

OBSERVATION 1

Le projet (UCb route du parc) tel que présenté semble tout à fait dans la lignée de l'architecture Vauban, divisant quasi-militairement le terrain en 2 parties distinctes, avec d'un côté une zone pavillonnaire et de l'autre une caserne (voir pièce 1) ? L'idée saugrenue, dénuée de toute intention de mixité sociale, créant d'office une séparation de classe entre les résidents...

Il est remarquable de constater que dans toutes les banlieues à problèmes, on déconstruit les barres HLM pour les remplacer par des pavillons et voilà qu'à Maintenon on va faire l'inverse, décision tout à fait propice à une future ghettoïsation du quartier !

OBSERVATION 2

Il est étonnant de constater que l'affichage initial du projet en mairie, ne correspond pas à la présentation OAP qui en est faite dans le dossier officiel, en effet : (voir pièce 2)

- Le projet en mairie montre 4 barres LLS, avec 1 accès commun face à la rue du 1^{er} mai 1944.
- Le dossier AOP présente 5 barres et 3 accès dont 2 imprévus route du Parc.

Les intentions des auteurs de ce PLU nous laissent dubitatifs sur le nombre final des barres qui seront érigées...

OBSERVATION 3

- Il est à signaler que la route du Parc est empruntée chaque jour ouvrable et dans chaque sens par les bus scolaires matin, midi et soir et par une cinquantaine de camions semi-remorques en direction du Parc, transportant chacun 39,5 tonnes de sablons, avec leur lot de dangerosité et nuisances sonores pour les riverains et il serait fort opportun de leur trouver un itinéraire plus adapté afin d'éviter de spectaculaires accidents probables en sortie du n° 10... Il est également à craindre qu'au bout de plusieurs années de passage, ces véhiculent fragilisent la structure du pont n° AU 512 enjambant les voies SNCF, en direction du PARC. (ce pont ne comportant par ailleurs aucune indication de limite de charge maximale autorisée)

- Egalement, au niveau des risques, dans les justifications il est indiqué (voir pièce 8) que l'OAP prendrait en compte les risques et nuisances en imposant une dépollution du site par rapport à l'ancienne usine à gaz, mais bizarrement il n'est pas repris le cas de l'explosion du train de munitions en gare de Maintenon le 18 février 1944, qui a éparpillé mines et autres objets létaux sur 600 m à la ronde ! Faits pourtant évoqués auparavant lors du diagnostic territorial (voir pièce 9).

OBSERVATION 4

Il paraît indispensable de créer dans cet UCb de la route du Parc, une sortie annexe côté parking-gare existant, pour soulager les futures nuisances de passage, (circulation et pollution), qui viendront s'ajouter du fait de l'arrivée prévisible d'une centaine de véhicules supplémentaires particuliers à prévoir dès la réalisation de l'ensemble immobilier. (voir pièce 3).

OBSERVATION 5

Il y a lieu que les autorités s'engagent fermement à imposer la conservation intégrale de la végétation existante (arbres et taillis, de toutes essences), sur 5 mètres de large tout au long de la route du Parc afin de protéger les résidents actuels du bruit et des vues de proximité.

OBSERVATION 6

L'avis de la Préfète (pièce 4b), conseillant à monsieur le Maire d'outrepasser la loi en augmentant à 35 % le nombre minimum de logement sociaux dans le secteur de la gare, (ce qu'il faut traduire en réalité par 35% dans l'UCb de la route du Parc où est prévue la construction de ces logements), est incongrue et peu pertinente puisque le quartier Bellevue-La gare est déjà largement pourvu de ce type de logements à savoir : (voir pièce 5)

- Les 3 bâtiments HLM proches de la gare, situés à l'angle de la route du Parc/avenue du Général de Gaulle.
- Les 7 bâtiments HLM de la résidence des Bois, situés à l'angle des rues Jean d'Ayen/rue docteur Raffegau.

Sauf à vouloir créer à terme, une concentration risquant d'impacter la tranquillité et la sécurité du quartier, il vous est demandé le respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) préconisant 25% de LLS dans tous les secteurs !

OBSERVATION 7

S'agissant du point 2.2 des justifications concernant les entrepôts, (voir pièce 6) indiquant « qu'une partie du site est une friche d'entrepôts désormais inutilisés », cette information est erronée car ils sont occupés depuis environ 10 ans par des collectionneurs de voitures anciennes... Il faudrait de ce fait que la mairie se préoccupe de leur fournir des locaux de remplacement sur notre commune..!

OBSERVATION 8

L'augmentation voulue et forcée de la population, tout en restreignant l'étalement entraînent automatiquement une densification et une verticalité inexorables. Il serait plus judicieux, le territoire de la gare se trouvant sur le coteau de la Voise, à une hauteur environnant les 120 m (voir pièce 7), de rendre souterrains les immenses parkings déjà existants à l'heure actuelle pour dégager leur surface à destination de la construction d'ensembles habitables, au plus près de la gare et des transports...

OBSERVATION 9

Reste à savoir si dans ces conditions, les réseaux techniques pourront résister longtemps à la pression, si l'offre de transport sera réellement révisée et suffisante, l'effectif des crèches et des écoles revu à la hausse, les services publics maintenus, (Gare, Poste, Trésorerie, CPAM, etc..? De nombreux doutes subsistent..!

OBSERVATION 10

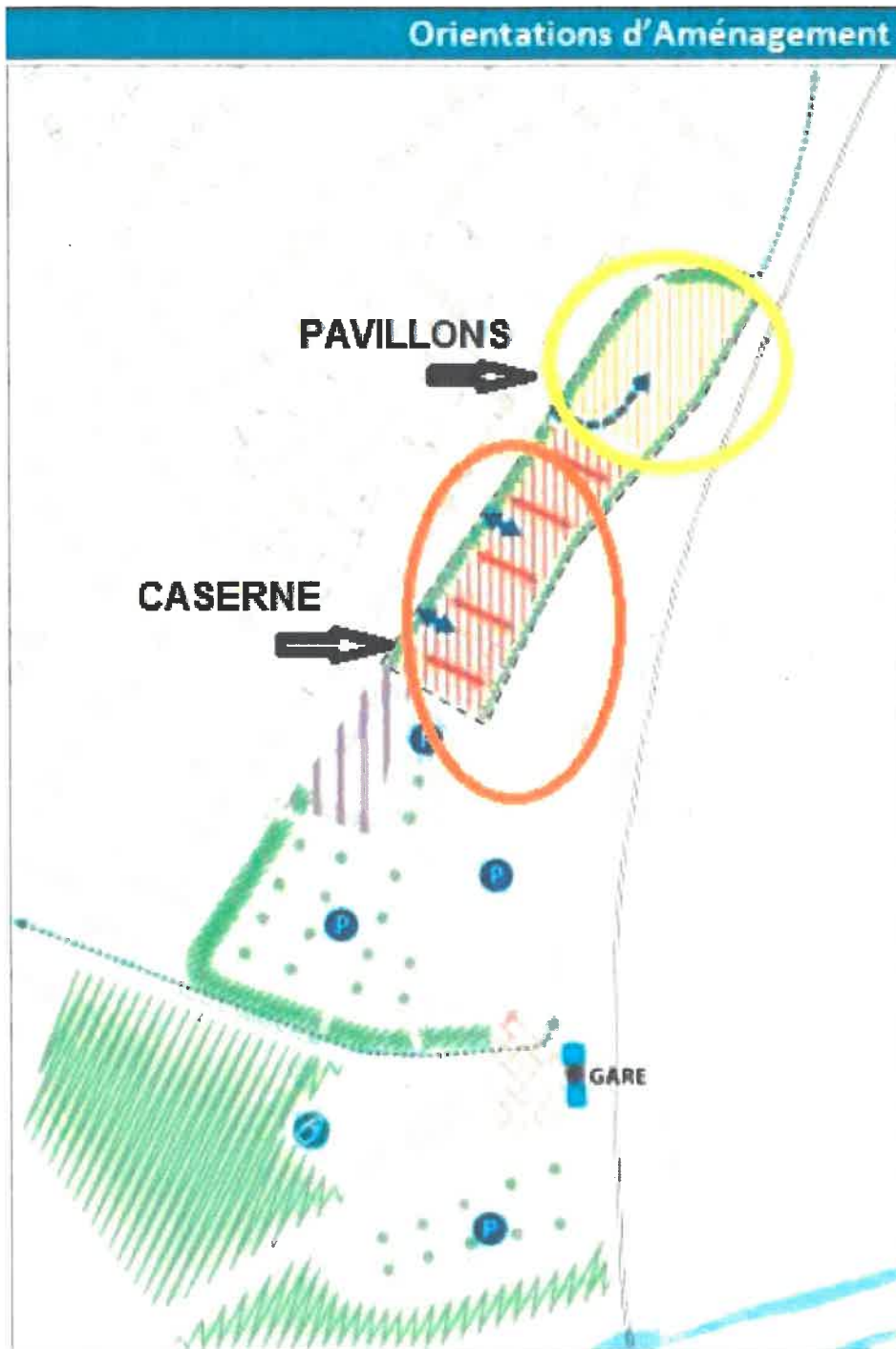
Les pétitionnaires de la route du Parc sont en désaccord avec ce projet d'AOP UCb route du Parc et gare. (*pétition en pièce jointe*)

PIECES JOINTES EN ANNEXE



PIECE 1

B. L'OAP Gare et rue du Parc



PIECE 2

Photo affichage mairie

(4 barres, 1 accès)



Présentation OAP

(5 barres 3 accès)

Conforter le secteur Gare et rue du Parc

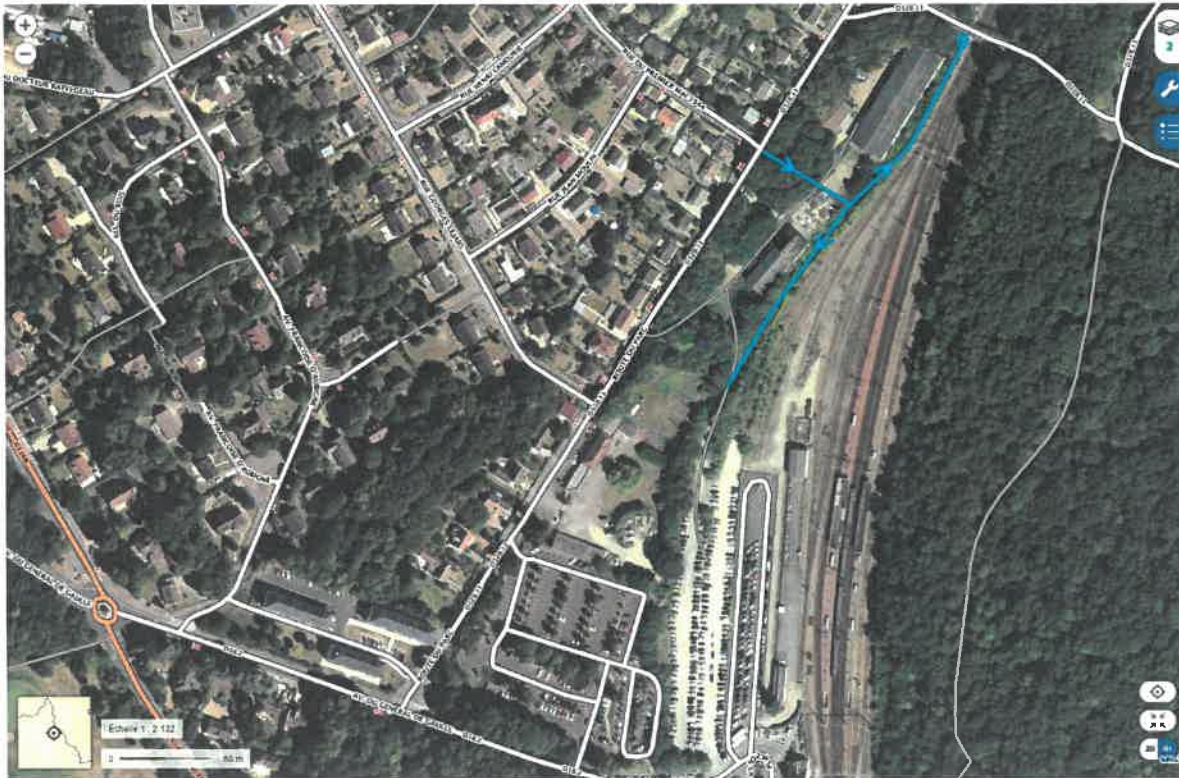
Retrouver une programmation d'habitat individuel de qualité, en complément d'un programme existant d'habitat collectif, pour répondre à un besoin de 25 logements. Ce projet devra être accompagné d'une destination d'usage.

- 45 unités d'habitat individuel groupé, maximum de 4 étages
- 100 m de la gare d'habitat collectif, 50-240 m de la rue du Parc
- Équipement de la zone à proximité de la gare et de la rue du Parc
- Accès préférentiel depuis la rue du Parc

Conforter le pôle gare

- Réaménager le plan de la gare, identifier les zones pour les piétons et intégrer un bâtiment signalé pour le tourisme
- Étudier, avec la SNCF, les possibilités de réaménagement des abords de la gare
- Création d'équipements publics, à l'usage de la gare
- Lancer des études économiques, tout projet de construction devra respecter les conditions de construction de la gare
- Mettre à l'étude des projets de stationnement pour la gare, en lien avec le service de la gare en traitement paysager, anti-bruit
- Création de nouvelles faïsses douces vélos/velos
- Équipement de la zone à proximité de la gare et de la rue du Parc
- Création d'équipements publics, à l'usage de la gare
- Anticiper les besoins complémentaires à moyen long terme en matière de stationnement, création de stationnement payés

PIECE 3



CARTE/PLAN MAINTENON

CENTRE-VAL DE LOIRE
EURE-ET-LOIR
Maintenon

4291 habitants

Les villes proches de Maintenon :

- Pierres**
- Saint-Martin-de-Bigelles
- Manches
- Roquentin-le-Roi
- Bailleva-Namenorville
- Jouy
- Coulombs
- Épernon
- Saint-Prest
- Chaudon
- Gasville-Dizème
- Gellardon



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

PIECE 4a

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Maintenon

I. Généralités :

A la page 7 de la pièce 2.1, il est indiqué que la commune de Maintenon vient d'intégrer l'Agglomération Chartraine et que les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Chartraine ne s'applique pas à la commune pour l'instant.

Cet indicateur est juste, mais il serait plus judicieux de rappeler en plus que le PLU de Maintenon devra se mettre en compatibilité, sous 3 ans, avec le SCoT dès lors que sa révision sera approuvée.

Aux pages 131 et 133 (pièce 2.1), il y a lieu de s'assurer que les compétences communales sont bien celles indiquées (Chartres Métropole possède les compétences « eau potable », « eaux usées » depuis 2019).

Dans les pages relatives aux OAP Fosse Rouge, Rue du Moulin et Faubourg Larue, il est indiqué "*Fixer une limite à l'étalement urbain : le parti d'urbanisme retenu vise à limiter au maximum l'étalement urbain, en compatibilité avec le SCOT en vigueur...*". La commune n'étant pas couverte par un SCoT opposable, il faudra corriger cette partie.

Pièce 2.3, les extensions à vocation de zones économiques prévues dans le PLU représentent 7,5 ha pour 10 ha prévus en globalité dans le futur SCoT de l'Agglomération Chartraine pour toutes les communes de l'agglomération (hors zones d'activités majeures). Il faudra donc être particulièrement vigilant sur la justification de ces zones et se mettre en accord avec Chartres Métropole qui détient la compétence des zones d'activités.

Aux pages 11, 28 et 45 du règlement, il est indiqué que certaines dispositions du règlement seront obligatoires à partir de dates qui ne sont pas mentionnées. Il serait plus simple de ne pas mentionner de date, dans la mesure où l'approbation du PLU rendra toutes les dispositions obligatoires de fait.

Dans le règlement écrit, les chapitres 2, paragraphes "*B. Hauteur des constructions*" de plusieurs zones urbaines et à urbaniser, mentionnent : "*Au-delà de la limite de la bande de 15 mètres fixée à l'article « C. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », la hauteur en mitoyenneté ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout, sauf si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant en limite séparative*". Or, les articles « C. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques » ne mentionnent pas cette règle d'une bande de 15m. Il faut donc mettre en cohérence ces articles.

MAIRIE DE MAINTENON
Reçu le

20 JUIN 2019

N° d'enregistr. :

II. Production de logements locatifs sociaux :

PIECE 4b

Le document indique que la commune de Maintenon n'est pas concernée par les obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Cela n'est plus le cas depuis que Maintenon a intégré l'Agglomération Chartraine le 1^{er} janvier 2018, et l'échéance pour atteindre le taux légal de 20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) est fixée pour la commune au 31 décembre 2034.

Au 1er janvier 2018, Maintenon faisait état de 287 LLS, ce qui représentait un taux de 14.03 %. Le nombre de LLS manquants étaient de 122. Au 1er janvier 2019, 40 LLS s'ajouteront à l'inventaire. Ces données sont issues de l'inventaire réalisé par la DDT et validé par la commune. Les informations relatives à la proportion de logements sociaux, telles que présentées dans les documents, ne sont pas cohérentes avec ces éléments et devront être corrigées.

Dans le document, il est prévu la construction d'environ 37 LLS d'ici 2030 et environ 250 résidences principales. Le volume de LLS prévu représente 12,75 % de la production totale, et est insuffisant pour permettre à la commune de respecter ses obligations au titre de la loi SRU. En effet, au regard de la production prévue de résidences principales, la commune devrait produire une centaine de LLS supplémentaires.

C'est pourquoi, le PLU devra accentuer l'effort de production de logements locatifs sociaux, les seuils proposés (25 % de logements sociaux pour tout programme de plus de 20 logements et/ou 800m² de surface de plancher) étant insuffisants pour atteindre les objectifs de la loi.

A titre d'exemple, pour chaque secteur de programmation de logements, il pourrait être défini un nombre minimum de logements sociaux tel que 25 % dans la majorité des secteurs mais 35 % dans le secteur de la gare.

III. Logement, densité et consommation d'espace :

Les perspectives démographiques présentées ne prévoient aucune résorption de la vacance, qui représente pourtant un potentiel important (182 logements selon l'INSEE). Cette remarque est également une des réserves émises par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de sa séance du 09 mai 2019. Une étude sur la récupération des logements vacants doit être effectuée, afin de justifier, le cas échéant, leur non-mobilisation pour répondre aux besoins en logements.

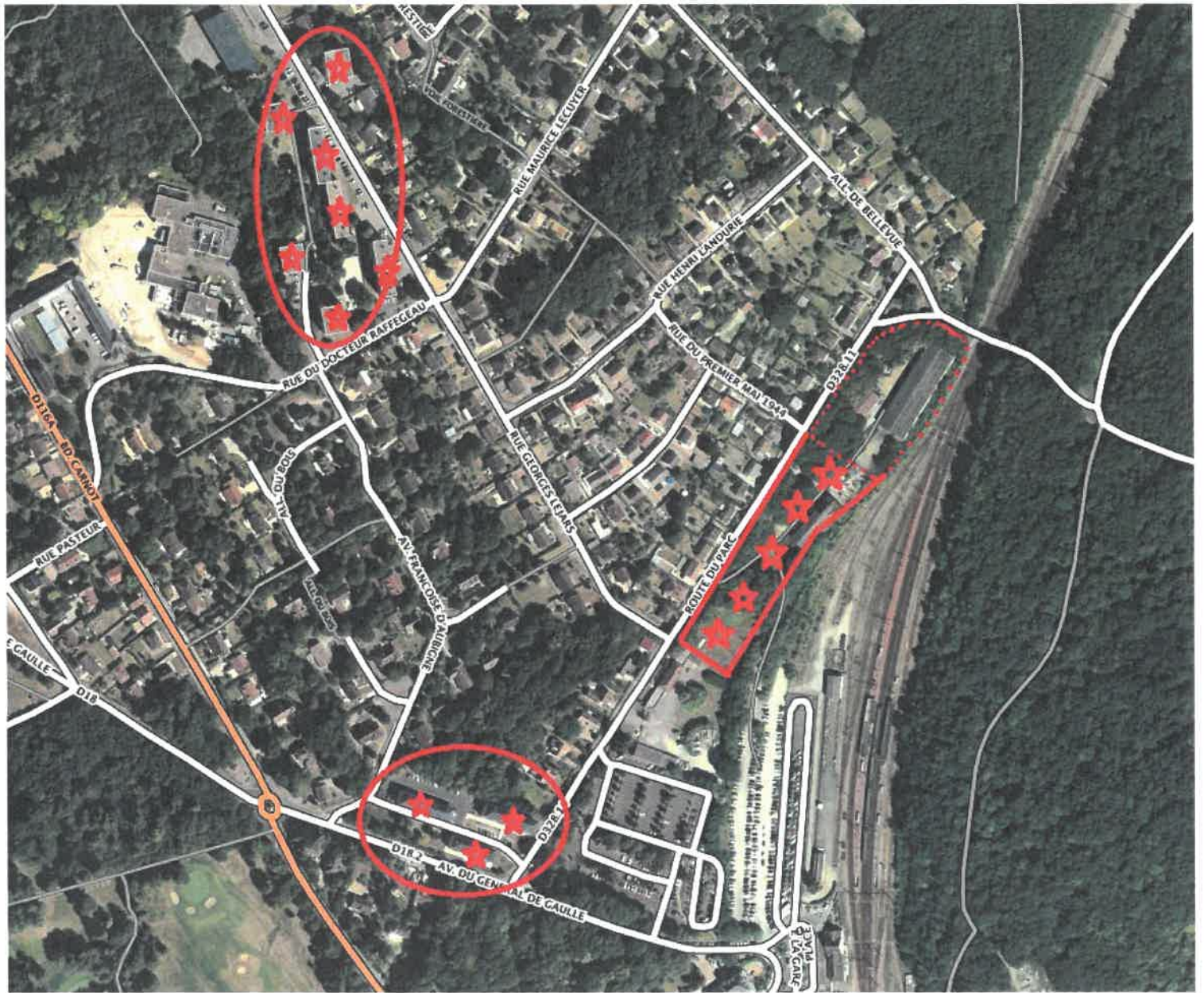
Page 16 (PADD) : Le potentiel de logements dans le diffus est assez difficile à saisir et manque de justifications. Il conviendra donc d'étayer davantage les données ayant conduit à ce résultat (potentiel total de construction dans le diffus, taux de rétention...).

A la page 20 (pièce 2.2), il est fait mention d'un ajustement de la zone d'activités de Maingournois. Il faudra préciser la surface de cet ajustement et la comptabiliser dans la surface consommée par le PLU. Par ailleurs, elle devra être modifiée pour l'indiquer en 2AU, comme discuté en CDPENAF.

L'OAP d'aménagement « *Valoriser le centre-ville* » comporte un espace de stationnement au nord qui doit être précisé. Ce stationnement devrait être pensé en lien avec l'emplacement réservé nommé « *Extension du parking Cipière* ».

Le parc de stationnement Cipière existant doit d'ailleurs être identifié en zone d'équipement (par exemple Ne).

PIECE 5



PIECE 6

2.2 Justifications.pdf x

Accueil Outils 2.2 Justifications.pdf x

Se connecter

Exporter un fichier PDF
Créer un fichier PDF
Modifier le fichier PDF
Commentaire
Combinaison de fichiers
Organiser les pages
Remplir et signer
Envoyer pour signature
Envoyer et effectuer le suivi
Autres outils

B. L'OAP Gare et rue du Parc

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Apporter une réponse aux besoins futurs en logements</p> <p>Plusieurs sites identifiés, à l'intérieur des zones urbaines existantes, apparaissent comme réellement mutables au cours des dix à quinze prochaines années et présentent des caractéristiques adaptées à l'accueil de logements, dont le site de la gare.</p> <p>Renforcer l'offre diversifiée de logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels</p> <p>«Prévenir l'équilibre et le caractère diversifié du parc de logements, notamment en termes de nature des logements, de statut d'occupation, ...»</p> <p>«Maintenir l'équilibre intergénérationnel présent dans la commune : orienter la réalisation de programmes immobiliers vers des typologies de logements intégrant les besoins et répondant aux attentes des Maintennonnais, en particulier des logements de taille intermédiaire (T2/T3) pour les jeunes ménages et les familles monoparentales, ou des personnes âgées habitant des logements trop grands et qui souhaitent des logements plus petits et plus proches des équipements et de services.</p> <p>«Prévoir la réalisation de logements sociaux intégrés et répartis sur l'ensemble du territoire afin de renforcer modérément le taux actuel estimé (18 % avec les dernières opérations de construction en cours d'achèvement) et la diversité des logements. Cet objectif doit permettre d'atteindre à terme le taux légal de logements sociaux ;</p> <p>«Préserver la mixité des formes urbaines de Maintenon,</p>	<p>Programme d'aménagement de logements pour un secteur d'habitat collectif et de logements sociaux. Tout projet devra préalablement s'accompagner d'une étude de faisabilité.</p> <ul style="list-style-type: none">Un terrain d'habitat individuel groupé implanté en villeUn terrain à habitat collectif (F+2-3 maximum) (épandage des logements à l'approche de la rue du Parc)Orientation préférentielle des constructions d'habitat collectifAccès préférentiel depuis la rue du Parc <p>Ménager le parvis de la Gare, Mutualiser pour les Maintennonnais et envisager un habitat temporaire de la commune</p> <ul style="list-style-type: none">Travaux sur la Gare : les possibilités de réaménagement des abords de la gareCréation d'un équipement enfanta : parvis enfantaConfirmer les actuels et nouveaux T2/T3 de construction dans le cadre de l'achèvement et du démarrage d'une opération de rénovationMettre en place de l'embellissement et des travaux de paysagismeCréation de nouvelles formes d'habitat collectif <p>Reprendre l'offre actuelle en aménagement participatif</p> <p>Intégrer les opérations de construction de logements sociaux</p> <p>Le site de la gare est l'un des principaux sites mutables sur le territoire de Maintenon. Une partie du site est une friche d'entrepôts désormais inutilisés le long de la rue du Parc. Il doit permettre d'accueillir, en renouvellement</p>

Commune de Maintenon - 44 880 - 44 880 - 44 880

26

Affirmation fautive

Convertissez et modifiez des fichiers PDF avec Acrobat Pro DC

Tester la version d'essai

État initial de l'environnement

1. Les caractéristiques physiques

A. La topographie

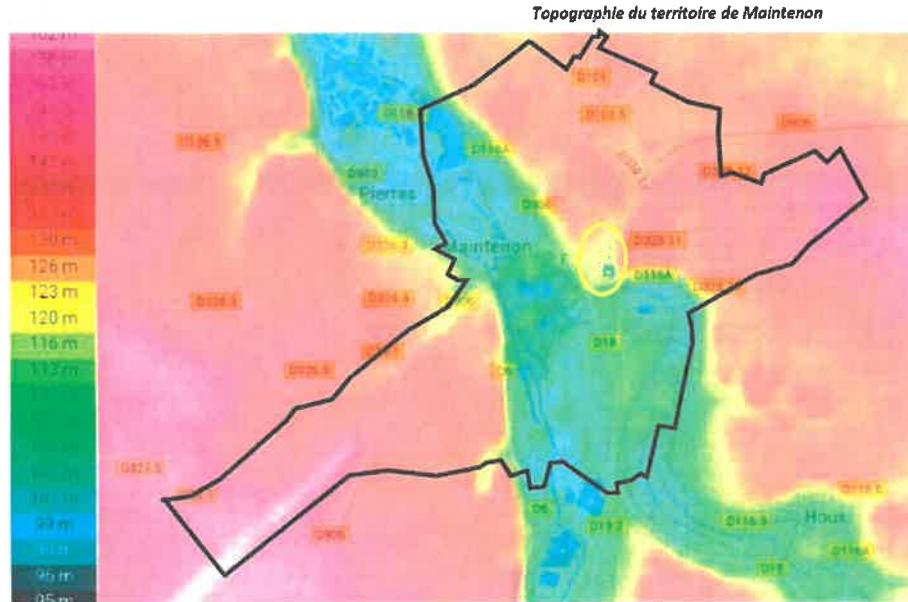
La topographie de Maintenon se caractérise par un plateau dans lequel est incisé le val alluvial de la vallée de l'Eure et de la Voise qui structure le territoire communal sur un axe sud-nord et accueille la majorité de l'urbanisation de Maintenon.

Le plateau agricole situé à une moyenne de 135 m d'altitude surplombe de 30 m environ le fond de vallée. Il est propice aux activités agricoles.

Les coteaux du Val de l'Eure (altitudes comprises 105 et 135 m d'altitude) ont des pentes souvent supérieures à 15 %, la plupart sont boisés. Il existe des enjeux de protection des coteaux boisés pour des raisons paysagères et de lutte contre les risques afin d'éviter les ruissellements d'eaux pluviales et les glissements de terrain.



Coteau pentu, rue de la Guaise




La topographie impose la mise en place d'aménagements paysagers adéquats dans les secteurs à pente, afin d'assurer l'intégration des constructions depuis les perspectives sur les coteaux.

Source : www.cartes-topographiques.fr

Il est également nécessaire d'étudier des aménagements techniques spécifiques pour la gestion de l'eau et des réseaux de circulation dans le cadre des projets de construction à fortes contraintes topographiques.

PIECE 8

2.2 Justifications.pdf - Adobe Acrobat Reader DC
Fichier Edition Affichage Fenêtre Aide
Accueil Outils 2.2 Justifications.pdf x 2.1 Diagnostic et et...
Z7 / 150 100%
Se connecter

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>en respectant les typologies existantes dans chacun des quartiers, sans dépasser une hauteur de R+2+combles.</p> <p>Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins</p> <ul style="list-style-type: none">• Conforter et valoriser le site de la gare de Maintenon. Affirmer la volonté de renforcer la fréquence des TER desservant Maintenon, afin d'améliorer les déplacements domicile-travail/études vers Paris et Chartres;• Rendre possible le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle en développant des liaisons douces piétonnes et cyclables, sécurisées, notamment entre le centre-ville et la gare;• Développer et réorganiser l'offre en stationnement à proximité de la gare et étudier la possibilité de réaliser des emplacements à destination des camping-cars;• Prévoir des stationnements vélos et deux roues à proximité de la gare pour encourager leur utilisation. <p>Préserver des espaces naturels et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none">• Créer de nouvelles liaisons douces, en particulier une voie douce entre la gare et le quartier de la ZAC du Bois de Sauny sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée. <p>Poursuivre la valorisation des espaces publics par la qualité des aménagements.</p> <p>Prendre en compte les risques et les nuisances</p> <ul style="list-style-type: none">• Prendre en compte les secteurs de sols potentiellement pollués sur le site de l'ancienne usine à gaz route du Parc.	<p>urbain, une offre de logements diversifiée, réparties entre logements individuels et collectifs, et une part de logements sociaux fixée à un minimum de 30 %. L'orientation préférentielle des constructions (Est-Ouest) et l'épandage des hauteurs doit permettre la meilleure accroche possible avec les maisons du quartier de Bellevue et la prise en compte de la déclivité du terrain, mais également d'assurer un bon ensoleillement des constructions dans le cadre d'un objectif de moindre dépense énergétique.</p> <p>Il s'agit également de conforter le pôle gare, en tant qu'entrée de ville de milliers de voyageurs quotidiens afin d'améliorer la première image de la commune sur le plan paysager, à travers le réaménagement de ses abords, la suppression de la friche (anciens bâtiments en frubrociment), la confortation des activités économiques existantes et l'aménagement d'un équipement de petite enfance à proximité, pouvant profiter aux usagers quotidiens de la gare et aux riverains.</p>  <p>Bâtiments à déconstruire afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP en renouvellement urbain</p> <p>Par ailleurs, cette revalorisation du pôle gare doit s'accompagner d'une réorganisation du stationnement à proximité de la gare : il s'agit de pérenniser le stationnement existant en parc de stationnement paysager et de créer un nouveau parc de stationnement, de ce type en extension de l'existant.</p> <p>Cette OAP contient des orientations en matière de préservation du caractère végétal et boisé du secteur. Elle intègre également la création de circulations douces vers le centre-ville et le quartier du Bois de Sauny en passant par l'ancienne voie ferrée.</p> <p>Enfin, cette OAP prend en compte les risques et nuisances en imposant une dépollution du site avant tout aménagement (où était implantée à l'époque une usine à gaz).</p>

Commune de Maintenon - Justifications
Plan de l'Urbanisme (PLU) de la Commune de Maintenon

27

PIECE 9

Diagnostic et État Initial de l'Environnement - Adobe Acrobat Reader DC

Accueil Outils 2.1 Diagnostic et État Initial de l'Environnement

Diagnostic territorial

De la fin du XVIII^{ème} siècle à la Seconde Guerre mondiale

L'arrivée du train à Maintenon marque le début d'une nouvelle ère. Le tronçon entre la gare de Versailles-Chantiers et la gare de Chartres est mis en service le 12 juillet 1845. La position de la gare de Maintenon sur cette ligne a justifié l'installation d'une petite annexe dotée de quelques machines. Plusieurs embranchements importants sont réalisés, notamment vers des entreprises et une laiterie. La présence de la gare a impulsé un certain dynamisme économique et démographique à Maintenon.

En 1937, la ligne principale est électrifiée et modernisée. Lors de la Seconde Guerre Mondiale, Maintenon est un point stratégique, à cause de son viaduc sur la Voise, et par sa situation de proximité de dépôts de munitions. Un poste de commandement allemand est installé non loin de la gare, suivi peu après de l'installation d'une batterie antiaérienne, dont les cuvelages existent toujours. Plusieurs bombardements visent la gare, sans provoquer de dégâts majeurs, jusqu'à ce qu'un de ceux-ci détruise deux arches du viaduc. Celles-ci sont reconstruites par le génie militaire et la ligne remise en service, jusqu'à une action de la « Résistance » le 18 février 1944, par une mine magnétique posée sur un wagon, qui provoque la destruction de toute la zone de la gare : l'explosion a été telle que les vitres ont été brisées jusqu'à 300 mètres et 30 disparus sont à reconstruire, quatre piles du viaduc sont détruites et les arbres abattus jusqu'à 600 mètres de distance.

Après la Seconde Guerre mondiale

Après la guerre, la gare sera reconstruite provisoirement, tout comme le viaduc, puis un nouvel ensemble sera édifié. C'est cette seconde gare qui sera reproduite en modélisme par la firme Jouef (marque de trains miniatures). Les installations sont simplifiées et jusqu'à six embranchements existeront dans les débords : trois silos, EDF, un fabricant de chaudière et un charbonnier.


Plan Local d'Urbanisme de la ville de Maintenon - Diagnostic et État Initial de l'Environnement - Projet de PLU assisté par délibération du Conseil municipal

Se connecter


- Exporter un fichier PDF
- Créer un fichier PDF
- Modifier le fichier PDF
- Commentaire
- Combinaison de fichiers
- Organiser les pages
- Remplir et signer
- Envoyer pour signature
- Envoyer et effectuer le suivi
- Autres outils
- Accéder à d'autres outils et fonctions améliorées.

Convertissez et modifiez des fichiers PDF avec Acrobat Pro DC


Testez la version d'essai




Ancienne laiterie Maggi



Ancienne rue de la gare



Gare de Maintenon avant les bombardements



Arrivée de marchandises en gare de Maintenon



NON au PLU MAINTENON AOP gare et rue du Parc

Opposition au projet d'UCb route du Parc à Maintenon

Document rempli par 42 personnes.

Document non publié car comportant des données à caractère personnel.

