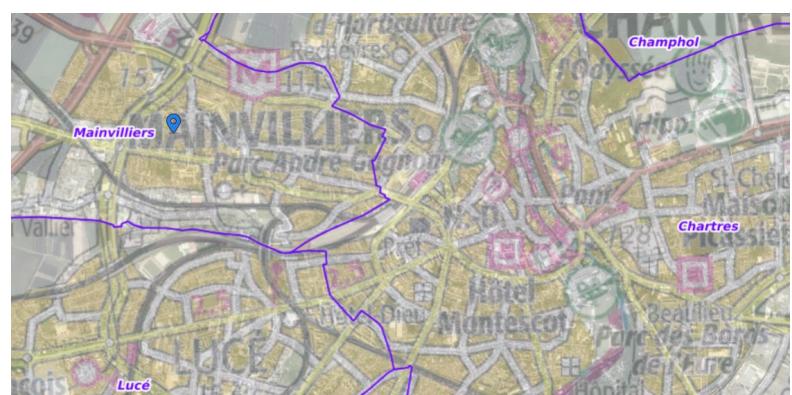
Affaire suivie par : Elodie CHASSEPORT
 Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
 Téléphone : 02 37 20 72 78 / 06 21 72 31 85

VILLE DE MAINVILLIERS

Réf DS: 25552526
Réf OSE : 2025-28229-55838

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Brut du bien : Emprise de terrain à bâtir - parcelles cadastrées AN n° 225-344-379
Adresse du bien : 29 rue Jean Jaurès – 28 110 MAINVILLIERS
Valeur vénale : **1 258 000 €, sous réserve du respect du projet envisagé et de division parcellaire.**
 Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »).

1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : M. Jérémy PETIT
- Référence interne du consultant : Lots à bâtir - Rue Jean Jaurès

2 - DATES

- de consultation :	28/07/2025
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble ou de demande de renseignements :	
- du dossier complet :	28/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine :

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé :

Dans le cadre du projet de renouvellement du quartier Tallemont-Bretagne, demande d'évaluation en vue de la cession, de 3 terrains à bâtir qui sont situés sur l'emprise du foncier correspondant à l'ancien bâtiment dit « la banane », au 29 rue Jean Jaurès. La superficie cumulée projetée de ces trois terrains est de 9 449m². Ce foncier permettra de développer environ 7 100m² de surface de plancher de logements. L'obtention des permis de construire et le non-recours porté sur ces derniers sera la clause suspensive qui sera intégrée à la promesse de vente.

Prix envisagé de 1 200 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

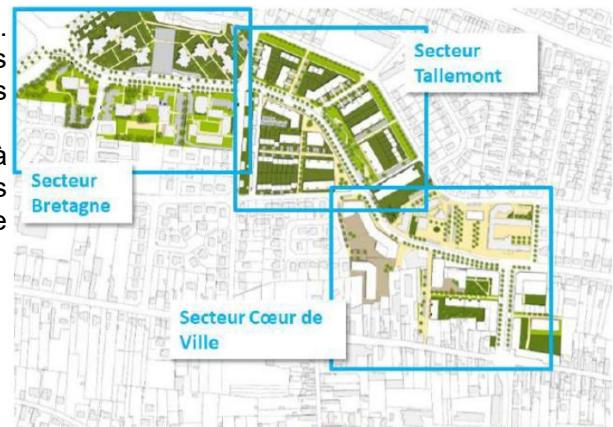
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Mainvilliers est une commune française située dans la banlieue ouest de Chartres, dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. La commune compte environ 11 200 habitants ce qui en fait la sixième ville du département par sa population.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

L'ensemble est situé dans le centre-ville de Mainvilliers. Il est concerné par la convention pluriannuelle des projets de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole (n°C0962), portant sur les quartiers « Les Clos » à Chartres et « Tallemont-Bretagne » à Mainvilliers signée le 11 mai 2020 avec avenant n°1 signé le 19/06/2023.



4.3. Références cadastrales :

Les parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Nature
28-229	AN n° 225	140 Avenue de la Résistance	1 415	Non bâti : Sol
28-229	AN n° 344	29 Rue Jean Jaurès	5 466	Non bâti : Sol
28-229	AN n° 379, parcelle fille de la parcelle AN n°345	11 Rue Jean Jaurès	16 626	Non bâti : Sol
			23 507	

4.4. Descriptif :

Il s'agit de 3 terrains à bâtir viabilisés que la collectivité projette de vendre et qui sont situés sur l'emprise du foncier correspondant à l'ancien bâtiment dit « la banane », sis sur les parcelles cadastrées AN 225, AN 344 et AN 379 au 29 rue Jean Jaurès.

Sur la superficie cumulée projetée de 9 449 m² de ces trois terrains formant les lots A, B et C, il est envisagé de développer environ 7 100 m² de surface de plancher (sdp) de logements en accession à la propriété (pas de logements sociaux).

Dans le détail, il est prévu d'édifier :

- Sur le lot A, 66 logements collectifs, développants environ 3000 m² de sdp
- Sur le lot B, 25 logements intermédiaires, développants environ 2200 m² de sdp
- Sur le lot C, 17 maisons individuelles, développants environ 1900 m² de sdp



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

- Propriétaire : Commune de Mainvilliers.
- Origine de propriété : ancienne pour les parcelles AN n°225 et n°379 – Acquisition le 28/04/2022 de la parcelle AN n°344 pour 317 028 €.

5.2. Conditions d'occupation : -

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Selon le PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 29/01/2024, la parcelle est en zone Ucc, zone urbaine dense correspondant aux ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées Zone UCc

« En UCc uniquement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

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

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Compte tenu du projet envisagé et des éléments communiqués à l'appui et notamment détail des logements et des surfaces de plancher, la valeur vénale est déterminée à partir de deux méthodes :

➤ Evaluation suivant la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer dans l'hypothèse de la cession de terrains à bâtir nu.

➤ Evaluation selon la méthode du compte à rebours qui consiste à déterminer une charge foncière admissible pour le porteur de projet à partir des recettes prévisionnelles tirées de la vente du programme immobilier sous déduction des coûts exposés pour sa réalisation.

8 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

8.1.1 Études de marché des terrains à bâtir :

- 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : terrains à bâtir de plus de 1500 m²,
- Périmètre : agglomération chartraine,
- Période : de 07/2022 à 07/2025.

Termes n°	Ref. cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	prix HT	ratio prix/m² /HT	observations	urbanisme
1	220//AK/533//	LUISANT	LES BOURGEOIS	30/06/2022	4785	1 320 000	1 100 000	230	Terrain nu à bâtrir -Acquisition par Nexity	Renouvellement urbain Zone Uru
2	85//DL/374//372/DM/302	CHARTRES	CLOS A QUARTS	01/09/2022	7562	1 125 600	938 000	124	vente chartres aménagement à Nexity pour programme de 46 logement collectifs et individuels - SDP 3323 m² - SDP maximum de 3530m² - 92 places de stationnement dont 62 en sous-sol	Zone urbaine de Rechères/Roseraie -hauteur maximum 15,5 m - Zone URC
3	24//A/1043//	BARJOUVILLE	LE VILLAGE	29/11/2023	1373	120 000	100 000	73	Vente SAEDEL- TAB lot 1 ZAC Coeur de village - SDP 210 m² pour du logement et 800 m² pour les services	Secteur de l'opération "Coeur de village" (98%) Zone Uba et zone Ub d'extension d'habitat récent (1%)
4	85//DC/490//489/488/496/495/494/397/493/492/491	CHARTRES	4 ALL DES COGNÉES	18/12/2023	1904	524 400	437 000	230	Terrain nu à bâtrir -ZAC DE RECHEVRES	Zone urbaine de Rechères/Roseraie -hauteur maximum 15,5 m - Zone URC
5	85//CK/6//	CHARTRES	7 AV SULLY	22/12/2023	20000	4 020 000	3 350 000	168	Vente par Chartres aménagement à SCI d'un terrain à bâtrir pour un projet de construction habitation - SDP de 16700 m² -terrain sur les anciens locaux but	Zone Um
6	85//BR/543//	CHARTRES	AV JOSEPH PICHARD	20/12/2024	9900	1 560 000	1 300 000	131	Vente par Chartres à SCV d'un terrain à bâtrir libre de toute construction en superstructure et en infrastructure, et libre de tout réseau actif (électricité, gaz, assainissement, eaux, chauffage urbain,	Zone Um
7	220//AL/372//236/..	LUISANT	LES BUISSONS	27/12/2024	2260	355 000	355 000	157	Terrain enclavé destiné à la construction de logements	Zone Ur
8	85//BR/560//	CHARTRES	30 RUE RAYMOND ISIDORE	27/03/2025	4534	555 000	462 500	102	vente Chartres développement immobilier à Société pour un programme de logements et commerces marché libre et LLI pour des prix de sortie de 3150 €/m² TTC (T4) à 3750 €/m² TTC (T2) - SDP de 2970 m²	Zone Um
				moyenne	6 540	1 197 500	1 005 313	152		
				médiane	4 660	840 300	700 250	144		
				1 ^{er} quartile	2 171	482 050	416 500	119		
				3 ^e quartile	8 147	1 380 000	1 150 000	183		
				moyenne terrain de + 5000 m²				141		

- 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : -

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

Les huit ventes recensées concernent des terrains à bâtrir de superficie comprise entre 1 373 m² et 20 000 m² avec des prix variant de 73 €/m² (terme n°3) à 230 €/m²(termes n°1 et 4) pour une valeur moyenne de 152 €/m² et une valeur médiane de 144 €/m². Il s'agit de terrains à bâtrir de grande superficie classés en zone U des règlements d'urbanisme et destinés à la construction de logements.

Sur les huit ventes, seuls les termes n°1 et 4 affichent des prix de 230 €/m² tandis que quatre des huit termes (n°2, 5, 6 et 7) affichent des prix dans une fourchette plus resserrée de 124 €/m² à 168 €/m² étant noté que trois de ces termes sont les ventes des terrains les plus grands (termes n°2, 5 et 6).

A ce propos, il est noté une valeur moyenne de 141 €/m² pour les ventes de terrains de plus de 5000 m².

Par ailleurs, la valeur moyenne des ventes les plus récentes (termes n°6,7 et 8) s'établit à 130 €/m², valeur proche du prix de 131 €/m² pour un terrain de superficie la plus comparable sur Chartres (terme n°6 - 9900 m²).

Aussi, afin de tenir compte du règlement d'urbanisme de la zone UCc, de l'opération de renouvellement urbain envisagée sur ce secteur qui bénéficie néanmoins d'une localisation favorable, la valeur est retenue pour 131 €/m².

Le bien est évalué par comparaison à : 9 449 m² * 131 €/m²/H.T. = 1 237 819 € arrondie à 1 238 000 €.

9 - MÉTHODE PAR LE COMPTE A REBOURS

Le bilan promoteur consiste à définir le prix d'acquisition maximal des charges foncières par le promoteur, en déduisant des recettes attendues de la cession des immeubles qu'il édifie l'ensemble des dépenses engagées pour la construction (y compris la marge du promoteur).

La démarche implique :

- De déterminer les recettes prévisionnelles constituées par le prix de vente prévisionnel des bâtiments (logements, bureaux, entrepôts....) à partir d'une étude du marché des constructions neuves ;
- De définir les dépenses : coût de construction de ces bâtiments et autres charges (honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur...).

La surface de plancher (SDP) des logements est convertie en surfaces habitable (SHAB) par application du coefficient recommandés par la DNID (Direction Nationale d'Interventions Domaniales) de 0,92 soit :

- Sur le lot A, 66 logements collectifs développant environ 3000 m² de SDP, soit 2 760 m² de SHAB, soit une surface moyenne par logement d'environ 42 m²
- Sur le lot B, 25 logements intermédiaires développant environ 2200 m² de SDP, soit 2 024 m² de SHAB, soit une surface moyenne par logement de 81 m²
- Sur le lot C, 17 maisons individuelles développant environ 1900 m² de SDP, soit 1 748 m² de SHAB, soit une surface moyenne par logement d'environ 102 m²

9.1. Recettes du CAR : études de marché :

- 9.1.1. A Sources et critères de recherche - Termes de comparaison : VEFA logements collectifs

Pour reconstituer les recettes du CAR, il a été recherché des VEFA de programmes de logements collectifs sur l'agglomération chartraine :

Étude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : programmes de logements collectifs acquis en VEFA,
- Périmètre : agglomération chartraine,
- Période : de 07/2023 au 07/2025.

Termes n°	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Prix/m ² /HT (surf. utile)	Actes /observations																
1	229//AW/130/34/11	MAINVILLIERS	7 RUE DES CLOZEAX	19/12/2024	2024	2	49	195 000	3 980	3 316	Vente par nexity d'un appartement de type T2, n°11 au plan commercial, situé au 1er étage du bâtiment unique, cage d'escalier unique, comprenant : séjour/cuisine avec placard, chambre avec dressing, salle d'eau avec W.C. ainsi que la jouissance privative d'une loggia à l'Est – emplacement de stationnement aérien																
2	85//AK/284//183/79	CHARTRES	7 RUE FAMIN	20/02/2025	2024	3	66	283 000	4 288	3 573	un appartement de 3 pièces situé au 1er étage comprenant : entrée-dégagement avec placard, séjour-cuisine, deux chambres, salle d'eau, w.c et parking en RDC																
3	85//AW/116//26/67	CHARTRES	53 RUE GABRIEL PERI	21/12/2023	2023	3	62	235 000	3 790	3 159	Un appartement n°306 situé au troisième étage, comprenant : une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau, un W.C., un dégagement, un balcon,- stationnement en sous-sol																
4	85//AW/116//27/66	CHARTRES	53 RUE GABRIEL PERI	29/12/2023	2023	3	69	255 000	3 696	3 080	Lot numéro vingt-six (26) Un appartement n°306 situé au troisième étage, comprenant : une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau, un W.C., un dégagement, un balcon,- stationnement en sous-sol																
5	85//AW/116//24/68	CHARTRES	53 RUE GABRIEL PERI	14/06/2024	2023	3	62	240 000	3 871	3 226	Un appartement n°306 situé au troisième étage, comprenant : une entrée avec placard, un séjour-cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle d'eau, un W.C., un dégagement, un balcon,- stationnement en sous-sol																
6	85//BL/621//19/100/168/99	CHARTRES	29 RLE DU GRAND SENTIER	09/04/2025	2024	4	82	250 700	3 057	2 548	Appartement comprenant : entrée avec placard, séjour-cuisine, balcon, dégagement, w.c, salle d'eau, salle de bains-w.c, chambre avec dressing, deux chambres avec placard – 2 parkings en sous-sol et cave																
7	218//AM/366//70	LUCE	1 E RUE DE LA REPUBLIQUE	13/11/2023	2023	1	34	150 792	4 435	3 696	Dans le bâtiment unique, au quatrième étage, un Studio.																
8	218//AM/366//68/100	LUCE	1 E RUE DE LA REPUBLIQUE	08/12/2023	2023	2	46	198 792	4 322	3 601	Dans le bâtiment unique, au quatrième étage, un Appartement T2,parking en sous-sol																
9	220//AC/603//42/138139	LUISANT	4 RUE FLEMING	28/06/2024	2023	4	80	289 000	3 613	3 010	Appartement comprenant : entrée avec placard, w.c, séjour-cuisine, terrasse,, jardin, dégagement, deux chambres, salle de bains avec w.c, chambre avec placard – 2 parkings en sous-sol																
<table border="1"> <tr> <td>moyenne</td> <td>233 032</td> <td>3 895</td> <td>3 245</td> </tr> <tr> <td>médiane</td> <td>240 000</td> <td>3 871</td> <td>3 226</td> </tr> <tr> <td>1^{er} quartile</td> <td>198 792</td> <td>3 696</td> <td>3 080</td> </tr> <tr> <td>3^{er} quartile</td> <td>255 000</td> <td>4 288</td> <td>3 573</td> </tr> </table>												moyenne	233 032	3 895	3 245	médiane	240 000	3 871	3 226	1 ^{er} quartile	198 792	3 696	3 080	3 ^{er} quartile	255 000	4 288	3 573
moyenne	233 032	3 895	3 245																								
médiane	240 000	3 871	3 226																								
1 ^{er} quartile	198 792	3 696	3 080																								
3 ^{er} quartile	255 000	4 288	3 573																								

- 9.1.1. B Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

Les programmes figurant dans le tableau couvrent des situations plus ou moins excentrées par rapport au centre-ville de Chartres. Les prix élevés comme les prix plus bas se retrouvent dans tous les programmes.

Toutefois, les prix les plus élevés concernent majoritairement des logements de moins de 50 m² (termes n°1, 7 et 8), parmi lesquels une vente sur Mainvilliers (ZAC des Clozeaux) d'un appartement type 2 de 49 m² pour 3980 €/m²/TTC, tandis que les termes n°3, 4 et 5 correspondant à des appartements de superficie comprise entre 62 m² et 69 m² dans un programme en centre-ville de Chartres (rue Gabriel Péri) ont été vendus entre 3 696 €/m²/TTC et 3 871 €/m²/TTC.

Aussi, s'agissant de fixer une valeur de marché pour des biens de surfaces différentes situés dans le centre-ville de Mainvilliers et du grand nombre de logements concernés (108 logements), la valeur du 1^{er} quartile de 3 696 €/m²/TTC est retenue.

- 9.1.2.A. Sources et critères de recherche - Termes de comparaison : VEFA maisons

Pour reconstituer les recettes du CAR, il a été recherché des VEFA de maisons sur l'agglomération chartraine :

Étude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application dvf.etalab.gouv.fr, et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : programmes de maisons acquis en VEFA,
- Périmètre : agglomération chartraine,
- Période : de 06/2021 au 07/2025.

Termes n°	Ref. Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Prix/m ² /HT	actes/Observations																				
1	85/CK/192	CHARTRES	11 AV de SULLY	09/06/2021	100	244 000	2 440	2 033	VEFA Une maison à usage d'habitation de type T5 , comprenant : - Au rez-de-chaussée: entrée avec placard, séjour, cuisine ouverte, une chambre avec salle d'eau, WC., - A l'étage: dégagement, salle de bains, wc séparé, trois chambres, dressing. Garage attenant																				
2	85//DB/467//483/480/49 6/474	CHARTRES	10 CITE DE RECHEVRES	15/12/2023	110	488 000	4 436	3 697	VEFA Une maison à usage d'habitation, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, un placard technique, une salle d'eau avec WC, un coin bureau, un placard sous escalier, un escalier d'accès à l'étage. A l'étage : un dégagement desservant quatre chambres, dont une chambre avec salle de bain attenante et dressing, une salle d'eau, un WC. Un garage																				
3	85//DB/552//549	CHARTRES	28 CITE DE RECHEVRES	12/02/2024	100	375 000	3 750	3 125	VEFA Une maison à usage d'habitation, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, un wc avec lave mains, un escalier d'accès à l'étage, un placard sous escalier. A l'étage : un dégagement desservant quatre chambres dont une chambre avec salle d'eau attenante, une salle de bains, un WC et un placard technique. Un garage																				
4	85//BL/619//623	CHARTRES	29 RLE DU GRAND SENTIER	30/11/2023	80	370 000	4 625	3 854	VEFA Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, - à l'étage : palier, trois chambres, salle de bains, WC, Garage, local technique. Terrasse. Place de parking extérieure																				
5	85/BN/532	CHARTRES	RUE DES TROIS DETOURS	15/02/2024	100	300 000	3 000	2 500	Une maison en duplex de cinq pièces principales portant le numéro M04, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée avec escalier permettant d'accéder au niveau supérieur, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC, un garage, une allée, un jardin, une place de stationnement aux normes PMR située en extérieur, Au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, quatre chambres.																				
6	85/BN/536	CHARTRES	RUE DES TROIS DETOURS	06/12/2022	80	322 000	4 025	3 354	Une maison en duplex de quatre pièces principales portant le numéro M08, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée avec escalier permettant d'accéder au niveau supérieur, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC, un garage, une allée, un jardin, une place de stationnement aux normes PMR située en extérieur, Au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, trois chambres.																				
7	85/BN/538	CHARTRES	RUE DES TROIS DETOURS	12/09/2022	100	395 200	3 952	3 293	Une maison en duplex de cinq pièces principales portant le numéro M10, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée avec escalier permettant d'accéder au niveau supérieur, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC, un garage, une allée, un jardin, une place de stationnement aux normes PMR située en extérieur, Au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, quatre chambres.																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Moyenne</td><td>95</td><td>375 033</td><td>3 965</td><td>3 304</td></tr> <tr> <td>Médiane :</td><td>100</td><td>372 500</td><td>3 989</td><td>3 324</td></tr> <tr> <td>1^{er} quartile :</td><td>85</td><td>334 000</td><td>3 801</td><td>3 167</td></tr> <tr> <td>3^{er} quartile :</td><td>100</td><td>385 100</td><td>4 231</td><td>3 526</td></tr> </table>										Moyenne	95	375 033	3 965	3 304	Médiane :	100	372 500	3 989	3 324	1^{er} quartile :	85	334 000	3 801	3 167	3^{er} quartile :	100	385 100	4 231	3 526
Moyenne	95	375 033	3 965	3 304																									
Médiane :	100	372 500	3 989	3 324																									
1^{er} quartile :	85	334 000	3 801	3 167																									
3^{er} quartile :	100	385 100	4 231	3 526																									

9.1.2. B Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

Les programmes figurant dans le tableau concernent des programmes de maisons individuelles situés à proximité du centre-ville de Chartres avec des prix variant de 3 000 €/m² TTC et 4 436 €/m² /TTC
S'agissant de valoriser 17 maisons individuelles mitoyennes sans garage (cf planches graphiques jointes), la valeur du 1^{er} quartile de 3 801 €/m² /TTC est privilégiée

9.2. Dépenses du CAR :

- 9.2.1 .Coûts :

9.2.1.1 Coûts de démolitions et désamiantage : -

9.2.1.2 Coûts de raccordement aux réseaux, espaces verts

Il sera retenu un coût de raccordement de 25 €/m².

Pour une gamme moyenne d'espaces verts, la Brigade Nationale des Évaluations Domaniales retient 79 €/m², appliquée sur 70 % de l'emprise (l'emprise au sol des constructions ne pouvant excéder 30%), soit 6614,30 m² arrondis à 6600 m².

9.2.1.3 Coûts de construction

Les coûts de construction annoncés dans les programmes de logements collectifs par les promoteurs en 2023 s'élevaient à 1 600 €/m² SDP. Les derniers coûts de construction des projets financés par la société de crowdfunding immobilier Homunity atteignent 1 785 €/m² pour des programmes présentant des difficultés particulières (fondations profondes). Pour un programme sans difficultés présumées, on arrêtera le coût de 1 600 €/m² précité.

- 9.2.2. Honoraires et autres frais :

Les taux moyens préconisés par la Brigade Nationale des Évaluations Domaniales, à savoir :

Honoraires techniques : 10 % des coûts de construction H.T.

Frais de gestion et divers : 8 % des recettes TTC

Frais de commercialisation : 3 % des recettes TTC

Frais financier : 3 % des recettes TTC

Marge et aléas : 7 % des recettes TTC

9.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :

La charge foncière admissible est de 1 277 798 € arrondis à 1 278 000 €, elle est calculée dans le tableau ci-dessous (prix HT):

CAR Promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou SDP ou Nombre	Prix vente au m ² HT/Coût unitaire HT
Recettes	20 838 230 €		
Tertiaire rénové			
Tertiaire neuf	8 500 800 €	2 760	3 080 €
Logement accession	5 536 790 €	1 748	3 168 €
Logement social	6 800 640 €	2 024	3 360 €
Dépenses	17 857 625 €		
Coût de préparation du terrain (A)	757 625 €		
Démolition – Désamiantage	0 €	0	100 €
VRD	236 225 €	9 449	25 €
Espaces verts	521 400 €	6 600	79 €
Coût de construction (B)	12 440 000,00 €		
Tertiaire rénové (SDP)			
Tertiaire neuf (SDP)	3 040 000 €	1 900	1 600 €
Logement accession(SDP)	4 800 000 €	3 000	1 600 €
Logement social (SDP)	3 520 000 €	2 200	1 600 €
Stationnement (Nombre)	1 080 000 €	108	10 000 €
Autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, de commercialisation, frais financiers)	4 660 000 €		
Marge et aléas	1 702 807 €		
Charge foncière admissible	1 277 798 €		

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à la moyenne des valeurs déterminées selon les deux méthodes soit 1 258 000 € (= (1 238 000 + 1 278 000 €)/2) sous réserve du respect du projet envisagé et de division parcellaire.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 1 132 200 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

** pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel. Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques
et par délégation,



Héloïsse SIMOENS
Directrice Adjointe

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



VILLE DE
MAINVILLIERS

PROJET DE MUTATION URBANISTIQUE TALLEMONT - CENTRE VILLE À MAINVILLIERS

Permis d'aménager - PA 6 - Vue rapprochée du site

juillet 2025 - indice 1





CONTRAT TYPE – COMMUNES OU GROUPEMENT

**CONTRAT-TYPE ENTRE L'ECO-ORGANISME ALCOME®¹
ET LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES CHARGÉES D'ASSURER LE NETTOIEMENT DES VOIRIES
FILIERE A RESPONSABILITÉ ÉLARGIE DES PRODUCTEURS DE PRODUITS DE TABAC DE L'ARTICLE
L541-10-1 19° DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

CONDITIONS GÉNÉRALES

Sommaire :

Contrat Type – Communes ou groupement	1
PREAMBULE	3
CHAPITRE I – Objet, conclusion, durée, résiliation, modification, règlement des différends, force majeure, cession	
5	
Article 1 : Définitions	5
Article 2 : Objet du contrat-type, éligibilité	5
Article 2.bis : Règlement des Conflits	6
Article 3 : Parties, conclusion du contrat-type, dématérialisation des relations contractuelles	7
Article 4 : Documents contractuels et modifications	8
Article 5 : Prise d'effet et terme	9
Article 6 : Caducité, résiliation, suspension, résolution	9
6.1.- Caducité de plein droit	9
6.2.- Résiliation pour modification des conditions générales	10
6.3.- Résiliation pour faute	10
6.4.- Résiliation en cas d'agrément de plusieurs éco-organismes et/ou systèmes individuels en application de l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement	10
6.5.- Clause résolutoire	10
6.6.- Fin du contrat	10
6.7.- Suspension	11
Article 7 : Règlement des différends	11
Article 8 : Force majeure	12
Article 9 : Cession du contrat	12
Article 10 : Loyauté contractuelle	12
Article 11 : Droits de propriété intellectuelle	13
Article 12 : Conservation des données	13
12.1.- Conservation des informations qui ne sont pas des données à caractère personnel	13
12.2.- Conservation des données à caractère personnel	13
Article 13 : Notification	14
Article 14 : Annulation, retrait, déclaration d'illégalité, abrogation de l'Arrêté, clauses réputées non écrites	14
14.1.- Annulation, retrait, déclaration d'illégalité, abrogation de l'Arrêté	14
14.2.- Clauses réputées non écrites	14
CHAPITRE II - Mégots abandonnés illégalement	15
Article 15 : Prévention et réduction des Mégots abandonnés illégalement	15
15.1.- Champ d'application	15
Les obligations des articles 15.1 et 15.2 sont applicables à la COMMUNE si sa population municipale au 1 ^{er} janvier de chaque année civile excède 1.000 habitants ou si elle est dénommée commune touristique au sens du code du tourisme.	15

¹ALCOME est une marque déposée de la société ALCOME

PROJET

Ces mêmes obligations sont applicables au GROUPEMENT, dans chacune des communes de son Territoire dont la population municipale excède 1.000 habitants au 1 ^{er} janvier de chaque année civile ou qui est dénommée commune touristique au sens du code du tourisme sur le Territoire du GROUPEMENT	15
15.2.- Obligation de prévention des Hotspots à proximité des lieux où il est interdit de fumer en application de l'article R.3512-2 du code de la santé publique	15
15.3.- Prévention des Hotspots dans les espaces publics ouverts	15
15.4.- Prévention par la sensibilisation	15
15.5.- Réduction des Mégots abandonnées illégalement dans les espaces publics	16
15.6.- Bilan annuel de la prévention	16
Article 16 : Obligation de nettoiement des Mégots abandonnés illégalement	16
CHAPITRE III - Mégots collectés séparément	17
Article 17 : Dispositif de collecte séparée des Mégots, enlèvement et traitement	17
Article 18 : Cendriers de poche	18
CHAPITRE IV - Rémunération, déclarations, paiement, contrôles	18
Article 19 : Soutiens financiers	18
Article 20 : Décomptes liquidatifs, échéances de paiement, dématérialisation des titres de recettes	19
.....	19
Article 21 : Contrôles	20
CHAPITRE V - Dispositions transitoires pour l'année 2021	20
Article 22 : Dispositions transitoires	20
Annexe A - Informations demandées sur la COMMUNE ou le GROUPEMENT	22
Partie A.1 : informations et documents relatifs à la gestion administrative du contrat	22
Partie A.2 : Etat des lieux relatifs à l'organisation de la salubrité publique de la COMMUNE ou du GROUPEMENT	22
Partie A.3 : Etat des lieux de la prévention de l'abandon des déchets	23
Annexe B - Justificatifs des actions d'information et de sensibilisation à la prévention de l'abandon des Mégots et de leurs coûts	24
Partie B.1: Justificatifs des actions d'information et de sensibilisation	24
Partie B.2 : Justificatifs des coûts de sensibilisation	24

PREAMBULE

(1) ALCOME est un organisme agréé en application des articles L.541-10 et L.541-10-1 19° du code de l'environnement (Responsabilité Elargie des Producteurs de Tabac). Cet agrément impose à ALCOME des obligations, dont celle de proposer un contrat aux « *collectivités territoriales chargées d'assurer la salubrité publique* » de l'article 4.3.1 de l'annexe à l'Arrêté, aux « *Autres personnes publiques* » de l'article 4.3.2 de l'annexe à l'Arrêté, et aux personnes privées de l'article 4.4 de l'annexe à l'Arrêté.

(2) En application des articles R.541-102 et R.541-104 du code de l'environnement et de l'Arrêté, les contrats proposés par ALCOME doivent être des contrats-types. Les principales obligations et les modalités financières de ces contrats-types sont définies ou encadrées dans l'Arrêté.

L'Arrêté fixant des obligations différentes aux articles 4.3.1, 4.3.2 et 4.4, de l'annexe de l'Arrêté, ALCOME propose des contrats adaptés à chaque catégorie de personnes publiques ou privées avec lesquelles l'Arrêté lui fait obligation de conclure des contrats, sans qu'une même personne publique puisse être éligible à plusieurs contrats avec ALCOME. Le présent contrat-type est destiné aux personnes publiques visées à l'article 4.3.1 de l'annexe à l'Arrêté.

(3) L'agrément d'ALCOME et la nécessité de respecter les obligations qui en résultent constituent la cause et le but du présent contrat-type.

(4) L'article 4.3 de l'annexe à l'Arrêté vise « *les collectivités territoriales et leurs groupements* », l'article 4.3.1 de cette même annexe vise les collectivités territoriales chargées d'assurer la salubrité publique qui sont des communes, et le barème est proportionnel à la population communale. Les groupements visés à l'article 4.3.1 devraient donc être des groupements de communes, chargés d'assurer la salubrité publique.

(5) La Commission consultative des filières à Responsabilité Elargie des producteurs du 8 juillet 2021 a souhaité que le bénéfice de l'article 4.3.1 soit étendu à d'autres « *intercommunalités* » chargées d'assurer la salubrité publique, dont les communes ne seraient pas directement membres.

Ces autres groupements, qui percevraient cependant, en application l'article 4.3.1, des soutiens proportionnels à la population de l'ensemble des communes de leur territoire, devraient assurer la salubrité publique sur l'intégralité des communes de leur territoire. Dans le respect du principe d'égalité devant la loi, et nonobstant l'imbrication territoriale et administrative des « *intercommunalités* », un habitant ne doit pas donner lieu à plusieurs versements de soutiens financiers. Il convient donc de prévoir des règles de prévention de Conflits entre des communes et des groupements qui souhaiteraient conclure un contrat-type avec ALCOME sur des mêmes parties de territoire et des mêmes parties de population.

(6) Les transferts partiels de compétence de la collecte ou du traitement des déchets sont illégaux, et il convient de respecter le principe d'exclusivité de l'exercice d'une compétence transférée à un établissement public de coopération intercommunale par l'un de ses membres.

(7) La conclusion de 35.000 contrats avec les communes impose une dématérialisation totale des relations contractuelles entre l'éco-organisme et les communes, l'e-administration étant également l'une des priorités des politiques nationales dans le numérique. La plateforme mise en œuvre par certains éco-organismes pour la gestion administrative des collectivités territoriales ne concernant pas les communes, la dématérialisation des relations contractuelles avec les communes doit reposer sur la propre base de données d'ALCOME.

(8) Si la transmission des titres de recettes entre ordonnateur et comptable public ainsi que la transmission des factures de la commande publique sont totalement dématérialisées, la transmission dématérialisée de titres de recettes à une personne privée sous un format ouvert, réutilisable et

exploitable par un système de traitement automatisé n'a pas été prévue par l'Etat. Il résulte de l'obligation faite, pour la première fois, à une filière à Responsabilité Élargie du Producteur de prendre en charge les coûts de la salubrité publique, et de l'organisation administrative territoriale de la France en 35.000 communes, qu'ALCOME pourrait avoir à gérer administrativement 35.000 titres de recettes par an non dématérialisés. Une telle charge administrative disproportionnée n'a été l'objet d'aucune étude d'impact par l'Etat. Il est donc nécessaire de procéder à la dématérialisation de la transmission des titres de recettes à ALCOME.

Nonobstant la dématérialisation des titres de recettes, il est en outre nécessaire d'étaler la réception et la mise en paiement des titres de recettes tout au long d'un exercice.

(9) L'Arrêté pouvant être l'objet d'un recours soit direct, soit par la voie de l'exception, il convient de prévoir des dispositions contractuelles permettant de continuer à exécuter le présent contrat en cas d'annulation de tout ou partie de l'Arrêté.

(10) L'article 36 de la directive n°2008/98 exige que les Etats-membres, ce qui inclut leurs autorités infranationales, prennent les mesures nécessaires pour interdire et sanctionner l'abandon des déchets avec des sanctions effectives. La performance de la filière à Responsabilité Elargie des Producteurs des produits de tabac en matière de prévention de l'abandon des mégots et les obligations contractuelles des parties ne peuvent être différentes selon que le présent contrat est conclu avec des communes, dont le maire exerce la police municipale de la salubrité publique de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales ainsi que la police spéciale des déchets de l'article L.541-3 du code de l'environnement, ou avec des groupements. Les groupements devront donc s'appuyer sur les communes de leur territoire, afin que le nettoiement de la voirie des mégots abandonnés soit accompagné de mesures de prévention et de répression des incivilités, via la police municipale de la salubrité publique.

(11) L'article R.3512-2 du code de santé publique fait interdiction de fumer dans certains lieux affectés à un usage collectif (bureaux et administration, commerces et centre commerciaux, lieux de loisirs, lieux touristiques, bars et restaurants, établissements de santé ou d'enseignement, gares etc...). Cette interdiction peut être à l'origine de Hotspots à proximité de ces lieux, devant faire l'objet de mesures prioritaires de prévention.

(12) La lutte contre les Hotspots devrait être le moyen prioritaire pour atteindre les objectifs de réduction d'abandon de mégots en raison de son rapport coût-efficacité et du fait que la tolérance de Hotspots ne peut qu'inciter à une incivilité générale en matière d'abandon de mégots dans les espaces publics.

(13) Lorsque la COMMUNE ou le GROUPEMENT demande à ALCOME de pourvoir à la gestion des mégots collectés séparément, ALCOME doit organiser, selon l'article L.541-10-6 du code de l'environnement, des appels d'offres. Le principe de mutabilité des contrats administratifs n'est pas applicable aux contrats entre ALCOME et ses prestataires. Il est donc nécessaire d'organiser un cadre stable pour ces appels d'offres, avec une prévisibilité et une durée minimale pendant laquelle ALCOME pourvoit à la gestion des mégots.

(14) La distribution des cendriers de poche doit être optimisée. Par leur métier, les buralistes sont les mieux à même de cibler le public des fumeurs, et ils peuvent être approvisionnés simultanément en Produits de Tabac et en cendriers de poche, sans émissions de gaz à effet de serre supplémentaires. La COMMUNE ou le GROUPEMENT ne devrait distribuer les cendriers de poche uniquement à titre complémentaire des buralistes, lorsque des raisons locales spécifiques l'exigent.

(15) Compte tenu de la publication le 18 février 2021 de l'Arrêté, il est nécessaire de prévoir des dispositions transitoires pour l'année 2021.

(16) Au cours des premiers mois de lancement de la filière, ALCOME a été sollicitée par de nombreuses communes, intercommunalités et leurs associations lui indiquant la difficulté à déterminer la personne publique signataire et éligible aux différents prestations proposées par ALCOME par ce contrat. Aussi, il est apparu nécessaire, sans toucher aux équilibres financiers du contrat de préciser que les soutiens financiers et autres prestations sont destinées aux COMMUNES ou au GROUPEMENT assurant la charge effective et opérationnelle du nettoiement.

Il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE I – OBJET, CONCLUSION, DUREE, RESILIATION, MODIFICATION, REGLEMENT DES DIFFERENDS, FORCE MAJEURE, CESSION

Article 1 : Définitions

1.1.- « COMMUNE » désigne toute commune qui assure le nettoiement de la voirie sur son territoire, qui demande à conclure, puis conclut avec ALCOME le contrat-type mentionné par l'Arrêté.

1.2.- « GROUPEMENT » désigne un groupement de collectivités territoriales, au sens de l'article L.5111-1 du code général des collectivités territoriales, qui assure le nettoiement de la voirie sur tout ou partie du territoire des collectivités territoriales membres ayant transféré cette mission (ci-après le « *Territoire* »), en lieu et place de ces collectivités territoriales ainsi que de toutes les communes membres ayant transféré cette mission situées sur ce *Territoire*, et sans qu'une autre structure de coopération locale (« *intercommunalité* ») assure le nettoiement de la voirie sur tout ou partie dudit *Territoire*.

1.3.- « *Conflit* » désigne la situation où deux collectivités territoriales ou structures de coopération locale (« *intercommunalités* ») dont le périmètre territorial comprend au moins en partie les mêmes communes et :

- a) soit elles demandent toutes deux à conclure le présent contrat-type avec ALCOME,
- b) soit l'une demande à conclure le présent contrat-type avec ALCOME alors que l'autre a déjà conclu le présent contrat-type avec ALCOME,
- c) soit enfin, elles ont conclu tous deux le présent contrat-type avec ALCOME.

1.4.- « *Produits de Tabac* » désigne les produits de l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement. Il est explicitement précisé que les emballages des Produits de Tabac ne relèvent pas de la présente convention.

1.5.- « *Mégots* » désigne les déchets issus des Produits de Tabac.

1.6.- « *Arrêté* » désigne l'arrêté dans sa version en vigueur, mentionné à l'article L.541-10 II du code de l'environnement, portant cahier des charges pour les produits de l'article L.541-10-1 19° du même code.

1.7.- « *Hotspot* » désigne un lieu de concentration de Mégots abandonnés illégalement, ou un lieu où il peut être raisonnablement attendu une telle concentration à l'occasion d'un évènement particulier ou de pratiques récurrentes. Un Hotspot est défini et repéré en fonction de la caractéristique d'un lieu (par exemple une rue commerçante, une plage, la place centrale d'un bourg, un quartier d'affaire, une zone commerciale etc...) et à défaut, pour un lieu isolé, par une adresse (par exemple une entrée d'immeuble de bureau).

1.8.- « *Portail* » désigne l'interface, la base de données, la messagerie intégrée, permettant la dématérialisation des relations contractuelles entre ALCOME et la COMMUNE ou le GROUPEMENT via internet.

(Les termes débutant par une Majuscule sont définis à l'article 1^{er} des conditions générales).

Article 2 : Objet du contrat-type, éligibilité

2.1.- Le présent contrat a pour objet :

- a) de régir les modalités de demande et de conclusion d'un contrat-type à ALCOME ;
- b) de définir les modalités de mise en œuvre des obligations respectives d'une part de l'éco-organisme agréé pour les Produits de Tabac, et d'autre part des personnes publiques désignées à l'article 2.2, en conséquence de l'agrément délivré à ALCOME en application des articles L.541- 10 et L.541-10-1 19° du code de l'environnement (Responsabilité Elargie des Producteurs de Produits de Tabac).

Il est expressément précisé que le présent contrat-type, par lequel ALCOME agit pour mettre en œuvre de plein droit ses obligations en matière de Responsabilité Elargie des Producteurs, n'a pas pour objet l'exécution d'un quelconque service public, ni de faire participer l'éco-organisme à un tel service public.

Sauf lorsque le contrat en dispose autrement, les obligations édictées par le présent contrat sont des obligations de résultat.

2.2- Est éligible à conclure le présent contrat toute COMMUNE et tout GROUPEMENT situé sur le territoire national où s'applique le code de l'environnement, sous réserve que préalablement à sa demande de contrat à ALCOME, le demandeur du présent contrat-type se soit concerté avec les autres personnes publiques avec lesquelles il est susceptible d'y avoir un Conflit, afin de prévenir la survenance d'un tel Conflit.

A la demande d'ALCOME, le demandeur au présent contrat-type s'engage à lui communiquer les résultats de cette concertation, ou à justifier qu'il est insusceptible d'y avoir un Conflit.

Toutefois, si le demandeur a identifié lors de cette concertation un risque de Conflit, il s'engage à en informer ALCOME avec sa demande de contrat-type, avec les éléments d'appréciation nécessaire.

Il revient au GROUPEMENT qui demande un contrat-type à ALCOME de rapporter, au plus tard au moment de sa demande, les preuves nécessaires et suffisantes qu'il satisfait à la définition de l'article 1.2.

2.3.- ALCOME a l'obligation de vérifier, préalablement à la conclusion d'un contrat, les preuves mentionnées à l'article 2.2 et l'existence éventuelle d'un Conflit uniquement si un Conflit avéré ou potentiel est porté à l'attention exprès d'ALCOME par la COMMUNE ou le GROUPEMENT demandeur à un contrat.

2.4.- Le nettoiement de la voirie relève de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales, c'est-à-dire de la police municipale générale, activité qui par nature relève des missions régaliennes, et ne peut être l'objet d'un contrat et d'un financement autre que par l'impôt.

Il s'en déduit que pour que l'objet du présent contrat soit licite, la COMMUNE ou le GROUPEMENT déclare expressément que pendant toute la durée du contrat-type, les sommes versées par ALCOME dans le cadre du présent contrat et les contreparties de la COMMUNE ou du GROUPEMENT seront utilisées au nettoiement des Mégots illégalement abandonnés et/ou à la gestion des Mégots collectés séparément, à l'exclusion de toute activité de police administrative.

Article 2.bis : Règlement des Conflits

2. bis.1.- En cas de Conflit, et sans préjudice du droit d'ALCOME de réclamer réparation pour le préjudice qui lui aurait été causé directement ou indirectement par ce Conflit, s'appliquent les règles suivantes de résolution des Conflits :

- a) Dans un délai de quinze jours ouvrés à compter du moment où ALCOME acquiert la connaissance de l'existence d'un Conflit avéré ou potentiel, ALCOME en informe via le Portail les personnes publiques concernées et leur communique les preuves communiquées par la ou les autres personnes publiques concernées en application de l'article 2.2.
- b) Chaque personne publique en situation de Conflit dispose d'un délai de quinze jours ouvrés à compter du moment où elle est informée d'un Conflit pour :

- se concerter si elle le souhaite avec l'autre personne publique avec laquelle elle est en Conflit avéré ou potentiel, et confirmer si elle considère être éligible au présent contrat avec ALCOME ;
- communiquer à ALCOME les preuves complémentaires ou réfuter les preuves de l'autre personne publique avec laquelle elle est en Conflit ;
- décider si elles souhaitent trouver une issue amiable à ce Conflit avec ALCOME.

Lorsque les personnes publiques concernées souhaitent trouver une issue amiable au Conflit, elles en informeront ALCOME et disposent alors d'un délai de quinze jours supplémentaires, renouvelable une fois, pour trouver un accord amiable avec ALCOME. Cet accord amiable ne peut contrevenir ni aux dispositions du présent contrat, ni à toute obligation légale ou réglementaire à laquelle est soumise ALCOME ou les personnes publiques en cause.

2.bis.2.- Lorsqu'une personne publique demande à conclure le présent contrat et qu'existe un Conflit avéré ou potentiel au moment de la réception de son contrat dont ALCOME a connaissance, la condition suspensive de l'article 3 doit être levée selon la procédure de l'article 2.bis.1. ALCOME en informe alors les personnes publiques dans les meilleurs délais.

2.bis.3.- Lorsque les personnes publiques en Conflit ont déjà conclu le présent contrat-type avec ALCOME et sont d'accord pour mettre fin au Conflit de manière amiable, ALCOME et les personnes publiques se rapprocheront dans les meilleurs délais pour déterminer les modalités pour mettre fin de bonne foi au Conflit, d'un commun accord. En tout état de cause, lorsqu'aucun accord amiable n'aura été trouvé dans un délai de deux mois maximum à compter de la date à laquelle ALCOME en a informé les personnes publiques concernées, il sera procédé conformément à l'article 2.bis.4.

2. bis.4.- Dans l'hypothèse où il ne pourrait être mis fin de manière amiable au Conflit à l'issue de la procédure mentionnée à l'article 2.bis.1, ALCOME pourra faire usage de la clause résolutoire mentionnée à l'article 6 envers la personne qui n'était pas éligible à conclure le présent contrat.

Article 3 : Parties, conclusion du contrat-type, dématérialisation des relations contractuelles

3.1.- Les parties au présent contrat sont d'une part l'éco-organisme ALCOME, et d'autre part la COMMUNE ou le GROUPEMENT désigné en annexe A du présent contrat.

Il est expressément convenu que l'éco-organisme ALCOME n'agit pas, dans le cadre du présent contrat, en tant que mandataire de ses producteurs adhérents.

3.2.- Aucun contrat ne peut être conclu autrement que de manière dématérialisée, via le Portail.

3.3.- Toute COMMUNE ou tout GROUPEMENT souhaitant conclure le présent contrat-type doit demander à conclure un contrat-type en procédant aux opérations suivantes, **sous peine d'irrecevabilité de la demande** :

- a) Créer un compte selon les instructions du Portail. La création du compte permet de télécharger le contrat-type en vigueur.
- b) Renseigner intégralement la partie A.1 de l'annexe A et fournir les informations et documents supplémentaires demandés pour les GROUPEMENTS.
- c) Approuver le contrat-type et le faire signer par toute personne ayant reçu à cet effet délégation de compétence ou de signature, sans réserve, ajout, modification de quelque nature sur quelque support, distinct ou non, du contrat-type, et le transmettre à ALCOME via le Portail.

Le contrat doit être édité, signé manuscritement, numérisé et téléchargé sur le Portail. ALCOME peut demander à tout moment l'original du contrat signé pour en vérifier la signature manuscrite.

- d) Transmettre sous format numérique, selon les instructions du Portail, la délibération rendue exécutoire de l'organe délibérant de la personne publique autorisant la signature du contrat-type sans réserve, ajout, modification de quelque nature. La délibération du GROUPEMENT doit

explicitement mentionner le territoires sur lequel il assure le nettoiement de la voirie en lieu et place des Communes qui lui sont rattachées directement ou indirectement (via un autre groupement).

3.4.- Le contrat est conclu à la date et l'heure de réception du contrat sur le Portail, sous les conditions suspensives suivantes :

- a) La COMMUNE ou le GROUPEMENT doit avoir satisfait entièrement aux exigences des articles 3.2 et 3.3.
- b) Absence de Conflit avéré ou potentiel avec une autre personne publique au moment de la réception du contrat sur le Portail.
- c) Si le contrat avec la COMMUNE ou le GROUPEMENT a été précédemment résilié par ALCOME pour faute de la COMMUNE ou du GROUPEMENT, la COMMUNE ou le GROUPEMENT doit rapporter la preuve, par le constat d'un tiers indépendant, qu'il a remédié au manquement constaté avant de conclure un nouveau contrat.

3.5.- Par exception au paragraphe 3.4, en cas de pluralité d'organismes ou de systèmes individuels agréés en application de l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement, la conclusion du contrat est soumise à l'accord expresse et préalable d'ALCOME, au regard de la nécessité d'équilibrer les obligations des organismes et systèmes individuels agréés.

3.6.- Hormis les notifications prévues à l'article 13 et les documents émis directement par le comptable public, tous les échanges de documents lors de l'exécution du présent contrat, et notamment les déclarations et les paiements, sont entièrement dématérialisés et transmis via le Portail mis gratuitement à disposition par ALCOME. Le Portail est accessible par un accès sécurisé (identifiant et mot de passe) via du matériel informatique et des logiciels couramment disponibles (« *quasi-standards commerciaux* »). Le matériel et les logiciels nécessaires à la connexion au Portail et à son utilisation, ainsi que les coûts de connexion, sont à la charge de la COMMUNE ou du GROUPEMENT.

Nonobstant l'émission de titres de recettes sur format papier par le comptable public, la COMMUNE ou le GROUPEMENT doit dématérialiser la chaîne de paiement conformément à l'article 20.3.

La COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à respecter les conditions d'utilisation du Portail, et notamment à gérer son identifiant et mot de passe selon les bonnes pratiques informatiques, de manière à empêcher l'accès de toute personne non autorisée. Il s'agit d'une obligation de moyen.

ALCOME s'engage à mettre à disposition sur le Portail un mode d'emploi ou un « *tutoriel* ».

ALCOME s'engage à garantir l'accès au Portail aux heures de bureau habituelles, sauf maintenance. Il s'agit d'une obligation de moyen. Lorsqu'une panne ou défaillance du Portail empêche la COMMUNE ou le GROUPEMENT de respecter une échéance contractuelle, ALCOME s'engage à reporter la date de cette échéance en fonction de la gêne ou de l'empêchement occasionné.

Une fois le contrat signé avec ALCOME, la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à publier dans sa lettre, revue d'information local et/ou site web, quand il en dispose, l'information de la signature du contrat avec ALCOME dont l'objectif est de favoriser le bon geste des fumeurs sur son territoire (respectivement Territoire) et d'agir efficacement contre la présence des mégots dans son espace public.

Article 4 : Documents contractuels et modifications

4.1.- Le présent contrat est constitué exclusivement des conditions générales avec leurs annexes.

4.2.- La COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à communiquer à ALCOME les parties A.2 et A.3 de l'annexe A dûment renseignée, avec les documents qui y sont demandées, au plus tard quatre vingt dix jours à compter de la date de conclusion du présent contrat.

4.3.- La COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à actualiser dans le Portail, dans les meilleurs délais, toutes les informations nécessaires à la gestion administrative du présent contrat-type. L'actualisation

de ces informations de gestion administrative ne constitue pas une modification au sens du présent contrat.

4.4.- Sans préjudice des obligations d'information ou de demande d'avis édictées par la section 2 du chapitre Ier du titre IV du livre V du code de l'environnement et ses textes d'application, ALCOME peut modifier les conditions générales du présent contrat :

- a) sans préavis pour l'entrée en vigueur des modifications des conditions générales plus favorables à la COMMUNE ou au GROUPEMENT ;
- b) avec un préavis pour l'entrée en vigueur ne pouvant être inférieur à 30 jours à compter de la communication via le Portail de l'avenant aux conditions générales, si la modification des conditions générales est moins favorable à la COMMUNE ou au GROUPEMENT.

La COMMUNE ou le GROUPEMENT qui refuse ces nouvelles conditions générales peut résilier le présent contrat selon les modalités de l'article 6.

Article 5 : Prise d'effet et terme

5.1.- Le présent contrat entre en vigueur à la date de sa conclusion.

5.2.- Compte tenu de la précarité de l'agrément exigée pour l'activité d'ALCOME, il est expressément précisé que la relation contractuelle entre ALCOME d'une part et d'autre part la COMMUNE ou le GROUPEMENT est précaire.

5.3.- Le présent contrat prend fin de plein droit avec l'agrément d'ALCOME pour les produits visés à l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement.

5.4.- En application de l'article 4.3.1 de l'Arrêté qui dispose que les premiers versements n'interviennent qu'à compter de la signature du contrat-type et ne pourront pas porter sur des opérations de nettoiement ayant eu lieu avant la date de signature du contrat, lorsque le présent contrat entre en vigueur ou prend fin en cours d'année civile, quelle qu'en soit la cause, les sommes dues à la COMMUNE ou au GROUPEMENT qui résultent de l'application d'un barème sont calculées *prorata temporis*, en proportion du nombre de jours de l'année civile pendant laquelle le présent contrat a été en vigueur.

Article 6 : Caducité, résiliation, suspension, résolution

6.1.- Caducité de plein droit

- a) Le présent contrat est caduc en cas de retrait ou d'annulation de l'agrément, quelle que soit la cause du retrait ou de l'annulation. Le contrat prend alors fin de plein droit à la date de retrait de l'agrément ou à la date de la décision de justice annulant l'agrément d'ALCOME, ou encore à la date à laquelle la décision de justice reporte l'annulation de l'agrément d'ALCOME ou à l'expiration du délai accordé pour la régularisation de l'agrément, sans donner droit pour la COMMUNE ou pour le GROUPEMENT à indemnisation de la part d'ALCOME autre que la mise en œuvre, le cas échéant, par et sous la responsabilité de l'autorité compétente, de l'article L.541-10-7 du code de l'environnement.
- b) Le présent contrat est également caduc lorsque la COMMUNE ou le GROUPEMENT n'assure plus ou sait qu'il n'assurera plus exclusivement et intégralement le nettoiement de la voirie sur son territoire (respectivement Territoire) et perd ou sait qu'il va perdre son éligibilité au présent contrat.

La COMMUNE s'engage à informer ALCOME via le Portail et dans les plus brefs délais dès qu'elle sait qu'elle n'assurera plus le nettoiement de la voirie sur son territoire, perdant ainsi son éligibilité au présent contrat.

Le GROUPEMENT s'engage à informer ALCOME via le Portail et dans les plus brefs délais dès qu'il sait qu'il n'assurera plus exclusivement et intégralement le nettoiement de la voirie sur son Territoire, perdant ainsi son éligibilité au présent contrat.

6.2.- Résiliation pour modification des conditions générales

Dans le cas où la COMMUNE ou le GROUPEMENT refuse une modification des conditions générales en application de l'article 4.4, il peut résilier le présent contrat de plein droit et sans que la résiliation puisse donner lieu à indemnité de l'une des parties envers l'autre. Ce droit à résiliation doit toutefois être exercé dans un délai de 30 jours à compter de la communication de l'avenant aux conditions générales via le Portail.

La résiliation prend effet à la date de notification effective, au sens de l'article 13, de la résiliation par la COMMUNE ou le GROUPEMENT.

6.3.- Résiliation pour faute

Est assimilé au manquement grave au sens du présent contrat des manquements même sans gravité mais multiples, ou un manquement même sans gravité mais récurrent.

En cas de manquement grave au présent contrat par l'une des parties (ci-après la partie défaillante), et à défaut, pour la partie défaillante, après qu'elle ait été mise en demeure, d'avoir remédié au manquement constaté dans le délai qui lui a été imparti, la partie non défaillante peut résilier de plein droit le présent contrat à l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure. Le contrat prend fin à la date de notification effective de la résiliation, selon l'article 13 du présent contrat.

Toute mise en demeure est notifiée selon les modalités de l'article 13.

6.4.- Résiliation en cas d'agrément de plusieurs éco-organismes et/ou systèmes individuels en application de l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement

Les parties reconnaissent expressément que le présent contrat a été proposé dans l'hypothèse d'un demandeur unique à un agrément en application de l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement, et que l'agrément d'un(de) nouveaux éco-organisme(s) et système(s) individuels agréés exigent notamment de rééquilibrer les obligations entre ces éco-organismes et/ou systèmes individuels ou de prendre en compte la création d'un éventuel éco-organisme coordonnateur. C'est pourquoi :

- a) ALCOME peut résilier le présent contrat de plein droit et sans ouvrir droit à indemnité pour la COMMUNE ou le GROUPEMENT en conséquence de la délivrance d'un nouvel agrément à un tiers en application de l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement ;
- b) La COMMUNE ou le GROUPEMENT peut résilier le présent contrat et sans ouvrir droit à indemnité s'il souhaite adhérer à une autre personne agréée.

La résiliation prend effet au 31 décembre de l'année en cours sous condition que la résiliation ait été notifiée au plus tard le 30 novembre de cette même année.

6.5.- Clause résolutoire

Lorsqu'à l'issue de la procédure prévue à l'article 2.bis.1, il n'aura pas pu être mis fin à un Conflit de manière amiable concernant la COMMUNE ou le GROUPEMENT, ALCOME pourra résoudre le présent contrat de plein droit et sans préavis, sans préjudice de son droit de demander réparation à la COMMUNE ou au GROUPEMENT résultant. La résolution prend effet à la date de la notification effective de la résolution, selon l'article 13 du présent contrat.

Il est expressément précisé que dès lors qu'il résulte un Conflit à l'origine de la résolution du contrat que la COMMUNE ou le GROUPEMENT n'était pas éligible au présent contrat, ALCOME ne peut trouver aucune utilité dans le contrat résolu.

6.6.- Fin du contrat

- a) A la fin du contrat pour quelle que cause que ce soit, la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à communiquer dans les 30 jours ouvrés tous les justificatifs, déclarations ou autres documents exigés par le présent contrat, quel que soit le terme auquel ces justificatifs et déclarations auraient dû être communiqués si le présent contrat s'était poursuivi.

ALCOME s'engage à établir un décompte liquidatif des sommes dues à la COMMUNE ou au GROUPEMENT valant solde de tout compte dans les 30 jours ouvrés suivants la réception des justificatifs, déclarations et documents susvisés. La COMMUNE ou le GROUPEMENT dispose de trente jours ouvrés pour contester le décompte liquidatif en informant précisément ALCOME des motifs de sa contestation et en fournissant, le cas échéant, les justificatifs au soutien de cette contestation. A l'issue de ce délai de trente jours et à défaut de contestation, le décompte devient définitif et la créance de la COMMUNE ou du GROUPEMENT devient liquide et exigible. En cas de contestation du solde de tout compte, les parties procèderont conformément à l'article 7.

Le solde de tout compte est payé dans les 30 jours à compter de la réception du titre de recette de la COMMUNE ou du GROUPEMENT.

b) Nonobstant la fin du présent contrat, lui survivent les articles 6.5, 7, 12, 13 et 21 pour la durée nécessaire à la bonne fin du contrat.

6.7.- Suspension

En cas de manquement suffisamment grave de l'une des parties au présent contrat, l'autre partie pourra suspendre l'exécution de ses obligations conformément à l'article 1219 du code civil.

Le présent contrat sera également suspendu sans ouvrir droit à indemnité pour la COMMUNE ou pour le GROUPEMENT, en cas de suspension de l'agrément d'ALCOME, autre que la mise en œuvre, le cas échéant, par et sous la responsabilité de l'autorité compétente, de l'article L.541-10-7 du code de l'environnement.

Le présent contrat est également suspendu en cas de déclaration de force majeure par l'une des parties, selon les modalités de l'article 8.

Toute suspension est notifiée selon les modalités de l'article 13, en indiquant les motifs de la suspension et la durée prévisionnelle.

A l'expiration de la durée prévisionnelle de la suspension, ALCOME examinera les conditions de reprise ou la résiliation du contrat.

Article 7 : Règlement des différends

7.1.- En cas de différend entre les parties relatif à la conclusion, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, les parties pourront tenter tout d'abord, s'ils en sont tous deux d'accord, de se rapprocher informellement.

En cas d'échec de cette tentative ou en son absence, le différend devra faire l'objet d'une tentative préalable de règlement amiable par médiation avant toute saisine du juge, à l'initiative de la partie la plus diligente.

Afin de ne pas vider l'article 7.1 de toute substance et en application du principe de loyauté contractuelle, lorsque la COMMUNE ou le GROUPEMENT envisage d'émettre un titre de recette pour un montant différent du montant liquidé par ALCOME ou pour un montant non liquidé préalablement par ALCOME, la COMMUNE ou le GROUPEMENT prend l'initiative d'organiser la médiation avec un délai suffisant permettant à ALCOME, en cas d'échec de la médiation, de pouvoir contester le titre de recette au contentieux.

La tentative de médiation préalable visée aux alinéas 2 et 3 de l'article 7.1, ou la poursuite jusqu'à son terme d'une médiation en cours n'est pas requise pour l'introduction d'un référé, ou lorsque la durée de la médiation est susceptible de conduire à la forclusion ou à la prescription de l'action contentieuse de l'une des parties.

7.2.- Le médiateur est désigné par la partie qui en prend l'initiative, ou doit en prendre l'initiative selon l'article 7.1. Le médiateur doit satisfaire aux conditions de l'article L.131-5 du code de procédure civile. Les frais de médiation sont partagés à parts égales entre les parties.

7.3.- Les différends qui n'auront pu être résolus amiablement sont déférés devant la juridiction judiciaire territorialement compétente, à l'initiative de la partie la plus diligente.

Article 8 : Force majeure

8.1.- Pour les besoins du présent contrat, et en lieu et place de la définition de l'article 1218 du code civil, la force majeure est définie comme un événement à caractère insurmontable et irrésistible, résultant d'un fait extérieur échappant au contrôle du débiteur de l'obligation, et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées. Les parties conviennent qu'une pandémie ou épidémie, même prévisible comme celle liée au « covid 19 », peut avoir un caractère de force majeure dès lors que ses conséquences auraient un caractère insurmontable et irrésistible ne pouvant être évités par des mesures appropriées.

8.2.- En cas de survenance d'un événement réunissant les caractères de la force majeure au sens du présent contrat, la partie qui invoque la force majeure informe l'autre partie dans les meilleurs délais de la survenance de cet événement, avec la description détaillée de ses causes, de ses conséquences et une estimation de la durée prévisible du cas de force majeure. Les parties se rapprochent autant que de besoin et dans les meilleurs délais, à l'initiative de la partie la plus diligence, afin d'examiner les moyens de remédier aux conséquences de cette situation.

La survenance d'un cas de force majeure et la fin de la force majeure sont notifiées par la partie qui l'invoque selon les dispositions de l'article 13. Une partie ne peut invoquer un cas de force majeure à défaut de notification à l'autre partie, conformément à l'article 8.2.

Lorsque le même événement est susceptible d'avoir le caractère de force majeure pour les deux parties, le fait que l'une des parties notifie la survenance d'un cas de force majeure ne dispense pas l'autre partie de notifier la survenance d'un cas de force majeure.

8.3.- Le cas de force majeure, au sens du présent contrat, entraîne la suspension de l'exécution du présent contrat. Cette suspension sera strictement limitée aux engagements dont les circonstances de force majeure auront empêché l'exécution et à la période durant laquelle les circonstances de force majeure auront agi. La survenance d'un cas de force majeure ne dispense pas la partie qui l'invoque de prendre toutes mesures raisonnablement possibles en vue d'en réduire les effets négatifs pour l'autre partie.

Article 9 : Cession du contrat

Le présent contrat ne peut être cédé ou transféré à quiconque sans accord préalable et écrit des parties, sauf transmission à titre universel ou par l'effet d'une disposition légale impérative.

Nonobstant une transmission du présent contrat à titre universel ou par l'effet d'une disposition légale impérative, ladite transmission du présent contrat fait l'objet d'une information à l'autre partie avec les justificatifs nécessaires dans un délai ne pouvant excéder 15 jours à compter de la date à laquelle ladite transmission du contrat a eu lieu.

Sauf disposition légale impérative ou meilleur accord entre les parties, la cession du contrat entraîne la cession de plein droit au cessionnaire des créances et dettes nées de l'exécution du présent contrat antérieurement à sa cession.

La transmission à titre universel du présent contrat ne s'oppose pas à sa caducité dès lors que la personne publique à laquelle il aurait été transmis n'assure pas exclusivement et intégralement le nettoyement de la voirie sur son Territoire.

Article 10 : Loyauté contractuelle

10.1.- Aucune disposition du présent contrat ne peut s'interpréter comme permettant à plusieurs personnes publiques ou privées de réclamer une rémunération pour les mêmes opérations de nettoyement ou de résorption des Mégots ou de gestion de Mégots collectés séparément.

10.2.- Dans le cas où une autre personne publique réclamerait des soutiens pour les mêmes opérations de nettoyement ou de résorption des Mégots ou de gestion de Mégots collectés

séparément, ALCOME

PROJET

en informe la COMMUNE ou le GROUPEMENT dans les meilleurs délais, selon les modalités de l'article 13. Les parties se réuniront de bonne foi afin de déterminer l'unique personne publique bénéficiaire desdits soutiens.

10.3.- Sans préjudice de l'article 7 du présent contrat :

- a) Si les soutiens visés au paragraphe 10.2 n'ont pas été déjà versés par ALCOME, ils seront réputés non exigibles et mis sous séquestre par ALCOME, jusqu'à ce que soit déterminée, par accord entre les personnes publiques qui les réclament ou par une décision de justice exécutoire l'unique personne publique créancière des soutiens contestés. La COMMUNE a seule la charge d'obtenir l'accord ou une décision de justice exécutoire la désignant comme bénéficiaire des soutiens visés au paragraphe 10.2.

- b) Si les soutiens visés au paragraphe 10.2 ont déjà été versés par ALCOME à une autre personne publique avec laquelle ALCOME a conclu un contrat-type en application de son agrément, ALCOME est libérée du paiement desdits soutiens, la COMMUNE ou le GROUPEMENT devant alors faire son affaire de les réclamer à la personne publique à laquelle ils ont déjà été versés.

Article 11 : Droits de propriété intellectuelle

11.1.- Sans préjudice d'autres droits protégés par le droit de la propriété intellectuelle, les droits immatériels sur la base de données associée au Portail, aux fins de gérer les relations contractuelles entre ALCOME et les personnes publiques adhérentes, sont la propriété exclusive d'ALCOME en tant que producteur au sens de l'article L.341-1 du code de propriété intellectuelle.

11.2.- Aux fins exclusives de l'exécution du présent contrat et pour sa durée, la COMMUNE ou le GROUPEMENT peut utiliser sans frais la base de données associée au Portail, dans la limite des fonctionnalités rendues accessibles par le Portail. L'accès et l'utilisation de la COMMUNE ou du GROUPEMENT sont strictement limités aux données, documents et informations suivantes :

- a) données brutes, déclarations et documents émanant de la COMMUNE ou du GROUPEMENT, messagerie associée au Portail, de moins de trois ans ;
- b) documents relatifs au calcul des soutiens et à leur paiement émanant d'ALCOME, relatifs à la COMMUNE ou au GROUPEMENT, autres documents émanant d'ALCOME et à destination de la COMMUNE ou du GROUPEMENT, de moins de 3 ans.

11.3.- Aucune disposition du présent contrat ne peut s'interpréter comme accordant un droit d'usage ou d'exploitation d'une marque ou logo dont ALCOME est propriétaire. Par exception, dans l'hypothèse où du matériel portant la marque ou le logo d'ALCOME est mis à disposition de la COMMUNE ou du GROUPEMENT, cette dernière peut utiliser la marque et le logo conformément à l'usage prévu pour le matériel mis à disposition.

Article 12 : Conservation des données

12.1.- Conservation des informations qui ne sont pas des données à caractère personnel.

Les parties peuvent conserver à leurs propres frais, de plein droit et sans limite de durée sur tout type de support l'ensemble des informations échangées lors de la conclusion et de l'exécution du présent contrat et qui ne revêtent pas le caractère de données à caractère personnel au sens de l'article 4 du règlement n°2016/679.

12.2.- Conservation des données à caractère personnel.

Lorsque la COMMUNE ou le GROUPEMENT communique à ALCOME, pour la bonne exécution du présent contrat, directement ou indirectement (via des adresses de courrier électronique) les noms, fonctions et coordonnées de contact de ses agents, la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à ce qu'il s'agisse exclusivement d'adresses de courrier électronique et de numéros de téléphones professionnels, que les agents concernés aient librement consentis au traitement par ALCOME de

données à caractère personnel transmises à ALCOME par la COMMUNE ou par le GROUPEMENT dans le cadre de l'exécution du présent contrat, aient été informés de leur droit à retirer leur consentement, et de la modalité d'exercice de ce droit.

Les droits conférés par le règlement n°2016/679 aux agents de la COMMUNE ou du GROUPEMENT dont des données à caractère personnel ont été communiquées à ALCOME dans le cadre du présent contrat, sont exclusivement exercés par l'intermédiaire de la COMMUNE ou du GROUPEMENT. Lorsqu'un agent exerce un tel droit, la COMMUNE ou le GROUPEMENT en informe immédiatement ALCOME, qui informe en retour dans les meilleurs délais la COMMUNE ou le GROUPEMENT de la suite donnée par ALCOME. La COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à informer les agents concernés des modalités d'exercice de leurs droits.

Article 13 : Notification

Toute notification au titre du présent contrat est effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception. La notification est considérée comme effective à la date de la première présentation dudit courrier. La notification est réalisée à l'adresse des parties mentionnée dans le présent contrat. Chaque partie s'engage à mettre à jour son adresse dans les meilleurs délais pendant toute la durée du contrat, via le Portail.

Article 14 : Annulation, retrait, déclaration d'illégalité, abrogation de l'Arrêté, clauses réputées non écrites

14.1.- Annulation, retrait, déclaration d'illégalité, abrogation de l'Arrêté

Le retrait ou l'abrogation de l'Arrêté, ainsi que l'annulation ou une déclaration d'illégalité de tout ou partie de l'Arrêté ne rendent pas caduc le présent contrat et n'affectent pas sa validité.

En cas de décision définitive d'annulation totale ou partielle, de retrait ou d'abrogation de l'Arrêté, ALCOME y remédiera en procédant aux modifications des conditions générales nécessaires au regard du nouvel arrêté ministériel portant cahier des charges pour les produits de l'article L.541-10-1 19° du code de l'environnement ou des modifications qui seront apportées à l'Arrêté par l'autorité administrative compétente. Ces modifications des conditions générales entrent en vigueur à la date d'annulation, de retrait ou d'abrogation de l'Arrêté, et sont mises en œuvre conformément aux articles 4.4 et 6.

14.2.- Clauses réputées non écrites

Dans l'hypothèse où l'une des dispositions du présent contrat autre que l'article 4 serait réputée non écrite ou annulée judiciairement, ALCOME y remédiera en procédant à une modification des conditions générales conformément aux articles 4.4 et 6, sans que la validité du présent contrat ne soit affectée.

CHAPITRE II - MEGOTS ABANDONNES ILLÉGALEMENT

Article 15 : Prévention et réduction des Mégots abandonnés illégalement

15.1.- Champ d'application

Les obligations des articles 15.1 et 15.2 sont applicables à la COMMUNE si sa population municipale au 1^{er} janvier de chaque année civile excède 1.000 habitants ou si elle est dénommée commune touristique au sens du code du tourisme.

Ces mêmes obligations sont applicables au GROUPEMENT, dans chacune des communes de son Territoire dont la population municipale excède 1.000 habitants au 1^{er} janvier de chaque année civile ou qui est dénommée commune touristique au sens du code du tourisme sur le Territoire du GROUPEMENT.

15.2.- Obligation de prévention des Hotspots à proximité des lieux où il est interdit de fumer en application de l'article R.3512-2 du code de la santé publique :

Dans le respect du champ d'application exposé à l'article 15.1, la COMMUNE, respectivement le GROUPEMENT s'oblige à prévenir l'apparition de Hotspots à proximité des lieux où il est interdit de fumer en application de l'article R.3512-2 du code de la santé publique.

A cette fin, et sans préjudice des autres dispositions du présent contrat :

- a) Afin de réduire nombre de Hotspots, la COMMUNE s'engage à faire édicter les arrêtés de police municipale nécessaires à l'encontre des exploitants ou maîtres des lieux visés à l'article R.3512-2 du code de la santé publique et dont l'activité produit un Hotspot dans les espaces publics, en fonction de la fréquentation de ces lieux.
- b) Le GROUPEMENT s'engage à ce que chaque commune entrant dans le champ d'application de l'article 15.1 fasse édicter les arrêtés de police municipale nécessaires à l'encontre des exploitants ou maîtres des lieux visés à l'article R.3512-2 du code de la santé publique et dont l'activité produit un Hotspot dans les espaces publics, en fonction de la fréquentation de ces lieux.

Les mesures de police administrative peuvent consister en la mise en place, par les exploitants et maîtres des lieux susvisés, de cendriers aux entrées de ces lieux, leur entretien, leur vidage régulier, et une signalétique invitant à utiliser ces cendriers.

15.3.- Prévention des Hotspots dans les espaces publics ouverts

Dans le respect du champ d'application exposé à l'article 15.1, la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à recenser les Hotspots dans les espaces publics ouverts, et à adopter les mesures préventives (sensibilisation et mise à disposition de corbeille ou cendriers de rue) nécessaires et proportionnées pour empêcher la formation de ces Hotspots.

Ces mesures préventives s'appliquent sans préjudice des mesures répressives que doivent prendre les autorités administratives locales compétentes.

La COMMUNE, dont le maire exerce la police municipale de la salubrité publique de l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales ainsi que la police spéciale des déchets de l'article L.541-3 du code de l'environnement, s'assure que le maire dispose des moyens pour sanctionner les abandons de Mégots dans les espaces publics conduisant à la formation de Hotspots, et dresse un bilan des procès-verbaux dressés à cette fin sur le territoire de la COMMUNE.

Le GROUPEMENT fait de même vis-à-vis des maires des communes de son Territoire, et dresse un bilan des procès-verbaux dressés à cette fin sur chaque commune de son Territoire.

15.4.- Prévention par la sensibilisation

ALCOME s'engage à élaborer des supports de sensibilisation destinés à informer et sensibiliser les consommateurs de Produits de Tabac à l'impact sur l'environnement de l'abandon de Mégots, et

visant à favoriser la prévention des Mégots et leur gestion. ALCOME s'engage à mettre à disposition de la COMMUNE ou du GROUPEMENT ces supports gratuitement via le Portail, dans un format ouvert, aisément réutilisable et exploitable par un système de traitement automatisé.

ALCOME s'engage également à lancer des appels à projet ciblés, visant à soutenir financièrement la COMMUNE ou le GROUPEMENT dans ses actions d'information et de sensibilisation de ses administrés à l'impact sur l'environnement de l'abandon de Mégots, et de prévention de l'abandon des Mégots.

Les thèmes des appels à projet, les critères de sélection des projets et les modalités de financement sont communiquées à la COMMUNE ou au GROUPEMENT via le Portail. Les projets sélectionnés font l'objet d'un avenant spécifique au contrat conclu entre la COMMUNE ou le GROUPEMENT d'une part, et ALCOME d'autre part.

Lorsque la COMMUNE ou le GROUPEMENT souhaite prévenir l'abandon de Mégots dans les espaces publics avec ses propres actions et supports de communication, la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à ne pas utiliser la marque ou le logo d'ALCOME, et ne pas créer de confusion avec les campagnes et supports de communication d'ALCOME.

15.5.- Réduction des Mégots abandonnées illégalement dans les espaces publics

La COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à réduire la quantité de Mégots abandonnés illégalement dans l'espace public de son territoire (respectivement Territoire), par rapport à l'année 2021, de 20% au 31 décembre 2023 et de 35% au 31 décembre 2025.

Ces objectifs sont présumés être atteints lorsque respectivement 20% et 35% des Hotspots ont été éliminés respectivement au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2025, sous réserve de la méthodologie d'évaluation du nombre de Mégots abandonnés prévue à l'article 2 de l'annexe à l'Arrêté.

15.6.- Bilan annuel de la prévention

Chaque année, 90 jours au plus tard avant l'échéance de l'article 20.1, la COMMUNE s'engage à communiquer un bilan communal, ou le GROUPEMENT s'engage à communiquer un bilan pour chaque commune de son Territoire, comportant les éléments ci-après. La COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à utiliser le modèle de bilan mis à disposition sur le Portail par ALCOME.

- a) arrêtés de police municipale édictés en application de l'article 15.2, bilan quantitatif et qualitatif de l'application de ces arrêtés de police, des mesures préventives et des procès-verbaux dressés pour lutter contre l'abandon illégal de mégots ;
- b) liste de l'ensemble des Hotspots recensés en application de l'article 15.3, liste des Hotspots éliminés.
- c) Bilan des actions de sensibilisation avec leurs justificatifs.

Article 16 : Obligation de nettoiement des Mégots abandonnés illégalement

La COMMUNE ou le GROUPEMENT s'oblige à nettoyer ou faire nettoyer les Mégots abandonnés illégalement dans l'ensemble des espaces publics de son territoire (respectivement de son Territoire).

Le GROUPEMENT ne peut toutefois pas satisfaire à cette obligation en demandant à une autre collectivité territoriale ou une « *intercommunalité* » de nettoyer les Mégots abandonnés en contrepartie d'une redistribution à cette collectivité territoriale ou cette « *intercommunalité* » d'une partie des soutiens versés par ALCOME au GROUPEMENT.

La COMMUNE ou le GROUPEMENT, dans le respect de l'alinéa précédent, détermine librement les moyens de nettoiement, le niveau et la qualité du service rendu à ses administrés ou usagers, compte tenu du fait que ces moyens ne dépendent que pour une très faible part des Mégots.

Conformément à l'article 4.3.1 de l'Arrêté, la COMMUNE ou le GROUPEMENT fournit un programme des opérations de nettoiement des Mégots. Sans préjudice des modalités de rémunération fixées à

l'article 19, la COMMUNE ou le GROUPEMENT fournit également les justificatifs afférents à la réalisation de ces opérations. Ce programme des opérations de nettoiement peut être descriptif.

ALCOME n'organisant pas et ne contrôlant pas les opérations de nettoiement, il est expressément convenu que la COMMUNE ou le GROUPEMENT est le seul détenteur, au sens de l'article L.541-1-1 du code de l'environnement, des Mégots abandonnés illégalement et ramassés au cours des opérations de nettoiement.

CHAPITRE III - MEGOTS COLLECTES SEPAREMENT

Article 17 : Dispositif de collecte séparée des Mégots, enlèvement et traitement

17.1.- ALCOME s'engage à mettre à disposition de la COMMUNE ou du GROUPEMENT, et la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à installer des dispositifs de rue pour la collecte des Mégots dans les espaces publics ouverts de son territoire (respectivement de son Territoire) non soumis à l'article R.3512-2 du code de la santé publique, dans les conditions du présent article 17.

17.2.- ALCOME propose soit la mise à disposition sans frais soit un soutien financier à l'acquisition de dispositifs de rue. Sont qualifiés de « dispositifs de rue » les équipements suivants :

1. Les dispositifs de collecte associés aux corbeilles de rue : dispositifs conçus pour éteindre et/ou recueillir les mégots de cigarettes des fumeurs et installés directement sur les corbeilles de rue. Ils sont classés en deux catégories distinctes :

- a. Les éteignoirs sur corbeilles ou écrases-mégots, intégrés à la corbeille ou ajoutés séparément
- b. Les cendriers sur corbeille, intégrés à la corbeille ou ajoutés séparément

2. Les cendriers de rue : des dispositifs installés dans les espaces publics, spécifiquement conçus pour recueillir les mégots de cigarettes des fumeurs. Ils sont classés en quatre catégories distinctes :

- a. Cendrier mural
- b. Cendrier sur mobilier urbain, à l'exclusion des cendriers associés aux corbeilles de rue
- c. Cendrier de sondage
- d. Cendrier sur pied de capacité inférieure à 10 litres
- e. Cendrier sur pied de capacité supérieure à 10 litres

ALCOME pourra mettre à disposition sans frais ou soutenir l'acquisition de dispositifs de collecte associés aux corbeilles de rue dans la limite de 10 (dix) dispositifs pour 1000 (mille) habitants sur la durée de son agrément.

En complément de la mise à disposition sans frais ou du soutien à l'acquisition de dispositifs de collecte associés aux corbeilles de rue, ALCOME pourra mettre à disposition sans frais ou soutenir l'acquisition de cendriers de rue dans la limite d'1 (un) cendrier pour 1000 (mille) habitants sur la durée de son agrément.

Pour le calcul à l'échelle de la COMMUNE/GROUPEMENT du nombre maximal de dispositifs de rue pouvant être mis à disposition sans frais ou acquis avec le soutien d'ALCOME, si le résultat n'est pas un nombre entier, il est arrondi au plus proche entier.

Si la COMMUNE/GROUPEMENT est touristique au sens de l'article 4.3.1 de l'Arrêté du 23 novembre 2022, le nombre maximal de dispositifs de rue pouvant être mis à disposition sans frais ou soutenus est respectivement modulé par l'application d'un coefficient de fréquentation touristique, le résultat étant arrondi au plus proche entier.

Le calcul du coefficient de fréquentation touristique repose sur 4 paramètres :

- La population INSEE sans double compte.
- A : le nombre de chambres en hôtellerie classées et non classées.
- B : le nombre d'emplacements en terrain de camping.
- C : le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels.

Ce coefficient est calculé comme suit, directement à partir des données publiées par l'INSEE à la date de la première demande :

Indication d'Activité Touristique (IAT) = $[(A \times 2 \text{ lits}) + (B \times 3 \text{ lits}) + (C \times 5 \text{ lits})] / \text{population INSEE sans double compte}$

Nombre maximal de dispositifs = nombre maximal fixé à l'article 17.1 selon le type de dispositifs $\times (1 + IAT)$ »

Pour le cas d'un GROUPEMENT, le nombre maximal de dispositifs est calculé en prenant en compte le nombre maximal applicable à chaque commune du Territoire du GROUPEMENT.

17.3.- Les dispositifs de rue de l'article 17.1 constituent l'un trois dispositifs de collecte des Mégots, avec le dispositif de l'article 15. (2ème dispositif) et les cendriers individuels que doit distribuer ALCOME en application de l'article 4.2 de l'annexe à l'Arrêté (3ème dispositif).

17.4.- La localisation du dispositif de l'article 17.2 est convenue entre les parties, en cohérence avec le recensement des Hotspots exigé à l'article 15.3, en tenant compte et en cohérence avec les autres dispositifs de collecte mentionnés à l'article 17.3. La localisation des dispositifs de rue ne peut être convenue avec ALCOME avant que la COMMUNE ou le GROUPEMENT ait exécuté ses obligations de l'article 15.2 et de l'article 15.3.

Pour assurer la cohérence et l'efficacité du dispositif de collecte, ALCOME peut mettre à disposition sans frais une méthodologie ou des lignes directrices d'optimisation de l'implantation de ce dispositif de collecte, que la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à respecter.

Lorsqu'un Hotspot est situé à proximité de l'un des lieux visés à l'article 15.2 et que ce lieu est isolé, les parties donnent la priorité au dispositif de collecte de l'article 15.2.

Dans les lieux où la mise en place de dispositifs de rue serait disproportionnée au regard de la densité de Mégots illégalement abandonnés, les parties donnent la priorité aux cendriers individuels.

17.5.- La COMMUNE ou le GROUPEMENT a la garde des dispositifs mis à sa disposition. L'entretien (tags par exemple), les réparations ou remplacements dus à des dégradations volontaires sont à la charge de la COMMUNE ou du GROUPEMENT. La durée de vie conventionnelle de chaque dispositif pour calculer la quote-part des coûts à charge de la COMMUNE ou du GROUPEMENT en cas de

dégradation volontaire d'un dispositif nécessitant son remplacement est de 7 années.

17.6.- La COMMUNE ou le GROUPEMENT pourvoit elle-même à la gestion des Mégots collectés séparément dans les dispositifs de rue.

Toutefois, la COMMUNE ou le GROUPEMENT peut demander à ALCOME de pourvoir à cette gestion, exclusivement dans son intégralité. La gestion des Mégots collectés dans les dispositifs de rue est alors réalisée par ALCOME dans les conditions suivantes.

- a) ALCOME s'engage à enlever les Mégots collectés dans les dispositifs de rue par quantité minimale de 100 kg. A cette fin, ALCOME met à disposition de la COMMUNE ou du GROUPEMENT un ou des contenants de transport conformes à l'ADR, qui sont remplis par la COMMUNE ou le GROUPEMENT, et qu'ALCOME enlève sur demande de la COMMUNE ou du GROUPEMENT dans un délai d'au plus 15 jours ouvrés, en un lieu situé sur le territoire de la COMMUNE ou du Territoire du GROUPEMENT et sous sa garde. Les contenants doivent être maintenus fermés pour ne pas se remplir d'eau de pluie.
- b) La COMMUNE ou le GROUPEMENT formule sa demande de pourvoir à la gestion des Mégots à ALCOME avec un délai de prévenance de 4 mois. La COMMUNE ou le GROUPEMENT ne peut confier à ALCOME la gestion des Mégots selon les modalités de l'article 17.6-a pour une durée inférieure à deux ans, ou moins de deux ans avant la date d'expiration de l'agrément d'ALCOME.

17.7.- Lorsqu'ALCOME pourvoit à l'enlèvement et au traitement des Mégots, la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage sur les critères suivants de qualité de la collecte des Mégots :

- Taux d'impuretés et de contaminants maximal par contenant de 5%, sans qu'aucune des impuretés ou contaminants ne renchérisse la gestion des Mégots ou nécessitent des modalités autres ou supplémentaires par rapport à des Mégots sans impuretés et non contaminés.
- Absence d'eau de pluie en fond de contenant et taux d'humidité maximal de 10 %.

Lorsque ces critères de qualité ne sont pas respectés, ALCOME peut, à son choix :

- refuser le contenant au moment de l'enlèvement, le contenu étant géré aux frais exclusifs de la COMMUNE ou du GROUPEMENT ;
- renvoyer à la COMMUNE ou au GROUPEMENT le contenant, lorsqu'il est déjà dans un centre de regroupement ou de tri, le contenu étant alors géré aux frais exclusifs de la COMMUNE ou du GROUPEMENT qui s'engage à le reprendre. Le coût de déchargement, recharge, transport retour et formalités réglementaires et administratives mis à la charge forfaitairement de la COMMUNE ou du GROUPEMENT par ALCOME est de 500 € par contenant. Le traitement des contenants renvoyés est effectué aux frais de la COMMUNE ou du GROUPEMENT, sauf à ce que la COMMUNE ou le GROUPEMENT traite préalablement le contenant pour respecter les critères de qualité.

Les modalités d'expédition, d'accès au lieu d'enlèvement, de chargement sont celles prévalant habituellement pour l'enlèvement de déchets en déchèterie, et les formalités et tâches correspondantes sont à la charge de la COMMUNE ou du GROUPEMENT.

17.8.- ALCOME transmet annuellement à la COMMUNE ou au GROUPEMENT les informations relatives aux quantités de Mégots enlevés auprès d'elles et aux conditions dans lesquelles ces Mégots ont été traités.

17.9 Afin de participer au financement des dispositifs de rue, ALCOME verse à la COMMUNE/CT/GROUPEMENT un soutien à l'acquisition de dispositifs de rue par la COMMUNE/CT/GROUPEMENT. Ce soutien financier n'est pas cumulable avec la mise à disposition sans frais de dispositifs de rue.

Concernant les dispositifs de collecte associés aux corbeilles de rue, le soutien pour l'acquisition d'un dispositif est fixé à 42 € (quarante-deux euros) maximum

ALCOME étudiera au cours de son agrément la possibilité et l'intérêt de différencier les soutiens pour l'acquisition d'éteignoirs sur corbeilles d'une part et de cendriers sur corbeille d'autre part.

Concernant les cendriers de rue, le soutien pour l'acquisition d'un cendrier est fixé à 250 € (deux cent cinquante euros) maximum.

17.10 Afin de bénéficier du soutien à l'acquisition du dispositif de rue, la COMMUNE/CT/GROUPEMENT doit présenter un dossier de demande et utiliser le portail internet sécurisé d'ALCOME. Les critères de recevabilité d'un dossier de demande sont détaillés à l'Annexe D.

La COMMUNE/CT/GROUPEMENT s'engage également à intégrer dans le bilan mentionné à l'article 15.6, pour l'année concernée par la demande de soutien, les documents suivants :

- Une copie de tout document permettant de justifier du prix d'achat effectif du dispositif et la preuve de son paiement, ainsi qu'une fiche de présentation (avec photographie) du dispositif.
- Une preuve de l'installation dudit dispositif (photographie, attestation...).
- Une présentation des politiques de sensibilisation menées en matière d'installation et d'utilisation des dispositifs.
- La liste de l'ensemble des dispositifs installés, de leur localisation et de leur capacité annuelle de collecte avec la date d'installation de chaque dispositif.

La COMMUNE/CT/GROUPEMENT s'engage à respecter ses obligations d'information envers ALCOME, et notamment la fourniture des pièces mentionnées au paragraphe précédent. A défaut, le soutien n'est pas versé.

17.11 ALCOME verse annuellement le soutien, lors de l'Année N+1, sur la base des informations relatives à l'Année N, conformément à l'article 20.

Article 18 : Cendriers de poche

La COMMUNE ou le GROUPEMENT peut demander à ALCOME de pouvoir distribuer gratuitement des cendriers de poche réemployables, dans la limite des stocks disponibles.

ALCOME s'engage à mettre alors à la disposition de la COMMUNE ou du GROUPEMENT gratuitement une quantité de cendriers de poche de 50 cendriers pour 1000 habitants et par an.

CHAPITRE IV - REMUNERATION, DECLARATIONS, PAIEMENT, CONTROLES

Article 19 : Soutiens financiers

19.1.- En contrepartie des obligations du présent contrat à la charge de la COMMUNE ou du GROUPEMENT, ALCOME s'engage à rémunérer la COMMUNE ou le GROUPEMENT par le versement des soutiens financiers résultant de l'application du barème aval national (article 4.3.1 de l'Arrêté, rappelé en annexe C du présent contrat-type).

Pour le GROUPEMENT, les soutiens sont calculés en appliquant le barème aval national à chaque commune du Territoire du GROUPEMENT.

Ce barème couvre les coûts de nettoiement sur l'intégralité du territoire de la COMMUNE ou du Territoire du GROUPEMENT, y compris les coûts de gestion des déchets ramassés lors du nettoiement.

19.2.- Il est expressément convenu que la rémunération de l'article 19.1 couvre les opérations de nettoiement pour le maintien de la salubrité des espaces publics sur l'ensemble du territoire de la COMMUNE ou du Territoire du GROUPEMENT et pour l'ensemble de sa population.

19.3.- Pour l'application de l'article 20, le terme « soutiens » fait référence à la rémunération visée à l'article 19.1 ainsi qu'aux sommes versées au titre de l'article 17.9

Article 20 : Décomptes liquidatifs, échéances de paiement, dématérialisation des titres de recettes

20.1.- Les soutiens sont payés à l'issue de chaque année civile (à année échue) dans les conditions suivantes : ALCOME attribue à la COMMUNE ou au GROUPEMENT une échéance annuelle unique de paiement, située dans la période entre le 30 avril et le 30 octobre de l'année qui suit. Cette échéance est fixée de manière non discriminatoire (par exemple dans l'ordre d'adhésion à ALCOME, de manière aléatoire etc...).

20.2.- Soixante jours ouvrés au plus tard avant l'échéance annuelle, ALCOME établit un décompte liquidatif des sommes dues à la COMMUNE ou au GROUPEMENT au titre de l'année civile précédente et le lui communique. La COMMUNE ou le GROUPEMENT dispose de quinze jours ouvrés pour contester le décompte liquidatif en informant précisément ALCOME des motifs de sa contestation et en fournissant, le cas échéant, les justificatifs au soutien de cette contestation. A l'issue de ce délai de quinze jours et à défaut de contestation, le décompte devient définitif, sous réserve de l'article 22 et des pénalités dues en application de l'article 20.4, et la créance de la COMMUNE ou du GROUPEMENT devient liquide et exigible.

En cas de contestation du décompte liquidatif, les parties procèderont conformément à l'article 7.

20.3.- Le titre de recette est émis par la COMMUNE n'ayant pas confié le nettoiement des voiries ou par le GROUPEMENT concerné. Aucune commune ayant confié la mission de nettoiement des voiries sur son territoire ou aucun établissement public local sur le Territoire du GROUPEMENT ne peut émettre un titre de recette pour une partie des soutiens dus au GROUPEMENT. Le GROUPEMENT établit un titre de recette pour la mission de nettoiement des voiries qui lui a été confiée par les communes de son territoire.

Sans préjudice de l'envoi sur format papier des titres de recettes de la COMMUNE ou du GROUPEMENT par le comptable public, la COMMUNE ou le GROUPEMENT s'engage à dématérialiser trente jours au moins avant l'échéance annuelle unique attribué à la COMMUNE ou au GROUPEMENT tout titre de recette qu'il émet en application du présent contrat comme suit :

- a) Saisie dans le Portail des données permettant le traitement informatisé du titre de recettes : ordonnateur, comptable public (désignation et coordonnées), année, numéros de bordereau et de titre, date d'émission, objet complet (tel que figurant sur le titre de recettes), montant, référence pour le paiement.
- b) Transmission via le Portail de chaque titre complet de recettes ou de chaque avis de sommes à payer complet, numérisé sous la forme d'un fichier au format « *Portable Document Format* » (« PDF »)².

20.4.- Pénalités

- a) Pour tout titre de recettes non dématérialisé, dématérialisé de manière incomplète ou dématérialisé sans respecter les modalités ou le calendrier de l'article 20.2, la COMMUNE ou le GROUPEMENT sera redevable de la pénalité forfaitaire de 100 € pour compenser ALCOME des coûts de traitement non automatisé de ce titre de recette et la perturbation créée dans sa chaîne de traitement des titres de recettes.
- b) En l'absence de communication annuelle des arrêtés mentionnés à l'article 15.2 dans le délai

imparti, la COMMUNE ou le GROUPEMENT sera redevable d'une pénalité forfaitaire de 10% des sommes annuelles dues par ALCOME à la COMMUNE ou au GROUPEMENT avant déduction de l'ensemble des pénalités.

²PDF est un standard ouvert et normalisé.

PROJET

- c) En l'absence de communication annuelle du bilan mentionné à l'article 15.6 dans le délai imparti, la COMMUNE ou le GROUPEMENT sera redevable d'une pénalité forfaitaire de 10% des sommes annuelles dues par ALCOME à la COMMUNE ou au GROUPEMENT avant déduction de l'ensemble des pénalités.
- d) En l'absence des informations de traçabilité des Mégots mentionnées à l'article 17.8 dans le délai imparti, la COMMUNE ou le GROUPEMENT sera redevable d'une pénalité de 200 € par expédition de Mégots collectés séparément vers l'installation de traitement final.

L'ensemble des pénalités ne peut toutefois dépasser plus de 15% des sommes annuelles dues par ALCOME à la COMMUNE ou au GROUPEMENT avant déduction de l'ensemble des pénalités.

L'article 20.4 s'applique sans préjudice de l'article 6.3.

20.5.- Le titre de recette conforme au décompte liquidatif d'ALCOME est payé à la date de l'échéance annuelle unique.

Article 21 : Contrôles

21.1.- ALCOME peut diligenter à ses frais un contrôle sur pièces et/ou sur place (en mairie ou sur le territoire de la COMMUNE ou du Territoire du GROUPEMENT) pour vérifier l'exécution de tout ou partie du présent contrat par la COMMUNE ou par le GROUPEMENT.

21.2.- Le contrôle peut porter sur les trois dernières années révolues d'exécution du contrat et l'année en cours.

ALCOME informe trois mois à l'avance la COMMUNE ou le GROUPEMENT de son intention de procéder à un contrôle, et le cas échéant, de l'identité du tiers diligenté par ALCOME pour procéder à ce contrôle. La COMMUNE ou le GROUPEMENT d'une part, et ALCOME d'autre part conviennent conjointement de la date du contrôle, s'il a lieu sur place.

Lorsque le contrôle est effectué sur pièces, ALCOME transmet la liste des pièces nécessaires au contrôle, et la COMMUNE ou le GROUPEMENT dispose alors d'un délai de 30 jours pour en communiquer copie à ALCOME.

Avant d'adopter son rapport de contrôle, ALCOME remet son projet de rapport à la COMMUNE ou au GROUPEMENT qui dispose d'un délai de trente jours pour y apporter ses observations. ALCOME annexe les observations de la COMMUNE ou du GROUPEMENT à son rapport.

21.3.- Lorsque le rapport de contrôle établit une inexécution du contrat-type par la COMMUNE ou le GROUPEMENT, les parties se rapprochent afin d'y mettre fin et d'examiner les conséquences financières pour ALCOME. Le cas échéant, les parties procèdent selon l'article 7 du contrat.

Tout trop-perçu de la COMMUNE ou du GROUPEMENT donne lieu à remboursement à ALCOME, majoré des intérêts au taux légal en vigueur calculés sur la période entre le versement de ce trop-perçu et sa restitution.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS TRANSITOIRES POUR L'ANNEE 2021

Article 22 : Dispositions transitoires

22.1.- Mesure transitoire relative à la prévention

La COMMUNE édicte, ou le GROUPEMENT s'assure que les communes de son Territoire édictent les arrêtés de police municipale visés à l'article 15.2 dans un délai d'au plus 6 mois à compter de la conclusion du présent contrat, et s'assure de leur respect (pour le GROUPEMENT : s'assure que les communes de son Territoire les font respecter) par les exploitants et à défaut par le propriétaire des lieux concernés dans un délai d'au plus 12 mois à compter de l'édition de ces arrêtés.

22.2.- Mesure transitoire relative à l'article 17.6 (demande de pourvoir à la gestion des Mégots)

Par dérogation avec l'article 17.6 et compte tenu de la nécessité de disposer au préalable d'une consolidation des demandes de l'article 17.6, il est fait droit par ALCOME à compter du 31 mars 2022 aux demandes de pourvoir à la gestion des Mégots qui lui sont adressées avant le 31 décembre 2021.

Nom et Prénom :

Qualité du signataire :

Date de signature :

Signature (*en cas de délégation de signature, ajouter la mention « pour ordre et par délégation »*) :

PROJET

ANNEXE A - INFORMATIONS DEMANDEES SUR LA COMMUNE OU LE GROUPEMENT

Partie A.1 : informations et documents relatifs à la gestion administrative du contrat

- COMMUNE ou GROUPEMENT
- Code INSEE
- Coordonnées (mail, adresse postale, téléphone)
- Contact
- Nom, prénom
- Qualité du signataire de la convention
- Délibération exécutoire autorisant la conclusion du contrat-type et arrêté portant délégation de signature au signataire.
- Information sur le risque de Conflit avec les éléments d'appréciation nécessaire lorsque cette information est exigée à l'article 2.2.

Informations et documents supplémentaires pour tout GROUPEMENT :

- Liste des personnes publiques rattachées directement (communes membres, adhérents, etc., quelle que soit la désignation utilisée) au GROUPEMENT
- Liste des communes dans le périmètre territorial du GROUPEMENT
- Arrêté préfectoral fixant le périmètre du GROUPEMENT
- Preuves, selon l'article 2.2, que le GROUPEMENT satisfait à la définition de l'article 1.2

Partie A.2 : Etat des lieux relatifs à l'organisation de la salubrité publique de la COMMUNE ou du GROUPEMENT

- Organisation de la salubrité publique (cocher plusieurs cases le cas échéant) :
 - Dans le cadre d'un service dédié au nettoiement ou à la propreté (hors déchets) ;
 - Dans le cadre d'un service dédié à la gestion des déchets ;
 - Dans le cadre d'un service dédié à la gestion de la voirie ;
 - Autre (préciser) :
- D'autres collectivités territoriales ou personnes publiques interviennent-ils en matière de salubrité publique sur votre territoire (hors services publics de l'assainissement et des déchets) : oui / non

Si oui, préciser exactement lesquelles (et la nature de leurs interventions) :

- Gestion des corbeilles de rue :

Votre collectivité gère-t-elle elle-même la collecte de l'ensemble des corbeilles de rue sur votre territoire ? Oui / Non

Si oui, préciser la part prise en charge dans les différents services :

- Nettoiement ou propreté
- Gestion des déchets
- Gestion de la voirie
- Service des espaces verts

Si non, préciser quelles autres collectivités interviennent sur la collecte des corbeilles de rue :

.....

d) Voirie d'intérêt communautaire

- Existe-t-il sur le territoire de la COMMUNE ou le Territoire du GROUPEMENT des voiries d'intérêt communautaire : OUI/NON
- En cas de réponse positive à la question précédente :
Évaluer la part du budget de nettoyage/maintien de la propreté concerné par ces voiries d'intérêt communautaire :

Partie A.3 : Etat des lieux de la prévention de l'abandon des déchets

3.1.- Prévention

- a) Dispositif de collecte des Mégots et présence des Mégots dans l'espace public :
 - i. Cartographie ou toute autre représentation des dispositifs de collecte dans l'espace public
 - ii. Cartographie ou toute autre représentation des Hotspots dans l'espace public
- b) Dispositions du (des) règlement(s) de police municipale de la COMMUNE (pour le GROUPEMENT : des communes dans le Territoire du GROUPEMENT) en matière de Mégots
- c) Autres mesures de prévention (sensibilisation etc...) :

3.2.- Répression

- a) Existence d'une police municipale ou d'un garde champêtre (pour le GROUPEMENT : à préciser pour chaque commune sur le Territoire du GROUPEMENT) : OUI/NON

En cas de réponse négative, passer au b)

En cas de réponse positive à la question précédente, pour la COMMUNE ou chaque commune sur le Territoire du GROUPEMENT :

- Nombre d'agents de police municipale ou de garde champêtre :
 - La police municipale ou les gardes champêtres reçoivent-ils des instructions spécifiques en matière de sanction des abandons de Mégots dans l'espace public ? OUI/NON (Préciser lesquelles ou pourquoi ils n'en reçoivent pas).
- b) En l'absence de police municipale ou de garde champêtre, préciser comment la COMMUNE ou le GROUPEMENT sanctionne de manière effective l'abandon de Mégots dans l'espace public :

**ANNEXE B - JUSTIFICATIFS DES ACTIONS D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION A LA PREVENTION DE
L'ABANDON DES MEGOTS ET DE LEURS COUTS**

Partie B.1: Justificatifs des actions d'information et de sensibilisation

Description de l'action de sensibilisation, support utilisé, date de l'action

Partie B.2 : Justificatifs des coûts de sensibilisation

- a) Pour les actions de sensibilisation réalisées par des prestataires : factures des prestataires
- b) Pour les actions de sensibilisation réalisées en régie : relevé de temps passé des agents et de leur coût horaire

Aucune facture d'achat d'espace dans des journaux de la COMMUNE, du GROUPEMENT ou des établissements publics dont la COMMUNE ou le GROUPEMENT est membre n'est acceptée.

PROJET

Annexe C - Barème aval (à titre informatif – article 4.3.1 de l'Arrêté)

<i>Typologie de collectivité</i>	<i>Montant (€/habitant/an)</i>
Urbain : communes dont la population est supérieure ou égale à 5 000 et inférieure à 50 000 habitants permanents	1,08
Urbain dense) : communes dont la population est supérieure ou égale à 50 000 habitants permanents	2,08
Rural : communes dont la population est inférieure à 5 000 habitants permanents	0,50
Touristique : communes urbaines ou rurales présentant au moins un des trois critères suivants : - Plus d'1,5 lits touristique par habitant - Un taux de résidences secondaires supérieur à 50 % - Au moins 10 commerces pour 1000 habitants	1,58

Les barèmes mentionnés ci-dessus sont pondérés par un facteur multiplicatif de 0,5 pour l'année 2021 et de 0,75 pour l'année 2022.

Il est rappelé, conformément à l'article 4.3.1 de l'Arrêté, qu'une étude d'évaluation des coûts des opérations de nettoiement des Mégots sera réalisée par ALCOME en lien avec l'ADEME et les collectivités locales au plus tard d'ici la fin de l'année 2022, et qu'ALCOME pourra proposer au ministre en charge de l'environnement des modifications du barème ci-dessus afin de tenir compte des résultats de cette étude.

Annexe D :

ALCOME s'assurera que la COMMUNE/CT/GROUPEMENT a bien signé le présent contrat-type avec ALCOME. En complément, les éléments à transmettre à l'appui d'une demande de la COMMUNE/CT/GROUPEMENT sont les suivants :

1. Indication du nombre de dispositifs demandés
2. Présentation du lien entre la déclaration des hotspots réalisée sur le portail Alcome et les dispositifs demandés
3. Confirmation de la prise en compte des **recommandations techniques** mises à disposition par Alcome sur le portail. Exemples :
 - o *Possibilité de fixation du dispositif*
 - o *Sécurisation du dispositif*
4. Transmission du plan d'action de **sensibilisation** associé

PROJET

Ville de Mainvilliers

Direction enfance-famille



PROJET D'ETABLISSEMENT CRECHE FAMILIALE

Table des matières

LE PROJET D'ACCUEIL de la crèche familiale	4
Gestionnaire et financements.....	4
L'établissement est placé sous la responsabilité du Maire.....	4
Locaux et organisation matérielle du pôle Enfance Famille :	5
Organisation qualitative des différents types d'accueil de la crèche familiale :.....	5
L'accueil régulier	5
Les contrats prévisionnels	6
Accueil des enfants en situation de handicap ou maladie chronique :	6
Quand le besoin spécifique est connu	6
Lorsqu'un questionnement émerge au cours de l'accueil	7
Les bienfaits liés à l'accueil inclusif	7
Le protocole d'accueil individualisé (PAI).....	8
Moyens et compétences professionnelles mobilisées	9
Fonctions des professionnelles.....	9
Analyse de la pratique, formation continue, journées pédagogiques, instances réflexion équipes	11
PROJET EDUCATIF de la crèche familiale	12
Le cadre réglementaire.....	12
L'accueil	12
La première visite chez l'assistante maternelle	12
L'adaptation	12
L'accueil au quotidien.....	13
L'observation :	13
Le jeu et les activités artistique et culturelles	14
Aménagement d'un environnement sécurisant et stimulant :	14
<i>L'espace au pôle Enfance Famille et chez l'assistante maternelle</i>	14
Favoriser la prise en compte du rythme de développement de l'enfant :.....	15
L'éveil des enfants :	15
Le temps du « prendre soin » : un temps de relation et d'échanges	17
Le sommeil	17
Les repas	19
L'allaitement maternel.....	19
Le change, l'acquisition de la « propreté »	20
Le trousseau	20

L'objet transitionnel	20
Annexe 1	22
Annexe 2	23
Annexe 3	24
Annexe 4	25
PROJET SOCIAL ET DEVELOPPEMENT DURABLE	30
L'accompagnement de toutes les familles pour l'attribution des places :	30
Les familles en recherche d'emploi et en parcours d'insertion :	31
Participation financière des familles	31
La place des familles et leur participation à la structure :	31
Les critères d'attribution	32
Le respect de l'environnement et éducation	33
Axe 1 Déchets, Alimentation, consommation	33
Axe 2 Energie et mobilité	34
Axe 3 Préservation des milieux et de la biodiversité	34
Axe 4 Epanouissement de tous	35
LE PROJET D'EVALUATION DE LA QUALITE D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT DES EAJE	36

LE PROJET D'ACCUEIL de la crèche familiale

Gestionnaire et financements

L'établissement est placé sous la responsabilité du Maire.

Le service gestionnaire est la Ville de Mainvilliers :

Hôtel de ville

Place du marché

CS 31101 - 28305 Mainvilliers cedex

Tél : 02 37 18 56 80

Courriel : mairie@ville-mainvilliers.fr

Site Internet : www.mainvilliers.fr

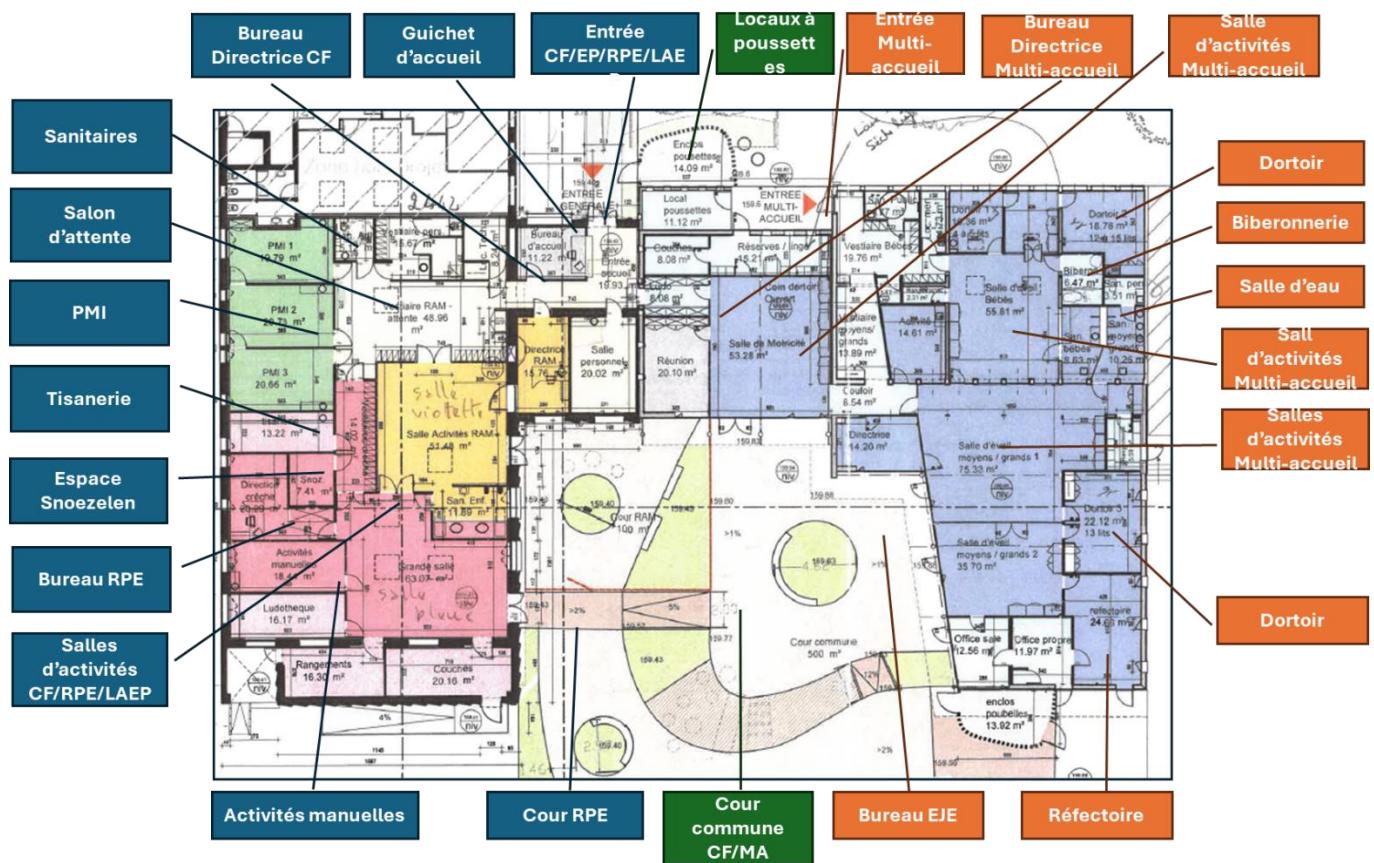
Outre l'assurance des locaux, le gestionnaire contracte une assurance en responsabilité civile couvrant les dommages causés ou subis par les enfants y compris pendant les sorties. Toutefois, les parents doivent fournir une attestation de responsabilité civile.

La crèche familiale est financée par la Prestation de Service Unique (PSU) versée par la CAF d'Eure et Loir ainsi que par la participation des familles.

Coordonnées	133 avenue de la Résistance - CS 31101 - 28305 Mainvilliers Cedex Téléphone 02 37 18 54 47 Courriel : direction-crechefamiliale@ville-mainvilliers.fr
Nature de l'accueil	Individuel.
Jours d'accueil des enfants	Lundi au vendredi.
Amplitude horaire	5h30-21h00 5 places de 5h30 à 8h et de 18h à 21h. Rappel : un enfant ne peut pas être accueilli plus de onze heures par jour
Capacité hors vacances scolaires	10 assistantes maternelles et 36 enfants.
Capacité pendant les vacances scolaires	28 places sur les périodes de vac scolaires
Fermeture	L'accueil des enfants n'est pas assuré les jours fériés.
Age des enfants accueillis	De 10 semaines à 3 ans révolus ou 6 ans en cas de situation médicale particulière.
Pour le respect du rythme de l'enfant :	L'enfant qui prend son repas au domicile de l'assistante maternelle doit arriver au plus tard à 11h00. Son départ ne peut avoir lieu qu'à compter de 14h00.
Local à poussettes	Il est à la disposition des familles pour entreposer les poussettes durant le temps de présence de l'enfant. Les poussettes ne devront en aucun cas être placées dans l'entrée du Pôle Enfance Famille. Aucun effet personnel ne devra être laissé dans ou sous la poussette. La Mairie ne saurait être tenue pour responsable des vols et dégradations de biens laissés dans le local.

Locaux et organisation matérielle du pôle Enfance Famille :

- Deux établissements d'accueil du jeune enfant : un Multi-Accueil « Les Mainvillous », et une Crèche Familiale
 - Le Relais Petite Enfance (RPE)
 - Des locaux à usage du Conseil Départemental pour des permanences et consultations de puéricultrices ainsi que médicale de PMI (Protection Maternelle et Infantile).
 - Un Lieu d'Accueil Enfant Parent (LAEP Roule Bonhomme)
 - Un Espace Parentalité : Il s'adresse aux parents d'enfants de tous âges (de 0 à 25 ans). Il a vocation à proposer des orientations, des informations et des animations propres à chaque classe d'âges.



Organisation qualitative des différents types d'accueil de la crèche familiale :

L'accueil régulier

Il répond à un besoin d'accueil dont le rythme et la durée sont prévisibles. Il est formalisé par la signature d'un contrat d'accueil déterminant la période de réservation, la définition du planning d'accueil par jour, par semaine et dans le mois. Ce contrat mensualisé fixe la participation financière des parents.

Les contrats prévisionnels

Dans le cas où les horaires d'accueil sont très flexibles, une base forfaitaire mensualisée (volume horaire) pourra être proposée à la famille, qui communiquera à l'établissement le planning mensuel d'accueil souhaité pour l'enfant avec un préavis de 2 semaines. Toute modification de ce planning mensuel sans accord préalable de l'établissement pourra conduire le cas échéant soit au non'accueil de l'enfant, soit à une facturation de ces heures.

Accueil des enfants en situation de handicap ou maladie chronique :

Certains parents n'osent pas parler des difficulté ou pathologie de leur enfant, soit par crainte de rejet, soit par difficulté d'acceptation.

Dès les premiers contacts, les familles sont sensibilisées au fait que la connaissance des besoins et difficultés spécifiques de leur enfant permettra au service petite enfance d'organiser au mieux son accueil en l'anticipant.

Cette question est abordée lors des réunions d'information, qui suivent la préinscription sur la liste d'attente de l'enfant.

Quand le besoin spécifique est connu

Préparation de l'accueil

Les échanges avec les parents et les informations recueillies lors de la préinscription permettent d'anticiper l'accueil, à savoir :

- Choisir la structure la plus adaptée aux besoins de l'enfant et de sa famille lors de la commission d'attribution des places.
- Choisir un professionnel référent formé ou sensibilisé, qui s'engage et se projette dans la prise en charge.
- Préparer l'accueil en équipe pluridisciplinaire

Penser et organiser les conditions d'accueil :

- Aménagement spécifique l'espace de vie, si nécessaire
- Diminution éventuelle du nombre d'enfants accueillis
- Mise en place d'un projet d'accueil individualisé (PAI), si la santé de l'enfant le requiert.

Accueil de l'enfant

Au-delà des aménagements nécessaires, l'enfant est pris en charge comme tout autre enfant. Les professionnels veillent à ce qu'il s'y sente en sécurité, ils l'accompagnent dans les étapes de son développement et l'encouragent à faire ses propres expériences. L'enfant apprend à entrer en lien avec des adultes en dehors du cercle familial et à côtoyer ses pairs. Il peut investir librement l'environnement et les activités proposées mis à sa disposition.

Des échanges réguliers sont proposés aux parents, afin de leur permettre de connaître la vie de leur enfant dans la structure.

Les assistantes maternelles sont formées et accompagnées dans la prise en charge par l'ensemble de l'équipe pluridisciplinaire afin d'anticiper la charge émotionnelle qui peut apparaître.

Au cas par cas, et en liaison avec les parents, des partenariats sont mis en place avec les services spécialisés concernés : Centre d'action médico-sociale précoce (CAMSP), Centre médico psychologique (CMP), Service d'éducation spéciale et de soins à domicile (SESSAD), hôpital ou hôpital de jour, etc.

Les liens entre les différentes structures permettent aux professionnels spécialisés de se représenter l'enfant en EAJE et permettent à la structure petite enfance d'adapter au mieux les modalités d'accueil. Ces échanges assurent une cohérence dans le suivi de l'enfant.

Dans le respect du secret médical et en accord avec les parents, les professionnels référents peuvent être informés de certaines particularités à prendre en compte dans la prise en charge quotidienne.

Lorsqu'un questionnement émerge au cours de l'accueil

Dans certaines situations, l'émergence d'un questionnement autour d'un enfant commence dans l'établissement d'accueil. Les observations croisées de l'équipe amènent à s'interroger quant à l'existence d'une problématique particulière chez l'enfant. Il s'agit alors d'échanger et d'accompagner les parents au regard des difficultés observées.

Selon les situations et les liens déjà noués, des entretiens peuvent être proposés par la directrice de structure, le psychologue, et les éducateurs de jeunes enfants afin d'accompagner les familles dans leur cheminement.

Elles peuvent être orientées vers des structures adaptées à leurs besoins.

En tenant compte des difficultés repérées, des aménagements peuvent être mis en place en termes de positionnement des professionnels, d'aménagement de l'espace de vie et de matériel ainsi que de prise en charge de l'enfant.

Les bienfaits liés à l'accueil inclusif

L'expérience professionnelle montre que l'accueil d'un enfant porteur de handicap peut être bénéfique à différents niveaux.

Pour l'enfant et sa famille

L'accueil en EAJE permet ainsi aux enfants et aux parents de faire l'expérience de la séparation de manière sécurisante et porteuse. L'adaptation est mise en place en fonction des besoins de chacun (enfants, parents, structure). Le temps d'accueil est ensuite organisé avec les familles et les divers professionnels concernés afin de proposer à l'enfant un rythme adapté entre l'accueil en crèche et les suivis spécialisés.

L'objectif visé est de permettre une prise en charge adaptée, bienveillante et respectant les besoins de chacun des acteurs.

De son côté l'enfant continue d'évoluer à son rythme. Il bénéficie des propositions et des sollicitations des professionnels. Il observe et interagit avec ses pairs. Il expérimente « le vivre ensemble » et peut éprouver du plaisir à rencontrer d'autres enfants.

L'accueil en collectivité a pour vocation de favoriser sa socialisation et son individualisation, indispensable à son développement.

L'inclusion dans un lieu non spécialisé est importante à la fois pour l'enfant et sa famille. Il permet d'aider les parents, de soutenir leur parentalité et de faciliter l'articulation avec le travail.

En effet, le handicap peut prendre beaucoup de place dans le quotidien des parents. L'accueil de leur enfant en EAJE permet un relais dans un emploi du temps pouvant être intense, chargé de suivis spécialisés. Il leur permet de se situer sur le même plan que tous les parents, c'est à dire d'avoir la possibilité de découvrir leur enfant évoluer parmi d'autres.

Pour les autres enfants

La rencontre avec des enfants à besoins spécifiques, porteurs de handicap ou de maladie chronique, constitue une expérience positive. Elle est source d'observation, de questionnement et d'ouverture, mais rarement de jugement. Les échanges entre enfants ainsi que ceux avec les adultes ouvrent sur la différence et la tolérance. Ils permettent un développement des aptitudes sociales de l'enfant : prémisses d'un savoir vivre, adaptation de la communication sous différentes formes, d'encourager le développement de l'empathie et favoriser le respect de l'autre.

Pour l'équipe

L'accueil de tous les enfants sans distinction est une richesse pour l'équipe. Les professionnels concernés se mobilisent afin de se former et de se documenter. Ils remettent en question leurs pratiques professionnelles et développent leur créativité. Sensibilisés à la problématique du handicap, les professionnels sont particulièrement attentifs aux spécificités de chaque enfant et du groupe. En effet, ils observent plus finement et ajustent leurs pratiques en fonction de ce qu'ils perçoivent des besoins de tous.

Cet accueil nécessite une évaluation constante en réseau et en lien étroit avec les parents, et avec les partenaires des services spécialisés. Ainsi, des réajustements peuvent être mis en place. Il est essentiel pour notre équipe d'accepter les limites de chacun et de pouvoir éventuellement orienter la famille vers d'autres lieux d'accueil plus adaptés.

L'accueil des enfants en situation de handicap ou présentant une pathologie particulière se prépare avec la famille, le médecin qui suit l'enfant, la directrice de l'établissement d'accueil et le référent santé. L'admission de l'enfant sera effective après accord des différents partenaires. Le médecin chef de la Protection maternelle et infantile est systématiquement informé.

Pour les enfants présentant un handicap ou une maladie chronique, il faudra renseigner le nom et les coordonnées du service de soins assurant le suivi de l'enfant.

Le protocole d'accueil individualisé (PAI)

Source : circulaire du 10 février 2021 NOR : MENE2104832C – BO N°9 du 4 mars 2021, projet d'accueil individualisé pour raison de santé.

Pour les enfants atteints de troubles de la santé (allergies, régimes particuliers ou maladies nécessitant un traitement particulier), l'élaboration d'un PAI est obligatoire.

Ce protocole résulte d'une réflexion commune de la direction de l'établissement d'accueil, des parents, du médecin traitant et des intervenants extérieurs et de la référente santé inclusion impliqués dans la prise en charge de l'enfant. Il sera revu en fonction de l'évolution de l'enfant.

Si l'enfant fait l'objet d'un Protocole d'Accueil Individualisé, les parents doivent fournir une trousse d'urgence conforme à la prescription.

L'intervention de soignants extérieurs n'est possible que pour des cas particuliers qui devront au préalable faire l'objet d'une concertation et d'un protocole individuel validé par la directrice et le médecin référent, la référente santé, les parents et intervenants extérieurs.

Moyens et compétences professionnelles mobilisées

Fonctions des professionnelles

La directrice

La direction de la structure est assurée par une Infirmière Puéricultrice. Celle-ci :

- Est responsable de l'organisation de la structure dans le cadre du règlement de fonctionnement,
- Met en œuvre avec leur équipe le projet d'établissement qui inclut un projet pédagogique,
- Assure la gestion administrative et financière de l'établissement,
- Est obligatoirement consultées lors de l'affectation des agents dans son établissement et exerce un pouvoir hiérarchique sur l'ensemble du personnel de la structure,
- Est consultée lors des décisions d'admission et de retrait des enfants et participe à la CAPA,
- Doit tenir des dossiers personnels à chaque enfant dans le cadre d'un logiciel agréé par la CNIL et un registre d'admission qu'elle est tenue de présenter lors des visites de contrôle
- Est tenue de signaler au service de la Protection Maternelle et Infantile tout accident grave survenu dans les locaux de l'établissement ou à l'occasion de son fonctionnement.
- Rend compte au Maire des différents événements survenus dans le cadre du service.
- Accueille les enfants dans la limite des places disponibles et en fonction du personnel effectivement présent,
- Elle assure un encadrement et un suivi des assistantes maternelles et des enfants par des visites à domicile régulières. Elle peut être amenée à y retourner à la demande des assistantes maternelles.
- Elle veille à l'application des règles diététiques, d'hygiène et de sécurité. Elle apporte les conseils nécessaires qui aideront l'assistante maternelle dans sa prise en charge quotidienne de l'enfant (alimentation, sommeil, propreté, agressivité, ...).
- Elle s'assure de la bonne adaptation de l'enfant chez l'assistante maternelle, de son épanouissement affectif, de son développement moteur.

Continuité de la direction

En cas d'absence de la directrice, la continuité de direction est assurée par la directrice de l'autre structure ou son adjointe. La directrice ou sa remplaçante doit être présente ou joignable rapidement sur toute l'amplitude d'ouverture de la structure.

En cas d'absence courte ou impondérable des 2 directrices, la continuité de la direction sera assurée par les adjointes de direction ou une éducatrice de jeunes enfants sur dérogation et après avis de la PMI.

Le Référent Santé et Accueil Inclusif (RSAI)

Le RSAI est assuré par la directrice (infirmière puéricultrice). Comme le prévoit le décret n°2021-1131 du 30 août 2021, elle fait, au minimum 30 heures annuelles, dont 6 heures par trimestre et 0,20 équivalent temps plein

Les missions :

- S'assurer que les conditions d'accueil permettent le bon développement et l'adaptation des enfants dans l'établissement.

- Veiller à l'application des mesures préventives d'hygiène générale et des mesures à prendre en cas de maladie contagieuse ou d'épidémie.
- Informer, sensibiliser, conseiller l'équipe pour accompagner l'intégration des enfants porteurs d'un handicap, d'une affection chronique ou de tout problème de santé nécessitant un traitement ou une attention particulière et participe à la mise en place d'un projet d'accueil individualisé.
- Mener des actions d'éducation et de promotion de la santé auprès du personnel.
- Définir les modalités de la délivrance des soins dont les enfants ont besoin et la mise en œuvre des prescriptions médicales
- Rédiger, présenter et expliquer les protocoles nécessaires et veillent à leur bonne compréhension.



En cas d'absence d'une référente santé, la continuité est assurée par la référente santé de l'autre structure. La référente doit être présente ou joignable rapidement sur toute l'amplitude d'ouverture de la structure. En cas d'absence complète des 2 référentes, les agents solliciteront les responsables dans l'ordre de « la continuité de direction ». La personne responsable sera chargée de contacter soit la PMI ou le 15

L'Éducatrice de Jeunes Enfants

- Met en place et coordonne des activités qui contribuent à l'éveil et au développement des enfants accueillis.
- Elabore les plannings des différentes salles et met en place des projets d'activités en collaboration avec l'équipe et les EJE du Pôle Enfance Famille.
- Est force de proposition dans le choix du matériel pédagogique et de l'aménagement de l'espace.
- Agit dans le respect du projet d'établissement élaboré en équipe.
- Participe à la formation des agents et fait le lien entre les 2 structures d'accueil
- Apporte un soutien éducatif aux familles en partenariat avec la directrice.
- Assure la continuité de direction en cas d'absence simultanée des 2 directrices suite à un impondérable.
- Prend toutes mesures d'urgence en leur absence après avis du référent santé pour tout ce qui concerne les questions médicales.

Les assistantes maternelles

- Veillent et contribuent au développement harmonieux, physique et psychologique de l'enfant
- Assurent une continuité dans le rythme de vie de l'enfant maison/crèche
- Adaptent la journée de l'enfant à son rythme et âge
- Accompagnent l'enfant dans l'apprentissage de la vie en groupe, de l'alimentation, du langage, de la propreté
- Stimulent les différentes acquisitions de l'enfant selon l'âge par des activités d'éveil
- Accompagnent les parents lors de la séparation au moment de l'adaptation, accueillent, informent, établissent une relation de confiance avec les parents
- Informent leur hiérarchie de tout événement important
- Respectent les règles d'hygiène et sécurité
- Travaillent en collaboration avec tous les membres de l'équipe et participent aux activités d'éveil collectives
- Participent aux réunions du personnel, au projet d'établissement
- Ont l'obligation de suivre les formations organisées par le Conseil Départemental d'Eure et Loir mais aussi celles organisées par la Crèche Familiale.

Personnels de service

Des adjoints techniques à temps plein sur l'ensemble du pôle :

- Sont chargés de la réception, de la remise en température et de la distribution des repas livrés en liaison froide, par le prestataire, ainsi que de l'entretien de la vaisselle, du mobilier et des locaux qui s'y rapportent.
- Assurent l'entretien quotidien des locaux de la structure en respectant les normes d'hygiène en vigueur dans les établissements petite enfance.
- Assurent l'entretien du linge en fonction des besoins.

Un professionnel de santé

- Soutient les équipes dans un travail de réflexion en abordant différents thèmes concernant la vie quotidienne et le développement des enfants.

Intervenants extérieurs

Des interventions ponctuelles ou régulières (psychomotricien, intervenant musical, bibliothécaire, ...) pourront être envisagées en fonction du projet pédagogique.

Accueil de stagiaires

Des stagiaires peuvent être admis par convention de stage avec les écoles de formation.

Priorité sera donnée aux stagiaires mainvillois des écoles ayant un partenariat régulier avec la ville pour des formations en rapport avec les qualifications petite enfance.

Les élèves pourront effectuer un stage de sensibilisation de courte durée.

L'accueil sera limité à un seul stagiaire par période.

Les stagiaires devront fournir :

- Une attestation notifiant qu'ils sont à jour du calendrier vaccinal.
- Une attestation d'honorabilité (Fichier Judiciaire National Automatisé des auteurs d'Infractions sexuelles ou Violentes) et le B2 (extrait du casier judiciaire) pour les stagiaires de plus de 18 ans.

Analyse de la pratique, formation continue, journées pédagogiques, instances réflexion équipes

Formation continue des assistantes maternelles :

Les assistantes maternelles ne peuvent exercer qu'après avoir reçu l'accord d'agrément délivré par la PMI et ont l'obligation de suivre une formation organisée par le Conseil Départemental d'Eure et Loir. Par ailleurs, elles bénéficient d'actions de formation et d'information organisées par la crèche. Le but est d'actualiser, de compléter et d'approfondir leurs connaissances, de les aider dans leur rôle éducatif, de répondre à des questions qu'elles se posent au quotidien dans l'exercice de leur activité auprès de l'enfant.

Elles bénéficient aussi de 3 x 2h d'analyses de la pratique avec une psychologue clinicienne extérieure.

Les parents sont toujours avertis des jours de formation qui se déroulent à partir de 18h30.

Les formations étant obligatoires, les parents viendront récupérer leur enfant à la Crèche Familiale s'ils n'ont pu se libérer plus tôt.

PROJET EDUCATIF de la crèche familiale

Le cadre réglementaire

Le projet éducatif de la crèche familiale s'appuie sur un cadre national et international.

En effet, la France a ratifié en 1990 la Convention internationale des droits de l'enfant adoptée par l'Assemblée générale des Nations-Unies le 20 novembre 1989.

Le décret du 31-08-2021 indique que le projet éducatif « précise les dispositions prises pour assurer l'accueil, le soin, le développement, le bien-être et l'éveil des enfants, notamment en matière artistique et culturelle, et pour favoriser l'égalité entre les filles et les garçons. »

L'équipe s'appuie sur les 10 grands principes de la charte nationale pour l'accueil du jeune enfant (Annexe 1) et explique la manière dont ils vont être déclinés dans la vie de l'établissement. C'est un outil indispensable pour l'équipe afin de mettre du sens et de la cohérence dans les pratiques.

La petite enfance devient un enjeu de société et le gouvernement considère les 1000 premiers jours (du quatrième mois de grossesse aux 2 ans) de la vie de l'enfant comme une priorité de l'action publique. Il s'agit de répondre aux besoins des enfants et des parents.

La volonté d'améliorer la qualité des modes d'accueil est également mise en avant afin de favoriser la socialisation et le développement des tout-petits. L'équipe s'appuie sur le référentiel national de la qualité d'accueil du jeune enfant d'avril 2025.

L'accueil

La première visite chez l'assistante maternelle

Lors de ce premier rendez-vous, les parents vont pouvoir échanger avec l'assistante maternelle sur leurs attentes, leurs craintes et ainsi pouvoir poser toutes les questions qu'ils ont besoin.

L'assistante maternelle présentera le déroulé d'une journée et sa manière de travailler

L'adaptation

Chaque enfant est un être unique avec son prénom, sa personnalité et sa propre histoire que l'assistante maternelle respecte et va apprendre à connaître.

L'accueil d'un enfant en crèche familiale commence par une période d'adaptation. Elle permet à l'enfant d'être accueilli progressivement et de s'habituer à son nouvel environnement.

Il peut être difficile pour certains parents de laisser leur tout-petit et inversement. Elle est donc indispensable pour créer un climat de confiance mutuelle entre les parents, l'enfant et l'assistante maternelle.

L'adaptation se déroule sur plusieurs jours, est modulé et personnalisée pour chaque enfant et sa famille. Durant les premiers jours, il est demandé aux parents de passer un peu de temps avec leur enfant chez l'assistante maternelle avant de le confier sur des temps de plus en plus importants pour

aller jusqu'à une journée complète. L'adaptation va permettre à la professionnelle de prendre connaissance des habitudes de vie de l'enfant (position de sommeil, installation au repas...) afin d'offrir un accompagnement adapté de l'enfant et une continuité dans les soins au quotidien.

L'accueil au quotidien

L'arrivée quotidienne de l'enfant est un moment très important.

Ce moment de séparation d'avec son parent est source d'émotions pour le tout-petit. Il est donc nécessaire que le professionnel accompagne et verbalise cette séparation. Cet accompagnement ne doit pas minimiser les émotions de l'enfant mais les reconnaître.

Les professionnels s'attachent aussi à prendre en compte les émotions et les difficultés des parents lors de la séparation.

De plus, l'enfant a besoin que son parent prenne le temps de lui dire au revoir, afin qu'il n'ait pas l'impression que ce dernier puisse disparaître sans prévenir.

Lors des retrouvailles le trio parent, enfant, professionnel échangent sur le déroulement de la journée.

L'enfant peut mettre un certain temps à revenir vers son parent car ils ont été séparés toute la journée. Il peut être envahi par de fortes émotions et avoir besoin d'un temps de transition. Ceci est expliqué au parent afin de le rassurer et de lui permettre de retrouver son enfant plus sereinement.

Ces deux moments sont également des temps d'échange sur ce que vit l'enfant (jeux, anecdotes, découvertes...) mais aussi de transmission d'informations nécessaire à son accueil (chutes, fièvre, vomissements...).

Le carnet de liaison

Afin de respecter l'enfant dans son individualité, l'assistante maternelle doit pouvoir lui assurer une certaine continuité entre ces deux milieux de vie.

Le carnet de liaison permet d'assurer le lien entre la maison et l'assistante maternelle, et vice versa.

Ce carnet est un cahier d'échanges sur les apprentissages réalisés par l'enfant, un cahier de vie, relatant la journée de l'enfant. Il est aussi un outil de travail pour l'assistante maternelle.

Il permet un lien, une « relation triangulaire » entre parents, enfant, assistante maternelle.

Il est important que les parents se tiennent informés

L'observation :

L'observation est à la base de toute action éducative et joue un rôle important dans l'accompagnement des enfants.

Observer consiste à voir, à considérer avec attention les comportements des enfants afin de mieux les connaître et les comprendre.

Cette observation permet aux professionnels de se rendre compte du développement des enfants. Elle permet aussi de mieux cerner la personnalité propre de chaque enfant, de repérer ses particularités pour y apporter une réponse adaptée.

Le jeu et les activités artistique et culturelles

Pour l'enfant tout est jeu. C'est l'outil principal de son développement. Le plaisir et la curiosité sont les moteurs de la découverte dans le jeu.

« L'enfant joue pour apprendre et apprend parce qu'il joue » Epstein.

Un enfant qui va bien est un enfant qui joue. Le jeu permet le développement social et linguistique : il découvre et construit sa personnalité par rapport aux autres à travers la communication verbale ou non qui s'établit.

On distingue trois dimensions :

- Développement psychomoteur : par l'exercice, la motricité, la maîtrise du corps ;
- Développement cognitif par la résolution d'une problématique ;
- Développement sensoriel par la vue, l'odorat, le goût, le toucher et l'ouïe.

D'où l'absolue nécessité de fournir à tous les enfants quel que soit leur âge du matériel varié, dans un espace aménagé, correspondant à leurs besoins.

Aménagement d'un environnement sécurisant et stimulant :

Le choix des matériaux et mobiliers :

Matériel, jeux et mobiliers sont faciles à entretenir et adaptés à l'âge de l'enfant. Le matériel de puériculture répond aux normes de sécurité et d'hygiène.

Qu'il soit petit ou grand, l'adulte sera toujours attentif aux jeux de l'enfant, car par eux, l'enfant fait appel à son imaginaire, à sa créativité.

L'adulte n'a pas besoin de proposer des jeux sophistiqués, il est préférable d'offrir variétés de jouets et diversité des matériaux. L'enfant doit pouvoir choisir ses jeux.

L'accueil familial met une ludothèque à disposition des assistantes maternelles afin de varier les jeux.

L'espace au pôle Enfance Famille et chez l'assistante maternelle

Ils offrent suffisamment de place pour que l'enfant puisse se mouvoir et se déplacer librement.

Des coins sont aménagés pour proposer aux bébés des espaces de découvertes à leur échelle et aux plus grands des espaces de jeux : moteur, imitation, construction, ...

Une salle Snoezelen est à disposition pour permettre à l'enfant de stimuler ses sens dans un cadre agréable et sécurisant

L'aménagement évolue au cours du temps en fonction des observations des professionnels et du développement des enfants

Favoriser la prise en compte du rythme de développement de l'enfant :

Chaque enfant se développe en fonction d'éléments qui lui sont propres : sa personnalité, sa croissance, son système de communication, les sollicitations extérieures

L'assistante maternelle s'adaptera au rythme de l'enfant et à son évolution.

Un bon développement moteur signifie harmonie et précision du geste et non précocité. Chaque évolution est individuelle. L'enfant ne progresse pas dans tous les domaines en même temps, mais étape par étape. Certains enfants dont les stations statiques sont lentes à développer, sont par ailleurs épanouis et actifs.

Respecter la motricité libre de l'enfant :

Le principe de la motricité libre consiste à ne pas mettre l'enfant dans des positions qu'il ne maîtrise pas afin de favoriser son développement autonome et individuel. Ce principe est appliqué pour les bébés qui sont posés au tapis mais aussi pour les plus grands dans leurs découvertes motrices afin de grimper, sauter, descendre et explorer leur environnement à leur rythme.

Les enfants sont pieds nus et doivent avoir des vêtements qui facilitent leur mouvement (éviter Jean, collants, robe).

Favoriser découverte et exploration

L'adulte laisse l'enfant aller librement jusqu'au bout de son expérience et n'intervient qu'en cas de nécessité (sécurité). Expérimenter par lui-même est le meilleur apprentissage pour que l'enfant connaisse son corps et son équilibre.

L'attention que l'adulte porte à son activité est perçue par l'enfant qui se sent soutenu de manière indirecte. Le regard de l'adulte est structurant pour lui : sa parole, la mise en mots de ce que fait l'enfant, de ce qu'il manifeste, participe à ce climat affectif.

L'enfant a besoin de moments où « il ne fait rien ». L'enfant hyper stimulé voit son attention détournée de choses simples, comme la découverte de ses mains ou l'apprentissage d'une position qui peuvent l'occuper de longues minutes.

L'éveil des enfants :

Les ateliers d'éveil (musique, lecture, communication non verbale, motricité, ...) :

Le rôle de l'assistante maternelle est essentiel afin de favoriser le développement aussi harmonieux que possible de l'enfant.

Pour soutenir son travail, l'encourager et favoriser l'éveil de l'enfant, celle-ci doit participer aux ateliers d'éveil mis en place par la crèche familiale.

Les ateliers offrent aux enfants des espaces et des jeux différents ainsi qu'un temps collectif avec leur pair, pour les assistantes maternelles se sont des temps d'écoute, d'information et d'échanges.

Les sorties :

Les promenades jouent un rôle important dans l'hygiène de vie et sont un moment de détente, ainsi qu'une ouverture sur le monde extérieur (rencontres d'autres enfants, nature, ...). Elles peuvent avoir des buts différents : marché, courses, flâneries....

Des ateliers et des sorties sont également organisés conjointement avec le multi accueil.

Pour le bien-être des enfants, les parents doivent fournir des tenues vestimentaires pratiques adaptées à l'âge et au climat.

Les rencontres intergénérationnelles :

Ces rencontres sont bien plus que des moments de partage : ils répondent à des besoins fondamentaux du cerveau humain et influencent directement le développement des compétences cognitives, sociales et émotionnelles

Pour les séniors, cela permet de rompre l'isolement grâce à la rencontre des enfants. Cet espace va leur permettre de pouvoir s'exprimer librement sans se sentir jugés. Les séniors seront stimulés cognitivement grâce aux divers ateliers proposés. Des études ont montré qu'après ces rencontres inter-âges, les séniors avaient un meilleur moral et se sentaient plus optimistes.

Pour les enfants, les avantages sont pluriels également. Ils vont prendre conscience des différences inter-individuelles, du temps qui passe et du respect d'autrui. C'est également l'occasion pour eux d'apprendre à s'adapter à l'autre.

Le partenariat avec les classes d'accueil des enfants de moins de 3 ans :

L'objectif commun est de faciliter la première scolarisation en faisant découvrir aux enfants le milieu scolaire. Sur une période définie, les enfants participent à la vie d'une classe pendant 1 heure, lui permettant ainsi de découvrir une salle de classe, son fonctionnement et les professionnels qui y travaillent (professeur des écoles, ATSEM)

Le temps du « prendre soin » : un temps de relation et d'échanges

Le sommeil

Le respect du rythme de sommeil est fondamental chez l'enfant. Le sommeil joue un rôle essentiel dans le développement de l'enfant. Ce n'est pas seulement un moment de repos, mais un véritable temps de construction. Dormir aide à grandir, à mémoriser ce qu'on apprend et à développer son cerveau.

Les besoins de sommeil sont différents d'un enfant à l'autre et d'un âge à l'autre.

Il est important de connaître les différentes phases de sommeil :

- l'endormissement,
- le sommeil lent : réparateur de la fatigue physique,
- le sommeil rapide : réparateur de la fatigue nerveuse, important pour l'équilibre psychologique de l'enfant,
- la phase intermédiaire : dispositif d'éveil.

Pour ces raisons, il faut respecter :

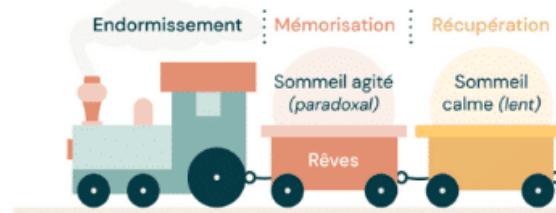
- le réveil naturel de l'enfant,
- les rituels d'endormissement,
- les besoins de sommeil.

Le sommeil est un moment important dans la journée de l'enfant où il doit pouvoir se laisser aller dans cette nouvelle séparation. L'assistante maternelle accompagne l'enfant dans son endormissement et veille régulièrement au bon déroulement de son sommeil. L'enfant dort dans un lit adapté à son développement et ses besoins avec son doudou et/ou sa tétine.

Le petit train du sommeil

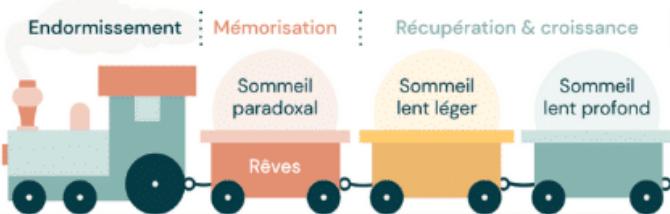
0-3 mois

Cycle de 50 min



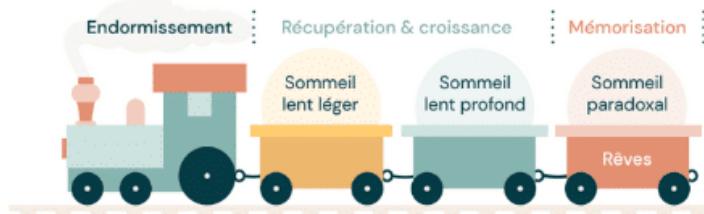
3-9 mois

Cycle de 70 min



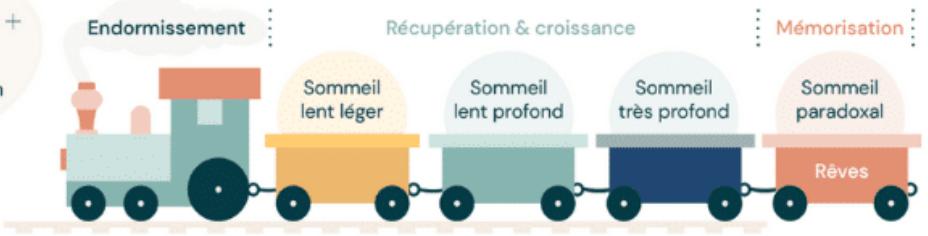
9-36 mois

Cycle de 70 min



3 ans et +

Cycle de
90 à 120 min



Les repas

Le moment du repas est un moment d'échanges et de convivialité. C'est un temps relationnel mais aussi un temps de découverte de saveurs, de textures, de goût et de couleurs pour l'enfant.

Il est important de privilégier la qualité nutritionnelle et relationnelle des repas quel que soit l'âge des enfants. Pour cela, l'adulte doit respecter l'enfant dans ses différents besoins et désirs : respecter son goût, son appétit, son rythme et son besoin d'autonomie mais également ses refus. Il sera présenté à l'enfant tous les différents aliments que constitue son repas mais lui seul est le décisionnaire de manger ou seulement d'observer et regarder ce qui lui est proposé.

L'assistante maternelle prépare et donne les repas nécessaires en fonction des besoins de l'enfant et des horaires d'accueil. Elle fournit le lait infantile adapté à l'enfant sauf les laits spéciaux ou dit de « régime », ceux-ci restent à la charge des parents.

Le petit déjeuner et le dîner doivent être donnés par la famille. En cas d'impossibilité due aux horaires d'arrivée ou de départ de l'enfant, un accord sera signé avec la directrice pour autoriser l'assistante maternelle à prendre en charge le repas supplémentaire.

En cas de dépannage de courte durée, les parents doivent fournir le lait.

En cas de régime spécifique prescrit par le médecin traitant, l'assistante maternelle le suit scrupuleusement sous la surveillance de la Directrice de la crèche.

L'assistante maternelle assure l'entretien des biberons fournis par les parents. Les tétines doivent être changées régulièrement

Les anniversaires sont fêtés à la crèche, ils sont l'occasion pour les enfants de partager un gâteau avec les autres enfants.

L'allaitement maternel

« Allaiter et travailler, c'est possible... »

L'allaitement maternel en crèche familiale est possible si la mère le désire. Les modalités seront vues au moment de la présentation et de l'élaboration du contrat.

Si la mère en a la possibilité, elle peut venir allaiter son enfant au domicile de l'assistante maternelle (un accord commun doit être conclu) sinon elle peut tirer son lait et l'apporter frais (tiré du jour ou de la veille) ou congelé, à l'assistante maternelle qui le donnera au biberon.

Procédures d'hygiène à appliquer aux biberons de lait maternel apportés par les parents :

❖ Conservation du lait maternel

Réfrigérateur => 2 jours, sur les étagères (pas dans la porte)

Congélateur => 4 mois

Lait maternel décongelé et mis au réfrigérateur => 24 heures et ne pas le recongeler

Il doit être bu dans la demi-heure sinon il sera jeté

❖ Transport

Inscrire sur le(s) biberon(s) le nom, prénom de l'enfant, ainsi que la date et l'heure de recueil. Les biberons froids avec tétines et capuchons doivent être transportés par les parents dans un sac isotherme avec un pack réfrigéré. Le transport ne doit pas excéder 1 heure.

Le change, l'acquisition de la « propreté »

Le moment de change constitue un temps privilégié, c'est un moment clé de la construction de la relation d'attachement indispensable entre l'enfant et l'assistante maternelle. Les gestes et la présence de l'adulte sont de qualité. L'aspect relationnel aux cours des soins est prépondérant, des gestes lents et une verbalisation de tous ceux utilisés avant et pendant le soin sont primordiaux.

L'attention est également portée sur le confort physique et le respect du corps de l'enfant.

L'acquisition de la « propreté » est une étape importante dans la vie de l'enfant et son autonomie.

Elle se fait progressivement et dépend de plusieurs facteurs, comme la maturité psychique, neurologique, le développement moteur,...

Le meilleur moment ? Celui choisi par l'enfant.

Il est important que cet apprentissage se fasse en continuité entre la maison et le domicile de l'assistante maternelle, qu'il suive le rythme de l'enfant (progrès et régression), et soit effectué en douceur, une attitude trop directive pouvant entraîner un blocage.

Le trousseau

Les parents seront tenus de veiller à ce que soit toujours présent :

- Des vêtements de rechange adaptés aux différences climatiques de la journée et à la taille de l'enfant
- Le doudou, la tétine
- Les chaussures et les chaussons adaptés à la taille et à la forme des pieds de l'enfant
- Le thermomètre
- Les biberons
- Le nécessaire de toilette
- Le carnet de santé

Afin d'éviter les accidents et les pertes, le port de bijoux et tout autre objet susceptible d'être dangereux (boucle oreille, barrette, perle, élastique...) est strictement interdit pour les enfants

Aucune réclamation ne sera prise en compte pour les objets disparus.

Les pièces de monnaie et les petites pièces de jouets représentent un danger pour les jeunes enfants. Les parents devront s'assurer que les poches de leur enfant n'en contiennent pas

La tétine ne sera pas attachée sur l'enfant, ni maintenue par un lien autour du cou.

L'objet transitionnel

Le doudou (selon D.Winnicott) apparaît comme un objet transitionnel entre la relation du bébé avec ses parents et le monde extérieur. C'est un repère mobile, qui porte l'odeur du foyer. Le besoin d'un doudou peut apparaître dès 4-5 mois.

Il réconforte, rassure et sécurise l'enfant favorisant ainsi son endormissement en l'absence de son parent et l'exploration de son environnement. Le doudou peut aussi aider les enfants à développer leur confiance en eux et les accompagnent dans l'apprentissage de l'autonomie.

Pour les professionnels, le doudou peut être un point d'appui pour sécuriser une séparation difficile. Il peut faciliter le lien avec l'enfant, en lui donnant un point de repère stable.

Le doudou peut prendre différentes formes : t-shirt de maman, peluche, pièce de tissus... Même usé ou étrange, le doudou est précieux. Respecter le doudou, c'est respecter le vécu de l'enfant.

Tous les enfants n'ont pas de doudou, il n'en ressent pas le besoin.

Pour les enfants qui ne possèdent pas de doudou et pour lesquels l'adaptation apparaît difficile, l'assistante maternelle pourra proposer aux parents de rapporter un tee-shirt (par exemple) imprégné des odeurs maternelles et de la maison ainsi que des photos de la famille.

Certains enfants se détachent naturellement de leur doudou, au moment des repas et pendant les temps de jeux, tandis que d'autres le garde plus longtemps. L'essentiel est de respecter leurs besoins affectifs et de les accompagner en douceur dans cette transition.

Annexe 1



CHARTE NATIONALE POUR L'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT

DIX GRANDS PRINCIPES POUR GRANDIR EN TOUTE CONFIANCE

1 Pour grandir sereinement, j'ai besoin que l'on m'accueille quelle que soit ma situation ou celle de ma famille.

2 J'avance à mon propre rythme et je développe toutes mes facultés en même temps : pour moi, tout est langage, corps, jeu, expérience. J'ai besoin que l'on me parle, de temps et d'espace pour jouer librement et pour exercer mes multiples capacités.

3 Je suis sensible à mon entourage proche et au monde qui s'offre à moi. Je me sens bien accueilli.e quand ma famille est bien accueillie, car mes parents constituent mon point d'origine et mon port d'attache.

4 Pour me sentir bien et avoir confiance en moi, j'ai besoin de professionnel.le.s qui encouragent avec bienveillance mon désir d'apprendre, de me socialiser et de découvrir.

5 Je développe ma créativité et j'éveille mes sens grâce aux expériences artistiques et culturelles. Je m'ouvre au monde par la richesse des échanges interculturels.

6 Le contact réel avec la nature est essentiel à mon développement.

7 Fille ou garçon, j'ai besoin que l'on me valorise pour mes qualités personnelles, en dehors de tout stéréotype. Il en va de même pour les professionnel.le.s qui m'accompagnent. C'est aussi grâce à ces femmes et à ces hommes que je construis mon identité.

8 J'ai besoin d'évoluer dans un environnement beau, sain et propice à mon éveil.

9 Pour que je sois bien traité.e, il est nécessaire que les adultes qui m'entourent soient bien traités. Travailler auprès des tout-petits nécessite des temps pour réfléchir, se documenter et échanger entre collègues et avec d'autres intervenants.

10 J'ai besoin que les personnes qui prennent soin de moi soient bien formées et s'intéressent aux spécificités de mon très jeune âge et de ma situation d'enfant qui leur est confié par mon ou mes parents.



Annexe 2



**MINISTÈRE
DES SOLIDARITÉS
ET DE LA SANTÉ**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction générale
de la cohésion sociale**

CHARTE NATIONALE DE SOUTIEN À LA PARENTALITÉ

8 grands principes pour accompagner les parents

1. > Reconnaître et valoriser prioritairement les rôles, le projet et les compétences des parents : les interventions s'appuient sur les ressources et capacités des parents. Elles se construisent avec eux. Elles nécessitent bienveillance et écoute, sans jugement, préjugé, injonction, ni obligation. Elles encouragent l'entraide entre pairs.

6. > Quelles que soient les configurations familiales, permettre à chaque parent d'occuper, dans la mesure du possible, sa place dans le développement de l'enfant. En outre, et parce que les parents ne sont pas les seuls impliqués dans le quotidien des soins et de l'éducation des enfants, d'autres personnes ressources dans l'environnement familial peuvent être concernées par les actions de soutien à la parentalité: grands-parents, beaux-parents, familles recomposées...

2. > S'adresser à toutes les familles quels que soient la situation familiale, le milieu social, l'environnement, le lieu de résidence, la présence d'un handicap ou les références culturelles: les interventions de soutien à la parentalité doivent être accessibles à toutes les familles, sur tout le territoire, dans une perspective universaliste, tout en prenant en compte la singularité de chaque parent.

7. > Proposer des interventions diverses (collectives ou individuelles, dans des lieux dédiés, itinérants ou au domicile...) accessibles à toutes les familles sur l'ensemble du territoire et respectueuses des principes de neutralité politique, philosophique, et confessionnelle : les services, ressources et modes d'action variés mis à disposition des familles sont tous légitimes dès lors qu'ils répondent à un besoin identifié et qu'ils explicitent les approches et objectifs qui les sous-tendent. Ils s'inscrivent dans une démarche d'évaluation pensée en amont et qui intègre la temporalité nécessaire à l'établissement d'un lien de confiance. Les parents y sont associés comme ils le sont à la définition des actions.

3. > Accompagner les parents en intégrant dans cette démarche toutes les dimensions et l'ensemble du contexte de la vie familiale, pour le bien-être de l'enfant et des parents eux-mêmes, et quel que soit l'âge de l'enfant.

8. > Garantir aux personnes qui recourent à une action de soutien à la parentalité **que les bénévoles ou professionnels qui interviennent dans ce cadre:** ont une compétence ou bénéficient d'une formation dans ce domaine; et disposent de temps de partage d'expérience et d'analyse des pratiques.

Cette charte établit les principes applicables aux actions de soutien à la parentalité en application de l'article L. 214-1-2 du code de l'action sociale et des familles.

Annexe 3



Annexe 4

PROTOCOLE SUSPICION MALTRAITANCE OU SITUATION DE DANGER POUR L'ENFANT

Qui ?

Tout professionnel intervenant dans la structure

Quand ?

Lorsque la professionnelle constate, ou soupçonne, une atteinte physique ou mentale, abus sexuel, négligence ou mauvais traitement...perpétré sur un enfant

Comment ?

1- Informier la direction et échanger en équipe

Tous professionnel doit en premier lieu se référer à son responsable hiérarchique, avec exposition des faits/observations/ressentis. La responsable de la structure prendra la décision de donner suite ou non.

- En cas de danger grave ou imminent → Signalement au procureur de la République
- En dehors d'une situation d'urgence ou lorsqu'on est dans le questionnement et le doute à propos de la situation d'un enfant → Transmission d'information préoccupante
 - Soit au Conseil général via la Cellule de Recueil des Informations Préoccupantes (CRIP)

Tel : 02 37 20 13 20 Courriel : crip@eurelien.fr

- Soit au 119

- Soit au Numéro Vert d'Enfance et Partage 0800 05 1234

➤ *Dans le cas de poursuite :*

- Information au Coordinateur Enfance Jeunesse de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche.
- Dans le cas où plusieurs professionnels ont constaté, ou soupçonné, programmation d'une réunion urgente pour en parler en équipe, sans la présence des enfants, en toute confidentialité. Aucune information ne devra être divulgué au dehors de l'environnement professionnel.

Décisions pouvant être prise lors de ce temps en équipe :

- Demande d'approfondir les observations de l'enfant
- Contact avec la PMI via la responsable de circonscription pour conseil
- Réalisation d'une information préoccupante
- Réalisation d'un signalement

2- Le passage à l"écrit :

Des fiches types sont à dispositions : « Fiche type transmission signalement » et « Fiche type transmission information préoccupante »

Plus les informations sont précises plus il peut y avoir une rapidité et une efficacité dans le traitement de l'information/signalement. Les faits doivent être relatés de manière objective sans jugement.

La transmission d'une information préoccupante peut s'effectuer soit sur papier libre avec les indications ci-dessous, soit sur un modèle de fiche mis à disposition au sein des EAJE

➤ Qui écrit et signe

- Si l'écrit concerne l'ensemble de l'équipe : la responsable de la structure rédigera l'écrit (information ou signalement), en coopération avec l'équipe pour que les informations soient le plus détaillées et justes. La responsable de la structure signera l'écrit.
- Si l'écrit ne concerne qu'une professionnelle, c'est elle-même qui rédigera et signera l'écrit. L'aide de la responsable de la structure sera à privilégier.

Dans tous les cas, le visa sera apposé par le Coordinateur Enfance Jeunesse de la Communauté de communes Entre Beauce et Perche. Celui-ci informera la Directrice Générale des Services ainsi que le Président des démarches effectuées, sans informer du Nom de l'enfant.

➤ Différence entre signalement et information préoccupante et transmission

- Le signalement est transmis directement au procureur de la république (avec en copie la CRIP 28) : cas de danger grave ou imminent
- L'information préoccupante est transmise à la cellule départementale de recueil d'information préoccupante (CRIP 28) : en cas de danger ou de risque de danger

➤ Informations nécessaires pour la rédaction d'une information préoccupante ou un signalement

	Information préoccupante	Signalement
Titre	« Transmission d'une information préoccupante »	« Rapport de signalement d'enfant en danger »
Expéditeur (1) Auteur de l'information préoccupante ou du signalement	<ul style="list-style-type: none"> • Nom de l'établissement ou service et coordonnées • Identité du professionnel signataire de l'écrit et fonction exercée (possibilité de cosigner avec un autre professionnel du même service) <p><i>Attention : si les personnes ne sont pas du même service, chaque service doit envoyer son propre écrit</i></p>	
Destinataire (2)	<p>Cellule de recueil des informations préoccupantes de votre département <i>Précisez si envoyé par e-mail, fax ou courrier</i></p>	<p>Procureur de la République et copie à la cellule de recueil des informations préoccupantes de votre département <i>Précisez si envoyé par e-mail, fax ou courrier</i></p>
Visa (3)	Du responsable de l'établissement ou du chef de service	<i>Attention : celui-ci ne cosigne pas le rapport, sauf s'il l'écrit</i>
Identités de l'enfant concerné et des parents ou titulaire de l'autorité parentale (4)	<ul style="list-style-type: none"> • Nom, prénom, date et lieu de naissance ou âge supposé de l'enfant • Domicile habituel de l'enfant • Nom et adresse des parents (de la mère et du père pour les parents séparés) ou du détenteur de l'autorité parentale • Situation des parents : • Composition de la famille et situation familiale actuelle : <p>- Frère(s)/Sœur(s)/beau-père(mère)/demi-frère (sœur)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres personnes vivant au domicile de l'enfant ou en lien habituel avec lui 	
Transcription des éléments (5-1) Nature de l'information/signalement	<ul style="list-style-type: none"> • La personne faisant l'information/signalement, rapporte des faits de quel nature : <p>- Témoin direct des faits, faits constatés</p> <p>- Faits rapportés</p> <p>- Faits supposés</p> <p>- Comment l'informateur a-t-il eu connaissance de la situation ?</p> <p>- En a-t-il informé quelqu'un d'autre et quand ?</p>	

<p>Transcription des éléments (5-2)</p> <p>Constats relatifs à la notion de risque de danger motivant l'information préoccupante ou à la notion de danger motivant le signalement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments d'inquiétudes : description précise, concrète et datée • Fréquence des faits signalés • Symptômes observés • Les éléments concernant l'état et les besoins de l'enfant 	<ul style="list-style-type: none"> • Descriptif détaillé, précis et objectif des faits constatés ou rapportés • Rapportez les paroles entendues (citer les dires entre guillemets), avec les termes réels utilisés (ne mettez pas des mots adultes, par exemple, dans un souci de traduction) • Fréquence des faits signalés • Symptômes observés • Certificat médical éventuel : à défaut d'un avis médical, il est essentiel de décrire les signes et les symptômes de manière objective. Il convient d'être très prudent sur la formulation des signes cliniques, d'utiliser des formules telles que « les symptômes constatés sont compatibles avec une suspicion d'agression sexuelle » • Au-delà des faits, caractérissez ce
---	--	--

		qui évoque le danger et le besoin de protection (se contenter d'évoquer l'intérêt d'une intervention judiciaire mais ne pas en préciser les modalités qui relèvent de l'appréciation du magistrat saisi)
Recueil d'information concernant la prise en charge au quotidien (5-3)	<ul style="list-style-type: none"> • Qu'est ce qui a été mis en place dans l'EAJE au vu de la situation : <ul style="list-style-type: none"> - Réunion d'équipe - Echange avec la direction - Echange avec la PMI <p>Actions déjà menées : mesures de protection mises en œuvre précédemment, partenaires impliqués, description des actions ou contacts éventuels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le cas échéant, personne relais auprès de l'enfant : identité, rôle auprès de l'enfant 	
Recueil d'informations complémentaires (5-4)	<ul style="list-style-type: none"> • Le cas échéant, auteur présumé des faits. Ne pas nommer l'auteur si le professionnel n'a pas été directement témoin (écrire éventuellement : « l'enfant dit que c'est x »). Situation connue ou non des services sociaux 	
Informations délivrées aux parents ou titulaire de l'autorité parentale (6)	La loi du 5 mars 2007 prévoit que les parents doivent être informés de la transmission d'une Information Préoccupante à la cellule départementale, sauf si c'est contraire à l'intérêt de l'enfant. Cette information permet le plus souvent de maintenir la relation de confiance lorsque les parents comprennent l'inquiétude des professionnels et le désir de leur venir en aide.	
Date et signature	De rédaction ou de connaissance des faits	
Signature	Nom, qualité du ou des professionnels qui a/ont rédigé le rapport	

PROJET SOCIAL ET DEVELOPPEMENT DURABLE

La notion de développement durable signifie, pour un organisme public ou privé, d'adopter un mode de développement qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

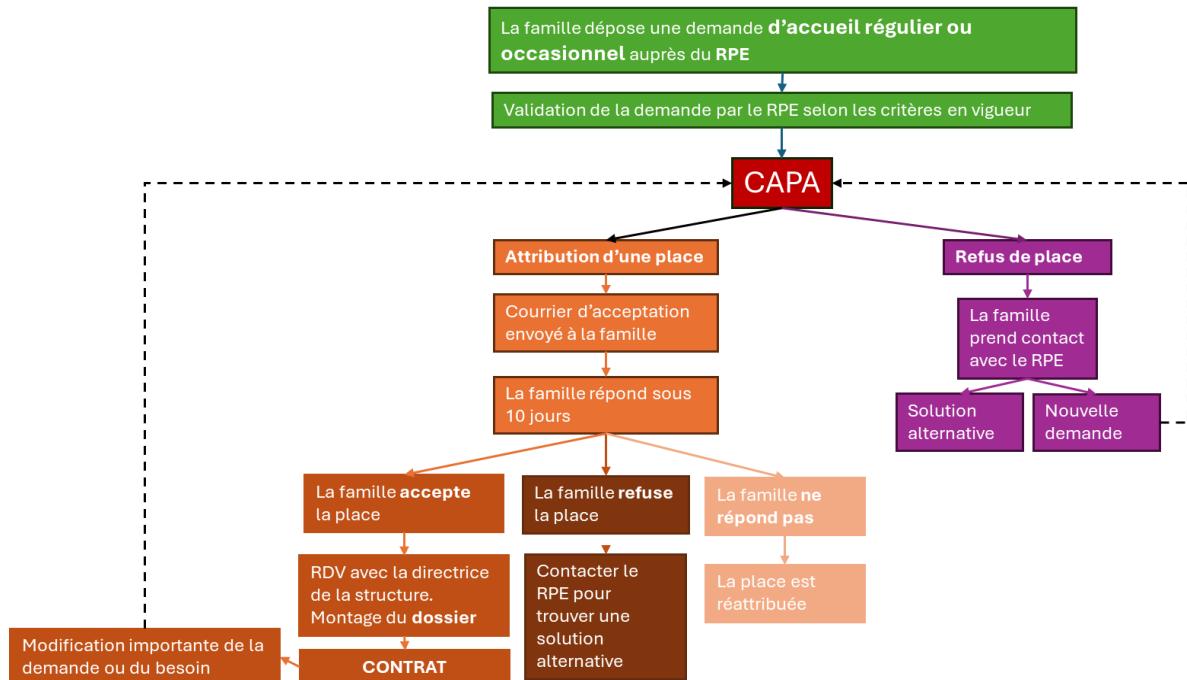
Trois piliers composent cette notion : sociétal, économique, environnemental.

Appliqué à un EAJE, cela signifie d'offrir aux familles les meilleures chances possibles pour concilier vie personnelle, vie professionnelle avec un accueil de qualité pour leur enfant. Par « accueil de qualité » s'entend l'accueil qui permet à l'enfant de se développer dans un environnement sain et bienveillant afin de gagner en confiance et en autonomie.

La Ville de Mainvilliers a signé, pour la période 2020-2026, un Agenda 21 fixant les objectifs de la commune en matière de développement durable et dont s'inspire le présent projet.

En outre, elle est également signataire de la charte « Ville amie des enfants » avec l'Unicef pour la période 2022-2026.

L'accompagnement de toutes les familles pour l'attribution des places :



Les familles Mainvilloises en recherche d'informations sur les modes d'accueil bénéficiant à Mainvilliers de la présence d'un Relais Petite Enfance. L'animatrice du RPE permet un accueil physique des parents se questionnant sur les modes d'accueil, quels qu'ils soient.

Auprès de l'animatrice du RPE, les familles trouveront :

- Des informations ainsi qu'une aide à la recherche sur les différents modes d'accueil pour le jeune enfant,
- La possibilité de s'inscrire afin de demander une place en structure d'accueil (CAPA).
- Un soutien dans les formalités administratives.

Les familles en recherche d'emploi et en parcours d'insertion :

La Commission d'Attribution des Places d'Accueil (CAPA) est l'instance où les dossiers de demandes d'accueil sont analysés. Les places sont attribuées en fonction des places disponibles. Elle veille à maintenir un équilibre entre les âges et à respecter la mixité sociale.

Elle favorise dans la mesure du possible l'inclusion sociale des enfants en situation de handicap ou ayant une maladie chronique.

En 2024, ont été mis en place des coefficients selon la situation familiale dans l'attribution des places. Ces coefficients permettent de mieux prendre en compte la situation particulière de chaque famille.

Participation financière des familles

La commune ayant passé une convention avec la CAF d'Eure et Loir et la MSA, ces dernières participent au financement de la structure, par le biais d'une Prestation de Service Unique.

Le calcul du montant de la participation de la famille s'appuie sur le taux d'effort préconisé par la CNAF et modulé en fonction du nombre d'enfants à charge. Il est appliqué aux revenus perçus par la famille au titre de l'année N-2, dans la limite d'un plancher et d'un plafond fixés par la CNAF.

La place des familles et leur participation à la structure :

Les parents sont invités à s'investir dans la vie de la structure de différentes façons :

- Par des échanges verbaux réguliers aux moments des arrivées ou des départs avec les professionnel.les.
 - Par des réunions d'informations et d'échanges au cours desquelles ils peuvent faire des propositions.
 - Par leur participation aux différentes manifestations qui ont lieu dans le courant de l'année.
 - Ils peuvent également selon leur souhait et leurs compétences particulières proposer des activités spécifiques en accord avec la direction et dans le respect des règles en vigueur.
- Les parents sont invités à participer aux sorties proposées par l'établissement.

Il est demandé aux parents de solliciter la direction pour toute question, tout changement qui peuvent leur paraître anodin mais qui peuvent avoir des conséquences sur le reste de l'accueil.

Les critères d'attribution

GRILLE DE POINTS VALANT CRITERES D'ATTRIBUTION DE PLACE EN CRECHE		
POINTS LIES A LA COMPOSITION FAMILIALE ET A LA SITUATION PAR RAPPORT AU TRAVAIL		
descriptif	points pour les structures	justificatifs à fournir impérativement
famille monoparentale en activité	12	justificatif CAF et attestation employeur ou dernier bulletin de salaire
famille monoparentale en recherche d'emploi ou formation	10	justificatif CAF et attestation d'inscription à France travail ou à la formation
famille monoparentale sans activité	8	justificatif CAF
couple dont les 2 parents ont une activité pro/formation	12	attestation employeur ou dernier bulletin de salaire
couple dont l'un des 2 membres est en activité	10	attestation employeur ou dernier bulletin de salaire
couple dont aucun membre est en activité	4	
POINTS LIES A L'HISTORIQUE DE LA DEMANDE		
descriptif		justificatifs à fournir impérativement
xème demande suite à un refus de la commission	x	
4ème demande suite à un refus de la commission	4	
3ème demande suite à un refus de la commission	3	
2ème demande suite à un refus de la commission	2	
POINTS VENANT S'AJOUTER AUX CRITERES CI-DESSUS		
non cumulable - le nombre de points le plus élevé sera retenu		
POINTS LIES A UNE SITUATION PARTICULIERE		
descriptif		justificatifs à fournir impérativement
famille adressée par des professionnels médico-sociaux	10	courrier des services
enfant en situation de handicap	12	justificatif MDPH
grossesse multiple (jumeaux, triplés,...)	12	
au moins un des parents est en situation de handicap (invalidité sup à 80%)	6	justificatif
descriptif		justificatifs à fournir
famille disposant déjà d'un mode d'accueil	-12	
impayés auprès d'un service de la mairie au moment de la demande de place	dossier non pris en compte	
hébergement temporaire sur la commune	dossier non pris en compte	

Démarche partenariale

Les EAJE travaillent en partenariat avec les acteurs du territoire : Espace parentalité, PMI, bibliothèque, foyer-restaurant pour ainés Marie Hélène Foucart, écoles, régie de quartier, CSE, PRE...

Le respect de l'environnement et éducation

Suivant les préconisations de l'Agenda 21 de la Ville, voici ce que proposent les EAJE en matière de respect de l'environnement et d'éducation à l'environnement :

Axe 1 Déchets, Alimentation, consommation

Créer des jardins partagés :

Projet de mise en place d'un potager au sein du pôle enfance-famille.

Projet commun (à définir) avec la régie de quartier de dans le cadre de la création d'un jardin partagé avec l'EVS.

Poulaillers urbains :

Les enfants fréquentant les structures vont découvrir les poulaillers urbains du territoire.

Education à une alimentation saine et équilibrée :

Ateliers goûters avec Solibio, petits déjeuners partagés déjà organisés.

Projet à mettre en place sur le thème « santé et alimentation ».

Sensibiliser à la réduction des déchets :

Le multi-accueil sera vigilant, dans le cadre du marché de restauration, à ce que le futur prestataire utilise des matériaux et des denrées plus écologiques.

Les EAJE encouragent les familles à la création de jeux en récup' avec les objets de la maison.

Les professionnelles sont sensibilisées à la prévention des déchets et la gestion des restes alimentaires.

Projet avec l'agglo de sensibilisation des professionnels au tri des déchets.

Projet d'installation de corbeilles de tri.

Autres :

Remplacement de la vaisselle en plastique par de la vaisselle en inox au multi-accueil.

Au pôle enfance famille, des serviettes de toilettes de petites tailles ont été mis en place dans les salles de bains des enfants, afin que les professionnelles les utilisent pour se sécher les mains. Les serviettes en papiers ont donc été retirés des supports.

Prévention des déchets papier : dématérialisation, recyclage / réutilisation du papier.

Axe 2 Energie et mobilité

Installation d'abris à vélos :

Projet : le pôle va communiquer sur la présence des locaux à poussettes qui peuvent aussi accueillir des vélos. Cela pourra encourager les familles à utiliser des modes de déplacement plus doux.

Sensibiliser au gaspillage d'énergie :

Projet : Améliorer l'utilisation de la climatisation au sein du pôle (arrêter l'allumage automatique de la climatisation).

Projet : Application de films réflecteurs de chaleur sur les fenêtres pour limiter l'usage de la climatisation.

Veillez à ce que les lumières soient bien éteints par les professionnelles.

Récupération eaux de pluie :

Projet d'installer un récupérateur d'eau de pluie sur le cabanon de la cour.

La cour du pôle enfance-famille a été conçue de manière que l'eau de pluie aille irriguer les espaces verts.

Axe 3 Préservation des milieux et de la biodiversité

Sensibiliser les enfants à la biodiversité

Au sein des EAJE l'éveil à la nature est favorisé par des sorties dans le jardin où des matériaux tels que les feuilles, les fleurs, les bâtons, ou encore la neige sont source d'exploration et d'expériences sensorielles. A travers leurs explorations et leurs observations, ils découvrent des phénomènes naturels, des rythmes et des saisons. Celles-ci participent à la construction de leur conscience du temps, de l'espace et du vivant.

Des sorties extérieures sont organisées en collaboration avec les éducatrices de jeune enfant et la direction, les parents pourront être invités à participer. Des piques niques sont organisées à l'arrivée des beaux jours.

Ex : sortie jardins d'Imbermais, la Tanière...

Installer des abris favorables à la biodiversité :

Projet d'installer un hôtel à insectes dans la cour.

Protection des abeilles :

Une sensibilisation par un apiculteur a été proposée aux enfants et aux adultes afin de les sensibiliser à l'importante écologique des abeilles et à leur vulnérabilité.

Axe 4 Epanouissement de tous

Création de lieux conviviaux ouverts à tous :

Le pôle est le siège de l'espace parentalité « l'Esprit de famille » ouvert aux parents d'enfants âgés de 0 à 25 ans : les familles y trouveront accueil, écoute mais aussi des temps de convivialité type café des parents, des ateliers mais également des moments de calme favorisant le lien avec l'enfant avec l'Espace Snoezelen.

Accès à la culture, au sport et à la musique :

Les EAJE travaillent avec les services culture et sport pour des animations et des projets en commun. Ils proposent d'ores et déjà des sorties culturelles (COMPA...)

Activités intergénérationnelles :

Les EAJE organisent des temps de jeu en commun avec les aînés du foyer Marie Hélène Foucart.

Actions nationales ou internationales :

Le pôle participe à des semaines à thème comme celles autour de la Trisomie 21, l'égalité filles/garçons, la semaine du recyclage, la semaine de la petite enfance, semaine du goût...

Encourager les initiatives d'échanges d'objets :

Lancée en 2025, la semaine du recyclage a permis à des familles de venir déposer des objets non utilisés (jouets, vêtements, livres, matériel de puériculture...) afin qu'ils soient récupérés par d'autres familles en ayant besoin. La semaine a tellement bien fonctionné qu'elle sera reproposée en 2026.

Attractivité du marché :

Les enfants découvrent sur le marché de Mainvilliers les formes et les couleurs des fruits, des légumes, des poissons, l'odeur et la couleur des épices...

LE PROJET D'EVALUATION DE LA QUALITE D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT DES EAJE

Les EAJE de Mainvilliers ont bien pris connaissance du décret 2025-304 du 1^{er} avril 2025 ainsi que du référentiel national de la qualité d'accueil du jeune enfant.

Le projet d'évaluation de la qualité de l'accueil sera travaillé en partenariat entre la Mairie, la PMI et la CAF 28. Cela permettra également de rédiger un projet cohérent avec la mise en place du Service Public de la Petite Enfance (SPPE) et de la nouvelle CTSF de Mainvilliers (2027-2031).

Ville de Mainvilliers

Direction enfance-famille



PROJET D'ETABLISSEMENT

MULTI-ACCUEIL « LES MAINVILLOUS »

Table des matières

LE PROJET D'ACCUEIL du Multi-accueil.....	4
Gestionnaire et financements	4
Locaux et organisation matérielle	5
Organisation qualitative des différents types d'accueil	5
L'accueil occasionnel	6
L'accueil régulier avec ou sans mensualisation.....	6
L'accueil d'urgence.....	6
Accueil des enfants en situation de handicap ou maladie chronique	6
Quand le besoin spécifique est connu.....	7
Lorsqu'un questionnement émerge au cours de l'accueil.....	8
Les bienfaits d'un accueil inclusif.....	8
Le protocole d'accueil individualisé (PAI).....	9
Moyens et compétences professionnelles mobilisées	10
L'équipe et les intervenants :	10
Intervenants extérieurs	13
Accueil de stagiaires et apprentissage.....	13
La mise en œuvre du travail pluridisciplinaire	13
PROJET EDUCATIF du Multi-accueil.....	15
Le cadre réglementaire	15
L'accueil du jeune enfant et de sa famille	15
L'arrivée de la famille et de l'enfant au sein de la structure	15
La transmission : un temps pour créer du lien.....	16
L'observation active de l'enfant.....	17
La motricité libre.....	17
L'éveil du jeune enfant, à la rencontre de soi et du monde.....	17
L'aménagement de l'espace.....	18
Le Jeu libre	18
Les propositions d'activités artistiques et culturelles	18
Le temps du « prendre soin » : un temps de relation et d'échanges	19
Le sommeil	19
Le repas	19
Les soins corporels	20

Les annexes.....	22
Annexe 1 : charte nationale pour l'accueil du jeune enfant	22
Annexe2 : charte nationale de soutien à la parentalité.....	23
Annexe 3 : convention internationale des droits de l'enfant	24
Annexe 4	26
LE PROJET SOCIAL ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	31
L'accompagnement de toutes les familles pour l'attribution des places :	31
Les familles en recherche d'emploi et en parcours d'insertion :	32
Participation financière des familles	32
La place des familles et leur participation à la structure :	32
Les critères d'attribution	34
Le respect de l'environnement et éducation.....	35
Axe 1 Déchets, Alimentation, consommation	35
Axe 2 Energie et mobilité.....	36
Axe 3 Préservation des milieux et de la biodiversité.....	36
Axe 4 Epanouissement de tous	37
LE PROJET D'EVALUATION DE LA QUALITE D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT DES EAJE	39

LE PROJET D'ACCUEIL du Multi-accueil

Gestionnaire et financements

L'établissement est placé sous la responsabilité du Maire.

Le service gestionnaire est la Ville de Mainvilliers :

Hôtel de ville

Place du marché

CS 31101 - 28305 Mainvilliers cedex

Tél : 02 37 18 56 80

Courriel : mairie@ville-mainvilliers.fr

Site Internet : www.mainvilliers.fr

Outre l'assurance des locaux, le gestionnaire contracte une assurance en responsabilité civile couvrant les dommages causés ou subis par les enfants y compris pendant les sorties. Toutefois, les parents doivent fournir une attestation de responsabilité civile.

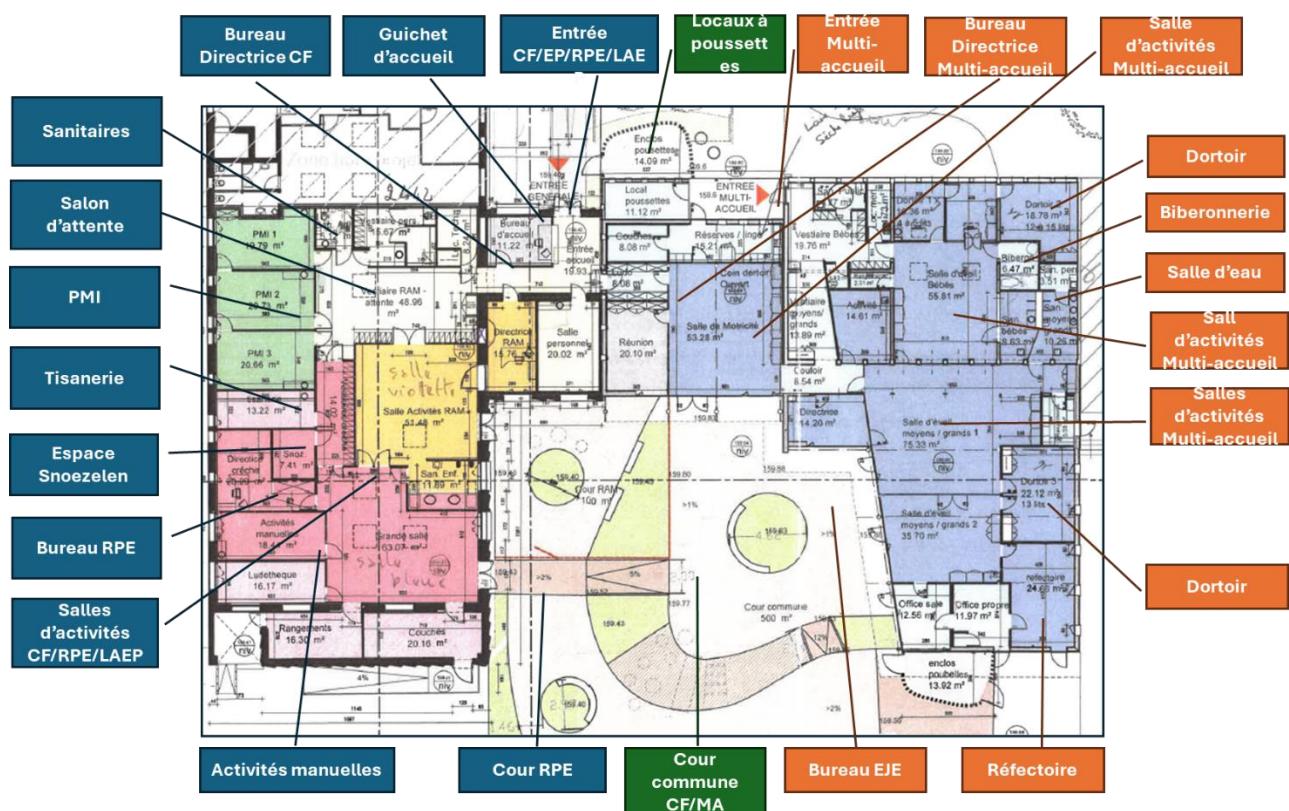
Le Multi-accueil « Les Mainvillous » est financé par la Prestation de Service Unique (PSU) versée par la CAF d'Eure et Loir ainsi que par la participation des familles.

Coordonnées	133 avenue de la Résistance - CS 31101 - 28305 Mainvilliers Cedex Téléphone 02 37 18 54 47 Courriel : direction-multiaccueil@ville-mainvilliers.fr
Nature de l'accueil	Collectif
Jours d'accueil des enfants	Lundi au vendredi
Amplitude horaire	7H30-18H30
Capacité hors vacances scolaires	35 enfants
Capacité pendant les vacances scolaires	25 enfants
Fermeture	La semaine du 1 ^{er} novembre pendant les vacances de la Toussaint Une semaine pendant les Fêtes de fin d'années Une semaine pendant les vacances de printemps Pendant le pont de l'Ascension Trois semaines sur les vacances d'été L'accueil des enfants n'est pas assuré les jours fériés.
Age des enfants accueillis	De 10 semaines à 3 ans révolus ou 6 ans en cas de situation médicale particulière.
Pour le respect du rythme de l'enfant :	L'enfant qui prend son repas au multi-accueil doit arriver au plus tard à 10 h 30. Son départ et son arrivée ne peuvent avoir lieu entre 12h00 et 14h30 (sieste des enfants).
Local à poussettes	Il est à la disposition des familles pour entreposer les poussettes durant le temps de présence de l'enfant. Les poussettes ne devront en aucun cas être placées dans l'entrée du Pôle Enfance Famille. Aucun effet personnel ne devra être laissé dans ou sous la poussette. La Mairie ne saurait être tenue pour responsable des vols et dégradations de biens laissés dans le local.

Locaux et organisation matérielle

La crèche multi-accueil se situe au sein du Pôle enfance-famille qui comprend :

- Deux établissements d'accueil du jeune enfant : un Multi-Accueil « Les Mainvillous », et une Crèche Familiale
- Le Relais Petite Enfance (RPE)
- Des locaux à usage du Conseil Départemental pour des permanences et consultations de puéricultrices ainsi que médicale de PMI (Protection Maternelle et Infantile).
- Un Lieu d'Accueil Enfant Parent (LAEP Roule Bonhomme)
- Un Espace Parentalité : Il s'adresse aux parents d'enfants de tous âges (de 0 à 25 ans). Il a vocation à proposer des orientations, des informations et des animations propres à chaque classe d'âges.



Organisation qualitative des différents types d'accueil

L'organisation du Multi-Accueil doit offrir des rythmes d'accueil adaptés aux différents besoins des familles : que ce soit de l'accueil d'urgence, de l'accueil occasionnel, de l'accueil régulier à temps partiel ou à temps plein.

L'accueil occasionnel

L'enfant est inscrit dans l'établissement et a besoin d'un accueil pour une durée limitée, ne se renouvelant pas à un rythme régulier prévisible d'avance. Les besoins sont connus à l'avance, ponctuels et ne sont pas récurrents.

Une procédure de réservation est obligatoire.

Les heures facturées sont égales aux heures réalisées et/ou aux heures réservées si le délai de prévenance pour annulation (24 heures) n'est pas respecté.

En cas d'absence prolongée de l'enfant, le gestionnaire se réserve le droit de réévaluer la possibilité d'accueil de l'enfant.

L'accueil régulier avec ou sans mensualisation

L'accueil régulier repose sur un contrat répondant aux besoins familiaux. Les besoins sont connus à l'avance et récurrents. Un contrat est établi sur un volume d'heures, déterminé avec les parents selon leurs besoins. La facturation se fait par mensualisation dans le cas d'un planning régulier. Pour les plannings très irréguliers ou une fréquentation susceptible d'être modifiée, la mensualisation n'est pas obligatoirement établie.

L'accueil d'urgence

Un accueil d'urgence répond à un besoin d'accueil immédiat exprimé par les parents ou les services sociaux. L'enfant n'a jamais fréquenté la structure. L'accueil ne pourra excéder un mois.

Accueil des enfants en situation de handicap ou maladie chronique

L'accès des enfants en situation de handicap aux structures collectives d'accueil ou de loisirs, est un droit fondamental, affirmé par l'ensemble des textes en vigueur que ce soit la loi du 11 février 2005* « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » ou les décrets du 7 juin 2010 et du 30 août 2021.

Certains parents n'osent pas parler des difficulté ou pathologie de leur enfant, soit par crainte de rejet, soit par difficulté d'acceptation. Aussi, dès les premiers contacts, les familles sont sensibilisées au fait que la connaissance des besoins et difficultés spécifiques de leur enfant permettra au service petite enfance d'organiser au mieux son accueil en l'anticipant.

Cette question est abordée lors des réunions d'information, qui suivent la préinscription sur la liste d'attente de l'enfant.

Quand le besoin spécifique est connu

Préparation de l'accueil

Les échanges avec les parents et les informations recueillies lors de la préinscription au service Petite enfance permettent d'anticiper l'accueil, à savoir :

- Choisir la structure la plus adaptée aux besoins de l'enfant et de sa famille lors de la commission d'attribution des places.
- Choisir un ou des professionnels référents formés ou sensibilisés, qui s'engagent et se projettent dans la prise en charge.
- Préparer l'accueil en équipe pluridisciplinaire : CAMSP, ADAPEI 28...
- Penser et organiser les conditions d'accueil :
 - Aménagement spécifique des espaces de vie, si nécessaire ;
 - Diminution éventuelle du nombre d'enfants accueillis ;
 - Mise en place d'un projet d'accueil individualisé (PAI), si la santé de l'enfant le requiert.

Accueil de l'enfant

Au-delà des aménagements nécessaires, l'enfant est pris en charge comme tout autre enfant de la structure. Les professionnels veillent à ce qu'il s'y sente en sécurité, ils l'accompagnent dans les étapes de son développement et l'encouragent à faire ses propres expériences. L'enfant apprend à entrer en lien avec des adultes en dehors du cercle familial et à côtoyer ses pairs. Il peut investir librement l'environnement et les activités proposées mis à sa disposition.

Des échanges réguliers sont proposés aux parents, afin de leur permettre de connaître la vie de leur enfant dans la structure.

Le ou les professionnels référents sont formés et accompagnés dans la prise en charge par l'ensemble de l'équipe pluridisciplinaire afin d'anticiper la charge émotionnelle qui peut apparaître. Au cas par cas, et en liaison avec les parents, des partenariats sont mis en place avec les services spécialisés concernés : Centre d'action médico-sociale précoce (CAMSP), Centre médico psychologique (CMP), Service d'éducation spéciale et de soins à domicile (SESSAD), hôpital ou hôpital de jour, etc.

Les liens entre les différentes structures permettent aux professionnels spécialisés de se représenter l'enfant en EAJE et permettent à la structure petite enfance d'adapter au mieux les modalités d'accueil. Ces échanges assurent une cohérence dans le suivi de l'enfant.

Dans le respect du secret médical et en accord avec les parents, les professionnels référents peuvent être informés de certaines particularités à prendre en compte dans la prise en charge quotidienne.

Lorsqu'un questionnement émerge au cours de l'accueil

Dans certaines situations, l'émergence d'un questionnement autour d'un enfant commence dans l'établissement d'accueil. Les observations croisées de l'équipe amènent à s'interroger quant à l'existence d'une problématique particulière chez l'enfant. Il s'agit alors d'échanger et d'accompagner les parents au regard des difficultés observées.

Selon les situations et les liens déjà noués, des entretiens peuvent être proposés par le directeur de structure, le psychologue, et les éducateurs de jeunes enfants afin d'accompagner les familles dans leur cheminement.

Elles peuvent être orientées vers des structures adaptées à leurs besoins.

En tenant compte des difficultés repérées, des aménagements peuvent être mis en place en termes de positionnement des professionnels, d'aménagement de l'espace de vie et de matériel ainsi que de prise en charge de l'enfant.

Les bienfaits d'un accueil inclusif

L'expérience professionnelle montre que l'accueil d'un enfant porteur de handicap peut être bénéfique à différents niveaux.

Pour l'enfant et sa famille

Cet accueil dans un lieu inclusif est important à la fois pour l'enfant et sa famille. Cela permet d'aider les parents, de soutenir leur parentalité et de faciliter l'articulation avec le travail.

En effet, le handicap peut prendre beaucoup de place dans le quotidien des parents. L'accueil de leur enfant en EAJE permet un relais dans un emploi du temps pouvant être intense, chargé de suivis spécialisés. Il leur permet de se situer sur le même plan que tous les parents, c'est à dire d'avoir la possibilité de découvrir leur enfant évoluer parmi d'autres.

L'accueil en EAJE permet ainsi aux enfants et aux parents de faire l'expérience de la séparation de manière sécurisante. La familiarisation est mise en place en fonction des besoins de chacun (enfants, parents, structure). Le temps d'accueil est ensuite organisé avec les familles et les divers professionnels concernés afin de proposer à l'enfant un rythme adapté entre l'accueil en crèche et les suivis spécialisés.

De son côté l'enfant continue d'évoluer à son rythme. Il bénéficie des propositions et des sollicitations des professionnels. Il observe et interagit avec ses pairs. Il expérimente le vivre-ensemble. Cet accueil a pour vocation de favoriser sa socialisation et son individualisation, indispensable à son développement.

L'objectif visé est de permettre une prise en charge adaptée, bienveillante et respectant les besoins de chacun des acteurs.

L'accueil en collectivité contribue à l'éveil et au bon développement de l'enfant.

Pour les autres enfants

La rencontre avec des enfants à besoins spécifiques, porteurs de handicap ou de maladie chronique constitue une expérience positive. Elle permet le questionnement et l'ouverture. Elle permet également des échanges et un développement des aptitudes sociales de l'enfant, prémisses d'un apprentissage du savoir vivre, de la communication, de l'empathie et du respect.

Pour l'équipe

L'accueil de tous les enfants sans distinction est une richesse pour l'équipe. Les professionnels concernés se mobilisent afin de se former et de se documenter. Ils remettent en question leurs pratiques professionnelles et développent leur créativité. Sensibilisés à la problématique du handicap, les professionnels sont particulièrement attentifs aux spécificités de chaque enfant et du groupe. En effet, ils observent plus finement et adaptent leurs pratiques en fonction de ce qu'ils perçoivent des besoins de tous.

Cet accueil nécessite une évaluation constante en réseau et en lien étroit avec les parents, ainsi des réajustements peuvent être mis en place.

Il est essentiel pour notre équipe d'accepter les limites de chacun et de pouvoir éventuellement orienter la famille vers d'autres lieux d'accueil plus adaptés.

Le protocole d'accueil individualisé (PAI)

Source : circulaire du 10 février 2021 NOR : MENE2104832C – BO N°9 du 4 mars 2021, projet d'accueil individualisé pour raison de santé.

Pour les enfants atteints de troubles de la santé (allergies, régimes particuliers ou maladies nécessitant un traitement particulier), l'élaboration d'un PAI est obligatoire.

Ce protocole résulte d'une réflexion commune de la direction de l'établissement d'accueil, des parents, du médecin traitant et des intervenants extérieurs et de la référente santé inclusion impliqués dans le quotidien de l'enfant. Il sera revu en fonction de l'évolution l'état de santé de l'enfant.

Si l'enfant fait l'objet d'un Protocole d'Accueil Individualisé, les parents doivent fournir une trousse d'urgence conforme à la prescription.

L'intervention de soignants extérieurs n'est possible que pour des cas particuliers qui devront au préalable faire l'objet d'une concertation, d'une prescription et d'un protocole individuel validé par la directrice et le médecin référent, le référent santé, les parents et intervenants extérieurs.

Moyens et compétences professionnelles mobilisées

L'équipe et les intervenants :

La directrice

La direction est assurée par une Infirmière Puéricultrice ou une infirmière ayant une expérience en pédiatrie. Celle-ci :

- Est responsable de l'organisation de la structure dans le cadre du règlement de fonctionnement,
- Met en œuvre avec leur équipe le projet d'établissement qui inclut un projet pédagogique,
- Assure la gestion administrative et financière de l'établissement,
- Est obligatoirement consultée lors de l'affectation des agents dans son établissement et exerce un pouvoir hiérarchique sur l'ensemble du personnel de la structure,
- Est consultée lors des décisions d'admission et de retrait des enfants et participe à la CAPA,
- Doit tenir des dossiers personnels à chaque enfant dans le cadre d'un logiciel agréé par la CNIL et un registre d'admission qu'elle est tenue de présenter lors des visites de contrôle
- Est tenue de signaler au service de la Protection Maternelle et Infantile tout accident grave survenu dans les locaux de l'établissement ou à l'occasion de son fonctionnement.
- Rent compte au Maire des différents événements survenus dans le cadre du service.
- Assure la fonction de référente santé et accueil inclusif qui occupe un rôle central en matière de santé et de sécurité.
- Accueillent les enfants dans la limite des places disponibles et en fonction du personnel effectivement présent

Continuité de la direction

En cas d'absence de la directrice, la continuité de direction est assurée par la directrice de l'autre structure ou son adjointe. La directrice ou sa remplaçante doit être présente ou joignable rapidement sur toute l'amplitude d'ouverture de la structure.

En cas d'absence courte ou impondérable des 2 directrices, la continuité de la direction sera assurée par les adjointes de direction ou une éducatrice de jeunes enfants sur dérogation et après avis de la PMI.

L'Educatrice de Jeunes Enfants

Son poste est reparti sur deux missions : 30% adjointe de direction et 70 % en coordination des équipes :

- Participe à la prise en charge au quotidien des enfants
- Met en place et coordonnent des activités qui contribuent à l'éveil et au développement des enfants accueillis.
- Elabore les plannings des différentes salles et met en place des projets d'activités en collaboration avec l'équipe et les EJE du Pôle Enfance Famille.
- Est force de proposition dans le choix du matériel pédagogique et de l'aménagement de l'espace.
- Agit dans le respect du projet d'établissement élaboré en équipe.
- Participe à la formation des agents et fait le lien entre les 2 structures d'accueil.
- Apporte un soutien éducatif aux familles en partenariat avec les directrices.
- Assure la continuité de direction en cas d'absence de la directrice du multi-accueil.
- En l'absence de la directrice, prend les mesures d'urgence sur le multi-accueil en ce qui concerne les mesures médicales en appelant une des deux référentes santé de permanence.

Les Auxiliaires de Puériculture (ETP : 8)

- Accueillent et accompagnent les enfants et leur famille durant tout leur temps de présence dans l'établissement
- Communiquent au quotidien avec les familles dans une relation de confiance.
- Veillent et contribuent à un développement physique et affectif harmonieux des enfants, qu'elles prennent en charge tant individuellement que dans le groupe
- Appliquent les règles d'hygiène et de sécurité en toute circonstance et respectent les protocoles et habitudes de l'établissement
- Aménagent des espaces de vie (repos, repas, jeux) qui sont adaptés aux besoins individuels et collectifs des enfants
- Organisent et animent des temps de jeux et des ateliers d'éveil qui permettent un accompagnement progressif des enfants vers l'autonomie
- Travaillent dans le respect du projet de vie de l'établissement qu'elles contribuent à faire évoluer

Autres personnels qualifiés auprès des enfants (ETP : 2.7)

Au multi-accueil de Mainvilliers, il s'agit principalement de personnes titulaires du CAP Accompagnement Educatif Petite Enfance (AEPE) ou d'un diplôme équivalent comme défini dans l'arrêté du 26/12/2000 et de personnels justifiant d'une expérience professionnelle de 3 ans auprès des enfants. Ils ne peuvent se substituer au personnel diplômé mais participent en collaboration avec lui aux activités d'éveil et aux soins à donner aux enfants. Leur nombre ne peut pas dépasser 60 % de l'effectif et leur qualification sera en accord avec la législation en vigueur.

La directrice, l'éducatrice de jeunes enfants son adjointe, les auxiliaires de puériculture représentent le personnel diplômé de la structure. La proportion de ces professionnelles est toujours au moins égale à 40% de l'effectif du personnel placé auprès des enfants.

Quel que soit le nombre d'enfants présents, il devra toujours y avoir au moins 2 professionnels présents dans la structure, dont une personne diplômée. Pour des raisons de sécurité, le ratio professionnels présents auprès des enfants doit être au minimum de 1 adulte pour 6 enfants.

Les personnels CAP AEPE sont compétents pour intervenir dans le domaine de l'accueil des jeunes enfants et de leur famille. Dans le respect de la réglementation et du projet éducatif / pédagogique de la structure, ils répondent aux besoins fondamentaux de l'enfant et contribuent à son développement affectif et intellectuel. Ils veillent également à son bien-être ainsi qu'à sa sécurité physique et affective.

Au quotidien, les personnels CAP AEPE :

- Accueillent, soutiennent et écoutent les familles, dans le respect de celles-ci, recueillent les informations relatives à l'enfant et informent les familles du déroulement de la journée de l'enfant (transmissions écrites et orales), de manière à assurer une continuité dans la satisfaction des besoins de l'enfant.
- Mettent en place, en continuité et en cohérence avec l'équipe, les propositions d'activités et l'accompagnement au jeu des enfants dont ils ont la responsabilité.
- Accompagnent les enfants vers l'autonomie et l'apprentissage de la vie sociale (respect des règles et consignes liées à la vie en collectivité).
- Accompagnent le jeune enfant dans ses besoins quotidiens (séparation, repas, change, sieste, jeux, activités) et assurent les soins quotidiens (hygiène, diététique, prévention, information) tout en respectant le rythme de chaque enfant.
- Assurent l'entretien et l'hygiène des différents espaces de l'enfant.

Les personnels AEPE travaillent en équipe. Ils participent à l'élaboration du projet éducatif de l'établissement d'accueil du jeune enfant et aux différentes réunions d'équipes. Ils remontent leurs observations quotidiennes pour une prise en charge individuelle et qualitative de l'enfant.

Personnels de service (ETP : 2)

Des adjoints techniques à temps plein sur l'ensemble du pôle :

- Sont chargés de la réception, de la remise en température et de la distribution des repas livrés en liaison froide, par le prestataire, ainsi que de l'entretien de la vaisselle, du mobilier et des locaux qui s'y rapportent.
- Assurent l'entretien quotidien des locaux de la structure en respectant les normes d'hygiène en vigueur dans les établissements petite enfance.
- Assurent l'entretien du linge en fonction des besoins.

Professionnel de santé

Soutient les équipes dans un travail de réflexion concernant la vie quotidienne et le développement des enfants.

Le Référent Santé et Accueil Inclusif (RSAI)

Le RSAI est assuré par la directrice (infirmière puéricultrice). Comme le prévoit le décret n°2021-1131 du 30 août 2021, elle fait, au minimum 30 heures annuelles, dont 6 heures par trimestre et 0,20 équivalent temps plein

Les missions :

- S'assurer que les conditions d'accueil permettent le bon développement et l'adaptation des enfants dans l'établissement.

- Veiller à l'application des mesures préventives d'hygiène générale et des mesures à prendre en cas de maladie contagieuse ou d'épidémie.
- Informer, sensibiliser, conseiller l'équipe pour accompagner l'intégration des enfants porteurs d'un handicap, d'une affection chronique ou de tout problème de santé nécessitant un traitement ou une attention particulière et participe à la mise en place d'un projet d'accueil individualisé.
- Mener des actions d'éducation et de promotion de la santé auprès du personnel.
- Définir les modalités de la délivrance des soins dont les enfants ont besoin et la mise en œuvre des prescriptions médicales
- Rédiger, présenter et expliquer les protocoles nécessaires et veillent à leur bonne compréhension.



En cas d'absence d'une référente santé, la continuité est assurée par la référente santé de l'autre structure. La référente doit être présente ou joignable rapidement sur toute l'amplitude d'ouverture de la structure. En cas d'absence complète des 2 référentes, les agents solliciteront les responsables dans l'ordre de « la continuité de direction ». La personne responsable sera chargée de contacter soit la PMI ou le 15

Intervenants extérieurs

Des interventions ponctuelles ou régulières (psychomotricien, intervenant musical, bibliothécaire...) pourront être envisagées en fonction du projet pédagogique.

Accueil de stagiaires et apprentissage

Des stagiaires peuvent être admis par convention de stage avec les écoles de formation. Priorité sera donnée aux stagiaires mainvillois des écoles ayant un partenariat régulier avec la Ville pour des formations en rapport avec les qualifications petite enfance.

Les élèves pourront effectuer un stage de sensibilisation de courte durée.

L'accueil sera limité à un seul stagiaire par période par section.

Les stagiaires devront fournir :

- Une attestation notifiant qu'ils sont à jour du calendrier vaccinal.
- Une attestation d'honorabilité (Fichier Judiciaire National Automatisé des auteurs d'Infractions sexuelles ou Violentes) et le B2 (extrait du casier judiciaire) pour les stagiaires de plus de 18 ans.

Une Convention d'Apprentissage peut être établie sous réserve que l'apprenti soit inscrit dans un centre de formation agréé.

La mise en œuvre du travail pluridisciplinaire

L'analyse de pratique

Les équipes pluridisciplinaires se mobilisent au quotidien afin de réunir les conditions nécessaires à l'accueil, l'éveil, la sécurité affective et le développement de chaque enfant, en lien avec sa famille, tout en se rapportant au projet éducatif établi.

Pour favoriser cette mobilisation, les professionnelles sont tenues de participer à 3 séances d'analyse de la pratique par an.

En s'appuyant sur des situations vécues, ces temps permettent de partager des difficultés professionnelles pour éventuellement trouver des solutions ensemble. Ces temps de réflexion peuvent aussi servir à échanger sur l'ambiance d'équipe, les ressentis personnels et les conditions de travail.

Ces séances sont animées par une psychologue clinicienne extérieure.

Réunions

Plusieurs réunions sont organisées au sein du Multi Accueil entre les différents professionnels.

- Les réunions de section ont lieu tous les mois. Elles permettent de faire un point sur la prise en charge de chaque enfant, les pratiques et l'organisation.
- Les réunions hebdomadaires avec les EJE sont l'occasion de faire un point sur le fonctionnement du Multi-Accueil et les différents projets.
- Les réunions d'Equipe complète se font toutes les 6 semaines : y sont abordées les questions d'organisation, les grands projets, transmissions d'informations générales.

Journées pédagogiques

Le Multi Accueil organise deux journées pédagogiques par an, au cours desquelles l'ensemble des professionnels bénéficient de ce temps de formation pour réfléchir sur ses pratiques professionnelles (l'aménagement de l'espace, la communication, l'observation, etc.) ou remettre à jour ses connaissances (comme les formations sur les gestes d'urgence). Aucun accueil de mineur n'est possible sur ces temps.

La formation

Le statut général de la fonction publique territoriale pose le principe d'un droit à la formation professionnelle tout au long de la vie, reconnu à tous les fonctionnaires territoriaux. Ces formations concernent les agents territoriaux aussi bien que les agents non-titulaires.

La loi n° 84-594 du 12 juillet 1984, modifiée en profondeur par la loi du 19 février 2007 détermine les différents types de formation offerts aux agents territoriaux. Elle distingue d'une part les formations statutaires obligatoires qui interviennent en début de carrière ou dans le cadre de l'adaptation aux emplois occupés et, d'autre part, les formations facultatives organisées à l'initiative de l'agent ou de son employeur.

L'organisme de référence est le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT), qui propose aux agents territoriaux des formations professionnelles tout au long de leur parcours.

Elles sont disponibles sur inscription motivée de l'agent et soutenue par le supérieur hiérarchique, dans le cadre d'un développement de compétences lié aux missions ou d'un projet d'évolution personnelle. Elles sont accordées dans la limite des places disponibles.

Dans le cadre des entretiens professionnels annuels, la directrice peut suggérer aux personnels des formations pour leur permettre d'évoluer.

PROJET EDUCATIF du Multi-accueil

Le décret du 31-08-2021 indique que le projet éducatif « précise les dispositions prises pour assurer l'accueil, le soin, le développement, le bien-être et l'éveil des enfants, notamment en matière artistique et culturelle, et pour favoriser l'égalité entre les filles et les garçons. »

Le cadre réglementaire

Le projet éducatif du Multi Accueil « Les Mainvillous » s'inscrit dans un contexte national, rattaché au Ministère des Solidarités et de la Santé. Il s'appuie plus largement sur un cadre international.

En effet, la France a ratifié en 1990 la Convention internationale des droits de l'enfant adoptée par l'Assemblée générale des Nations-Unies le 20 novembre 1989.

Ce texte a permis de placer l'enfant en tant que sujet de droit à part entière, reconnu comme un être vivant ayant des capacités et des compétences évolutives. Cela lui confère des droits quel que soit son âge (à partir de sa première heure de vie), son pays, son ethnie, sa religion, sa santé physique et psychique (cf. Annexe 3)

La petite enfance devient un enjeu de société et le gouvernement considère les 1000 premiers jours (du quatrième mois de grossesse aux 2 ans) de la vie de l'enfant comme une priorité de l'action publique. Il s'agit de répondre aux besoins des enfants et des parents.

Ce parcours des 1000 premiers jours s'inscrit dans le Pacte pour l'Enfance qui comprend deux autres volets : la protection de l'enfance et l'Aide Sociale à l'Enfance ; et la protection et la lutte contre les violences faites aux enfants.

La volonté d'améliorer la qualité des modes d'accueil est également mise en avant afin de favoriser la socialisation, le développement et l'autonomie des tout-petits.

L'équipe s'appuie sur le référentiel national de la qualité d'accueil du jeune enfant d'avril 2025.

L'accueil du jeune enfant et de sa famille

L'arrivée de la famille et de l'enfant au sein de la structure

L'accueil commence par la première rencontre avec un échange entre la famille et la direction. Ce premier temps sera l'occasion pour la famille de se faire une représentation de la structure. La responsable y présentera le fonctionnement de la structure, réceptionnera le dossier. Elle remettra la liste du matériel à fournir, la synthèse du règlement de fonctionnement ainsi que le livret d'accueil.

La familiarisation et la rencontre avec la référente de l'enfant.

Lors de la première journée en structure, l'enfant et sa famille rencontrent la professionnelle référente. Pour l'enfant la présence d'un professionnel référent donne un repère. L'enfant saura sur qui il peut s'appuyer tout au long de la journée notamment lors des soins de proximité (repas, sommeil, change).

Pour les parents, cette rencontre va permettre de poser les bases d'une première relation privilégiée et de confiance entre le professionnel, le parent, et l'enfant, sur laquelle chacun pourra s'appuyer lors des futures séparations.

Le quotidien de l'enfant

C'est par l'observation continue par des professionnels que l'enfant se sent sécurisé pour se séparer de ses parents, s'ouvrir au monde et aller à la rencontre de l'autre, enfants et adultes.

La parole qui lui est adressée et la prise en compte de la sienne lui permettent d'être reconnu comme une personne à part entière.

Le professionnel référent est responsable du suivi de l'enfant dans l'institution. Pour l'ensemble des autres professionnels et les parents concernés, il est une personne ressource, privilégiée, mais non exclusive. En effet, le professionnel référent, ne travaille pas seul, il travaille en équipe. Ce qui permet en son absence que les autres membres de l'équipe prennent le relais dans l'accompagnement de l'enfant.

La transmission : un temps pour créer du lien

Lors de la familiarisation, la référente explique à la famille l'importance des « transmissions » : lorsque les parents remettent l'enfant à la crèche ou qu'ils viennent le récupérer il est nécessaire de prévoir des temps d'échange avec le professionnel. Ces temps permettent de créer du lien et constituent un temps de transition pour l'enfant entre la maison et la crèche.

Il est important d'inviter le parent à rentrer dans la section et d'observer son enfant. Les professionnels s'attachent à prendre en compte les émotions et les difficultés des parents lors de la séparation.

De plus, l'enfant a besoin que l'adulte prenne le temps de lui dire au revoir afin de le rassurer.

Ce moment de séparation d'avec son parent est source d'émotions pour le tout-petit. Il est donc nécessaire que le professionnel accompagne et verbalise cette séparation. Cet accompagnement ne doit pas minimiser les émotions de l'enfant mais les reconnaître.

Lors des retrouvailles le trio parent, enfant, professionnel échangent sur le déroulement de la journée :

Chez les bébés, il aborde le repas, le change et le sommeil mais aussi les temps de vie de l'enfant à la crèche

Chez les moyens grands il communique des anecdotes sur les temps de vie de l'enfant (interactions, propositions d'activités)

L'enfant peut mettre un certain temps à revenir vers son parent car ils ont été séparés toute la journée. Il peut être envahi par de fortes émotions et avoir besoin d'un temps de transition. Ceci

est expliqué au parent afin de le rassurer et de lui permettre de retrouver son enfant plus sereinement.

L'observation active de l'enfant

Le Multi-Accueil s'attache à diffuser aux professionnelles une culture de l'observation active des enfants lors des temps de jeu : Comment joue-t-il ? Joue-t-il souvent seul ? Comment réagit-il aux interactions ...

Cette observation permet aux professionnels de se rendre compte du développement de l'enfant. Elle permet aussi de mieux cerner la personnalité propre de l'enfant, de repérer ses particularités pour y apporter une réponse adaptée.

La motricité libre

Au sein du Multi Accueil, le principe de la motricité libre est mis en œuvre. Il consiste à ne pas mettre l'enfant dans des positions qu'il ne maîtrise pas afin de favoriser son développement autonome et individuel. Ce principe est appliqué pour les bébés qui sont posés au tapis mais aussi pour les plus grands dans leurs découvertes motrices afin de grimper, sauter, descendre et explorer leur environnement à leur rythme.

Les enfants sont pieds nus et doivent avoir des vêtements qui facilitent leurs mouvements (éviter Jean, collants, robe). Les bébés, en pleins développement psychomoteur, sont d'ailleurs mis systématiquement.

L'éveil du jeune enfant, à la rencontre de soi et du monde

L'éveil est l'apparition spontanée chez le jeune enfant de l'intérêt pour se découvrir, découvrir le monde dans lequel il vit et découvrir les autres. Dès sa naissance, l'enfant va progressivement s'éveiller, être curieux, vouloir comprendre en utilisant l'expérimentation et le jeu en fonction de ses capacités. Par le jeu, le jeune enfant se découvre, explore son environnement, expérimente, développe son imagination créatrice et rencontre peu à peu les autres enfants.

Le Muti Accueil va proposer aux enfants accueillis un environnement riche où de multiples expériences et stimulations sont possibles.

Au cours de la journée, les professionnels veillent à alterner des temps de jeux accompagnés par l'adulte, des temps de jeux libres, ainsi que des temps individuels et des temps collectifs, comme les temps de regroupement.

Des activités transversales avec la Crèche Familiale sont organisées tous les mercredi matin ou il y a un temps de communication gestuelle dans une salle, un temps de jeux libre et ou accompagnés dans une autre salle au Pôle enfance Famille

Enfin, les professionnelles peuvent accéder, avec les enfants qui le veulent, à l'Espace Snoezelen au pôle enfance-famille. Cette espace confortable et « cocon » permet le retour au calme et la découverte sensorielle.

L'aménagement de l'espace

L'aménagement de l'espace et le positionnement de l'adulte sont essentiels pour que l'enfant s'éveille dans de bonnes conditions, en sécurité physique et affective.

Les professionnels pensent donc cet aménagement afin de favoriser le jeu libre et autonome de l'enfant. Comme évoqué ci-dessus, cet aménagement comprend des espaces de jeu délimités et repérables (dînette, voiture, poupée, lecture, moteur, etc.) ainsi que des jeux et des jouets divers à disposition en plusieurs exemplaires.

L'aménagement évolue au cours du temps en fonction des observations des professionnels et du développement des enfants.

Les professionnels, par leur présence et leur regard sécurisent les espaces que les enfants vont alors s'autoriser à explorer. Ils observent, valorisent, encouragent en portant un regard bienveillant sur ce que fait l'enfant.

Pour le tout-petit, tout est activité et tout est source d'exploration. Les professionnels soutiennent sa créativité et évitent d'orienter ses actions. Ils sont garants de sa liberté d'exploration et d'expression sans aucune attente de résultat. C'est notamment par cette liberté de jeu que l'enfant va construire son identité, découvrir qui il est et le monde qui l'entoure.

Le Jeu libre

Le jeu libre et mixte est le quotidien de l'enfant, il développe son imaginaire, ses capacités motrices, son lien social et réalise ses propres expériences.

L'enfant peut aussi se décharger, revivre des situations difficiles ou non maîtrisées.

Dans le jeu, il peut être celui qui maîtrise en rejouant et ainsi mieux intégrer ou vivre ces situations.

A tout moment de la journée, les professionnelles mettent à disposition des enfants du matériel (dînette, poupées, déguisement) afin que l'enfant puisse vivre et rejouer des scènes du quotidien. Elles veillent à renouveler régulièrement les jeux au cours de la journée afin de redonner l'envie à l'enfant d'aller explorer.

Ici aussi, l'adulte observent, valorisent, encouragent l'enfant. L'adulte n'intervient pas forcément.

Tous les jeux sont accessibles à tous les enfants.

Les propositions d'activités artistiques et culturelles

L'éveil artistique permet à l'enfant de porter un regard sensible sur le monde, il expérimente des émotions, des sensations et développe son imaginaire.

C'est pourquoi en parallèle du jeu libre, des activités artistiques accompagnés sont proposées en petit groupe de 4/5 enfants. Ces activités consistent à proposer des découvertes avec des repères (une ou deux maximum). Par exemple, de la peinture, de la pâtisserie, du transvasement, etc. Ces activités permettent notamment à l'enfant de développer son imagination et sa créativité

dans le domaine artistique. Elles sont également support d'échanges et de partage entre les enfants et les professionnels et permettent aux enfants de découvrir et d'explorer différents matériaux.

L'éveil culturel permet à chaque enfant de développer sa sensibilité individuelle au monde à travers ses expériences sensorielles.

Des livres sont proposés aux enfants, les livres sont accompagné par l'adulte, l'enfant peut les regarder, les manipuler et les explorer. Des histoires sont lues à la demande d'un ou plusieurs enfants, soit de manière individuelle, soit à un groupe d'enfants.

Dans la même perspective, le partenariat avec la Bibliothèque permet d'enrichir ces expériences culturelles par la proposition de créneaux d'animation autour du support livre réservé pour les enfants du Multi Accueil et de la Crèche Familiale.

Le livre peut être parfois explorer de manières différentes : kamishibaï, racontes-tapis...

Des spectacles organisés par la ville sont proposés durant l'année.

Le temps du « prendre soin » : un temps de relation et d'échanges

Tout au long de la journée, les temps de soin sont importants dans l'accompagnement de l'enfant.

Le sommeil, le repas et les soins corporels respectent le rythme et les besoins de l'enfant

Le sommeil

Le sommeil est un moment important dans la journée de l'enfant. L'enfant doit pouvoir se laisser aller dans cette nouvelle séparation. Il est accompagné par un professionnel afin de lui donner les meilleures conditions possibles de sommeil. Le matériel est adapté en fonction du développement de l'enfant et de sa capacité à dormir seul ou accompagné : bras, lit à barreau ou lit couchette, sur un tapis....

Les enfants dorment avec un doudou et/ou tétine. L'objet de transition peut aussi être simplement un linge tant que l'enfant se l'est approprié.

Le repas

Le repas est un temps privilégié et de découverte de saveurs, de textures, de goût, et de couleurs pour l'enfant.

L'enfant est installé en fonction de son développement (à bras, sur une petite chaise, à table pour les plus grands).

Le repas est proposé en fonction du rythme de l'enfant.

Chez les bébés, il est individualisé.

La section des moyens/grands mangent dans un réfectoire, sur 2 services.

Chez les moyens, il est individualisé ou pris en duo.

Chez les grands, le repas est pris en groupe.

Les soins corporels

Au même titre que se nourrir, dormir, respirer, les soins corporels font partie des besoins fondamentaux et des gestes de la vie quotidienne. En effet, à tout âge, le change est un temps d'hygiène indispensable au confort de l'enfant. Il est donc nécessaire de respecter les spécificités physiologiques des bébés que ce soit dans leur installation ou lors des mobilisations ainsi que le désir de l'enfant plus grand de participer activement à cette étape.

Le change debout est proposé aux enfants en fonction de leur développement. Des toilettes adaptées sont disponibles pour l'enfant qui ne porte plus de couches.

Ces soins sont individualisés, le professionnel référent se rend disponible. Une continuité de soins est privilégiée pour les repères des enfants

Le soin est un moment privilégié pour accompagner l'enfant dans la découverte de son schéma corporel et ses sensations physiques.

L'aspect relationnel aux cours des soins est prépondérant, des gestes lents et une verbalisation de tous ceux utilisés avant et pendant le soin sont primordiaux.

Le professionnel fait en sorte que ce temps soit un moment de communication, d'échange individualisé et de bien-être.

Au travers ces temps de change, l'enfant, tout en découvrant son corps, va donc peu à peu devenir acteur de ce soin.

Le trousseau

Les parents seront tenus de veiller à que soit toujours présent :

Des vêtements de rechange adaptés aux différences climatiques de la journée

Des chaussures adaptées

Le doudou, la tétine

Afin d'éviter les accidents et la perte, le port de bijoux et tout autre objet susceptible d'être dangereux (boucle oreille, barrette, perle, élastique) est strictement interdit pour les enfants

Aucune réclamation ne sera prise en compte pour les objets disparus.

Les pièces de monnaie et les petites pièces de jouets représentent un danger pour les jeunes enfants. Les parents devront s'assurer que les poches de leur enfant n'en contiennent pas

La tétine ne sera pas attachée sur l'enfant, ni maintenue par un lien autour du cou.

L'objet transitionnel (doudou), fait le lien entre la maison et la crèche, et vient renforcer la sécurité affective de l'enfant. C'est un objet que l'enfant crée et qui se situe dans cet espace intermédiaire entre « l'intérieur et l'extérieur ». Il doit donc pouvoir y avoir accès librement et ce, tout au long de la journée.

Les annexes

Annexe 1 : charte nationale pour l'accueil du jeune enfant



CHARTE NATIONALE POUR L'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT

DIX GRANDS PRINCIPES POUR GRANDIR EN TOUTE CONFIANCE

1 Pour grandir sereinement, j'ai besoin que l'on m'accueille quelle que soit ma situation ou celle de ma famille.

2 J'avance à mon propre rythme et je développe toutes mes facultés en même temps : pour moi, tout est langage, corps, jeu, expérience. J'ai besoin que l'on me parle, de temps et d'espace pour jouer librement et pour exercer mes multiples capacités.

3 Je suis sensible à mon entourage proche et au monde qui s'offre à moi. Je me sens bien accueilli.e quand ma famille est bien accueillie, car mes parents constituent mon point d'origine et mon port d'attache.

4 Pour me sentir bien et avoir confiance en moi, j'ai besoin de professionnel.le.s qui encouragent avec bienveillance mon désir d'apprendre, de me socialiser et de découvrir.

5 Je développe ma créativité et j'éveille mes sens grâce aux expériences artistiques et culturelles. Je m'ouvre au monde par la richesse des échanges interculturels.

6 Le contact réel avec la nature est essentiel à mon développement.

7 Fille ou garçon, j'ai besoin que l'on me valorise pour mes qualités personnelles, en dehors de tout stéréotype. Il en va de même pour les professionnel.le.s qui m'accompagnent. C'est aussi grâce à ces femmes et à ces hommes que je construis mon identité.

8 J'ai besoin d'évoluer dans un environnement beau, sain et propice à mon éveil.

9 Pour que je sois bien traité.e, il est nécessaire que les adultes qui m'entourent soient bien traités. Travailler auprès des tout-petits nécessite des temps pour réfléchir, se documenter et échanger entre collègues et avec d'autres intervenants.

10 J'ai besoin que les personnes qui prennent soin de moi soient bien formées et s'intéressent aux spécificités de mon très jeune âge et de ma situation d'enfant qui leur est confié par mon ou mes parents.

Annexe2 : charte nationale de soutien à la parentalité

**MINISTÈRE
DES SOLIDARITÉS
ET DE LA SANTÉ**
Santé
Famille

**Direction générale
de la cohésion sociale**



**CHARTE NATIONALE
DE SOUTIEN À LA PARENTALITÉ**

8 grands principes pour accompagner les parents

1. « Reconnaître et valoriser prioritairement les rôles, le projet et les compétences des parents : les interventions s'appuient sur les ressources et capacités des parents. Elles se construisent avec eux. Elles nécessitent bienveillance et écoute, sans jugement, préjugé, injonction, ni obligation. Elles encouragent l'entraide entre pairs.

2. « S'adresser à toutes les familles quelles que soient la situation familiale, le milieu social, l'environnement, le lieu de résidence, la présence d'un handicap ou les références culturelles : les interventions de soutien à la parentalité doivent être accessibles à toutes les familles, sur tout le territoire, dans une perspective universitaire, tout en prenant en compte la singularité de chaque parent.

3. « Accompagner les parents en intégrant dans cette démarche toutes les dimensions et l'ensemble du contexte de la vie familiale, pour le bien-être de l'enfant et des parents eux-mêmes, et quel que soit l'âge de l'enfant.

4. « Proposer un accompagnement et un soutien dès avant l'arrivée de l'enfant et jusqu'à son entrée dans la vie adulte : agir tôt permet de prévenir, anticiper et mieux repérer les situations de vulnérabilité ou les difficultés.

5. « Respecter les principes d'égalité entre les femmes et les hommes dans la parentalité et au sein de la sphère familiale : les actions de soutien à la parentalité et l'accompagnement des parents veillent à ne pas véhiculer de stéréotypes sur les relations entre parents ou entre les enfants.

6. « Quel que soient les configurations familiales, permettre à chaque parent d'occuper, dans la mesure du possible, sa place dans le développement de l'enfant. En outre, et parce que les parents ne sont pas les seuls impliqués dans le quotidien des soins et de l'éducation des enfants, d'autres personnes ressources dans l'environnement familial peuvent être concernées par les actions de soutien à la parentalité : grands-parents, beaux-parents, familles recomposées...

7. « Proposer des interventions diverses (collectives ou individuelles, dans des lieux codés, contrôlés ou au domicile...) accessibles à toutes les familles sur l'ensemble du territoire et respectueuses des principes de neutralité politique, philosophique, et confessionnelle : les services, ressources et modes d'action variés mis à disposition des familles sont tous légitimes dès lors qu'ils répondent à un besoin identifié et qu'ils explicitent les approches et objectifs qui les sous-tendent, ils s'inscrivent dans une démarche d'évaluation pensée en amont et qui intègre la temporalité nécessaire à l'établissement d'un lien de confiance. Les parents y sont associés comme ils le sont à la définition des actions.

8. « Garantir aux personnes qui recourent à une action de soutien à la parentalité que les bénévoles ou professionnels qui interviennent dans ce cadre ont une compétence ou bénéficiant d'une formation dans ce domaine, et disposant de temps de partage d'expérience et d'analyse des pratiques.

Cette charte établit les principes applicables aux actions de soutien à la parentalité en application de l'article L. 214-1-2 du code de l'action sociale et des familles.

Annexe 3 : convention internationale des droits de l'enfant

Le Comité international des droits de l'enfant a ainsi explicité la manière dont les principaux articles de la convention doivent être appliqués, notamment dans le domaine de la petite enfance. Cette partie de la population (définie dès la naissance), a besoin d'être conseillée, et soutenue pour exercer ses droits.

L'accueil de l'enfant et de sa famille s'efforce de garantir et de favoriser des pratiques professionnelles de qualité qui répondent à chaque moment clé de la journée aux besoins fondamentaux du tout-petit tels que manger, dormir, bénéficier de soins ou jouer. L'enfant, citoyen en devenir, est considéré comme sujet, acteur, pouvant mobiliser ses ressources.

- L'un des premiers droits relevés par la Convention appliqué directement dans le domaine de la petite enfance, concerne l'article 2 relatif à la non-discrimination. Le Comité note que : « *Les jeunes enfants (...) sont victimes de multiples formes de discrimination à cause de leur origine ethnique, de leur statut social et culturel, de leur sexe ou d'un handicap, voire d'une maladie ou de leur appartenance religieuse.* »

Ce droit permet l'intégration précoce des enfants particulièrement vulnérables.

Dans ce sens, en 2016, la branche Famille de la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) et ses partenaires ont travaillé sur le principe de la laïcité. Ils ont élaboré une charte « visant à réaffirmer le principe de laïcité en demeurant attentifs aux pratiques de terrain, en vue de promouvoir une laïcité bien comprise et bien attentionnée », (cf. annexe n°2).

La mise en œuvre de ce principe « se fera avec et pour les familles et les personnes vivant sur le sol de la République quelles que soient leur origine, leur nationalité et leur croyance ».

- L'article 3 de la convention concerne lui l'intérêt supérieur de l'enfant. Il spécifie que : « *l'intérêt supérieur de l'enfant est une considération primordiale dans toutes les décisions concernant les enfants* ».

D'après ce principe, les professionnels se positionnent en faveur du bien-être et du développement de l'enfant en mettant à distance leurs principes moraux et leurs propres états émotionnels.

Le travail pluridisciplinaire au sein du Multi Accueil permet de mettre en œuvre un travail d'analyse et de questionnement des pratiques professionnelles, afin de différencier ses propres émotions de celles des enfants.

- D'autre part, l'article 12 confère le droit à l'enfant d'être informé et consulté sur toute question le concernant et stipule que son opinion soit prise en considération.

Le Comité statue que : « Les jeunes enfants sont extrêmement sensibles à leur environnement et parviennent très rapidement à reconnaître les personnes, lieux et habitudes qui constituent leur cadre familial, tout en prenant conscience de leur identité propre. Ils font des choix et communiquent leurs émotions, idées et désirs de diverses manières bien avant d'être capables de communiquer par le langage conventionnel oral ou écrit. » Il spécifie donc que c'est aux adultes de s'adapter au mode relationnel et communicationnel de l'enfant afin qu'il puisse être informé et donner (ou faire comprendre) son opinion,

- Pour finir, l'article 31 porte sur le droit de l'enfant au repos et aux loisirs, de se livrer au jeu et à des activités récréatives propres à son âge et de participer à la vie culturelle et artistique.

Les professionnels s'inscrivent dans des propositions auprès des enfants sans attente de productions ou de résultats

Plus récemment, en 2016, à la suite du plan d'action pour la petite enfance, Sylviane Giampino psychologue et psychanalyste, a conduit une mission de consultation et de concertation : « Développement du jeune enfant, modes d'accueil et formation des professionnels ».

Un an après, le Ministère des Familles de l'Enfance et des Droits des femmes poursuit ce travail et publie un texte cadre national pour l'accueil des 0-3 ans. Ce texte validé par le Haut Conseil de la famille, de l'enfance et de l'âge (HCFEA), énonce les dix principes du point de vue de l'enfant dans une charte nationale (cf. annexe n°3 « dix grands principes pour grandir en toute confiance »). Le pilotage de la qualité affective, éducative et sociale de l'accueil du jeune enfant propose des repères pratiques afin de mettre en œuvre ces 10 orientations.

En préambule de ce texte, l'objectif est décrit ainsi : « *Le texte cadre expose les principes que la France adopte en vue de garantir les meilleures conditions d'accueil à ses très jeunes citoyens. En prenant en compte les besoins fondamentaux des tout-petits, il reformule les pratiques professionnelles à partir du point de vue de l'intérêt supérieur de l'enfant, et explicite la manière dont le monde de la petite enfance peut poser les bases nécessaires à un développement complet et harmonieux, respectueux des droits, des besoins et de la singularité de chaque petite fille et de chaque petit garçon* ».

Cette charte a fait l'objet d'un arrêté le 23 septembre 2021 qui en fait un texte de référence national pour les EAJE dans la conception de leur projet d'établissement et dans les pratiques professionnelles quotidiennes.

Enfin, en septembre 2018, la prévention auprès des jeunes enfants est au premier plan de la « Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté » présentée par le Président de la République. L'égalité des chances est souhaitée dès les premiers pas pour rompre la reproduction de la pauvreté des enfants.

Un nouveau continuum éducatif centré sur l'apprentissage de la langue française de 0 à 6 ans et sur la qualité éducative sont envisagés.

Un des axes du « Plan pauvreté » est de favoriser l'accès des enfants issus de familles modestes aux lieux d'accueil et de mettre en place un parcours de parentalité qui commencera dès le quatrième mois de grossesse, se poursuivra tout au long de la vie du jeune enfant afin d'offrir un accompagnement aux parents dans lequel ils ne se sentent pas jugés. Le but est de les conforter dans leur rôle de parents et leur redonner confiance afin qu'ils puissent confier sereinement leurs enfants aux professionnels des lieux d'accueil.

Annexe 4

PROTOCOLE SUSPICION MALTRAITANCE OU SITUATION DE DANGER POUR L'ENFANT

Qui ?

Tout professionnel intervenant dans la structure

Quand ?

Lorsque la professionnelle constate, ou soupçonne, une atteinte physique ou mentale, abus sexuel, négligence ou mauvais traitement...perpétré sur un enfant

Comment ?

1- Informier la direction et échanger en équipe

Tous professionnel doit en premier lieu se référer à son responsable hiérarchique, avec exposition des faits/observations/ressentis. La responsable de la structure prendra la décision de donner suite ou non.

- En cas de danger grave ou imminent → Signalement au procureur de la République
- En dehors d'une situation d'urgence ou lorsqu'on est dans le questionnement et le doute à propos de la situation d'un enfant → Transmission d'information préoccupante
 - Soit au Conseil général via la Cellule de Recueil des Informations Préoccupantes (CRIP)

Tel : 02 37 20 13 20 Courriel : crip@eurelien.fr

- Soit au 119
- Soit au Numéro Vert d'Enfance et Partage 0800 05 1234

➤ *Dans le cas de poursuite :*

- Information au Coordinateur Enfance Jeunesse de la Communauté de Communes Entre Beauce et Perche.
- Dans le cas où plusieurs professionnels ont constaté, ou soupçonné, programmation d'une réunion urgente pour en parler en équipe, sans la présence des enfants, en toute confidentialité. Aucune information ne devra être divulgué au dehors de l'environnement professionnel.

Décisions pouvant être prise lors de ce temps en équipe :

- Demande d'approfondir les observations de l'enfant
- Contact avec la PMI via la responsable de circonscription pour conseil

- Réalisation d'une information préoccupante
- Réalisation d'un signalement

2- Le passage à l"écrit :

Des fiches types sont à dispositions : « Fiche type transmission signalement » et « Fiche type transmission information préoccupante »

Plus les informations sont précises plus il peut y avoir une rapidité et une efficacité dans le traitement de l'information/signalement. Les faits doivent être relatés de manière objective sans jugement.

La transmission d'une information préoccupante peut s'effectuer soit sur papier libre avec les indications ci-dessous, soit sur un modèle de fiche mis à disposition au sein des EAJE

- Qui écrit et signe
 - Si l'écrit concerne l'ensemble de l'équipe : la responsable de la structure rédigera l'écrit (information ou signalement), en coopération avec l'équipe pour que les informations soient le plus détaillées et justes. La responsable de la structure signera l'écrit.
 - Si l'écrit ne concerne qu'une professionnelle, c'est elle-même qui rédigera et signera l'écrit. L'aide de la responsable de la structure sera à privilégier.

Dans tous les cas, le visa sera apposé par le Coordinateur Enfance Jeunesse de la Communauté de communes Entre Beauce et Perche. Celui-ci informera la Directrice Générale des Services ainsi que le Président des démarches effectuées, sans informer du Nom de l'enfant.

- Différence entre signalement et information préoccupante et transmission
 - Le signalement est transmis directement au procureur de la république (avec en copie la CRIP 28) : cas de danger grave ou imminent
 - L'information préoccupante est transmise à la cellule départementale de recueil d'information préoccupante (CRIP 28) : en cas de danger ou de risque de danger
- Informations nécessaires pour la rédaction d'une information préoccupante ou un signalement

	Information préoccupante	Signalement
Titre	« Transmission d'une information préoccupante »	« Rapport de signalement d'enfant en danger »
Expéditeur (1) Auteur de l'information préoccupante ou du signalement	<ul style="list-style-type: none"> • Nom de l'établissement ou service et coordonnées • Identité du professionnel signataire de l'écrit et fonction exercée (possibilité de cosigner avec un autre professionnel du même service) <p><i>Attention : si les personnes ne sont pas du même service, chaque service doit envoyer son propre écrit</i></p>	
Destinataire (2)	Cellule de recueil des informations préoccupantes de votre département <i>Précisez si envoyé par e-mail, fax ou courrier</i>	Procureur de la République et copie à la cellule de recueil des informations préoccupantes de votre département <i>Précisez si envoyé par e-mail, fax ou courrier</i>
Visa (3)	Du responsable de l'établissement ou du chef de service <i>Attention : celui-ci ne cosigne pas le rapport, sauf s'il l'écrit</i>	
Identités de l'enfant concerné et des parents ou titulaire de l'autorité parentale (4)	<ul style="list-style-type: none"> • Nom, prénom, date et lieu de naissance ou âge supposé de l'enfant • Domicile habituel de l'enfant • Nom et adresse des parents (de la mère et du père pour les parents séparés) ou du détenteur de l'autorité parentale • Situation des parents : • Composition de la famille et situation familiale actuelle : <p>- Frère(s)/Sœur(s)/beau-père(mère)/demi-frère (sœur)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres personnes vivant au domicile de l'enfant ou en lien habituel avec lui 	
Transcription des éléments (5-1) Nature de l'information/signalement	<ul style="list-style-type: none"> • La personne faisant l'information/signalement, rapporte des faits de quel nature : <p>- Témoin direct des faits, faits constatés</p> <p>- Faits rapportés</p> <p>- Faits supposés</p> <p>- Comment l'informateur a-t-il eu connaissance de la situation ?</p> <p>- En a-t-il informé quelqu'un d'autre et quand ?</p>	

<p>Transcription des éléments (5-2)</p> <p>Constats relatifs à la notion de risque de danger motivant l'information préoccupante ou à la notion de danger motivant le signalement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les éléments d'inquiétudes : description précise, concrète et datée • Fréquence des faits signalés • Symptômes observés • Les éléments concernant l'état et les besoins de l'enfant 	<ul style="list-style-type: none"> • Descriptif détaillé, précis et objectif des faits constatés ou rapportés • Rapportez les paroles entendues (citer les dires entre guillemets), avec les termes réels utilisés (ne mettez pas des mots adultes, par exemple, dans un souci de traduction) • Fréquence des faits signalés • Symptômes observés • Certificat médical éventuel : à défaut d'un avis médical, il est essentiel de décrire les signes et les symptômes de manière objective. Il convient d'être très prudent sur la formulation des signes cliniques, d'utiliser des formules telles que « les symptômes constatés sont compatibles avec une suspicion d'agression sexuelle » • Au-delà des faits, caractérissez ce
---	--	--

		qui évoque le danger et le besoin de protection (se contenter d'évoquer l'intérêt d'une intervention judiciaire mais ne pas en préciser les modalités qui relèvent de l'appréciation du magistrat saisi)
Recueil d'information concernant la prise en charge au quotidien (5-3)	<ul style="list-style-type: none"> Qu'est ce qui a été mis en place dans l'EAJE au vu de la situation : <ul style="list-style-type: none"> Réunion d'équipe Echange avec la direction Echange avec la PMI <p>Actions déjà menées : mesures de protection mises en œuvre précédemment, partenaires impliqués, description des actions ou contacts éventuels</p> <ul style="list-style-type: none"> Le cas échéant, personne relais auprès de l'enfant : identité, rôle auprès de l'enfant 	
Recueil d'informations complémentaires (5-4)	<ul style="list-style-type: none"> Le cas échéant, auteur présumé des faits. Ne pas nommer l'auteur si le professionnel n'a pas été directement témoin (écrire éventuellement : « l'enfant dit que c'est x »). Situation connue ou non des services sociaux 	
Informations délivrées aux parents ou titulaire de l'autorité parentale (6)	La loi du 5 mars 2007 prévoit que les parents doivent être informés de la transmission d'une Information Préoccupante à la cellule départementale, sauf si c'est contraire à l'intérêt de l'enfant. Cette information permet le plus souvent de maintenir la relation de confiance lorsque les parents comprennent l'inquiétude des professionnels et le désir de leur venir en aide.	
Date et signature	De rédaction ou de connaissance des faits	
Signature	Nom, qualité du ou des professionnels qui a/ont rédigé le rapport	

LE PROJET SOCIAL ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La notion de développement durable signifie, pour un organisme public ou privé, d'adopter un mode de développement qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

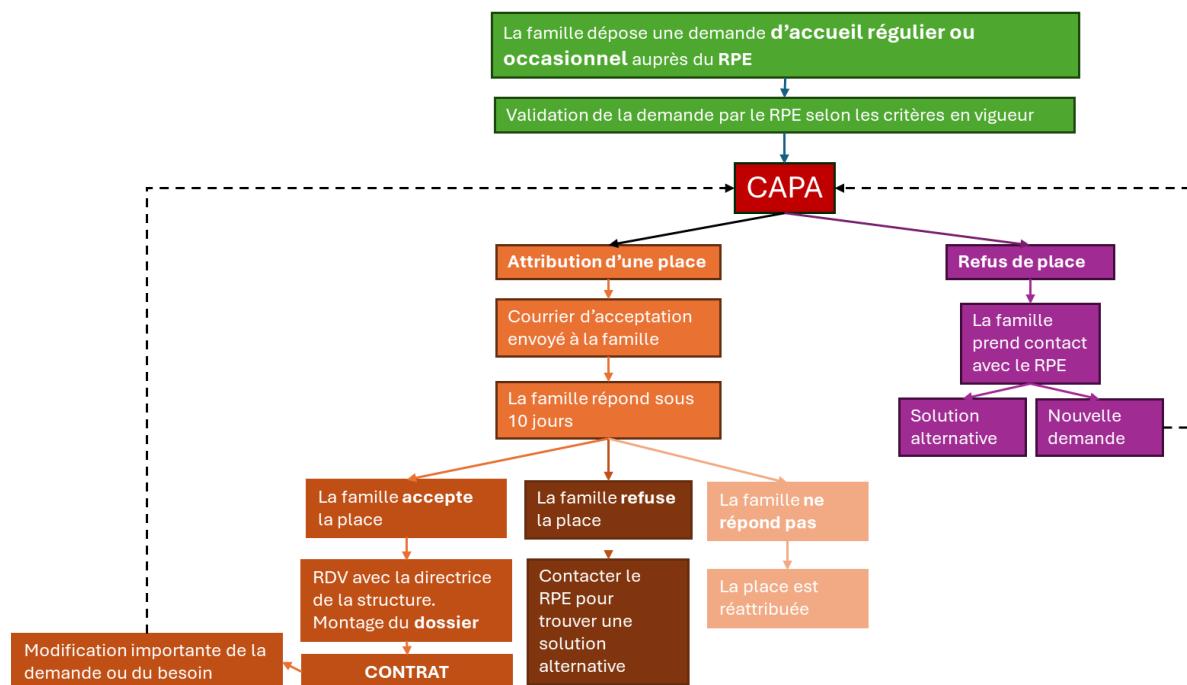
Trois piliers composent cette notion : sociétal, économique, environnemental.

Appliqué à un EAJE, cela signifie d'offrir aux familles les meilleures chances possibles pour concilier vie personnelle, vie professionnelle avec un accueil de qualité pour leur enfant. Par « accueil de qualité » s'entend l'accueil qui permet à l'enfant de se développer dans un environnement sain et bienveillant afin de gagner en confiance et en autonomie.

La Ville de Mainvilliers a signé, pour la période 2020-2026, un Agenda 21 fixant les objectifs de la commune en matière de développement durable et dont s'inspire le présent projet.

En outre, elle est également signataire de la charte « Ville amie des enfants » avec l'Unicef pour la période 2022-2026.

L'accompagnement de toutes les familles pour l'attribution des places :



Les familles Mainvilloises en recherche d'informations sur les modes d'accueil bénéficient à Mainvilliers de la présence d'un Relais Petite Enfance. L'animatrice du RPE permet un accueil physique des parents se questionnant sur les modes d'accueil, quels qu'ils soient.

Auprès de l'animatrice du RPE, les familles trouveront :

- Des informations ainsi qu'une aide à la recherche sur les différents modes d'accueil pour le jeune enfant,
- La possibilité de s'inscrire afin de demander une place en structure d'accueil (CAPA).
- Un soutien dans les formalités administratives.

Les familles en recherche d'emploi et en parcours d'insertion :

La Commission d'Attribution des Places d'Accueil (CAPA) est l'instance où les dossiers de demandes d'accueil sont analysés. Les places sont attribuées en fonction des places disponibles. Elle veille à maintenir un équilibre entre les âges et à respecter la mixité sociale.

Elle favorise dans la mesure du possible l'inclusion sociale des enfants en situation de handicap ou ayant une maladie chronique.

En 2024, ont été mis en place des coefficients selon la situation familiale dans l'attribution des places. Ces coefficients permettent de mieux prendre en compte la situation particulière de chaque famille.

Participation financière des familles

La commune ayant passé une convention avec la CAF d'Eure et Loir et la MSA, ces dernières participent au financement de la structure, par le biais d'une Prestation de Service Unique.

Le calcul du montant de la participation de la famille s'appuie sur le taux d'effort préconisé par la CNAF et modulé en fonction du nombre d'enfants à charge. Il est appliqué aux revenus perçus par la famille au titre de l'année N-2, dans la limite d'un plancher et d'un plafond fixés par la CNAF.

La place des familles et leur participation à la structure :

Les parents sont invités à s'investir dans la vie de la structure de différentes façons :

- Par des échanges verbaux réguliers aux moments des arrivées ou des départs avec les professionnel.les.
- Par des réunions d'informations et d'échanges au cours desquelles ils peuvent faire des propositions.
- Par leur participation aux différentes manifestations qui ont lieu dans le courant de l'année.

- Ils peuvent également selon leur souhait et leurs compétences particulières proposer des activités spécifiques en accord avec la direction et dans le respect des règles en vigueur.

Les parents sont invités à participer aux sorties proposées par l'établissement.

Il est demandé aux parents de solliciter la direction pour toute question, tout changement qui peuvent leur paraître anodin mais qui peuvent avoir des conséquences sur le reste de l'accueil.

Les critères d'attribution

GRILLE DE POINTS VALANT CRITERES D'ATTRIBUTION DE PLACE EN CRECHE		
POINTS LIES A LA COMPOSITION FAMILIALE ET A LA SITUATION PAR RAPPORT AU TRAVAIL		
descriptif	points pour les structures	justificatifs à fournir impérativement
famille monoparentale en activité	12	justificatif CAF et attestation employeur ou dernier bulletin de salaire
famille monoparentale en recherche d'emploi ou formation	10	justificatif CAF et attestation d'inscription à France travail ou à la formation
famille monoparentale sans activité	8	justificatif CAF
couple dont les 2 parents ont une activité pro/formation	12	attestation employeur ou dernier bulletin de salaire
couple dont l'un des 2 membres est en activité	10	attestation employeur ou dernier bulletin de salaire
couple dont aucun membre est en activité	4	
POINTS LIES A L'HISTORIQUE DE LA DEMANDE		
descriptif		justificatifs à fournir impérativement
xème demande suite à un refus de la commission	x	
4ème demande suite à un refus de la commission	4	
3ème demande suite à un refus de la commission	3	
2ème demande suite à un refus de la commission	2	
POINTS VENANT S'AJOUTER AUX CRITERES CI-DESSUS		
non cumulable - le nombre de points le plus élevé sera retenu		
POINTS LIES A UNE SITUATION PARTICULIERE		
descriptif		justificatifs à fournir impérativement
famille adressée par des professionnels médico-sociaux	10	courrier des services
enfant en situation de handicap	12	justificatif MDPH
grossesse multiple (jumeaux, triplés,...)	12	
au moins un des parents est en situation de handicap (invalidité sup à 80%)	6	justificatif
descriptif		justificatifs à fournir
famille disposant déjà d'un mode d'accueil	-12	
impayés auprès d'un service de la mairie au moment de la demande de place	dossier non pris en compte	
hébergement temporaire sur la commune	dossier non pris en compte	

Démarche partenariale

Les EAJE travaillent en partenariat avec les acteurs du territoire : Espace parentalité, PMI, bibliothèque, foyer-restaurant pour ainés Marie Hélène Foucart, écoles, régie de quartier, CSE, PRE...

Le respect de l'environnement et éducation

Suivant les préconisations de l'Agenda 21 de la Ville, voici ce que proposent les EAJE en matière de respect de l'environnement et d'éducation à l'environnement :

Axe 1 Déchets, Alimentation, consommation

Créer des jardins partagés :

Projet de mise en place d'un potager au sein du pôle enfance-famille.

Projet commun (à définir) avec la régie de quartier de dans le cadre de la création d'un jardin partagé avec l'EVS.

Poulaillers urbains :

Les enfants fréquentant les structures vont découvrir les poulaillers urbains du territoire.

Education à une alimentation saine et équilibrée :

Ateliers goûters avec Solibio, petits déjeuners partagés déjà organisés.

Projet à mettre en place sur le thème « santé et alimentation ».

Sensibiliser à la réduction des déchets :

Le multi-accueil sera vigilant, dans le cadre du marché de restauration, à ce que le futur prestataire utilise des matériaux et des denrées plus écologiques.

Les EAJE encouragent les familles à la création de jeux en récup' avec les objets de la maison.

Les professionnelles sont sensibilisées à la prévention des déchets et la gestion des restes alimentaires.

Projet avec l'agglo de sensibilisation des professionnels au tri des déchets.

Projet d'installation de corbeilles de tri.

Autres :

Remplacement de la vaisselle en plastique par de la vaisselle en inox au Multi-Accueil.

Au pôle enfance famille, des serviettes de toilettes de petites tailles ont été mis en place dans les salles de bains des enfants, afin que les professionnelles les utilisent pour se sécher les mains. Les serviettes en papiers ont donc été retirés des supports.

Prévention des déchets papier : dématérialisation, recyclage / réutilisation du papier.

Axe 2 Energie et mobilité

Installation d'abris à vélos :

Projet : le pôle va communiquer sur la présence des locaux à poussettes qui peuvent aussi accueillir des vélos. Cela pourra encourager les familles à utiliser des modes de déplacement plus doux.

Sensibiliser au gaspillage d'énergie :

Projet : Améliorer l'utilisation de la climatisation au sein du pôle (arrêter l'allumage automatique de la climatisation).

Projet : Application de films réflecteurs de chaleur sur les fenêtres pour limiter l'usage de la climatisation.

Veillez à ce que les lumières soient bien éteints par les professionnelles.

Récupération eaux de pluie :

Projet d'installer un récupérateur d'eau de pluie sur le cabanon de la cour.

La cour du pôle enfance-famille a été conçue de manière que l'eau de pluie aille irriguer les espaces verts.

Axe 3 Préservation des milieux et de la biodiversité

Sensibiliser les enfants à la biodiversité

Au sein des EAJE l'éveil à la nature est favorisé par des sorties dans le jardin où des matériaux tels que les feuilles, les fleurs, les bâtons, ou encore la neige sont source d'exploration et d'expériences sensorielles. A travers leurs explorations et leurs observations, ils découvrent des phénomènes naturels, des rythmes et des saisons. Celles-ci participent à la construction de leur conscience du temps, de l'espace et du vivant.

Des sorties extérieures sont organisées en collaboration avec les éducatrices de jeune enfant et la direction, les parents pourront être invités à participer. Des piques niques sont organisées à l'arrivée des beaux jours.

Ex : sortie jardins d'Imbermais, la Tanière...

Installer des abris favorables à la biodiversité :

Projet d'installer un hôtel à insectes dans la cour.

Protection des abeilles :

Une sensibilisation par un apiculteur a été proposée aux enfants et aux adultes afin de les sensibiliser à l'importante écologique des abeilles et à leur vulnérabilité.

Axe 4 Epanouissement de tous

Création de lieux conviviaux ouverts à tous :

Le pôle est le siège de l'espace parentalité « l'Esprit de famille » ouvert aux parents d'enfants âgés de 0 à 25 ans : les familles y trouveront accueil, écoute mais aussi des temps de convivialité type café des parents, des ateliers mais également des moments de calme favorisant le lien avec l'enfant avec l'Espace Snoezelen.

Accès à la culture, au sport et à la musique :

Les EAJE travaillent avec les services culture et sport pour des animations et des projets en commun. Ils proposent d'ores et déjà des sorties culturelles (COMPA...)

Activités intergénérationnelles :

Les EAJE organisent des temps de jeu en commun avec les aînés du foyer Marie Hélène Foucart.

Actions nationales ou internationales :

Le pôle participe à des semaines à thème comme celles autour de la Trisomie 21, l'égalité filles/garçons, la semaine du recyclage, la semaine de la petite enfance, semaine du goût...

Encourager les initiatives d'échanges d'objets :

Lancée en 2025, la semaine du recyclage a permis à des familles de venir déposer des objets non utilisés (jouets, vêtements, livres, matériel de puériculture...) afin qu'ils soient récupérés par d'autres familles en ayant besoin. La semaine a tellement bien fonctionné qu'elle sera reproposée en 2026.

Attractivité du marché :

Les enfants découvrent sur le marché de Mainvilliers les formes et les couleurs des fruits, des légumes, des poissons, l'odeur et la couleur des épices...

LE PROJET D'EVALUATION DE LA QUALITE D'ACCUEIL DU JEUNE ENFANT DES EAJE

Les EAJE de Mainvilliers ont bien pris connaissance du décret 2025-304 du 1^{er} avril 2025 ainsi que du référentiel national de la qualité d'accueil du jeune enfant.

Le projet d'évaluation de la qualité de l'accueil sera travaillé en partenariat entre la Mairie, la PMI et la CAF 28. Cela permettra également de rédiger un projet cohérent avec la mise en place du Service Public de la Petite Enfance (SPPE) et de la nouvelle CTSF de Mainvilliers (2027-2031).

Convention Territoriale de Services aux Familles de la commune de **MAINVILLIERS**



Avenant 2026



Entre :

- La Caisse des Allocations Familiales d'Eure-et-Loir représentée par sa Présidente Madame Sophie AUGUSTE et par son Directeur, Monsieur Florian DUPERRAY, dûment autorisés à signer la présente convention ;

Ci-après dénommée « la Caf » ;

et

- La commune de MAINVILLIERS, représentée par son Maire, Madame Michèle BONTHOUX dûment autorisée à signer la présente convention par délibération de son conseil municipal du 9 septembre 2025 ;

Ci-après dénommé « la commune de Mainvilliers »

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Table des matières

Article 1 – Objet de l'avenant de la convention territoriale de services aux familles et objectifs partagés	1
Article 2 : Modification de l'article 7 – Durée de la convention	1

Annexes

Annexe 1 : Délibération du conseil municipal

Article 1 – Objet de l'avenant de la convention territoriale de services aux familles et objectifs partagés

Il a pour objet de prolonger pour 1 an soit du 01/01/2026 au 31/12/2026, la convention territoriale des services aux familles (CTSF) 2021-2025, signée entre la commune de Mainvilliers et la Caf d'Eure-et-Loir.

La commune de Mainvilliers et la Caf d'Eure-et- Loir ont souhaité prolonger la CTSF actuelle d'1 an.

Il s'agit de mener à bien la démarche de renouvellement de la CTSF de Mainvilliers en :

- Organisant les travaux de bilan de la Ctsf 2021-2025 avec l'équipe d'élus municipale actuelle
- Réalisant en 2025 un diagnostic croisé entre l'offre de service proposée aux familles et leurs besoins recensés par enquête
- Permettant à la future équipe municipale, suite aux élections municipales de mars 2026, de s'inscrire dans la construction d'un schéma de développement du territoire de la future CTSF.

Article 2 : Modification de l'article 7 – Durée de la convention

L'article 7 de la convention initiale est modifié comme suit :

Prolongation de la CTSF du 1^{er} janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2026 inclus.

Cette prolongation permet la mise en œuvre la démarche de renouvellement et de signer une nouvelle CTSF pour la période 2027-2031.

Toutes les clauses de la convention initiale ainsi que les différentes annexes associées restent inchangées et demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux stipulations contenues dans le présent avenant. Ces stipulations prévalent en cas de différence.

Il est établi un original du présent avenant pour chacune des parties.

Fait à Le 20XX

En autant d'exemplaires originaux que de signataires.

Le Directeur de la caisse
D'Allocations familiales
D'Eure-et-Loir,

Florian DUPERRAY

La Présidente de la caisse
D'Allocations familiales
D'Eure-et-Loir,

Sophie AUGUSTE

La maire de la commune
de Mainvilliers,

Michèle BOUTHOUX,

**CONVENTION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA CONSTRUCTION
ET LA GESTION DU CREMATORIUM DE MAINVILLIERS**

AVENANT N°6

ENTRE

La Ville de Mainvilliers, dont le siège est situé Place du Marché, 28300 Mainvilliers – France, représenté par son Maire en exercice, Madame Michèle BONTHOUX, dûment habilitée à cet effet par une délibération N° 2025-09-15 de la séance du conseil municipal du 9 septembre 2025,

Ci-après la « **Ville** » ou le « **Délégué** »
De première part,

ET

La société OGF, société par actions simplifiée au capital social de 40.904.385 €, immatriculée sous le numéro 542 076 799 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dont le siège est situé Immeuble Canopy – 6, rue du Général Audran, 92400 à Courbevoie - France, dûment représentée par Monsieur Jean-Antoine GOURINAL, Directeur des Crématoriums et des Maisons funéraires, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après « **OGF** » ou le « **Délégataire** »
De seconde part,

Ci-après également désignés collectivement « **les Parties** », et individuellement « **la Partie** ».

En accord avec les parties, les présentes
ont été reliées par le procédé
ASSEMBLACT R.C. empêchant toute
substitution ou addition et sont seulement
signées à la dernière page.

Préambule

Par contrat conclu le 15 février 2001, la Ville a confié à la société OGF la délégation de service public pour la construction et la gestion du crématorium de Mainvilliers pour une durée de trente (30) ans à compter du 20 février 2001, date de notification du contrat.

Ce contrat a fait l'objet de cinq avenants (le contrat et son avenant dénommés ci-après le « Contrat »).

Par courrier en date du 17 décembre 2024, le Délégataire informait la Ville de son intention de procéder à une opération de restructuration du Groupe OGF dans le but d'améliorer le fonctionnement de ses infrastructures de crématoriums tels que le financement, les achats, ou encore, la gestion opérationnelle.

Pour la société OGF, la finalité de cette opération est exclusivement de regrouper ces infrastructures sous le contrôle d'une nouvelle entité dédiée, la Société des Crématoriums.

La réalisation de cette opération (ci-après l'Opération) reste cependant conditionnée à la réalisation de plusieurs étapes successives :

- Premièrement, à la réalisation définitive de la fusion par absorption de l'entité OGF par sa société-mère Obol France 3 (OF3) devenant l'entité OGF Services Funéraires, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé Immeuble Canopy, 6 rue du Général Audran, 92400 Courbevoie, immatriculée sous le numéro 828 160 069 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre,
- Deuxièmement, à la réalisation définitive de la scission partielle de OGF Services Funéraires au profit de la société OGF Crématoriums, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé Immeuble Canopy, 6 rue du Général Audran, 92400 Courbevoie, immatriculé sous le numéro 948 623 129 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, à qui sera transférée la branche complète d'activité relative aux délégations de service public initialement détenues par la société OGF,
- Troisièmement, à la réalisation définitive de l'apport partiel d'actifs de la société OGF Crématoriums au profit de l'une de ses filiales, la Société des Crématoriums, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé Immeuble Canopy, 6 rue du Général Audran, 92400 Courbevoie, immatriculée sous le numéro 984 816 801 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre qui aura pour objet l'exploitation du crématorium conformément aux dispositions du Contrat.

Cette opération de restructuration a uniquement pour conséquence un changement de délégataire, la Société des Crématoriums, au présent Contrat au sens juridique du terme et sera, de fait, sans impact sur la gestion et l'exploitation du crématorium de Mainvilliers.

En outre, les capacités financières et techniques de la Société des Crématoriums seront équivalentes à celle d'OGF.

Cet avenant a ainsi pour objectif d'autoriser le transfert de délégataire d'OGF vers la Société des Crématoriums sous réserve de l'accomplissement des opérations énumérées ci-dessus.

En conséquence, les Parties formalisent le présent avenant afin de préciser l'ensemble des modifications contractuelles que cette opération de restructuration du Groupe OGF induit sur le présent Contrat au regard de l'article R.3135-6 2° du Code de la commande publique.

Ceci étant rappelé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet du présent avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier, dans l'ensemble du Contrat et de ses annexes, l'identité du délégataire actuel du Contrat à la suite de l'opération de restructuration du Groupe OGF.

Ainsi, à compter de l'entrée en vigueur du présent avenant, et sous réserve de l'accomplissement de l'ensemble des étapes de l'Opération, la société OGF est substituée par la Société des Crématoriums, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé Immeuble Canopy, 6 rue du Général Audran, 92400 Courbevoie, immatriculée sous le numéro 984 816 801 au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, dans l'ensemble des droits et obligations du Contrat.

Article 2 - Réalisation de l'Opération

A compter de la réalisation de l'Opération, le Délégataire s'engage à en informer le Délégant dans les meilleurs délais.

Article 3 - Documents contractuels

Les stipulations du Contrat, non modifiées par les termes du présent avenant, demeurent inchangées.

En cas de contradiction entre les stipulations du présent avenant et celles du Contrat, les stipulations du présent avenant prévaudront.

De manière générale, l'ensemble des stipulations du Contrat doit être interprété à la lumière des stipulations du présent avenant.

Article 4 - Entrée en vigueur de l'avenant n°6

Le présent avenant prend effet dès sa notification au Délégataire, après respect des formalités de transmission au contrôle de légalité.

Fait en trois (3) exemplaires originaux

Pour la Ville de Mainvilliers

Pour OGF

A Mainvilliers

A Courbevoie

Le

Le

Le Maire, Conseillère régionale,
Michèle BONTHOUX.

Monsieur Jean-Antoine GOURINAL
Directeur des Crématoriums et des Maisons
Funéraires