



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

SOMMAIRE GÉNÉRAL

1. Mention des textes applicables et déroulement de la procédure.....	P.5
Objet de l'opération et indication de l'insertion de l'enquête publique dans la procédure	P.6
Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	P.8
Mention des textes régissant l'enquête publique	P.8
Organisation et déroulement de l'enquête publique	P.9
2. Notice explicative.....	P.12
1/ Préambule	P.13
2/ Le périmètre de la DUP	P.14
3/ Le programme prévisionnel des constructions	P.15
Le programme global	P.15
La réalisation du programme de constructions : avancement des réalisations	P.16
4/ Présentation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux	P.16
Les enjeux du projet d'aménagement : intégrer un « parc habité » au sein de l'urbanisation existante	P.16
Les principes d'aménagement	P.18
5/ Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement	P.25
Le choix du site de la ZAC	P.25
L'environnement du site	P.26
6/ L'état foncier du site	P.31
7/ Les justifications du caractère d'utilité publique de l'opération	P.34
La nécessité du projet	P.34
La compatibilité du projet	P.39
L'effectivité du projet	P.48
L'utilité publique du projet d'aménagement des Clozeaux	P.49
8/ Les mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation	P.51

3. Plan de situation	P.53
4. Plan général des travaux	P.57
5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	P.62
Préambule	P.63
Localisation du projet d'aménagement	P.63
Les enjeux de l'aménagement	P.64
Le phasage prévisionnel de l'opération	P.65
Le programme prévisionnel des constructions	P.66
Voiries et plan de circulations	P.67
Espaces verts - mobilier urbain - paysage	P.71
Réseaux d'assainissement EU/EP	P.79
Réseaux divers	P.82
6. Appréciation sommaire des dépenses	P.85
6.1. Avis des Domaines	P.87
7. Étude d'impact environnemental du projet	P.97
7.1. Formulaire d'examen au cas par cas	P.98
7.2. Décision de l'Autorité Environnementale en date du 19 août 2013	P.108
8. Annexes	P.112
8.1. Délibérations relatives à la ZAC des Clozeaux	P.113
Délibération n° 2014-02-15 du 24 février 2014 approuvant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC des Clozeaux	P.113
Délibération n° 2017-02-14 du 9 février 2017 modifiant le périmètre et le programme global des constructions de la ZAC des Clozeaux	P.117

Délibération n° 2018-09-07 du 20 septembre 2018 désignant l'aménageur pour la réalisation de la ZAC des Clozeaux et approuvant le traité de concession	P.124
Délibération n° 2019-12-26 du 12 décembre 2019 approuvant le programme des équipements publics à réaliser au sein de la ZAC des Clozeaux	P.166
Délibération n° 2019-12-27 du 12 décembre 2019 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux	P.203
Délibération n° 2019-12-29 du 12 décembre 2019 validant l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC des Clozeaux	P.247
Délibération n° 2020-09-13 du 10 septembre 2020 approuvant la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux	P.290
Délibération n° 2020-10-15 du 8 octobre 2020 autorisant la sollicitation du préfet pour l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire pour la ZAC des Clozeaux	P.298
Délibération n° 2020-11-09 du 5 novembre 2020 approuvant la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux	P.302
Délibération n° 2022-12-08 du 13 décembre 2022 approuvant la modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux	P.308
Délibération n° 2023-03-07 du 14 mars 2023 confirmant la nécessité de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC des Clozeaux et sollicitant le Préfet pour l'organisation des enquêtes publiques	P.361
Convocation datée du 8 mars 2023 pour le Conseil municipal du 14 mars 2023	P.365
8.2. Extraits du dossier de création de la ZAC des Clozeaux.....	P.367
8.3. Extraits du Traité de Concession.....	P.413
8.4. Décision de non-opposition à la déclaration loi sur l'eau (février 2020).....	P.424
8.5. Étude de programmation pour le quartier prioritaire Tallemont-Bretagne (diagnostic, 2022).....	P.431
8.6. Avis des services	P.515
Avis de l'Agence Régionale de Santé, Délégation Départementale d'Eure-et-Loir, du 7 avril 2021	P.515
Avis de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du 8 mars 2024	P.518

Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

1- Mention des textes applicables et déroulement de la procédure

1. Objet de l'opération et indication de l'insertion de l'enquête publique dans la procédure

Le projet d'aménagement du secteur des Clozeaux est la résultante d'une **politique de maîtrise foncière et de l'urbanisation portée depuis de nombreuses années par la ville de Mainvilliers**. En effet, à partir de la fin des années 1990, la majorité des opérations de logements réalisées dans la ville le sont au sein du tissu urbain existant : 60% des réalisations se font ainsi dans le cadre de renouvellement urbain ou de reconversion de friches urbaines.

C'est donc naturellement dans cette mouvance que s'inscrit l'urbanisation du **secteur des Clozeaux, qui constitue une dent creuse**, cernée de toute part par l'urbanisation existante. Déjà, le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2000 classait le secteur en zone 1NAe « zone d'urbanisation future à vocation résidentielle ». Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Chartraine, approuvé quant à lui en 2006, identifiait ce dernier comme un « projet structurant à long terme pour l'unité urbaine ».

Au cœur du centre-ville, le secteur des Clozeaux se situe à moins de 600 mètres de l'ensemble des équipements et services publics de la Commune (mairie, écoles, collège, bureau de poste, centre socio-éducatif, etc.). Le secteur du projet se situe également à moins de deux kilomètres de la gare de Chartres, et bénéficie de la desserte de trois lignes de bus du réseau Filibus.

Par l'aménagement de ce secteur, la ville de Mainvilliers entend **poursuivre la mise en œuvre d'une urbanisation maîtrisée**, tout en développant un projet permettant d'adapter l'offre en logements aux besoins et aux capacités de financement de tous, notamment les ménages primo-accédants et les seniors, dans un **souci de mixité sociale, de diversité de l'habitat et de qualité environnementale**.

La Commune a lancé en 2009 les études de faisabilité ainsi que la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur. Ces études ont abouti :

- À l'**approbation du dossier de création de la ZAC des Clozeaux en février 2014**, modifié en février 2017 ;
- À la **désignation, en septembre 2018, de la société Foncier Conseil (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire de la ZAC** ; ce dernier a notamment pour missions de mener les études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, de mener les démarches de négociations et d'acquisitions auprès des propriétaires privés situés dans le périmètre de l'opération, ainsi que de réaliser les opérations de commercialisation et les travaux d'aménagement au sein de la zone ;
- À l'**approbation, en décembre 2019, du dossier de réalisation** de la ZAC des Clozeaux. Le dossier de réalisation a fait l'objet, en décembre 2022, d'une modification comprenant notamment l'adaptation du programme de la tranche 2 de la ZAC.



Délimitation aérienne de la ZAC des Clozeaux

Inscrit au dossier de création modifié en février 2017, le périmètre de la ZAC porte sur une superficie totale d'environ 3,5 hectares, représenté sur le plan ci-dessus.

En matière d'acquisitions foncières, la ville de Mainvilliers a mené depuis de nombreuses années une **politique volontariste de maîtrise foncière au sein de ce périmètre** de projet, en donnant la **priorité aux négociations amiables**. Elle a ainsi pu acquérir, depuis le début des années 1980, plus de 60% des terrains constituant désormais le périmètre de la ZAC des Clozeaux. Forte de cette situation, elle a chargé son aménageur de poursuivre tant que possible les acquisitions à l'amiable au sein du périmètre.

Néanmoins, certains blocages se font pressentir auprès de certains propriétaires et la Commune souhaite disposer de l'ensemble des moyens lui permettant d'assurer la réalisation de son projet d'aménagement, dans sa globalité et jusqu'à son terme. Elle a, pour cela, décidé d'initier la procédure d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le secteur des Clozeaux.

En effet, dans l'hypothèse où un accord amiable ne pourrait intervenir pour les terrains et immeubles privés restant à acquérir au sein du périmètre de la ZAC, une procédure d'expropriation doit pouvoir être envisagée. Pour cela, les acquisitions et, s'il y a lieu, les évictions à réaliser, ainsi que les travaux d'aménagement indispensables à la réalisation du projet d'aménagement, doivent au préalable être déclarés d'utilité publique.

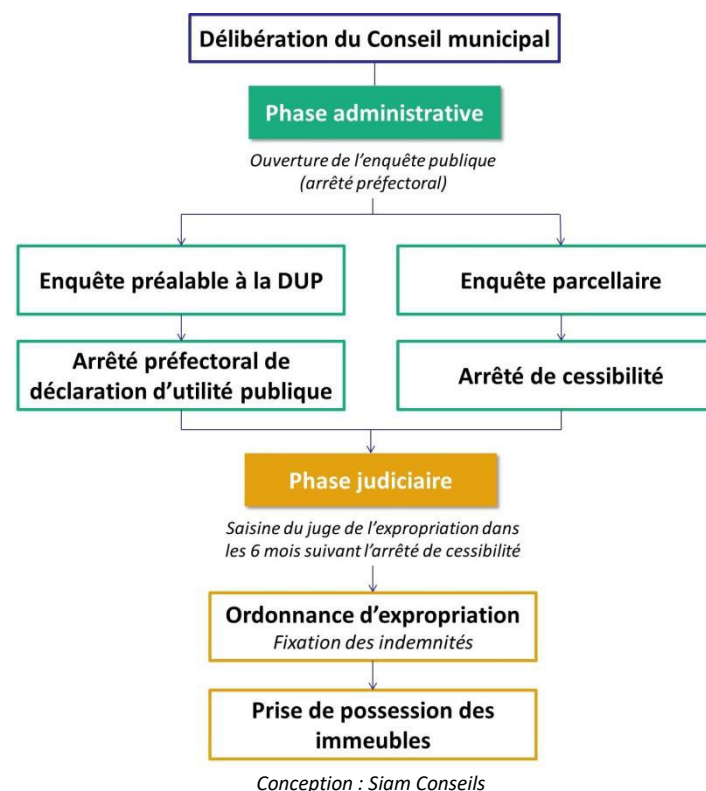
La DUP est prononcée, après enquête publique, par un acte déclaratif d'utilité publique, par lequel la puissance publique affirme que la réalisation de l'opération présente un intérêt suffisant pour justifier l'expropriation de certains biens et droits réels immobiliers.

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases :

- Tout d'abord, la phase administrative, qui est constituée, d'une part, par le volet utilité publique (enquête préalable et DUP) et, d'autre part, par l'enquête parcellaire qui a pour but de déclarer la cessibilité des biens susceptibles d'être expropriés.
La ville de Mainvilliers étant en mesure de déterminer les parcelles susceptibles d'être expropriées en vue de permettre la réalisation du projet, et d'en dresser la liste des propriétaires, **une enquête parcellaire pourra être menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP. Un dossier d'enquête parcellaire sera déposé auprès de la Préfecture en ce sens.**
- Ensuite, la phase judiciaire qui est constituée de la phase d'expropriation à proprement parler (ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités, etc.).

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique porte sur le périmètre de la ZAC des Clozeaux.

Schéma simplifié de la procédure d'expropriation



2. Composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP)

Conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (C.expr.), « lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages », le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1 - Une notice explicative,
- 2 - Le plan de situation,
- 3 - Le plan général des travaux,
- 4 - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 5 - L'appréciation sommaire des dépenses.

En outre, l'article R.112-7 du même Code permet de compléter ce dossier par « tous documents, plans et maquettes » pouvant « venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée ». À ce titre, l'étude d'impact de la ZAC ainsi que les compléments élaborés dans le cadre du dossier de réalisation seront joints au dossier d'enquête.

L'intégralité du dossier est transmise par le Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil municipal prise le 8 octobre 2020, au Préfet de Département, en vue de l'ouverture de l'enquête publique.

3. Mention des textes régissant l'enquête publique

La procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.110-1, L.112-1, L.131-1, R.111-1 et suivants et R.131-1 et suivants.

La procédure d'enquête parcellaire, pouvant être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, est régie par les articles L.131-1 à L.132-4 et R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article R.122-2 et à son tableau annexé alors en vigueur, le projet de ZAC des Clozeaux a fait l'objet d'un examen au cas par cas préalablement à sa création. Saisie en ce sens en juillet 2013, l'Autorité Environnementale a indiqué par arrêté du 19 août 2013 que le projet n'était pas soumis à étude d'impact dans la mesure où il n'était pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

Depuis la décision de l'Autorité environnementale de 2013, seule une modification du périmètre de la ZAC est intervenue en 2017. Celle-ci a eu pour effet de réduire d'environ 4 000 m² le périmètre de l'opération, permettant ainsi une meilleure intégration de celle-ci dans son environnement urbain immédiat. **Cette évolution n'a pas été de nature à engendrer des impacts supplémentaires sur l'environnement.** À ce jour, le projet est fidèle à celui envisagé dès 2013 en termes de localisation, de programmation, de densité et de parti d'aménagement. Par conséquent, le projet tel qu'envisagé désormais n'a pas nécessité de nouvel examen au cas par cas dans la mesure où il n'a pas évolué de manière significative et que les évolutions intervenues depuis 2013 ne sont pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement.

Il est précisé par ailleurs que **l'opération d'aménagement des Clozeaux a, obtenu, en date du 7 février 2020, l'accord de la Préfecture d'Eure-et-Loir pour le commencement des travaux d'aménagement au titre du rejet et de la gestion des eaux pluviales** ; ladite décision de non-opposition à la déclaration Loi sur l'Eau est jointe au dossier de DUP (annexe 8.4).

Le projet d'aménagement portant sur le secteur des Clozeaux ne constitue donc pas une opération susceptible d'affecter l'environnement et ne comporte pas d'évaluation environnementale. En conséquence, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions du Titre I du Livre Ier du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par ailleurs, les dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation prévoient que « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Il résulte de ces dispositions que, la Commune de Mainvilliers étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et d'en dresser la liste des propriétaires, **une enquête parcellaire pourra être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.**

Conformément aux dispositions de l'article R.112-1 du Code de l'expropriation, l'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet de Département où doit se dérouler l'opération. Ce dernier saisit le président du Tribunal administratif, dans le ressort duquel se situe son siège, qui dispose alors d'un délai de quinze jours pour désigner un commissaire-enquêteur.

Après consultation du commissaire-enquêteur, le Préfet prévoit par voie d'arrêté les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, en précisant notamment :

- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- le lieu où siègera le commissaire-enquêteur.

Le Préfet ayant pris l'arrêté fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête ; il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

De même, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est également rendu public par voie d'affiches sur le territoire de la Commune concernée par l'opération et, éventuellement, par tous autres procédés. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire qui doit le certifier.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance au lieu fixé par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ou au commissaire-enquêteur. Indépendamment de ces dispositions, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire-enquêteur aux lieux, jours et heures annoncés par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique s'il en a disposé ainsi.

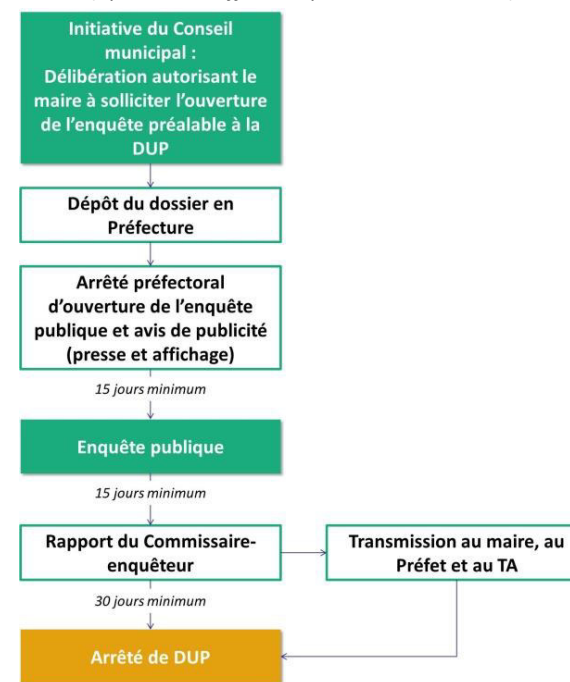
Conformément aux dispositions de l'article R.112-12 du Code de l'expropriation, la durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à quinze jours.

À l'expiration du délai d'enquête, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet. Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête au commissaire-enquêteur. Ce dernier examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter. Il rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée ; il transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions au préfet dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête. Une copie du rapport et des conclusions motivées énoncées par le commissaire-enquêteur est déposée à la mairie.

L'article R.112-22 du Code de l'expropriation prévoit que lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule Commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui le transmet au maire, dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête publique accompagnée de ses conclusions motivées.

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable (ce délai est majoré de 6 mois lorsque la DUP ne peut être prononcée que par Décret en Conseil d'État).

Schéma simplifié de la procédure d'enquête publique préalable à la DUP (opération n'affectant pas l'environnement)



Conception : Siam Conseils

Cet acte précise par ailleurs le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans. Toutefois, **ce délai est porté à dix ans pour les opérations prévues aux documents d'urbanisme approuvés** (Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols ou document en tenant lieu).

Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'État.

Comme indiqué supra, la ZAC des Clozeaux ne constitue pas une opération susceptible d'affecter l'environnement. **La procédure de DUP n'est donc pas soumise à l'obligation, prévue par les dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation, d'effectuer la déclaration de projet visée à l'article L.126-1 du Code de l'environnement.**

Enfin, la ZAC des Clozeaux ne relève pas des catégories de projet visées aux articles L.121-8 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'environnement. En conséquence, le débat public mentionné à ces articles n'a pas été organisé.

Cependant, le projet d'aménagement des Clozeaux a fait l'objet d'une concertation publique à plusieurs étapes clés de l'opération :

- En 2014, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, une concertation a été organisée préalablement à la création de la ZAC. Le bilan de cette concertation a été dressé et approuvé par le Conseil municipal le 24 février 2014.
- Une nouvelle concertation a été organisée en 2017 préalablement à la modification du dossier de création de la ZAC ; le bilan de cette concertation a été approuvé par le Conseil municipal du 9 février 2017.
- Suite à la désignation de l'aménageur, la Commune a lancé en 2019 une démarche de concertation « co-élaborative », dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC. Cette concertation « renforcée » s'est traduite par l'organisation d'une réunion publique en mars 2019, de deux ateliers participatifs avec les habitants en mars et en mai 2019, et d'une seconde réunion publique en juillet 2019 qui a eu pour objectif de restituer les conclusions issues des séances d'ateliers participatifs. Le bilan de cette concertation a été dressé et approuvé par le Conseil municipal du 12 décembre 2019, préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux.

Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

2- Notice explicative

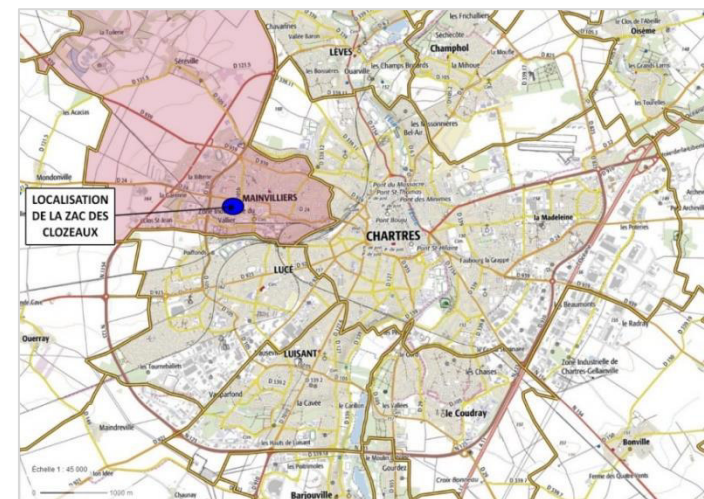
1. Préambule

Situé au cœur du centre-ville de Mainvilliers, le secteur des Clozeaux est **classé en zone destinée à l'urbanisation future communale depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols en 2000**. Ces dispositions ont été reprises lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2014, qui a ouvert la zone à l'urbanisation.

L'urbanisation du secteur des Clozeaux s'inscrit dans la volonté communale de longue date de privilégier le développement de l'habitat dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou de densification.

Le projet d'aménagement des Clozeaux est à vocation principale d'habitat et s'inscrit dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. Il vise à permettre à la ville de Mainvilliers de mettre en œuvre un projet urbain visant à **maîtriser son évolution démographique**, dans le cadre d'un schéma d'ensemble cohérent, et à **adapter l'offre en logements aux besoins** et aux capacités de financement de tous, **notamment les ménages primo-accédants**.

Il s'agit ainsi d'urbaniser ce cœur d'îlot dans un **esprit de mixité et de diversité de l'habitat**, tout en intégrant de nombreuses exigences en termes de **qualité environnementale**.



Localisation de la ZAC des Clozeaux à Mainvilliers et dans l'agglomération chartraine
Source : Siam Conseils

Lancées par la Commune en 2009, les études préalables ont permis d'aboutir à :

- 1. La création, le 24 février 2014, de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux.** Localisé sur le secteur dit « des Clozeaux », le périmètre de la ZAC porte alors sur une superficie totale de 4,06 hectares.
En 2016, la Commune a engagé une modification du dossier de création afin, d'une part, d'adapter le périmètre de l'opération compte tenu de l'exclusion de certaines parcelles et, d'autre part, d'ajuster le programme prévisionnel des constructions. **La modification du dossier de création a été approuvée le 9 février 2017. Le périmètre de la ZAC issu de cette modification est celui qui fait l'objet du présent dossier de DUP ; il porte désormais sur une superficie d'environ 3,5 hectares.**
- 2. La désignation, le 20 septembre 2018, de la société Foncier Conseil (groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC des Clozeaux.**
- 3. L'approbation, le 12 décembre 2019, du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux.** Depuis son approbation, le dossier de réalisation a fait l'objet de trois modifications : les deux premières, approuvées en septembre et décembre 2020, portaient essentiellement sur des adaptations techniques légères. **La troisième modification, approuvée en décembre 2022, fait suite aux derniers échanges menés avec les propriétaires fonciers - la dernière réunion ayant été organisée avec ces derniers en septembre 2022 - et vise à apporter des adaptations à la programmation et au plan de composition de la tranche 2 de la ZAC. Les éléments techniques, programmatiques et financiers inscrits dans le présent dossier sont issus de cette modification n° 3.**



Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique porte donc sur l'opération d'aménagement du secteur des Clozeaux : le périmètre objet de la demande de DUP est identique à celui de la ZAC des Clozeaux et représente par conséquent une superficie d'environ 3,5 hectares. En sa qualité d'autorité publique concédante à l'initiative de ce projet d'aménagement, la ville de Mainvilliers (Eure-et-Loir), représentée par son Maire en exercice, sera bénéficiaire des expropriations prononcées dans le cadre de la présente procédure.

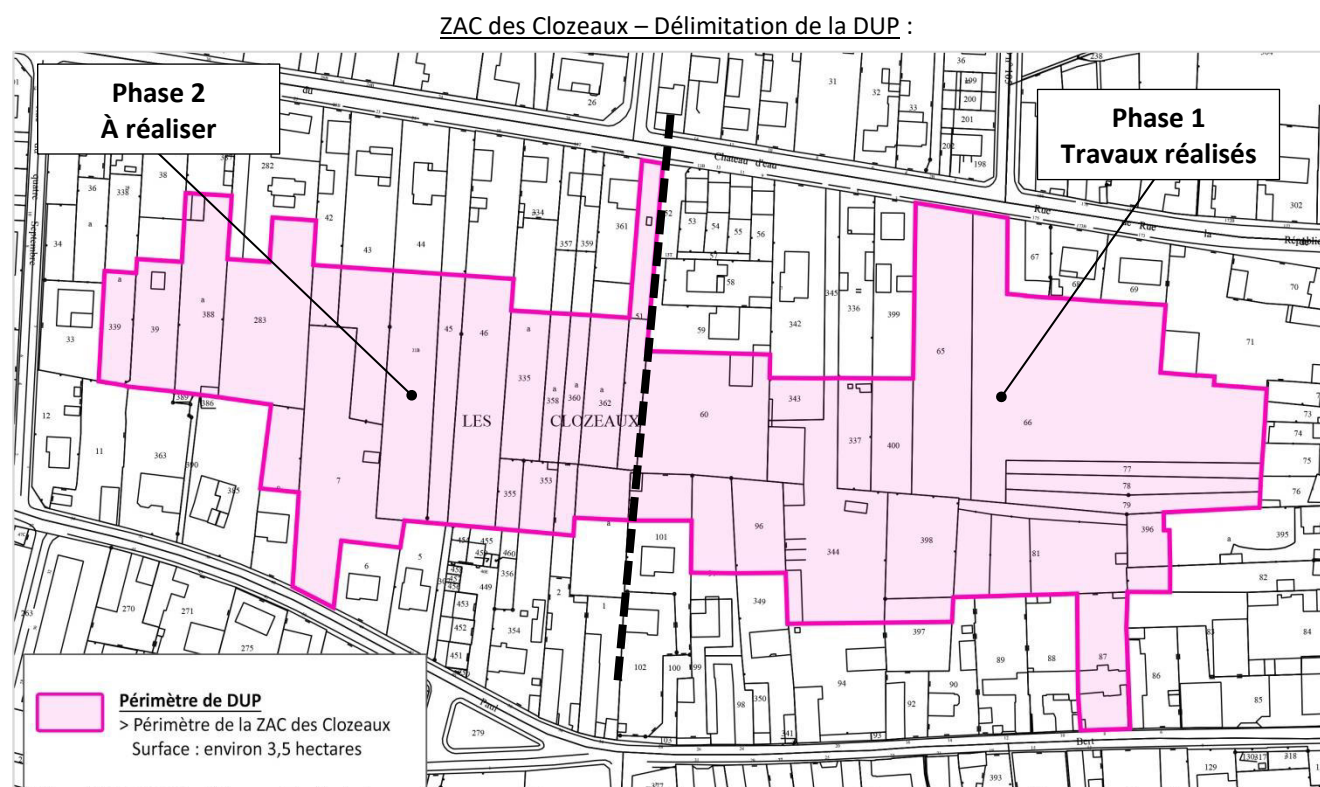
2. Le périmètre de la DUP

L'utilité publique d'un projet d'aménagement s'apprécie de manière globale, au regard du projet dans son ensemble : ainsi, **le périmètre de la DUP est identique à celui de la ZAC des Clozeaux**, tel qu'il apparaît au dossier de création de la ZAC modifié le 9 février 2017. Il représente donc une **superficie totale d'environ 3,5 hectares**.

Il concerne un total de **39 parcelles**, comprises en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, dont la propriété est répartie entre **14 propriétaires** et/ou indivisions :

- La ville de Mainvilliers,
- et 13 propriétaires et/ou indivisions privé(e)s.

En tant qu'aménageur de la ZAC, la société Foncier Conseil (Nexity) a notamment pour mission de mener les démarches de négociations et d'acquisitions auprès des propriétaires privés situés dans ce périmètre.



3. Le programme prévisionnel des constructions

3.1 Le programme global

La Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux est à vocation principale d'habitat.

Au sein du périmètre objet de la DUP, exposé précédemment, il est prévu la réalisation du programme global prévisionnel suivant :

- > **Environ 123 logements**, répartis comme suit :
 - 35% de logements locatifs sociaux, soit environ 43 unités réalisées sous forme de maisons de ville, d'habitats intermédiaires et de logements collectifs ;
 - 25% de logements collectifs en accession à la propriété, adaptés notamment aux personnes âgées, soit environ 34 unités ;
 - Le reste du programme, soit environ 46 logements, réalisé sous forme de terrains à bâtir « libres de constructeurs » en accession à la propriété, sur des surfaces variant **entre 275 et 600 m²**. Les petites parcelles de terrains à bâtir seront proposées en accession destinée en priorité aux ménages primo-accédants.
- > **La réalisation d'un « bassin ludique » en cœur d'opération (tranche 1)**, servant à la fois d'ouvrage de gestion des eaux pluviales et d'espace de convivialité au sein du quartier ; cet espace public structurant sera complété par de plus petits espaces verts, répartis dans tout le quartier des Clozeaux.
- > **La mise en oeuvre d'un principe de stationnement externalisé en partie Est de l'îlot jardin central.**

Le programme prévisionnel global s'appuie sur une surface de plancher prévisionnelle d'environ 16 000 m² **définie dans le dossier de réalisation**.

Projeté sur une emprise totale d'environ 3,5 hectares, le programme de la ZAC prévoit la mise en oeuvre d'une **densité « brute » de l'ordre de 35 logements / hectare**. Ramenée à la surface cessible de l'opération, c'est-à-dire la surface dédiée à l'accueil des logements (hors voiries, espaces paysagers et/ou de loisirs), soit environ 2,5 hectares, **la densité « nette » du projet est de l'ordre d'environ 50 logements / hectare. Ce ratio est compatible avec les orientations définies au Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole.**

De manière générale, outre ce programme de constructions, le projet prévoit la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires à sa desserte et à son fonctionnement (voiries, réseaux divers, espaces de convivialité). Ces éléments sont présentés dans la pièce n° 5 « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » du présent dossier de DUP.

3.2 La réalisation du programme de constructions : avancement des réalisations

À ce jour, l'avancement de la réalisation du programme de la ZAC est le suivant :

- Nombre de logements réalisés en phase 1 (partie Est de la ZAC) :
 - 22 terrains à bâtir d'une taille moyenne de 370 m² environ ;
 - Un îlot de 6 logements intermédiaires et de 6 maisons individuelles groupées en locatif social ;
 - Un îlot de 31 logements locatifs sociaux en collectif ;
 - Un îlot de 34 logements en LLI (accession à terme).

La plupart des maisons réalisées sur des terrains à bâtir sont à présent occupées et les îlots sont en cours de livraison à l'Habitat Eurélien.

- Nombre de logements à réaliser en phase 2 (partie Ouest de la ZAC) :
 - 24 terrains à bâtir d'une taille moyenne de 462 m² environ.

La distinction entre les deux phases est reportée sur le plan ci-après.

4. Présentation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

4.1 Les enjeux du projet d'aménagement : intégrer un « parc habité » au sein de l'urbanisation existante

Dès les années 1970-1980, le projet d'urbaniser le secteur des Clozeaux est envisagé par la municipalité de Mainvilliers. Toutefois, cette époque est marquée par le développement de l'habitat individuel en extension. L'urbanisation de la ville se déporte alors vers l'Ouest du territoire et en résulte un tissu urbanisé diffus, lâche et peu dense.

À partir de la fin des années 1980-début 1990, la municipalité lance une politique volontariste consistant à créer des réserves foncières, afin de reprendre la maîtrise de son urbanisation. Progressivement, sont ainsi apparues de petites opérations d'habitat sur les dents creuses du tissu existant. Depuis la fin des années 1990, les opérations de logements sont ainsi majoritairement réalisées au sein du tissu existant : 60% des réalisations se font dans le cadre d'opérations de renouvellement ou de reconversion, et 10% le sont dans le cadre d'opérations de densification.

Cet objectif de maîtriser son urbanisation a, depuis lors, toujours été poursuivi par la municipalité, notamment pour le développement du secteur des Clozeaux. Le schéma d'aménagement conçu dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC s'inscrit donc dans cette continuité. Il a été élaboré dans le but d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Développer un urbanisme qui préserve la **qualité de vie des habitants**, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Réaliser un nouveau quartier dans le **respect des principes du développement durable**, dont **l'empreinte écologique serait réduite au maximum** : réduire l'emprise de l'automobile et favoriser les circulations douces vers le centre-ville, utiliser les énergies renouvelables, recréer une trame paysagère de qualité etc.
- **Adapter l'offre de logements aux besoins** des populations et aux contraintes économiques des ménages, et **diversifier l'offre** pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- **Favoriser la mixité sociale** en diversifiant les statuts d'occupations.
- **Développer la ville des proximités** : en incitant l'utilisation des modes de déplacements doux, en favorisant le développement des transports en commun, en diminuant l'impact de l'automobile, en renforçant la dynamique du centre-bourg et de ses commerces.
- **Respecter les orientations en termes de programmation et de maîtrise de la consommation d'espace** exprimées par les documents supra communaux (PLH et SCOT).

Les études pré-opérationnelles ont permis d'affiner le schéma et d'approfondir le plan des espaces publics : accès, circulations internes et desserte, distribution des espaces verts et paysagers. **La mise en œuvre de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté permet une grande maîtrise dans le temps de sa composition et de sa réalisation** : réalisation par phases, adaptation aux évolutions de la demande et des besoins, impact progressif sur les sols, etc. **D'initiative publique, l'outil ZAC assure à la collectivité un contrôle permanent sur le déroulement de l'opération.**

4.2 Les principes d'aménagement

Schéma d'aménagement de la ZAC des Clozeaux - Modification n° 3 du dossier de réalisation :



Source : Olivier Striblen SAS - L'Heudé Architectes

L'aménagement de la ZAC des Clozeaux est structuré autour des principes d'aménagement suivants :

- Créer un espace de vie structurant dans le quartier, aux usages multiples.
- Offrir un cœur de quartier respirant et protégé, « l'îlot jardin ».
- Adapter le plan de circulations pour réduire l'impact de l'automobile et inciter les déplacements doux.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité.
- Inscrire l'aménagement dans l'objectif global de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre.
- Réaliser les réseaux suffisants pour desservir la zone.

4.2.1 Créer un espace de vie structurant dans le quartier, aux usages multiples

Dans le cadre de la première tranche de la ZAC, en partie Est du quartier, il est prévu la réalisation d'un « bassin ludique » publique d'une superficie d'environ 1 500 m².

Dédié à la rétention et à l'infiltration des eaux de pluies, cet espace a également pour ambition d'être un lieu de convivialité complétant ceux disséminés dans l'opération. Les terrassements seront réalisés afin de permettre son accessibilité et l'installation d'un mobilier de repos et/ou de jeux utilisables en période sèche. Il s'animera de grands arbres, d'arbustes et d'ourlets herbacés le rendant plus harmonieux dans le paysage. Sur le côté longeant des parcelles à bâtir, une haie densément plantée d'essences variées accompagnée d'une prairie de fauche au pied proposera un refuge pour la petite faune de la ville. Les essences seront choisies afin que les oiseaux y trouvent notamment des graines et fruits comestibles.



Cet espace de rencontres sera structuré par le bâti : individuel du Nord vers l'Est, collectif au Sud.



Zoom sur le bassin ludique, espace vert structurant du quartier - Phase 1

4.2.2 Offrir un cœur de quartier respirant et protégé, « l'îlot jardin »

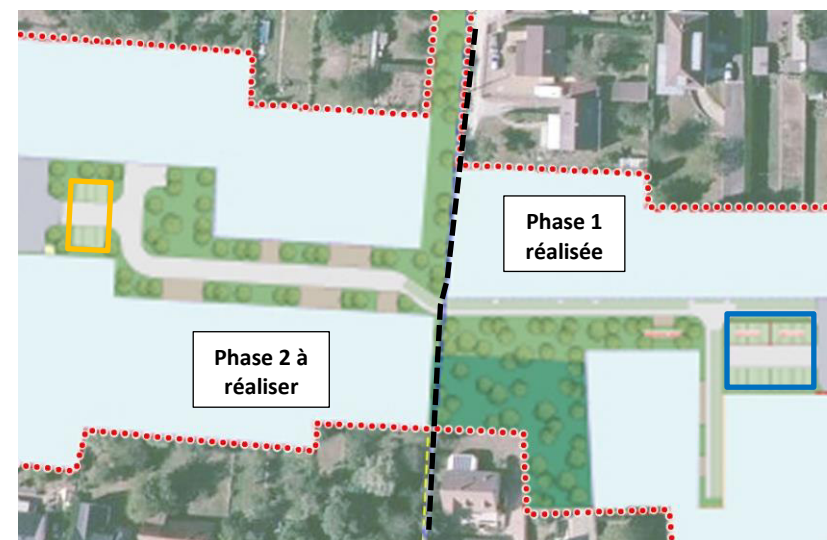
Le cœur du quartier a été pensé selon le principe d'offrir la possibilité de « **vivre dans un jardin** » plutôt que dans une rue. Ce concept d'« îlot jardin » concerne huit lots, situés en partie centrale de la ZAC. Il s'articule autour des principes d'aménagements suivants :

- Une **traversée d'îlot exempte de l'automobile** : la circulation traversante du quartier d'Ouest en Est (tranche 2 vers tranche 1) est ainsi réservée uniquement aux usagers non motorisés. L'accès automobile en partie Ouest de l'îlot est uniquement réservé aux riverains de ce dernier, pour la desserte de leurs parcelles. L'accès est en outre toléré sur l'ensemble de l'îlot pour les riverains en cas de déchargement ou de déménagement, ainsi que pour les véhicules de secours. Un accès riverains est par ailleurs admis de la tranche 1 vers la tranche 2 (sens Est-Ouest). Par ailleurs, il est envisagé la possibilité d'une collecte des ordures ménagères en porte-à-porte sur l'îlot jardin. Dans ce cas, l'accès sera ponctuellement toléré pour le passage du camion de collecte.
- En partie Est, chaque lot disposera de deux **places de stationnement privatives situées sur une aire groupée à l'extrémité de l'îlot jardin**. 
- En partie Ouest, seul l'accès pour les habitants sera autorisé sur les parcelles. Une aire de stationnement visiteurs est ainsi prévue à l'entrée de l'îlot. 
- La **voie de circulation apaisée** sera traitée à l'image d'un chemin rural, avec une bande enherbée non imperméabilisée au centre et deux bandes de roulement sur les côtés.
- Les espaces communs de l'îlot jardin seront appropriables par l'ensemble des habitants : une **variété d'usages** peut alors s'imaginer (jardin ou verger partagés, espaces de loisirs et de détente commun, etc.).

Afin de renforcer cet esprit de jardin commun, les règles de composition des clôtures et d'implantation des maisons inscrites au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC ont été conçues **pour garantir et favoriser le développement de la végétation de manière durable**.

4.2.3 Adapter le plan de circulations pour réduire l'impact de l'automobile et inciter les déplacements doux

Le site des Clozeaux constitue un cœur d'îlot. À ce titre, l'objectif défini dès l'origine a été de **ne pas en faire un quartier traversant** pour les véhicules motorisés, évitant ainsi d'offrir notamment des raccourcis aux automobilistes venant de l'extérieur.



Zoom sur l'îlot jardin central

Par conséquent, le plan de circulations interne de l'opération ainsi que les profils de voiries ont été définis dans le but de **favoriser l'utilisateur piéton avant l'utilisateur automobiliste**. Le plan prévoit ainsi des **voiries partagées** et des **emprises de chaussée réduites** au maximum dans l'ensemble de l'opération.

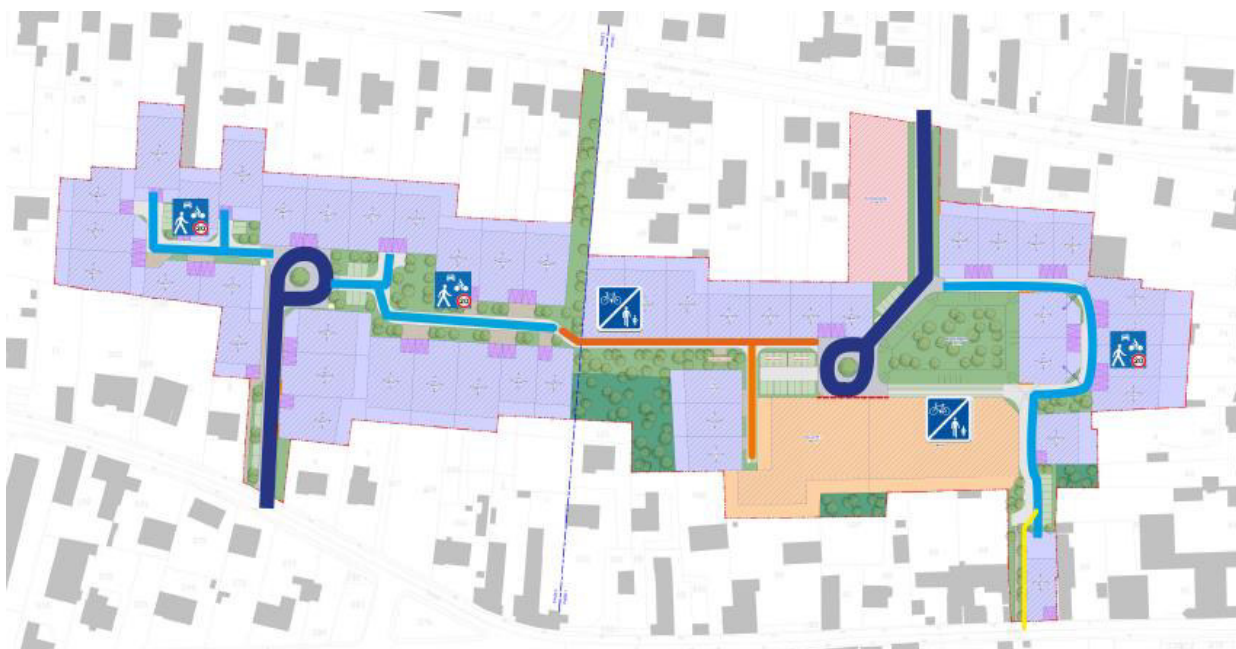
Le stationnement nécessaire au nouveau quartier, quant à lui, a été défini sur l'emprise de la ZAC ; il sera géré au cas par cas, soit en longitudinal le long des voies, soit en poches mutualisées.

Par ailleurs, hormis la partie Est de l'îlot jardin qui fera l'objet d'un stationnement externalisé, chaque parcelle privative devra gérer son propre stationnement, dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur et le futur Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) applicables à la zone ; le projet prévoit notamment que chaque parcelle disposera de deux « places de midi » en entrée de lot. Ces **places, privatives et non closes**, permettront de faciliter les manœuvres notamment sur les voies mixtes, dont l'emprise sera réduite, et participeront à la maîtrise architecturale et paysagère du quartier.

Le plan de circulations est hiérarchisé en 4 niveaux de circulation :

- La voie principale, qui permet l'accès à l'intérieur de la zone depuis la Rue de la République au Nord (pour la phase 1), et depuis la Rue Paul Bert au Sud (pour la phase 2).
- La voie piétonne qui traverse notamment l'îlot jardin au centre du quartier.
- Les voies secondaires qui accueillent une circulation mixte piétons/voitures en double sens (voie partagée).
- Un cheminement doux, au Sud-Est, qui permet de relier la première phase de la ZAC à la Rue Paul Bert.

La présentation de ces éléments est exposée de manière plus détaillée dans les « caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » *infra*.



Plan des circulations - Source : modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux

Exemples de traitement des places privées non closes (« places de midi ») :



Cintré (35) - Opération Nexity



Saint-Jean-de-Braye (45) - Opération Nexity



Saint-Armel (35)

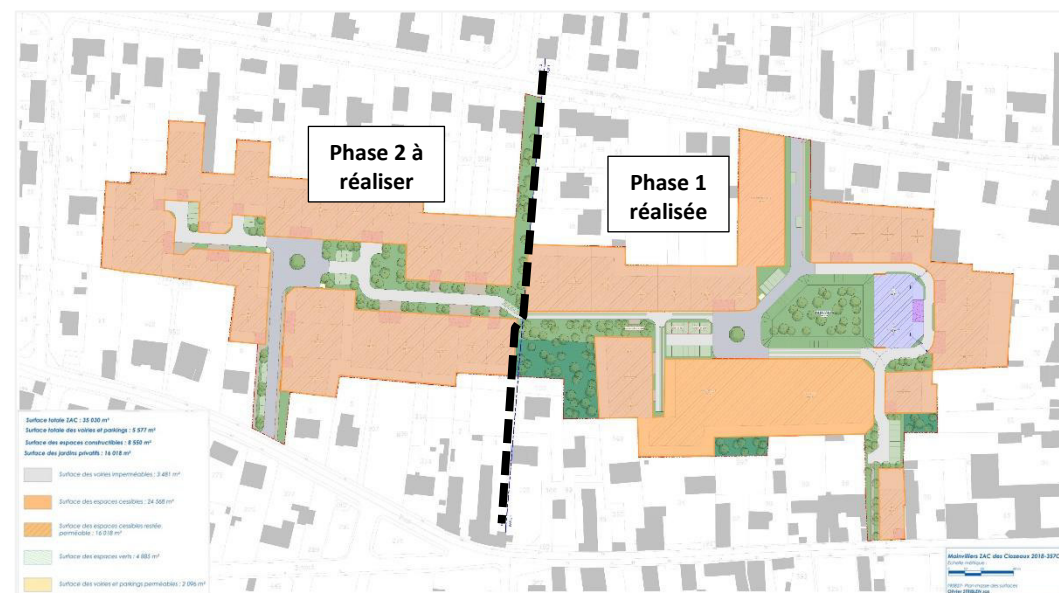
4.2.4 Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols

Dans l'esprit actuel de la Loi et par souci de **réduire au maximum l'impact environnemental et écologique de son urbanisation**, la ville de Mainvilliers a, dès le départ, insisté sur la nécessité de **limiter les espaces imperméables** au sein du quartier des Clozeaux.

Pour cela, plusieurs principes ont guidé la conception du plan d'aménagement de la ZAC :

- Gérer les eaux de pluies via un **réseau de noues aériennes végétalisées** et via le **bassin paysagé** structurant.
- **Privilégier des revêtements perméables** pour les stationnements et les cheminements doux, ainsi que pour les voies de circulations exceptionnelles (voie traversant l'îlot jardin, et voie bordant l'espace vert structurant au Sud).
- Fixer un **coefficient minimum d'espace perméable** et végétalisé à maintenir sur les lots.

Par la mise en œuvre de ces différents principes, **une surface perméable de près de 23 000 m² serait ainsi préservée au sein de la totalité de l'opération**, lots privés compris, **soit 65% du périmètre** de la ZAC.



Plan des surfaces perméables de la ZAC des Clozeaux issu de la modification n°3 du dossier de réalisation - Olivier Striblein SAS

4.2.5 Organiser le programme bâti dans l'espace et maîtriser la densité

Le programme d'habitat porte sur un périmètre opérationnel total d'environ 3,5 hectares. Après déduction des différents éléments paysagers à créer, ainsi que des infrastructures et autres ouvrages techniques à réaliser, la surface cessible de l'opération, c'est-à-dire celle dédiée aux logements, est estimée à environ 2,5 hectares, soit 70 % du périmètre total du projet.

Le programme prévisionnel prévoit donc la mise en œuvre d'une densité comprise entre 35 et 50 logements par hectare, selon le périmètre pris en compte (périmètre total ou surface cessible). **Une attention particulière sera donc portée aux implantations des constructions et au traitement des co-visibilités, afin de garantir au mieux l'intimité des espaces privés, notamment pour les plus petits terrains.**

4.2.6 Inscrire l'aménagement dans l'objectif global de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre

La ZAC des Clozeaux doit répondre aux objectifs nationaux de maîtrise des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. À ce titre, les actions envisagées poursuivent trois objectifs :

- Maîtriser les consommations globales d'énergie par le choix de techniques et de pratiques sobres en énergie.
- Faciliter l'emploi des modes de déplacements alternatifs à la voiture à moteur thermique.
- Développer le recours aux énergies renouvelables, notamment à travers les constructions.

Sur le projet, les principaux postes d'émissions des gaz à effet de serre sont liés aux modes de déplacements et à la construction des logements.

La conception du projet incite aux déplacements des piétons et des cycles grâce à la réalisation d'un plan de circulations douces donnant la priorité à ces usagers plutôt qu'à l'automobiliste. Le schéma routier est ainsi conçu pour limiter à la fois la vitesse mais également les possibilités de raccourcis par la voiture. Les chemins piétons et cycles permettent à l'inverse de se rendre aisément au centre-bourg et aux équipements publics et commerciaux : seuls ces usagers auront en effet la possibilité de traverser le quartier des Clozeaux d'Ouest en Est. L'objectif à terme est d'offrir à chaque habitant une véritable alternative à la voiture, pour les déplacements du quotidien.

Les constructions, quant à elles, participeront également à cet objectif en répondant *a minima* aux exigences législatives en vigueur (normes RT 2012 ou RE 2020). Le plan de composition tient compte au maximum des principes du bioclimatisme.

4.2.7 Réaliser les réseaux suffisants pour desservir la zone

Les aménagements de voiries s'accompagnent de la mise en place des réseaux suivants :

- Réseau eau potable et défense incendie ;
- Réseau eaux usées et eaux pluviales ;
- Réseau électricité, gaz et éclairage public ;
- Réseau télécommunications ;
- Réseau de collecte des ordures ménagères.

Le raccordement de la ZAC des Clozeaux aux réseaux d'assainissement est décrit dans le dossier de réalisation. Il est prévu comme suit :

- Assainissement Eaux usées : raccordement de la phase 1 (partie Est) sur le réseau existant de la rue du Château d'eau / rue de la République via l'installation d'un poste de relevage, conformément aux préconisations émises par les services compétents de Chartres Métropole. Les lots de la phase 2 (partie Ouest) seront raccordés au réseau existant rue Paul Bert).
- Eau potable : la canalisation principale du projet sera raccordée sur les réseaux existants rue du Château d'eau et rue Paul Bert. Un maillage sera réalisé à l'intérieur de l'opération.
- Incendie : trois poteaux incendie existants se trouvent aux abords de l'opération. Un poteau incendie supplémentaire sera installé à l'intérieur de l'opération.
- Assainissement Eaux pluviales : une extension du réseau existant sur la rue Paul Bert sera réalisée, dans lequel se rejettera gravitairement l'ensemble des eaux pluviales du projet après stockage et rejet limité. Le réseau de collecte des eaux pluviales est prévu comme suit :
 - o Gestion des eaux à la parcelle pour les lots individuels.
 - o Collecte des eaux issues des lots collectifs et intermédiaires et raccordement au réseau public créé sous voirie.
 - o Collecte des eaux issues des espaces publics (voiries, parkings, accès aux lots, trottoirs et placettes) via un réseau de grilles avaloirs et de noues de rétention/infiltration reliées entre elles.
 - o Acheminement gravitaire de l'ensemble des eaux du réseau public vers un bassin de rétention situé en partie Est de l'opération.
 - o Conformément aux préconisations émises par le service assainissement de Chartres Métropole, le débit de fuite en sortie d'opération sera régulé à 54 l/s avant rejet sur le réseau existant.

5.2 L'environnement du site

Source : dossier de création de la ZAC des Clozeaux

● Topographie

Le secteur des Clozeaux se caractérise par une emprise en longueur, orientée Est/Ouest. Le point le plus haut se situe en partie Nord, à une altitude de 160 mètres, tandis que le point le plus bas se situe à 158 mètres en partie Sud.

Deux points d'écoulement sont identifiés : vers le Sud-Est et vers le Sud-Ouest.

● Géologie

La géologie des Clozeaux est typique du secteur. On retrouve en effet un affleurement du terrain :

- Une épaisseur de 30 cm de terre végétale brune et de silex au Nord du site, cette couche diminuant de 5 cm au Sud ;
- Du remblai argilo-graveleux d'une épaisseur de 60 cm qui remplace parfois la terre végétale brune et le silex naturellement présents.

La ville de Mainvilliers est concernée par les risques de mouvements de terrains liés à la nature argileuse des sols : aléa de retraits/gonflements faible à moyen.

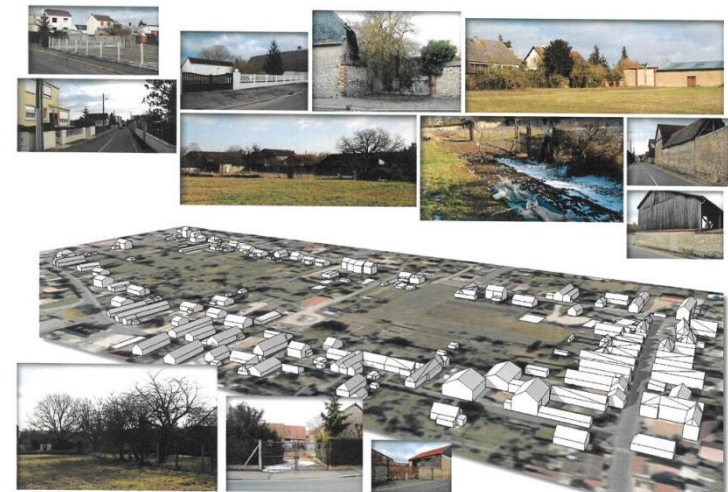
● Contexte bâti et paysage

D'un passif agricole, le parcellaire des Clozeaux est laniéré. Le bâti, de 3 à 7 mètres de hauteur en moyenne, est majoritairement implanté de façon perpendiculaire aux voies, avec un pignon ou un portail en façade.

La densité résidentielle aux alentours est comprise entre 15 et 25 logements à l'hectare, avec une emprise au sol d'environ 30%.

En cœur d'îlot, le site est protégé par un écran bâti constitué de maisons individuelles ou de longères ; il est ainsi peu perceptible depuis les rues alentour.

L'alignement du bâti plus récent sur la rue optimise l'espace des parcelles en ménageant de larges espaces plantés sur les arrières. Le quartier affiche ainsi une façade bâtie protégeant l'espace privé à l'intérieur. En fond de parcelle, les espaces privatifs et intimes sont occupés par des jardins ou des vergers, qui offrent un cadre de vie calme, serein et ombragé.



Photos et élévation 3D du bâti environnant du secteur des Clozeaux - Source : dossier de création de la ZAC

- **Contexte écologie (faune-flore)**

Le site n'est concerné par aucun inventaire ni mesure de gestion ou de protection du milieu naturel.

Du fait de sa situation en cœur d'îlot, les potentialités d'accueil végétal du secteur sont étendues. Le lieu est occupé par des vergers, jardins et friches. La flore identifiée correspond à une flore commune que l'on retrouve habituellement dans les vergers, les jardins potagers et les prairies. Elle comporte des arbres fruitiers (noyer, cognassier, cerisier, etc.), des plantes cultivées et des herbes de prairies.

La faune, quant à elle, est composée d'insectes communs et d'une avifaune ordinaire. Quelques petits mammifères (hérissons, écureuils, etc.) trouvent refuge dans les haies, les herbes hautes de prairie et les bosquets. Les espèces présentes sont communes et n'appellent pas de protection particulière. Les aménagements réalisés dans le cadre du projet permettront de maintenir les espèces en place, et de reconstituer une biodiversité plus riche.

- **Etat des réseaux existants**

Compte tenu de sa situation en zone urbaine et construite, le site bénéficie de la présence à proximité de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa viabilité (eaux usées, eau potable, eaux pluviales, réseaux souples).

- **Risques et nuisances**

Risques naturels

Le territoire de Mainvilliers est touché par les risques naturels mais aucun ne représente un risque majeur.

Cinq arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été établis sur la Commune entre 1989 et 1999.

Ces désordres sont notamment dus aux phénomènes suivants :

Retrait-gonflement des argiles

Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait). À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

L'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles : fissuration des structures, distorsion des portes et des fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages et des cloisons, rupture des canalisations enterrées.

Le territoire de Mainvilliers est entièrement classé en aléa faible avec au Nord et au Sud des secteurs en aléa moyen, correspondant aux différentes vallées composant le territoire (vallée des joncs au nord, vallée des Vauroux, etc.). **Le site des Clozeaux est situé en zone d'aléa faible.**

Remontées de nappes

Ce phénomène est dû à la saturation des sols en eau. La nappe affleure et une inondation spontanée se produit. Cela concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés. Le territoire de Mainvilliers est classé en sensibilités forte et très forte au Nord et au Sud, dans les vallées. **Le site des Clozeaux est concerné par le risque de remontées de nappes sur sa partie Ouest.** Une vigilance particulière a été portée sur ce point dans le cadre de la définition des modalités de gestion des eaux pluviales.

Cavités souterraines

Les mouvements de terrain liés aux cavités souterraines (effondrement, affaissements, etc.) peuvent notamment provoquer des dommages sur les constructions.

Il existe une seule cavité souterraine à Mainvilliers, il s'agit d'une cavité naturelle située à Seresville. **Le site des Clozeaux n'est donc pas concerné par la présence de cavités souterraines.**

Risque sismique

Concernant le risque sismique, **aucun épïcêtre n'est recensé sur le Département d'Eure-et-Loir.**

Risques technologiques

La Commune de Mainvilliers est peu concernée par les risques industriels et technologiques.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

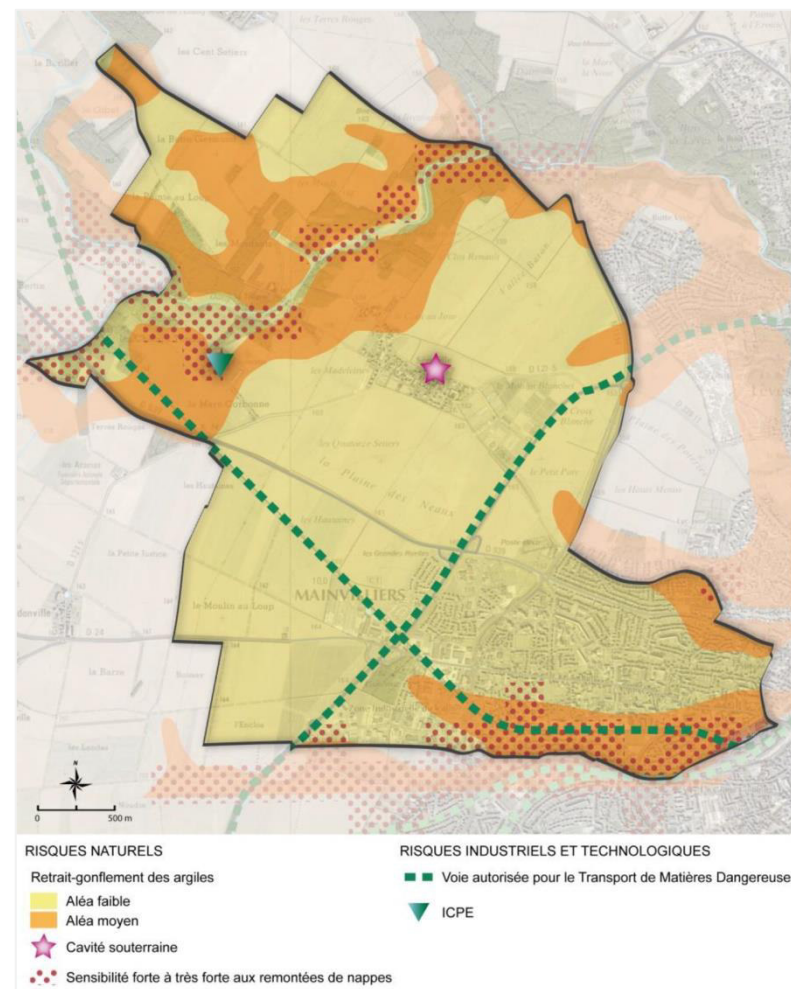
Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Il existe deux grands types d'ICPE :

- ICPE soumise à déclaration (D) : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- ICPE soumise à autorisation (A) : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Une seule ICPE est présente sur le territoire communal : il s'agit du centre de traitement et de valorisation des déchets (déchets ménagers et déchets industriels banals). La réglementation n'impose pas de distances minimales entre un incinérateur et son environnement mais le choix du site d'implantation a toutefois été déterminé en tenant compte des effets prévisibles sur l'environnement et notamment, sur la santé des populations riveraines.

Situé à environ 4 kilomètres de cette ICPE, le site des Clozeaux n'est pas soumis aux risques et nuisances générés par l'installation.



Carte d'identification des risques naturels et technologiques à Mainvilliers
Source : PLU communal

Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Il existe un risque technologique potentiel sur le territoire communal, dû à la présence d'axes de transit majeurs (nationale 154 et voies ferrées) où est autorisé le transport de matière dangereuses. **Au point le plus proche, le secteur des Clozeaux est situé à plus de 800 mètres de la RN 154 ; il n'est donc pas concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses.**

Nuisances sonores

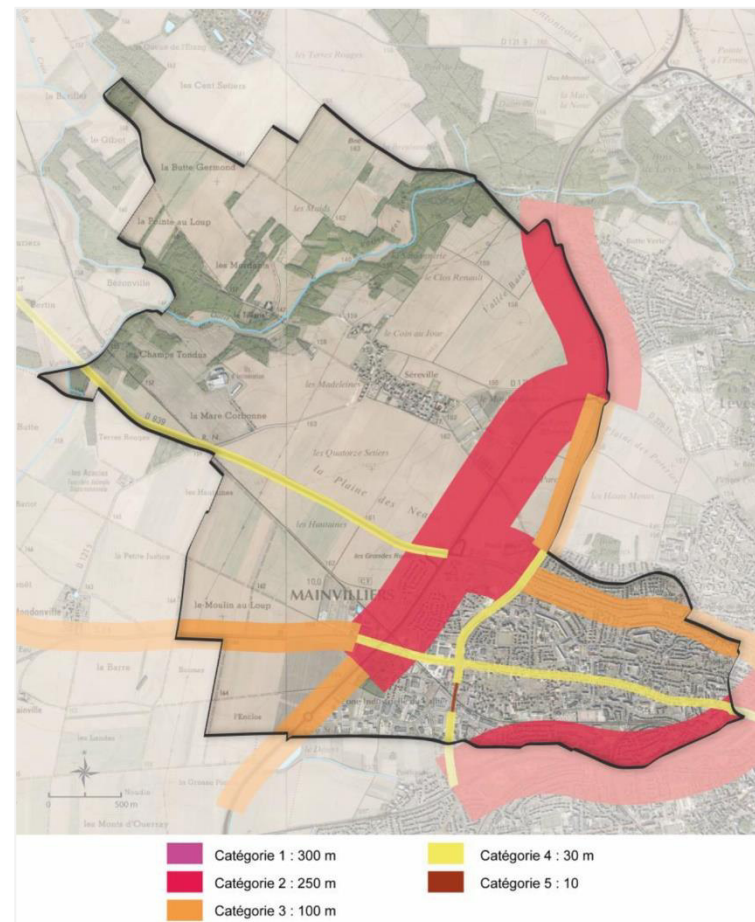
Les nuisances sonores recensées sur le territoire sont principalement dues aux infrastructures de transport terrestre.

Ces dernières ont été classées afin de protéger les habitants contre le bruit émis par celles-ci. Des prescriptions en matière d'isolation des constructions, ont été réglementées par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Ces textes précisent, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation associées.

Les infrastructures de transport terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit, au sein desquelles sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées, leur largeur maximale dépendant de la catégorie. Dans les secteurs affectés par le bruit, l'isolation acoustique de façade constitue une règle de construction ; ces secteurs sont reportés dans les documents d'urbanisme et mentionnés dans les certificats d'urbanisme le cas échéant.

À Mainvilliers, de nombreuses infrastructures de transport sont classées d'après l'arrêté AP n°2012285-0002 du 11 octobre 2012. La Commune est également concernée par les nuisances générées par le passage de la voie ferrée (ligne Paris-Brest) qui est classée en catégorie 2.

La directive européenne de 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, a pour but de permettre une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit. Ce texte a été transposé en 2006, dans le Code de l'environnement dans le chapitre « Évaluation, prévention et réduction du bruit dans l'environnement ». Ce texte donne obligation aux collectivités locales d'établir une carte du bruit dès que le trafic annuel d'une infrastructure routière ou autoroutière dépasse les 3 millions de véhicules, ou que le trafic annuel d'une infrastructure ferroviaire est supérieur à 30 000 passages de trains.



Identification des infrastructures de transport terrestre à Mainvilliers - Source : PLU communal

Ces cartes mènent à l'élaboration d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Les PPBE définissent les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées, notamment grâce à ces cartes. L'objectif du PPBE consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes. Les cartes stratégiques de première génération ont été publiées le 19 décembre 2011 et celles de seconde génération au dernier trimestre 2013. Le PPBE de première génération concernant les autoroutes, routes nationales et le réseau ferré a été approuvé le 26 juin 2013.

Mainvilliers n'étant pas gestionnaire d'infrastructure dont le trafic annuel dépasse les 3 millions de véhicules, cette dernière n'aura pas à approuver de PPBE.

Le secteur des Clozeaux est concerné par le passage de la RD 24 au Nord (Rue du Château d'eau / Rue de la République). Ce tronçon étant situé en zone agglomérée, il est **classé en catégorie 4 et est concerné par une zone de bruit de 30 mètres** de largeur. Les constructions situées dans cette bande feront l'objet des mesures d'isolation acoustique adaptées.

Qualité de l'air

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 énonce que chacun dispose du droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

L'Etat confie cette surveillance à des organismes agréés par le Ministère chargé de l'Environnement. Lig'Air, assurant la surveillance de la qualité de l'air en région Centre, fait partie de la Fédération ATMO France, regroupant 34 Associations Agréées pour la Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA).

Lig'Air a pour rôles la surveillance de la qualité de l'air sur les 6 départements de la région Centre (Cher, Eure-et-Loir, Indre, Indre-et-Loire, Loir-et-Cher et Loiret), l'information et la diffusion de ses résultats.

La LAURE a également institué deux outils de planification complémentaires et compatibles :

- Les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA),
- Les Plans de Protections de l'Atmosphère (PPA).

Le PRQA de la région Centre, approuvé le 14 janvier 2002 par arrêté préfectoral, vise à bâtir une politique du maintien de la qualité de l'air par la mise en place d'actions planifiées. Il fixe 4 grandes orientations pour le suivi et la gestion de la qualité de l'air :

- Mieux surveiller et connaître la qualité de l'air en région Centre,
- Mieux connaître les expositions et les impacts des pollutions sur le territoire,
- Tendre vers une réduction des niveaux de pollution,
- Informer le public sur les risques pour la santé.

Le PRQA a été remplacé en 2012 par le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), élaboré conjointement par l'Etat et la Région Centre et approuvé le 28 juin 2012.

L'agglomération chartraine n'est pas concernée par un PPA.

Dans l'aire urbaine de Chartres, la qualité de l'air est surveillée par 2 stations urbaines, l'une à Lucé (particules en suspension, SO₂, O₃ et NO_x) et l'autre à Fulbert (O₃ et NO_x). L'indice de qualité de l'air ATMO est calculé pour une journée et qualifie la qualité de l'air globale pour une zone géographique.

Le calcul de cet indice est basé sur les concentrations de 4 indicateurs de la pollution atmosphérique :

- Ozone,
- Dioxyde d'azote,
- Dioxyde de soufre,
- Particules en suspension.

L'indice de qualité de l'air à Chartres est en moyenne de 3,7 (sur 10) sur une période de 11 ans, ce qui correspond à une bonne qualité de l'air. C'est majoritairement l'ozone qui influence cet indice. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote. L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre. Les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.

Les émissions de polluants par habitant à Mainvilliers en 2000 sont toutes inférieures, voire nettement inférieures aux émissions par habitant de la région Centre. Ce constat peut être expliqué par le fait que le territoire communal accueille peu d'industries polluantes.

6. L'état foncier du site

Le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC des Clozeaux, tel qu'approuvé lors de la modification du dossier de création en février 2017.

Par conséquent, le périmètre de la DUP porte sur une superficie totale d'environ 3,5 hectares.

Au sein de ce périmètre de DUP, les propriétés foncières se répartissent comme suit :

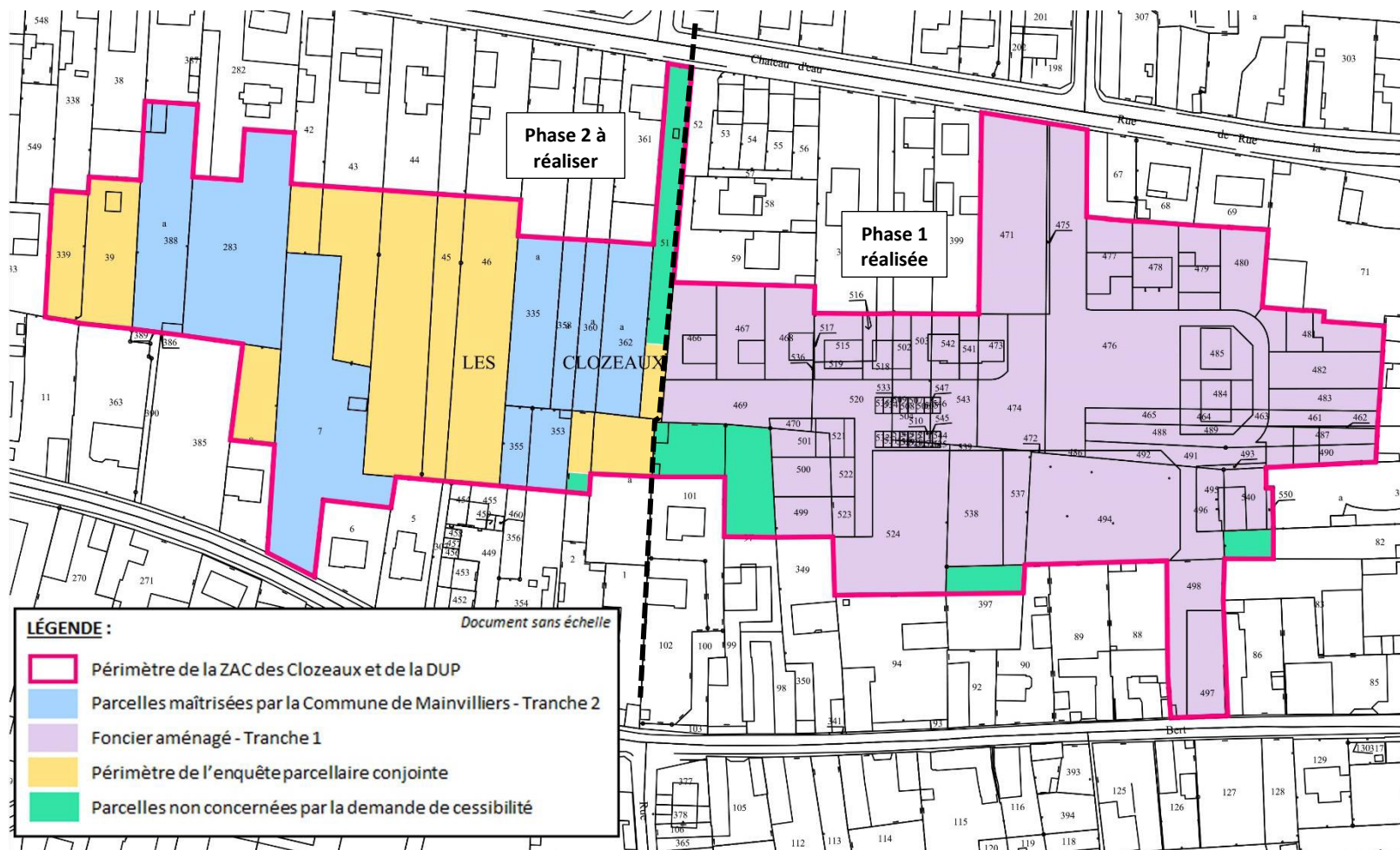
- **Neuf parcelles, situées en partie Ouest de la ZAC (tranche 2), appartiennent à la Commune de Mainvilliers et représentent une surface totale de 7 880 m²**, soit près d'un quart du périmètre de l'opération. Les propriétés communales ne sont pas concernées par l'enquête parcellaire conjointe.
- **Quinze parcelles appartiennent à 13 comptes de propriétés privés (propriétaires seuls ou indivisions)**. Intégrées en tout ou partie dans le périmètre de la DUP, ces parcelles représentent au total environ 8 900 m² au sein du périmètre de la ZAC (soit environ 25%).
- **En partie Est de la ZAC, l'emprise constituant la première tranche** est d'ores-et-déjà maîtrisée, aménagée et, pour partie, construite.

Dès sa désignation en tant qu'aménageur en septembre 2018, la société Nexity Foncier Conseil a repris les discussions avec les propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la ZAC, dans la continuité des démarches engagées sur le secteur dès les années 1980 par la municipalité de Mainvilliers.

Dans le cadre de ces discussions, certains propriétaires se sont montrés réticents à la vente de leurs terrains. Compte tenu de la localisation de ces terrains, en frange d'opération, et de leur nature (fonds de jardins aménagés), il a été considéré qu'il n'était pas impératif d'en disposer pour permettre la réalisation de l'opération. **Par conséquent, 6 emprises foncières (dont 4 parcelles cadastrées en totalité) - représentant au total environ 1960 m² - ont été exclues du périmètre opérationnel de la ZAC ;** il est précisé qu'afin d'éviter des évolutions futures contraires au projet d'ensemble, ces parcelles ont toutefois été maintenues dans le périmètre de la ZAC, tel qu'approuvé en février 2017. Par conséquent, **ces emprises foncières sont incluses dans le périmètre de la DUP mais ne seront pas concernées par l'enquête parcellaire menée conjointement.**

Par ailleurs, les discussions menées par l'aménageur sur les terrains nécessaires à la réalisation de la seconde tranche restent, à ce jour, infructueuses et certains blocages se font pressentir. C'est la raison pour laquelle il a été décidé d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et de mener une **enquête parcellaire conjointe, afin de pouvoir obtenir la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la seconde tranche de la ZAC** et non encore maîtrisés à ce jour. **Le périmètre de l'enquête parcellaire conjointe concernera ainsi, en tout ou partie, 11 parcelles privées représentant une surface totale de 6 942 m² et appartenant à 9 propriétaires privés.**

État parcellaire au sein du périmètre de DUP :



Les six emprises foncières figurées en vert sur le plan ci-dessus sont des parcelles qui font partie du périmètre de la ZAC. Elles font donc partie, de facto, du périmètre de la DUP. Toutefois, dans le cadre des discussions foncières menées par la Ville et l'aménageur, il a été décidé en accord avec leurs propriétaires de ne pas en disposer en phase opérationnelle, afin de maintenir leur nature de fonds de jardins et de maîtriser leurs évolutions futures. **Ces 6 emprises foncières ne sont donc pas concernées par l'enquête parcellaire.**

Tableau récapitulatif des emprises foncières privées et des surfaces :

	Périmètre de la ZAC des Clozeaux valant périmètre de DUP	Périmètre « opérationnel » (utile aux aménagements)	Périmètre de l'enquête parcellaire conjointe (foncier restant à acquérir)
Superficie totale	Environ 35 000 m ²	Environ 33 000 m ²	-
Nombre de parcelles privées comprises en tout ou partie	15	11	11
Nombre de propriétaires privés concernés (<i>hors ville de Mainvilliers et hors aménageur</i>)	13	9	9
Surface totale des emprises foncières privées concernées	8 900 m ²	6 942 m ²	6 942 m²

7. Les justifications du caractère d'utilité publique de l'opération

7.1. La nécessité du projet

7.1.1 Poursuivre la dynamique démographique du territoire

Proposant une zone urbaine limitrophe de Chartres, et une zone plus rurale vers l'Ouest, avec le hameau de Seresville, **Mainvilliers se situe « entre ville et campagne »**. Sa **proximité avec les grands axes routiers et ferroviaires** permet notamment de rejoindre la Capitale en 1h30 environ.

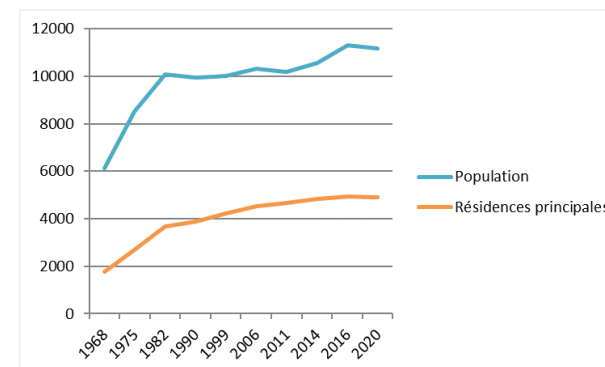
Mainvilliers dispose d'un **riche tissu associatif** (une cinquantaine d'associations), ses rendez-vous annuels, festifs et conviviaux, en font une ville dynamique, offrant une **large palette de services de proximité** dans les secteurs de la petite enfance, de la jeunesse et des personnes âgées notamment. Le pôle petite enfance « Les Mainvillous » accueille les tout-petits âgés de 3 mois à 4 ans. La Commune dispose de trois écoles maternelles, de trois écoles élémentaires et d'un collège. Pour les personnes âgées, le foyer restaurant Marie-Hélène Foucart délivre des repas à domicile ou en salle avec des animations.

La ville dispose de **nombreux équipements** : les salles mises à disposition des associations et des habitants, les jardins familiaux, les équipements sportifs (terrains de tennis, complexes et plateaux sportifs, piscine), un parc arboré avec parcours santé (Parc des Vauroux), un sentier-nature dans les bois de Seresville, un plan de déplacement cyclable en cours de réalisation. Dans le domaine culturel, des animations de qualité sont régulièrement organisées par la ville (spectacles de rue, concerts etc) ou à la bibliothèque municipale Jean de La Fontaine.

Son cadre de vie de qualité et son offre diversifiée en services et équipements font de Mainvilliers un **territoire attractif pour de nouvelles populations**.

Ce constat s'est notamment confirmé **depuis la fin des années 1990, période sur laquelle la population a augmenté de manière régulière**. Ainsi, en 17 années (1999-2016), la ville a accueilli environ 1 300 nouveaux habitants, soit une moyenne de 76 habitants supplémentaires par an. **Sur la dernière décennie de recensement (2011-2020), l'accroissement de la population est significatif : sur cette période, la ville de Mainvilliers a en effet gagné près de 1 000 nouveaux habitants (992), soit une augmentation de 110 nouveaux habitants par an.**

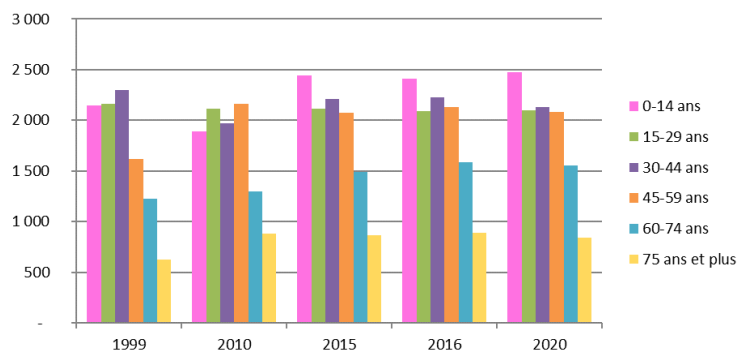
Cette croissance de population a entraîné en conséquence un développement du parc de logements sur le territoire communal. Comme indiqué ci-avant, la ville a gagné 992 nouveaux habitants entre 2011 et 2020, soit une augmentation de 10%. Sur cette même période, 205 nouvelles résidences principales ont été construites à Mainvilliers : **sur une décennie, Mainvilliers a ainsi gagné près 4,8 nouveaux habitants par logement construit.**



Évolution de la population et des résidences principales à Mainvilliers entre 1968 et 2020 - Source : INSEE

Cette évolution démographique s'accompagne d'un **phénomène de vieillissement de la population**. Ce phénomène se traduit par une augmentation de la population âgée de plus de 65 ans. Cette augmentation, qui s'observe depuis 1999, représente un tiers de l'augmentation totale de la population mainvilloise sur cette période. Ce phénomène se trouve néanmoins légèrement compensé par une augmentation du nombre d'enfants de moins de 15 ans (+ 330 enfants de 0-14 ans depuis 1999). Cette compensation semble se confirmer sur la dernière année de recensement : en effet, on constate un regain du nombre d'enfants de moins de 15 ans entre 2019 et 2020 (+ 32 enfants) alors que, dans le même temps, on note une diminution des personnes âgées de plus de 65 ans (- 22). Cette tendance s'accompagne, sur la même année, d'une augmentation du nombre de personnes âgées de 15 à 30 ans (+ 54 personnes en 1 an).

L'évolution de l'indice de jeunesse de Mainvilliers confirme cette tendance : en 1999, la ville comptait près de deux jeunes de moins de 20 ans pour une personne âgée de plus de 65 ans. Ce ratio est passé à 1,7 en 2016, et tend à remonter sur les deux dernières années (1,75 en 2020).

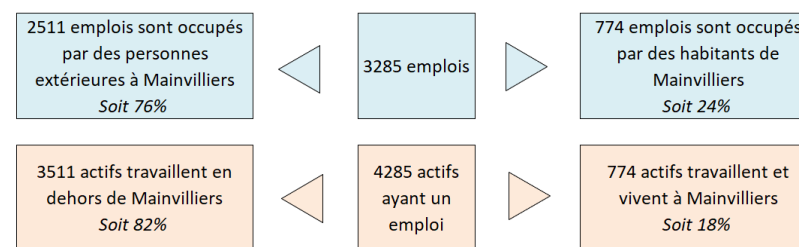


Pyramide de répartition des âges entre 1999 et 2020 - Source : INSEE

	1999	2006	2011	2016	2019	2020
0-19 ans	2836	2636	3221	3169	3 139	3166
65 ans et plus	1436	1600	1766	1863	1 831	1809
Ratio "Moins de 20 ans" sur "Plus de 65 ans"	1,97	1,65	1,82	1,70	1,71	1,75

Évolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2020 - Source : INSEE

La Commune de Mainvilliers reste néanmoins dynamique sur le plan économique. Cela se constate par les trajets domicile-travail effectués chaque jour : **18% des actifs mainvillois occupent un emploi sur le territoire communal (soit 774 personnes), tandis que 2 511 emplois proposés sur le territoire communal (soit 76%) sont occupés par des personnes extérieures à la Commune. Au total, ce sont environ 12 000 trajets (allers et retours) qui sont potentiellement effectués quotidiennement au titre de l'emploi.**



Répartition des emplois et des actifs à Mainvilliers en 2020 - Source : INSEE

L'étude de programmation pour le quartier prioritaire Tallemont-Bretagne réalisée en 2022 par les bureaux d'études Guy Taïeb Conseil et Adéquation (annexée au présent dossier) permet de compléter cette approche socio-démographique, en dressant les constats suivants :

- En 2018, le taux de vacance constaté à Mainvilliers apparaît plus faible que celui des référents, témoignant d'une certaine pression sur le parc de logements communal. En 2020, ce taux de vacance est de 7,7% sur la Commune, ce qui représente 412 logements sur un parc de 5 369 logements au total.
- Entre 2013 et 2018, le nombre de locatifs privés a diminué. Cette tendance se confirme sur la dernière période de recensement : entre 2014 et 2020, le nombre de résidences principales en location est passé de 2 772 à 2 680, soit une diminution de 3%.
- En 2020, le niveau de production de nouveaux logements constaté a été légèrement en deçà des objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat : 60 logements mis en chantier en 2020, contre un objectif de 63 logements par an.

De manière générale, l'étude de programmation a permis de mettre en exergue deux grands enjeux que sont :

- Accueillir des ménages appartenant aux catégories intermédiaires et supérieures, tout en préservant la solidarité intergénérationnelle et sociale ;
- Diversifier les produits logements (forme, typologie, statut d'occupation) dans des gammes de prix accessibles, et diffuser à l'ensemble des quartiers.

La réalisation de l'opération d'aménagement des Clozeaux permet d'offrir une réponse à ces enjeux. L'objectif pour la ville de Mainvilliers est double. Il s'agit en effet de :

- **Poursuivre la dynamique démographique** constatée ces vingt dernières années notamment depuis 2011, **en attirant les jeunes ménages avec enfants** afin de conforter les équipements communaux (notamment scolaires) ;
- **Permettre aux actifs travaillant sur la Commune de pouvoir également y vivre**, afin de limiter au maximum les flux automobiles quotidiens et conforter ainsi le dynamisme économique de Mainvilliers.

> **C'est notamment pour atteindre ces objectifs que la ville a initié le projet d'aménagement sur le secteur des Clozeaux, destiné à accueillir son développement urbain et démographique à court terme.**

> Ce projet est également l'occasion de **rééquilibrer le parc de logements sur le territoire communal**. La ville compte en effet **42% de maisons individuelles contre 58% d'appartements**, ce qui ne correspond pas totalement à la demande immobilière actuelle. Par ailleurs, il s'agit de pouvoir diversifier l'offre en typologies en proposant des petits appartements à destination des séniors, et des grands appartements à destination des familles.

7.1.2 Participer à la mise en œuvre des orientations du programme ANRU

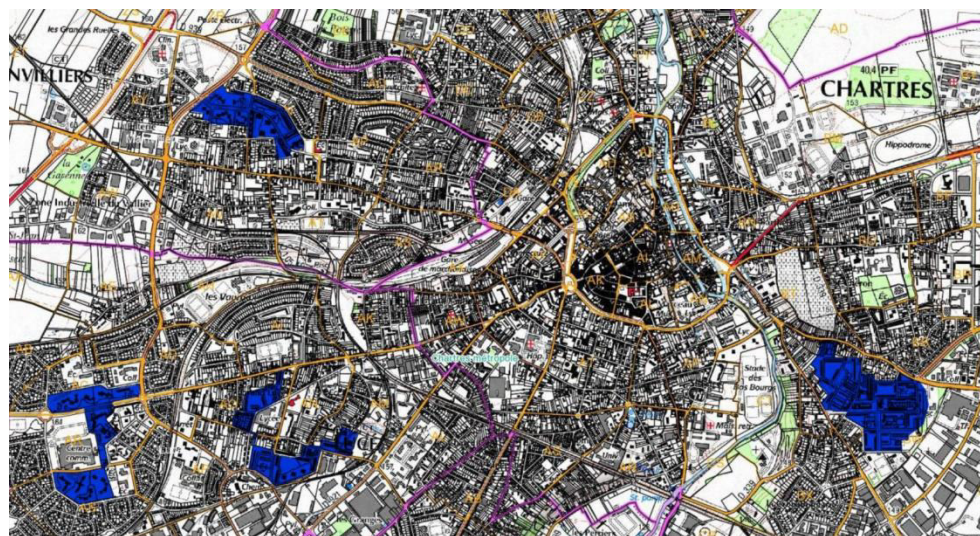
La Loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine instaure un contrat de ville unique pour la ville et la cohésion sociale. Ce contrat unique permet la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques de droit commun (éducation, emploi, justice, sécurité, transport...) afin de rétablir l'égalité dans les quartiers prioritaires. Ce contrat unique traite donc dans le même cadre des enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain, de développement économique et d'emploi.

La politique de la ville est une politique de cohésion urbaine et de solidarité, nationale et locale, envers les quartiers défavorisés et leurs habitants. Elle est conduite par l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements dans l'objectif commun d'assurer l'égalité entre les territoires, de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines et d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants.

À l'échelle locale, cette politique de la ville a été mise en oeuvre dans le cadre du Contrat de Ville de l'Agglomération Chartraine. Ce dernier, en application du Décret n°2014-767 du 3 juillet 2014, répartit les territoires éligibles en trois catégories conditionnant le degré d'intervention de l'Etat : les quartiers prioritaires, les quartiers de veille active et les quartiers vécus. Quatre quartiers ont ainsi été identifiés :

- « Les Clos » à Chartres (2 540 habitants),
- « Paradis-Vieux-Puits-Mauroury » à Lucé (2 040 habitants),
- « Bruxelles-Arcades-Béguines » à Lucé (1 830 habitants),
- « Tallemont-Bretagne » à Mainvilliers (2 450 habitants).

S'ajoutent à cette liste les quartiers de la Madeleine à Chartres, de Clémenceau-Guynemer à Lucé et de Mandela-Briand à Mainvilliers, lesquels ont fait l'objet d'une demande de classement en quartiers de veille active.



Localisation des quartiers prioritaires dans l'agglomération chartraine, hors quartiers « de veille »
Source : Contrat de ville de l'agglomération chartraine 2015-2020

Le Contrat de Ville est structuré à partir de quatre grands piliers : Cohésion sociale, Habitat et cadre de vie, Développement économique et emploi, Valeurs Républicaines et Laïcité.

En matière d'habitat et cadre de vie (orientation n° 5), le Contrat prévoit notamment :

- La réhabilitation des quartiers, en poursuivant le projet de renouvellement urbain du quartier des Clos à Chartres et en définissant le projet de renouvellement urbain du quartier Tallemont-Bretagne à Mainvilliers.
- La **diversification de l'offre en logement** en prenant en compte les besoins des populations spécifiques, **en assurant une meilleure répartition du parc social sur le territoire de l'agglomération**. Il s'agit notamment de **reconstituer l'offre démolie** sur le territoire de la Commune concernée, en priorité hors du quartier (80% pour les villes de Chartres et Mainvilliers, 60% pour la ville de Lucé).

La ville de Mainvilliers participe à la mise en œuvre de ces orientations, notamment au travers la signature des conventions pluriannuelles des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine, cofinancés par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le 11 mai 2020, le maire de Mainvilliers a signé la convention pluriannuelle préfigurant la « troisième mutation » de Mainvilliers pour les douze à dix-huit prochaines années. **En 2022, le Conseil municipal a approuvé l'avenant à la convention de renouvellement urbain, fixant ainsi à 413 le nombre de logements locatifs sociaux à déconstruire dans le quartier Tallemont-Bretagne** : 147 logements dans l'immeuble « La Banane » situé rue Jean Jaurès, 108 dans les bâtiments H et E situés avenue de la Résistance, 108 dans les bâtiments G et F, et 50 logements dans le bâtiment Résistance. L'avenant prévoit la reconstruction de 299 logements locatifs sociaux, dont 239 sur le territoire communal hors Quartier Prioritaire (soit près de 60%). **43 de ces nouveaux logements prévus à Mainvilliers, soit 18%, sont prévus au sein de la ZAC des Clozeaux.**

Parallèlement à la signature de la convention pluriannuelle, la Commune de Mainvilliers a lancé fin 2020 une étude sur la programmation habitat du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour le quartier Tallemont-Bretagne, dans le cadre du pôle d'appui opérationnel de l'ANRU. Cette étude a notamment permis de constater que « la reconstitution de l'offre hors commune a été marginale (15% environ de la reconstitution) et l'identification rapide de nouveaux sites à l'échelle de l'agglomération semble complexe. Par ailleurs, **très peu de foncier reste disponible dans la Commune de Mainvilliers**, hors quartier Tallemont-Bretagne, pour envisager la reconstitution de l'offre complémentaire ». Ce diagnostic foncier pour la reconstitution des logements démolis souligne **l'importance de la ZAC des Clozeaux pour mener à bien l'objectif de reconstitution de l'offre démolie sur la Commune.**

Par ailleurs, l'étude souligne que « le calendrier de la convention pluriannuelle prévoit **des délais restreints et des enchaînements complexes** avec un démarrage des travaux de démolition sur la barre Banane (147 LLS) en 2021 et une libération prévisionnelle des emprises foncières en fin d'année 2021 ». Ce calendrier a imposé de **prévoir la création d'une offre nouvelle en logements locatifs sociaux sur la phase 1 de la ZAC**, sans attendre la maîtrise foncière de la phase 2.

> La ZAC des Clozeaux fait partie des secteurs identifiés pour la reconstitution de logements locatifs sociaux : une quarantaine de logements locatifs sociaux y sont ainsi prévus, soit l'intégralité des logements locatifs sociaux programmés au sein de la ZAC. Ces logements seront livrés en 2023, dès la première tranche de l'opération.

> Le Contrat de Ville de l'Agglomération Chartraine définit d'autres orientations applicables au projet d'aménagement des Clozeaux, par exemple :

- Promouvoir le lien social, améliorer la qualité de vie des habitants, amener les habitants à devenir les acteurs de leurs quartiers ;
- Consolider le lien ville-campagne dans une dynamique de lien social et d'ouverture vers le développement durable, en développant des jardins familiaux ou le jardinage en pied d'immeuble ;
- Prendre en compte les besoins des populations spécifiques (personnes âgées, jeunes actifs, familles nombreuses...) ;
- Aménager les espaces publics pour privilégier le lien social ;

- Promouvoir les déplacements doux.

> La ZAC des Clozeaux constitue un support pour la mise en œuvre de ces orientations, dans la mesure où il y est notamment prévu :

- La création d'une trentaine de logements locatifs, en collectif, destinés à des ménages aux revenus intermédiaires (séniors, jeunes actifs, et certains ménages issus des démolitions de la barre de la Banane) ;
- Une offre complémentaire de logements qui, par leurs configurations, seront destinés soit à des ménages primo-accédants (petits terrains à bâtir), soit à des familles nombreuses (grands logements intermédiaires) ;
- La réalisation d'un « bassin ludique », support de convivialité et de loisirs au sein du quartier ;
- L'aménagement d'un « ilot jardin » au cœur du quartier et la définition de prescriptions paysagères favorisant la végétalisation des rues, permettant de retrouver cet esprit de « ville à la campagne » caractéristique de la ville de Mainvilliers et permettant d'offrir un cadre de vie de qualité, tourné vers la nature ;
- La création d'un plan de circulations organisé autour de voies douces et/ou partagées, notamment pour la traversée centrale, permettant de limiter l'impact de la voiture au sein du quartier, de favoriser les déplacements doux et actifs au quotidien, et de permettre les rencontres et les loisirs.

>> Par l'ensemble de ces actions, la réalisation de la ZAC des Clozeaux est nécessaire pour permettre la mise en œuvre des orientations de la politique de la ville définie à l'échelle de l'agglomération chartraine.

7.2. La compatibilité du projet

Les Zones d'Aménagement Concerté constituent des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Ce sont des instruments permettant aux collectivités territoriales de mettre en œuvre ou de faire mettre en œuvre leur politique d'urbanisme dans les quartiers nouveaux ou anciens. Elles ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ou d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Selon les dispositions des articles L.142-1 et suivants et R.142-1, et celles des articles L.152-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ces opérations d'aménagement doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale, et doivent être conformes au règlement et aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Elles doivent, en outre, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU.

7.2.1 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

La ville de Mainvilliers est comprise dans le périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole**, approuvé le 30 janvier 2020.

Le SCOT recouvre un territoire large, composé de quatre intercommunalités (dont Chartres Métropole) et de sept Communes dites « indépendantes », soit 66 Communes au total.

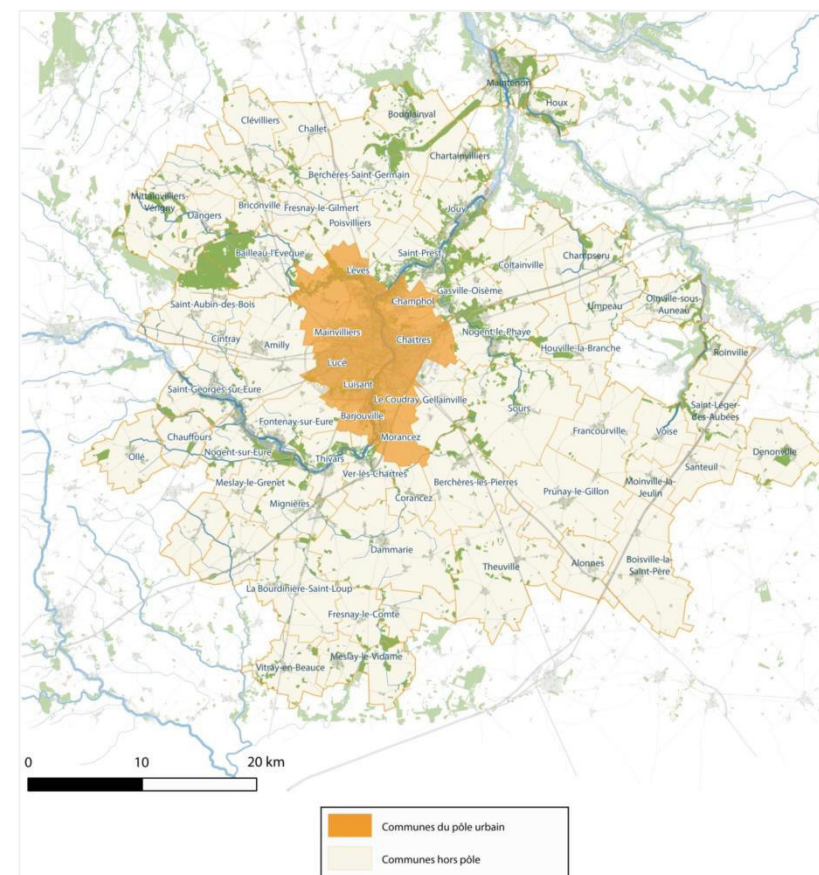
Le projet de territoire porté par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour des trois axes suivants :

- Axe 1 - Un couple ville/campagne : une alliance au bénéfice de la qualité de vie des habitants.
- Axe 2 - Capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée.
- Axe 3 - Inscrire durablement le territoire dans la modernité.

La ville de Mainvilliers fait partie des neuf Communes constituant le « pôle urbain », qui concentre 65% de la population de l'agglomération chartreuse.

Compte tenu des besoins de la population actuelle, issus notamment du desserrement lié à la baisse de la taille des ménages, et à l'attractivité de Chartres métropole par rapport à un bassin de vie élargi, le SCOT prévoit un **besoin en logements nouveaux de l'ordre de 15 300 logements à horizon 2040**, soit en moyenne 765 logements par an. Cette production permettra d'**atteindre 160 000 habitants sur le territoire de l'agglomération en 2040**, soit près de 21 600 habitants supplémentaires sur la période du SCOT 2019-2040.

Cet objectif de croissance s'inscrit dans une volonté conjuguée de **développer de manière qualitative le pôle urbain tout en préservant l'identité rurale de l'agglomération**. Ainsi, le développement du territoire devra se faire en maintenant l'équilibre actuellement constaté : 66% du poids démographique au sein du pôle urbain et 34% au sein des autres communes (2/3 – 1/3). **Les Communes constituant le pôle urbain devront ainsi se répartir la production de 10 069 nouveaux logements sur la période 2019-2040.**



Périmètre du SCOT - Source : SCOT de Chartres Métropole

Le SCOT prévoit par ailleurs que la production de logements se fasse dans un objectif de maîtrise de la consommation foncière, de recherche de compacité et de modération des extensions urbaines. Il s'agit de limiter la consommation d'espace en extension et de redynamiser les centralités, en cherchant notamment à **privilégier la mobilisation des disponibilités foncières situées au sein du tissu urbain existant**. Ainsi, **pour les Communes constituant le pôle urbain, il est attendu que 70% de la production de nouveaux logements soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine**. Le document ne prévoit cependant pas d'objectif de densité pour les opérations en densification urbaine.

Le DOO fixe par ailleurs des prescriptions visant à améliorer l'équilibre du parc résidentiel sur le territoire, notamment :

- Offrir plus de logements adaptés au sein des communes du pôle urbain, pour les personnes âgées, jeunes, seules ou en situation de handicap ou de dépendance qui ont besoin de la proximité des services présents en ville et des transports en commun.
- Limiter les grandes opérations de lotissements qui créent de l'éloignement des centres, mais plutôt diversifier les opérations, notamment en termes de types de produits (accession/locatif, individuel/collectif), de formes urbaines (individuels, semi-collectifs, individuels en bande, logements intermédiaires...), de surface (taille de logements et des parcelles), etc.
- Développer une offre de logements abordables en fonction des besoins et de la situation locale du marché immobilier (offre nouvelle en accession à prix maîtrisé pour les jeunes ménages primo-accédants notamment).
- Développer des produits alternatifs et innovants.
- Produire 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de zones d'aménagement concerté.

Par ailleurs, en matière de déplacements, le SCOT s'articule autour d'une politique visant à favoriser et à encourager l'utilisation des transports collectifs et des modes doux.

> **La ZAC des Clozeaux se situe dans le périmètre du pôle urbain de l'agglomération chartraine**. Elle a pour objet l'**aménagement à vocation d'habitat d'une « dent creuse »**, cernée de toutes parts par une urbanisation existante à vocation majoritairement résidentielle ; à ce titre, elle contribue à limiter la consommation des espaces et à privilégier la mobilisation des disponibilités foncières situées au sein du tissu urbain existant.

> Son programme prévoit la réalisation d'environ **123 nouveaux logements, adaptés à l'ensemble des parcours résidentiels** : il comporte en effet une proportion de 35% de logements locatifs sociaux, une part de 25% de logements à loyers intermédiaires, ainsi que quelques petits terrains destinés aux ménages primo-accédants.

> Le programme prévoit également le **développement de formes bâties moins consommatrices d'espaces** : près de 60% des logements seront ainsi réalisés sous forme de bâtiments collectifs et intermédiaires, et environ 30% des logements prévus seront accueillis sur des terrains à bâtir « denses » **de 275 à 400 m² en moyenne**.

> La création d'un **plan de circulations organisé autour de voies douces et/ou partagées** visant à favoriser et à inciter les déplacements doux et actifs au quotidien.

> La ZAC bénéficie de la **proximité de l'arrêt de bus « Château d'eau »** desservi par la ligne de transports urbains n° 5, qui permet notamment de rejoindre la gare de Chartres en moins de 15 minutes ; elle bénéficiera également du **passage de la branche Nord-Ouest de la future ligne de Bus à Haut Niveau de Service**, dont deux arrêts sont projetés à proximité du futur quartier.

>> En conséquence, la ZAC des Clozeaux est compatible avec les orientations du SCOT de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020.

7.2.2 Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Suite à la révision engagée en 2018, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole a été approuvé par le Conseil communautaire en 2021. Il est applicable pour la période 2021-2027 et fait suite au PLH qui s'est achevé en 2013.

Le nouveau PLH définit ainsi des objectifs de densification assez forte compte tenu de la proximité du cœur d'agglomération et de la desserte en transports en commun. L'enjeu est de favoriser une urbanisation interstitielle sur de petits terrains ou lorsque des opportunités de mutation existent.

Sur la base d'un scénario de développement « volontariste et équilibré », le PLH fixe pour la ville de Mainvilliers un objectif de construction de 380 logements sur la période 2021-2027. La Commune de Mainvilliers étant concernée par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU - Cf. § 7.1.2 supra), elle n'est pas soumise à un objectif particulier de production de logements locatifs sociaux par le nouveau PLH. Ce dernier vise en effet plutôt un rééquilibrage territorial du parc social, dans un but de mixité sociale, ayant pour conséquence de baisser la part de logement social sur le territoire mainvillois.

Le nouveau PLH n'exprime pas, par ailleurs, d'objectifs chiffrés de densité à atteindre au sein des opérations d'aménagement. Il exprime néanmoins l'objectif de permettre une meilleure densité tout en respectant le souhait des personnes de disposer d'espace, de confort et d'intimité, notamment en : conciliant le renouvellement urbain et le besoin de nature en ville, la densité et la qualité de vie par une conception d'ensemble très soignée, en concevant des logements en accord avec les futurs occupants, et en favorisant une mixité sociale, fonctionnelle et des formes urbaines.

> **La ZAC des Clozeaux prévoit la réalisation d'environ 123 logements sur une période de 8 ans, soit un rythme moyen d'une quinzaine de logements par an.** Elle s'inscrit ainsi dans les objectifs de production de logements exprimés par le PLH.

> Comme indiqué précédemment, le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'environ **35 % de logements locatifs sociaux**, ainsi que quelques terrains à prix maîtrisés destinés aux ménages primo-accédants ; au global, près de 40% du programme prévisionnel de la ZAC participe à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale exprimés par les documents supra-communaux.

> Par ailleurs, une partie des logements sociaux à reconstruire dans le cadre du projet ANRU Tallemont-Bretagne est prévue au sein du périmètre de la ZAC (43 unités).

> Le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 60% de collectifs et intermédiaires, et environ 30% de terrains dits « denses » d'une superficie moyenne comprise entre **275 et 400 m²**, permettant ainsi une optimisation et une variété des formes urbaines.

> Projeté sur une emprise totale d'environ 3,5 hectares, le programme de la ZAC prévoit la mise en œuvre d'une **densité « brute » de l'ordre de 35 logements / hectare**. Ramenée à la surface cessible de l'opération (hors espaces publics), soit environ 2,5 hectares, la **densité « nette » est de l'ordre de 50 logements / hectare**.

> En accompagnement de cette densité, et afin de respecter l'environnement résidentiel de fonds de jardin dans lequel il s'inscrit, le projet prévoit également la réalisation d'espaces structurants de respiration : le bassin ludique en partie Est et l'îlot jardin en partie centrale, complétés par des petits espaces verts de convivialité plus intimes, tendent à offrir des îlots de fraîcheur et des espaces récréatifs et propices à la biodiversité en cœur de quartier.

>> En conséquence, la ZAC des Clozeaux est compatible avec les orientations définies au Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole approuvé en 2021.

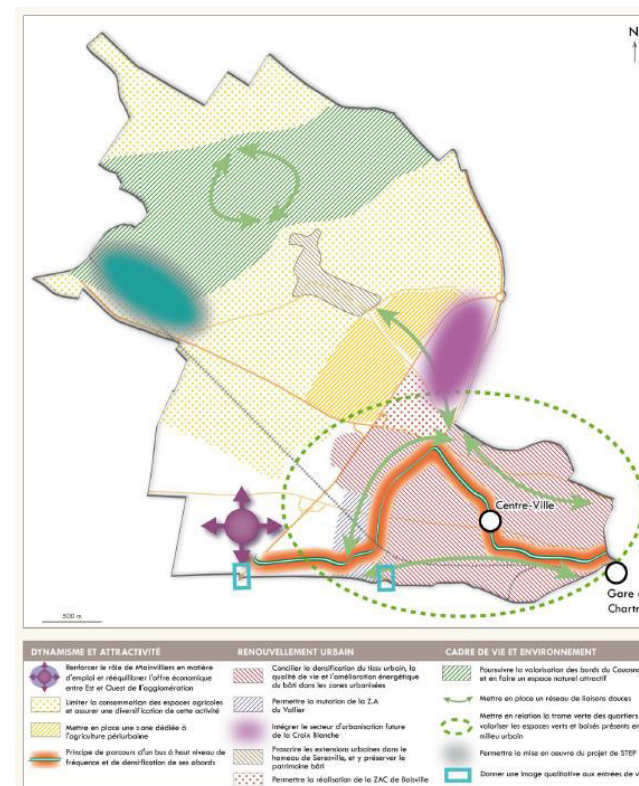
7.2.3 Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de Mainvilliers a été approuvé le 24 février 2014.

Son PADD s'articule autour des trois axes suivants : une ville dynamique, un développement cohérent ; une ville pour tous, un cadre de vie préservé ; l'environnement au cœur du projet.

En matière d'habitat et de développement urbain, le PADD prévoit notamment les objectifs suivants :

- Atteindre 12 000 habitants en 2020 grâce à la construction de 70 logements par an ;
- Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire et accompagner les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population ;
- Mettre en oeuvre une politique foncière maîtrisée en faveur de la mixité sociale pour une meilleure répartition des différents types de logements sur le territoire ;
- Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent, notamment en concentrant les efforts d'urbanisation autour de la ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié) et en promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs par la création d'aménagements continus et qualitatifs ;
- **Urbaniser en priorité les dents creuses, les friches et sites mutables, au titre desquels le projet des Clozeaux est identifié ;**
- Privilégier les voies partagées, 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 ;
- Privilégier des formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation, et dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat, fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire (maisons de ville sur de petites parcelles, habitat groupé, construction dans les « dents creuses », petits immeubles collectifs, etc.) ;
- Concilier densification du tissu urbain et qualité du cadre de vie ;
- Contribuer, par un règlement adapté, à l'amélioration énergétique des constructions existantes ;
- Concevoir un développement urbain innovant et durable en inscrivant les grands projets de développement, dont celui des Clozeaux, dans une politique volontariste de réduction de la consommation énergétique ;
- Etc.



Carte du PADD - Source : PLU de Mainvilliers

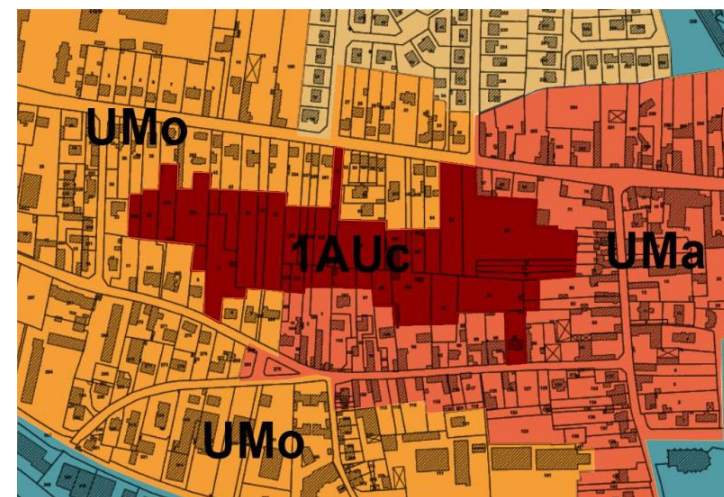
Dès l'approbation du PLU en 2014, le secteur des Clozeaux est classé en **zone 1AUc, ouverte à l'urbanisation et destinée à une extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Le 2 mars 2020, le Conseil municipal a approuvé la modification simplifiée n° 2 du document d'urbanisme**, qui a eu pour objets :

- D'adapter le règlement graphique applicable au secteur afin de mettre en cohérence le périmètre de la zone 1AUc avec le périmètre de la ZAC des Clozeaux tel qu'approuvé en 2017.
- D'adapter le règlement écrit de la zone 1AUc afin d'y introduire les règles d'urbanisme adaptées au projet d'aménagement.
- D'adapter l'OAP portant sur le secteur des Clozeaux afin de la mettre en cohérence avec le périmètre de la ZAC et avec l'évolution du projet.

Cette modification simplifiée n° 2 a donc permis d'assurer la compatibilité entre le projet d'aménagement des Clozeaux et les dispositions du PLU applicables au secteur.

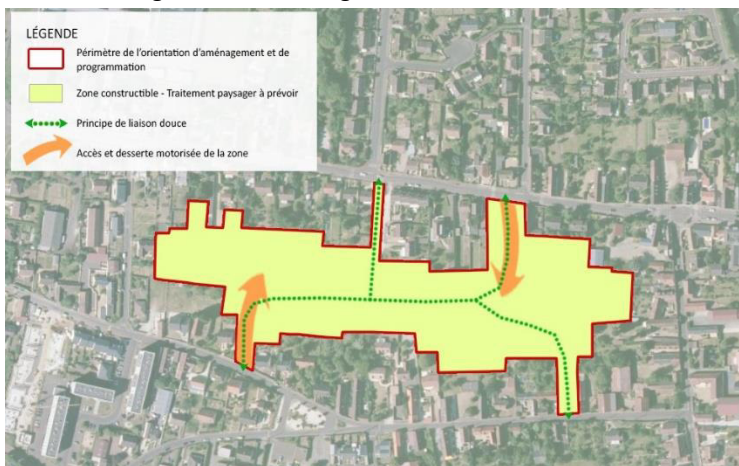
Le secteur est concerné par l'application de **deux types d'orientations d'aménagement** :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui a fait l'objet d'un ajustement lors de la modification simplifiée n° 2 ;
- Une Orientation Particulière d'Aménagement liée aux axes verts et pistes cyclables.



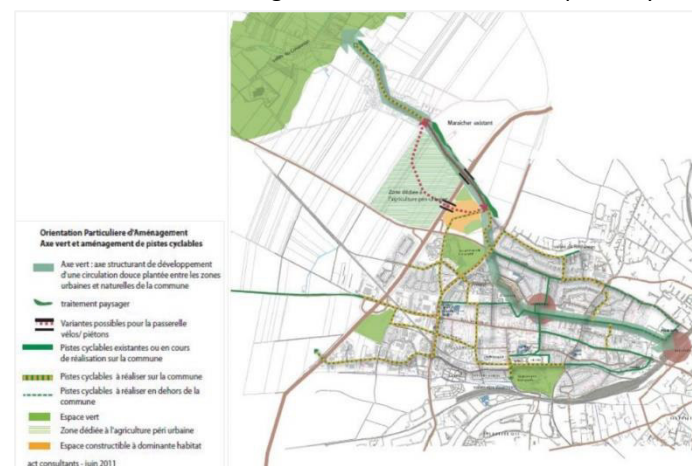
Extrait du règlement graphique issu de la modification simplifiée n° 2
Source : PLU de Mainvilliers

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur des Clozeaux :



OAP issue de la modification simplifiée n° 2 - Source : PLU de Mainvilliers

Orientation Particulière d'Aménagement liée - Axes verts et pistes cyclables :



Source : PLU de Mainvilliers

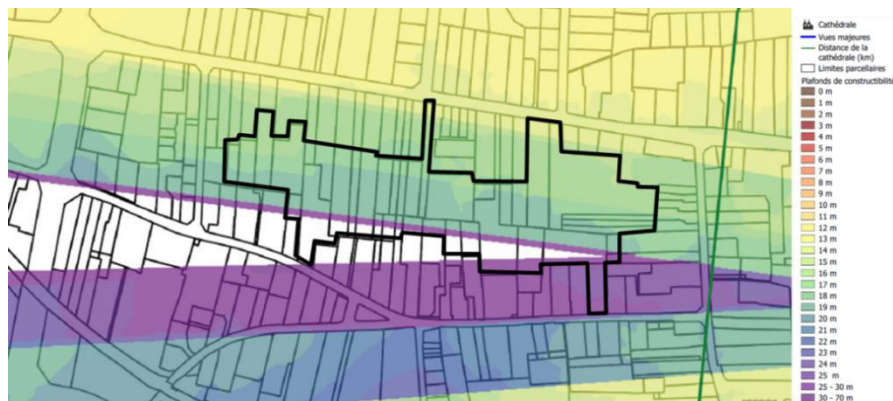
Le secteur des Clozeaux est par ailleurs concerné par la future application de la **Directive de protection et de mise en valeur des paysages de Chartres**. En effet, au titre de la préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres, une Directive Paysagère est en cours d'élaboration. Celle-ci a été prescrite par un Arrêté du 11 juin 2018 du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

Établie en collaboration entre l'Agglomération chartraine et la Préfecture de l'Eure-et-Loir, la Directive Paysagère vise à établir des protections aux abords de la Cathédrale, élargies aux vues rapprochées et lointaines sur le monument : il s'agit ainsi de protéger les vues majeures et de mettre en évidence l'importance et la diversité du réseau auquel elles appartiennent.

Les principes de protection de la Directive se traduisent notamment par : l'encadrement des hauteurs des constructions et des plantations, dans les cônes de vue ; la définition d'une aire d'exclusion des objets de très grande hauteur ; l'encadrement des implantations des nouveaux pylônes isolés de réseaux aériens ; la définition d'une palette chromatique limitant les appels visuels concurrents ; la définition des principes et des bonnes pratiques du végétal.

- Les cônes de vues sur la Cathédrale :

Le secteur des Clozeaux est concerné pour partie par l'application des protections liées aux cônes de vues sur la Cathédrale de Chartres. Cette protection consiste à limiter la hauteur des constructions selon les distances et les angles de vue. La ZAC des Clozeaux est concernée par l'application des plafonds de constructibilité : la hauteur des constructions est ainsi limitée entre 15 et 25 mètres.

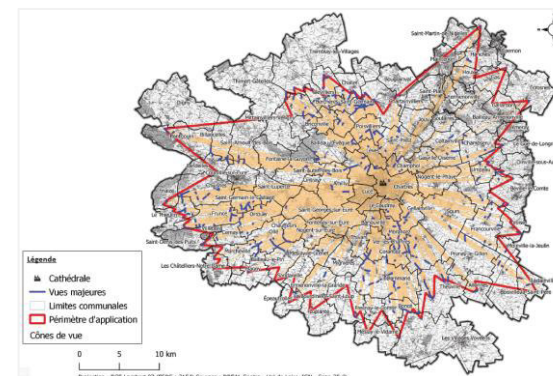


Extrait des plafonds de constructibilité applicables à la ZAC des Clozeaux
Source : Directive Paysagère / Préfecture d'Eure-et-Loir

- La palette chromatique :

Afin de permettre une meilleure intégration paysagère de l'urbanisation et d'éviter de créer des points d'appel visuel concurrentiel ou altérant au monument, un nuancier de couleurs locales a été défini dans la Directive Paysagère. Ce nuancier s'applique pour toutes les nouvelles constructions :

- Situées en périphérie des zones agglomérées. Dans la zone de l'agglomération chartraine, le nuancier s'applique pour toutes les nouvelles constructions interceptées par un cône de vue et situées entre la limite urbaine et la limite de la zone agglomérée (rocade, future A154).
- Émergeant du vélum urbain déjà constitué ou particulièrement visibles par un effet du relief.



Périmètre d'application de la palette chromatique
Source : Directive Paysagère / Préfecture d'Eure-et-Loir

La Directive Paysagère fixe également des préconisations relatives à la prise en compte du végétal dans la préservation des vues. À ce titre, la Directive contient une palette végétale qui dresse la liste des essences dont la hauteur à pleine maturité ne porte pas atteinte aux vues vers la Cathédrale.

La ZAC des Clozeaux est compatible avec les objectifs du PADD ainsi qu'avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur le secteur. En effet, le projet prévoit notamment :

> La **réalisation d'environ 123 logements sur une période de huit années, soit un rythme moyen d'une quinzaine de logements par an** : le programme de la ZAC participe ainsi à la mise en œuvre de l'objectif de construction de 70 logements par an défini par le PADD.

> La programmation du projet a été définie dans un but de **mixité sociale et générationnelle** : une part de 35% du programme est destinée aux logements locatifs sociaux, une trentaine de logements seront proposés avec des niveaux de loyers dits « intermédiaires », et quelques terrains à bâtir seront proposés en accession destinée en priorité aux ménages primo-accédants.

> Les typologies bâties ont été définies dans un souci de **réduction de la consommation d'espaces** : ainsi, près de 50% du programme sera réalisé en logements collectifs, environ 10% en logements intermédiaires, et le reste en terrains à bâtir **de 275 à 600 m²**.

> **Le schéma d'aménagement a été conçu autour d'un « ilot jardin »** central, permettant d'**éviter les traversées automobiles** au sein du quartier et d'**inciter à l'usage des modes de déplacement doux**.

> **L'ensemble des voies internes au futur quartier seront partagées.**

> Dans un souci de **limiter l'imperméabilisation des sols**, l'ensemble des stationnements publics de l'opération ainsi que les voies secondaires seront traités en matériaux perméables.

La ZAC des Clozeaux respecte également les prescriptions énoncées par la Directive Paysagère pour la protection des vues sur la Cathédrale de Chartres :

> La hauteur des constructions autorisée au sein de l'opération est limitée à 12 mètres.

> Les nuanciers autorisés au titre de l'aspect extérieur des constructions et intégrée au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux est conforme à la palette chromatique.

> La palette végétale annexée au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC des Clozeaux est identique à celle contenue dans la Directive.

7.2.4. Prise en compte des objectifs de « Zéro Artificialisation Nette »

Dans le but de réduire la consommation des espaces, notamment agricoles, et de limiter l'artificialisation des sols, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé un double objectif : diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente (passer de 250 000 à 125 000 hectares) et atteindre d'ici à 2050 un objectif de « zéro artificialisation nette », c'est-à-dire créer au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

En juillet 2023, la Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux est venue préciser les modalités de mise en œuvre de ces objectifs, en cherchant à concilier la sobriété foncière et le développement des territoires. Ainsi, la Loi prévoit notamment :

- Des délais supplémentaires pour intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation dans les documents d'urbanisme locaux ;

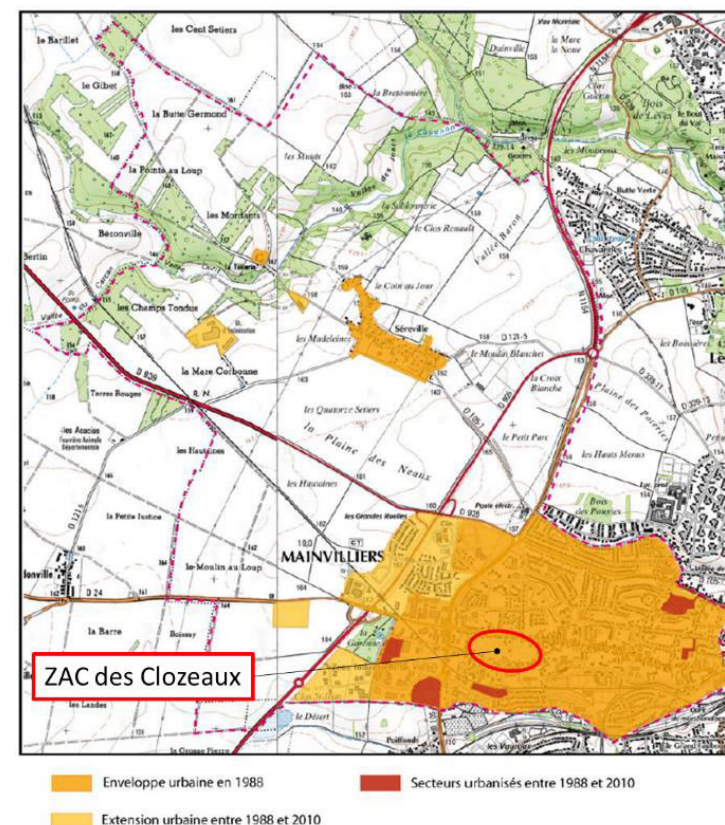
- Des outils à disposition des maires pour leur permettre de ne pas obérer l'atteinte des objectifs ZAN, dans l'attente de la mise à jour des documents d'urbanisme ;
- La création d'une "garantie rurale" d'un hectare au profit de toutes les Communes, sans condition de densité, à condition d'être couvertes par un PLU.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Sont par ailleurs considérées comme non artificialisées les surfaces soit naturelles, nues ou couvertes d'eau, soit végétalisées, constituant un habitat naturel ou utilisées à usage de cultures (article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme).

La ZAC des Clozeaux est déjà opérationnelle : le dossier de réalisation a été approuvé en 2019, et l'autorisation de travaux (loi sur l'eau) a été obtenue le 7 février 2020. Les conditions de mise en œuvre de l'opération sont ainsi antérieures à la promulgation de la loi Climat et Résilience. Il s'agit toutefois de prendre en compte les objectifs promulgués par la Loi, dans le but de permettre la mise en œuvre d'un projet vertueux.

En ce sens, les éléments suivants sont à souligner :

- En 1988, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers représentait 254 hectares ; elle représentait 310 hectares en 2010. Située au sein de l'enveloppe urbaine et portant sur un périmètre de 3,5 hectares, la ZAC des Clozeaux représente 1% de cette enveloppe urbaine.
- L'opération d'aménagement porte sur un secteur de dent creuse, cerné de toute part par l'urbanisation existante. Elle s'inscrit ainsi dans les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification des espaces bâtis prononcés par le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire.
- Le terrain d'assiette du projet se situe en zone déjà urbanisée, et ne présente pas de fonctions biologiques ou hydriques particulières. En ce sens, l'Autorité Environnementale consultée lors de la création de la ZAC, a indiqué que le projet se situait à bonne distance de tous sites à enjeux écologiques et qu'il n'était pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.
- En outre, le terrain ne présente pas de potentiel agronomique.
- Comme indiqué supra (§ 4.2.4), la ZAC des Clozeaux a été conçue dans un souci de réduction de l'impact environnemental et de limitation des espaces imperméabilisés : gestion aérienne et végétalisée des eaux de pluie (noues), bassin paysagé, revêtements perméables pour les stationnements et les cheminements doux, etc. Au total, la mise en œuvre de ces principes permet de conserver une surface perméable d'environ 23 000 m² au sein de la ZAC, soit 65% de son périmètre.



Source : PLU de Mainvilliers

7.3. L'effectivité du projet

La procédure de DUP doit être sollicitée pour permettre la mise en œuvre d'un projet réel et effectif.

Le projet d'aménagement du secteur des Clozeaux repose sur une démarche menée par la ville de Mainvilliers dès la fin des années 1980, consistant à appliquer une politique volontariste d'acquisitions et de réserves foncières, afin de reprendre la maîtrise de son urbanisation. Cette volonté de maîtriser son urbanisation a, depuis lors, toujours été poursuivie par la municipalité, notamment pour l'urbanisation du secteur des Clozeaux par le biais des actions suivantes :

- Approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en 2000 : classement du secteur des Clozeaux en zone 1NAe « zone d'urbanisation future à vocation résidentielle ». Le site est alors décrit comme un secteur d'extension du tissu ancien du vieux Mainvilliers.
- Lancement des premières études sur l'aménagement des Clozeaux en 2009.
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2014 : classement du secteur des Clozeaux en zone 1AUc « zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat » ; la zone est alors ouverte à l'urbanisation.
- Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Clozeaux en février 2014.
- Modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux (modification du programme prévisionnel de constructions et du périmètre) en février 2017.
- Lancement de la procédure de mise en concurrence destinée à désigner un aménageur pour la réalisation de la ZAC des Clozeaux en avril 2017.
- Désignation de la société Foncier Conseil (Nexity) comme aménageur de la ZAC des Clozeaux et lancement des études pré-opérationnelles en septembre 2018.
- Organisation de la concertation et de la démarche participative de mars à juillet 2019.
- Réalisation du diagnostic archéologique préventif entre le 10 juillet et le 29 août 2019. Par courrier daté du 9 décembre 2019, le Conservateur Régional de l'Archéologie a prononcé la libération de toute contrainte archéologique sur l'emprise de la phase 1 de la ZAC.
- Approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux en décembre 2019.
- Approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU visant à adapter les dispositions réglementaires applicables au périmètre de la ZAC des Clozeaux en mars 2020.
- Lancement, le 7 février 2020, de la commercialisation de la première phase de la ZAC. **À ce jour, tous les lots à bâtir de la phase 1 ont été vendus et la plupart sont à présent habités.**
- Obtention, les 2 et 20 octobre 2020, des permis de construire sur les deux îlots sociaux (logements collectifs et intermédiaires). **La livraison de ces îlots est prévue au second semestre 2023.**
- Lancement de la commercialisation de la phase 2 de la ZAC prévu en 2023.
- Approbation de la modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC en décembre 2022.

Parmi ses missions, l'aménageur est également en charge de mener les négociations amiables auprès des propriétaires et d'acquiescer ainsi les terrains nécessaires à la réalisation du projet, objet du présent dossier de DUP. **La procédure de DUP a été engagée par délibération du Conseil municipal du 8 octobre 2020**, afin de permettre à la ville et à son aménageur de disposer de l'ensemble des moyens permettant la réalisation complète du projet d'aménagement.

>> L'ensemble de ces éléments administratifs, contractuels et opérationnels confèrent à l'opération d'aménagement des Clozeaux son caractère réel et effectif.

7.4. L'utilité publique du projet d'aménagement des Clozeaux

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

7.4.1 Le coût de l'opération

Sont considérés comme non maîtrisés les terrains n'appartenant pas à une collectivité publique ou à un représentant, ainsi que ceux pour lesquels le processus de négociations amiables engagé avec leurs propriétaires n'a pu, à ce jour, aboutir à la signature d'un acte authentique de vente ou d'une promesse de vente.

À ce jour, ainsi que cela est exposé en pages 19 et 20 du présent document, **11 terrains restent encore à maîtriser au sein du périmètre de la ZAC (phase 2) afin de permettre la réalisation complète de l'opération. Ces propriétés, comprises en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, représentent une superficie nécessaire au projet d'environ 6 942 m², soit environ 20 % du périmètre total de la ZAC.**

Malgré la procédure de DUP engagée, **la ville de Mainvilliers et son aménageur-concessionnaire poursuivront autant que possible les négociations amiables avec les propriétaires de ces terrains** ; la procédure d'expropriation ne sera utilisée qu'en cas d'échec de ces négociations. Ainsi, **pour les terrains nécessaires à la réalisation de la Phase 2 de la ZAC des Clozeaux et non encore maîtrisés à ce jour, soit 11 parcelles, il a été décidé d'engager conjointement une enquête parcellaire afin de pouvoir en obtenir, le cas échéant, la cessibilité.**

La pièce n° 6 « Appréciation sommaires des dépenses » reprend en synthèse les dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération. Concernant le poste foncier, le coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation complète de l'opération (Phases 1 et 2) est estimé à 633 500 € hors taxes, frais et indemnités compris, soit près de 20% des dépenses totales liées à la ZAC.

Concernant le coût financier global, l'opération permettra de financer l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'aménagement et à l'urbanisation de la zone, en prenant en charge notamment le coût des espaces publics créés (voiries et cheminements doux, bassin ludique, ilot jardin, etc.) ainsi que le coût des réseaux techniques nécessaires à la desserte et à la viabilisation de la zone (assainissement eaux pluviales et eaux usées, eau potable, électricité, etc.).

Au total, les dépenses de l'opération sont prévues à hauteur de 3 606 200 euros hors taxes. Pour une opération d'aménagement de 3,5 hectares (soit 35 000 m²), cela représente un coût de revient moyen de 103€ HT /m² et un ratio de 29 318 € par logement. À titre de comparaison, d'autres opérations réalisées par le concessionnaire, et ayant fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique, présentent les coûts suivants :

Nom opération	Commune	Date Traité de Concession	Superficie en ha	Nombre total de logements	Dont nombre LLS		Densité (logt/ha)	Total dépense prévisionnelle (Dossier de Réalisation) en K€ HT	Ratio/ha en K€ HT	Ratio/logements en K€ HT	Date arrêté de DUP
ZAC du Champ Prieur	Semoy (45)	25/09/2017	12,8	255	73	29%	20	11 943,00	933,05	47	23/08/2022
ZAC du Clos de l'Aumône	Mardié (45)	18/04/2016	12,7	181	44	24%	14	8 855,40	697,28	49	04/07/2022
ZAC Multisites	Sandillon (45)	23/11/2007	11,8	158	32	20%	13	6 720,90	569,57	43	24/01/2019
ZAC des Clozeaux	Mainvilliers (28)	09/11/2018	3,5	123	43	35%	35	3 606,20	1 030,34	29	

Le coût global de réalisation de la ZAC des Clozeaux n'est pas excessif au regard d'autres opérations références. Il se justifie par des objectifs d'aménagement qualitatifs, par une densité supérieure (35 logements / ha, contre 13 à 20 logements par hectare sur les autres opérations citées), par une proportion de logements locatifs sociaux plus importante (35% contre moins de 30% sur les autres opérations), ainsi que par un périmètre plus contraint (surface inférieure, zone déjà urbanisée...).

En termes de coût environnemental, la ZAC des Clozeaux a pour objet la réalisation d'un quartier de 123 logements, ce qui a notamment pour conséquence l'imperméabilisation d'une partie des sols sur les terrains concernés. **Le projet, qui a fait d'un examen environnemental au cas par cas, n'est pas soumis à étude d'impact, conformément à la décision prise par l'Autorité Environnementale le 19 août 2013.** Depuis la décision de l'Autorité environnementale de 2013, seule une modification du périmètre de la ZAC est intervenue en 2017. **Celle-ci a eu pour effet de réduire d'environ 4 000 m² le périmètre de l'opération**, permettant ainsi une meilleure intégration de celle-ci dans son environnement urbain immédiat. **Cette évolution n'a pas été de nature à engendrer des impacts supplémentaires sur l'environnement.** À ce jour, le projet est fidèle à celui envisagé dès 2013 en termes de localisation, de programmation, de densité et de parti d'aménagement. Par conséquent, le projet tel qu'envisagé désormais n'a pas nécessité de nouvel examen au cas par cas dans la mesure où il n'a pas évolué de manière significative et que les évolutions intervenues depuis 2013 ne sont pas de nature à générer des incidences négatives notables sur l'environnement.

Il est précisé par ailleurs que **l'opération d'aménagement des Clozeaux a, obtenu, en date du 7 février 2020, l'accord de la Préfecture d'Eure-et-Loir pour le commencement des travaux d'aménagement au titre du rejet et de la gestion des eaux pluviales** ; ladite décision de non-opposition à la déclaration Loi sur l'Eau est jointe au dossier de DUP (annexe 8.4).

Il est rappelé que, de manière générale, une attention particulière a été portée sur le volet qualitatif du projet, afin d'en limiter au maximum les atteintes à l'environnement : aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales paysagé, emploi de matériaux perméables pour les voies douces et partagées, végétalisation des fronts de rue, etc. Les principes d'aménagement en la matière sont exposés dans la présente notice ainsi que dans la pièce n° 5 « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ».

7.4.2 Les intérêts de l'opération

Le diagnostic socio-démographique mené dans le cadre de l'élaboration du PLU, et actualisé en partie 7.1 ci-avant, a permis de confirmer la grande attractivité de la ville de Mainvilliers. Cette attractivité se justifie par un cadre de vie qualitatif, ainsi que par un haut niveau de services et d'équipements. La proximité du centre-ville de Mainvilliers avec les grands axes de transports (routiers et ferroviaires) en fait un lieu d'habitat privilégié pour les actifs.

Néanmoins, à l'instar de l'ensemble du territoire national, la ville de Mainvilliers connaît ces dernières années un phénomène de vieillissement de sa population qui se conjugue avec une forte augmentation du nombre de familles monoparentales (celles-ci ayant augmenté de près de 25% sur les cinq dernières années de recensement). Cette tendance démographique révèle désormais une inadéquation entre les besoins de ces nouvelles populations et le parc de logements actuel, caractérisé en majorité par de grands logements (56% des logements mainvillois sont des T4 ou plus).

Au regard de ces constats, les intérêts que représente le projet d'aménagement des Clozeaux pour la ville de Mainvilliers sont multiples puisqu'il permettra :

- De **poursuivre la dynamique démographique** constatée ces dernières années notamment depuis 2011, tout en attirant les jeunes ménages avec enfants afin de conforter les équipements communaux (notamment scolaires) ;

- **D'offrir aux actifs travaillant sur la Commune un lieu de vie**, afin de limiter au maximum les flux automobiles quotidiens et conforter ainsi le dynamisme économique de Mainvilliers ;
- De **rééquilibrer le parc de logements** sur le territoire communal, entre logements individuels et logements collectifs, et de **participer à la mise en œuvre de la politique de la ville** définie à l'échelle de l'Agglomération Chartraine ;
- De **diversifier l'offre en typologies** en proposant des petits appartements à destination de locataires aux revenus intermédiaires et des grands logements à destination des familles.

Enfin, de manière plus générale, cette opération d'aménagement va également permettre à la ville de Mainvilliers :

- **D'améliorer les conditions de déplacements sur son territoire**, tout en participant à l'objectif national de réduction des gaz à effet de serre :
 - **En favorisant l'aménagement de voies douces et partagées, visant à inciter et à privilégier le recours aux modes de déplacements dits « actifs »** (marche à pied, vélo), notamment vers le centre-ville de Mainvilliers et celui de Chartres, vers les équipements et vers les transports en commun ;
 - **En définissant un plan de composition limitant l'impact de l'automobile dans le quartier.**
- **D'inscrire son développement urbain dans une démarche de développement durable**, en intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales à la trame paysagère, en offrant des lieux de rencontre et de convivialité, et en favorisant un processus de maîtrise énergétique et environnementale tout au long du projet (implantation bioclimatique des constructions, végétalisation des espaces publics et privés, point de regroupement des ordures ménagères, etc.).

> L'opération d'aménagement du secteur des Clozeaux va permettre à la ville de Mainvilliers de poursuivre sa politique d'urbanisation maîtrisée, tout en offrant un cadre de vie valorisé, qualitatif et convivial à ses habitants, actuels et futurs.

> **La Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux, initiée par la ville de Mainvilliers, revêt ainsi un caractère d'utilité publique compte tenu des intérêts qu'elle représente pour la collectivité.**

8. Les mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation

Selon l'article L.314-1 du Code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (parmi lesquelles figure la ZAC) ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, pour assurer la protection des occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues aux articles L.314-2 à L.314-9 du même Code. Les occupants visés par ces dispositions sont « *les occupants titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, les sous-locataires ou les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale* » au sens des articles L.521-1 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que « *les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux* » au sens de l'article L.314-1 du Code de l'urbanisme.

Si les travaux nécessaires à l'opération d'aménagement impliquent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation (articles L.421-1 à L.424-3 du Code de l'expropriation).

En septembre 2018, la ville de Mainvilliers a désigné la société Nexity Foncier Conseil en qualité d'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC des Clozeaux. Cette dernière s'est alors vu confier pour mission de mener les négociations auprès des propriétaires privés des terrains situés dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à sa réalisation, **processus déjà engagé de longue date par la ville qui avait alors acquis les premiers terrains sur le secteur en 1981.**

À ce jour, et alors que la construction de la première phase de la ZAC est en cours, 11 parcelles restent encore à maîtriser afin de permettre la poursuite du projet (Phase 2). **Tous les propriétaires de la seconde phase ont déjà été contactés en 2013 par la ville** lors de la reprise des acquisitions foncières, notamment pour la parcelle AV 51 qui constitue la limite entre les deux phases opérationnelles. L'aménageur, depuis la signature du traité de concession intervenue en 2018, a pris la suite de ces discussions. À ce titre, une réunion a été organisée avec l'ensemble des propriétaires concernés le 27 février 2019 et des rencontres de négociations bilatérales ont été menées depuis l'hiver 2019. Une nouvelle réunion a été organisée avec les propriétaires concernés en septembre 2022.

Ainsi, la démarche de négociations amiables est une priorité pour la Commune : cette démarche a toujours été privilégiée, et le sera encore tant que possible. Cependant, malgré sa volonté de privilégier cette démarche amiable, y compris après l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique, **la ville de Mainvilliers se laisse la possibilité de recourir à l'expropriation en cas d'échec de ces négociations, afin de ne pas mettre en péril son projet d'aménagement et de conférer à son aménageur les moyens d'en permettre la réalisation complète dans les délais prévus** ; il est en effet envisagé de lancer la commercialisation de la seconde phase de l'opération dans le courant de l'année 2023. C'est pourquoi une **enquête parcellaire est engagée conjointement** à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Dans l'hypothèse où le recours à l'expropriation serait inévitable, le juge de l'expropriation sera alors saisi selon les règles de la procédure (Code de l'expropriation) pour prononcer l'ordonnance d'expropriation et fixer, le cas échéant, les indemnités.



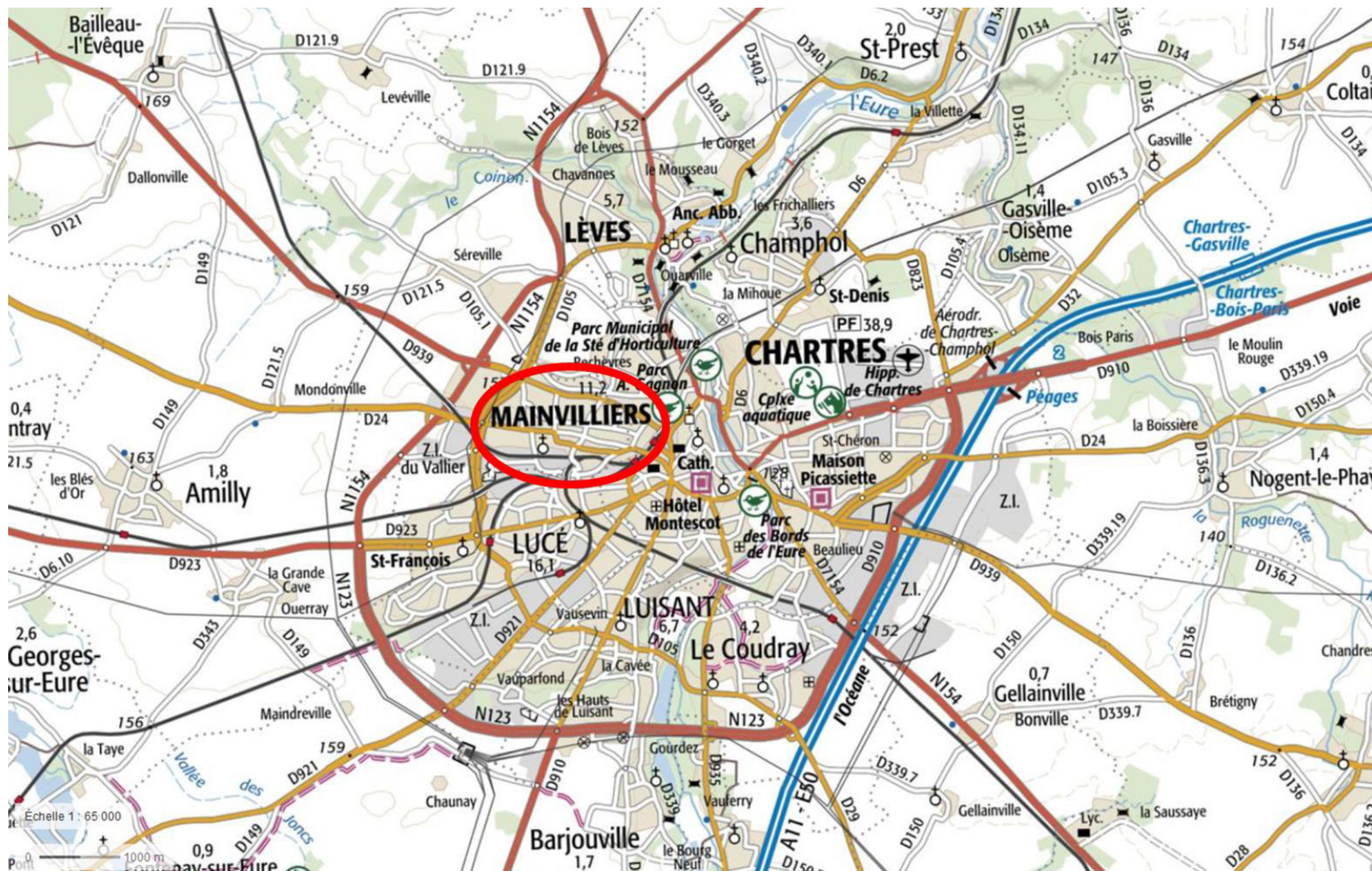
Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

3- Plan de situation

PLAN DE SITUATION

- Situation de la Commune de Mainvilliers (département de l'Eure-et-Loir - 28) :



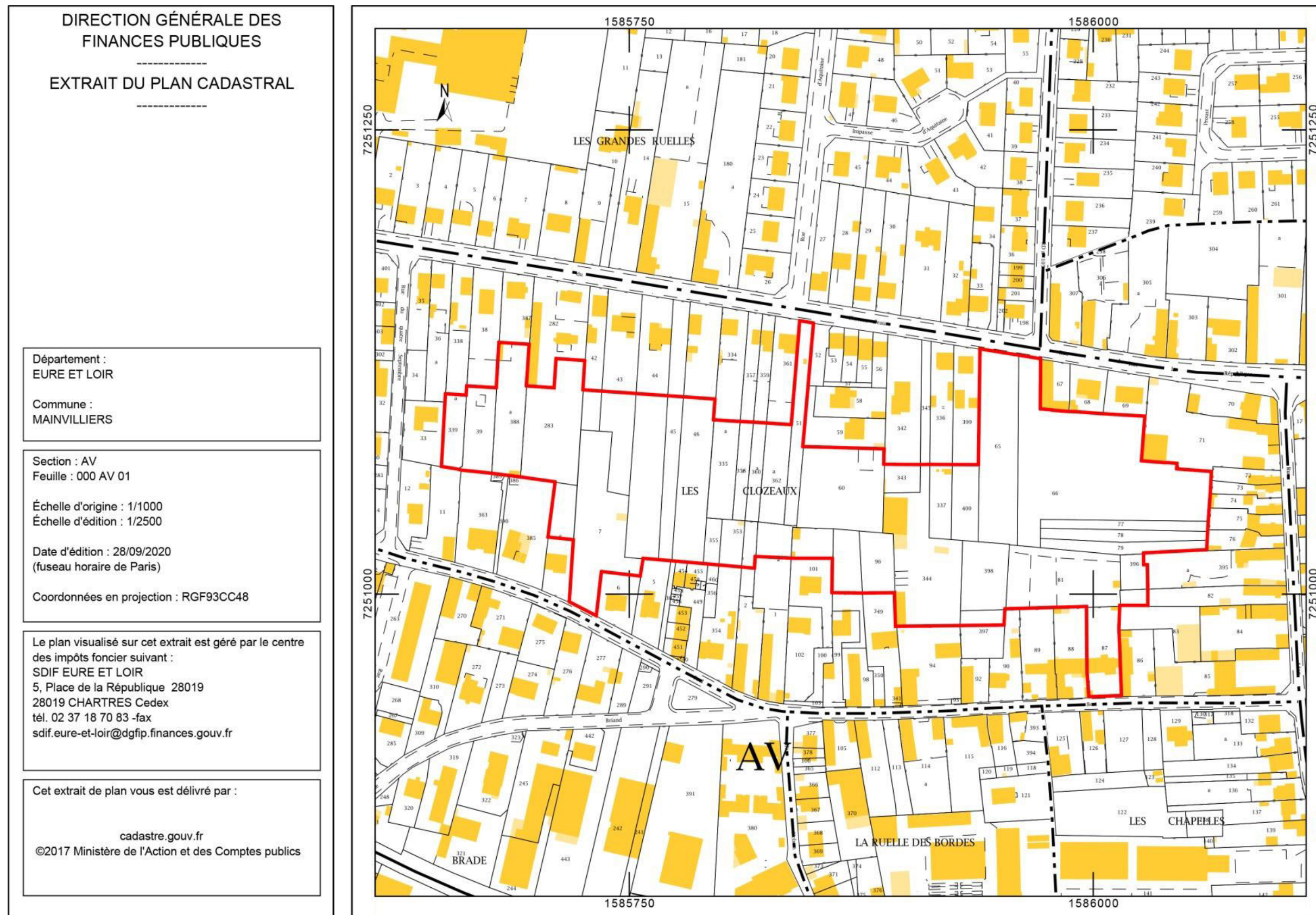
Source : IGN

- Situation de la ZAC des Clozeaux, objet de la demande de DUP :



Source : IGN

- Situation de la ZAC des Clozeaux - Périmètre de l'opération objet de la demande de DUP :



Source : cadastre.gouv.fr



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

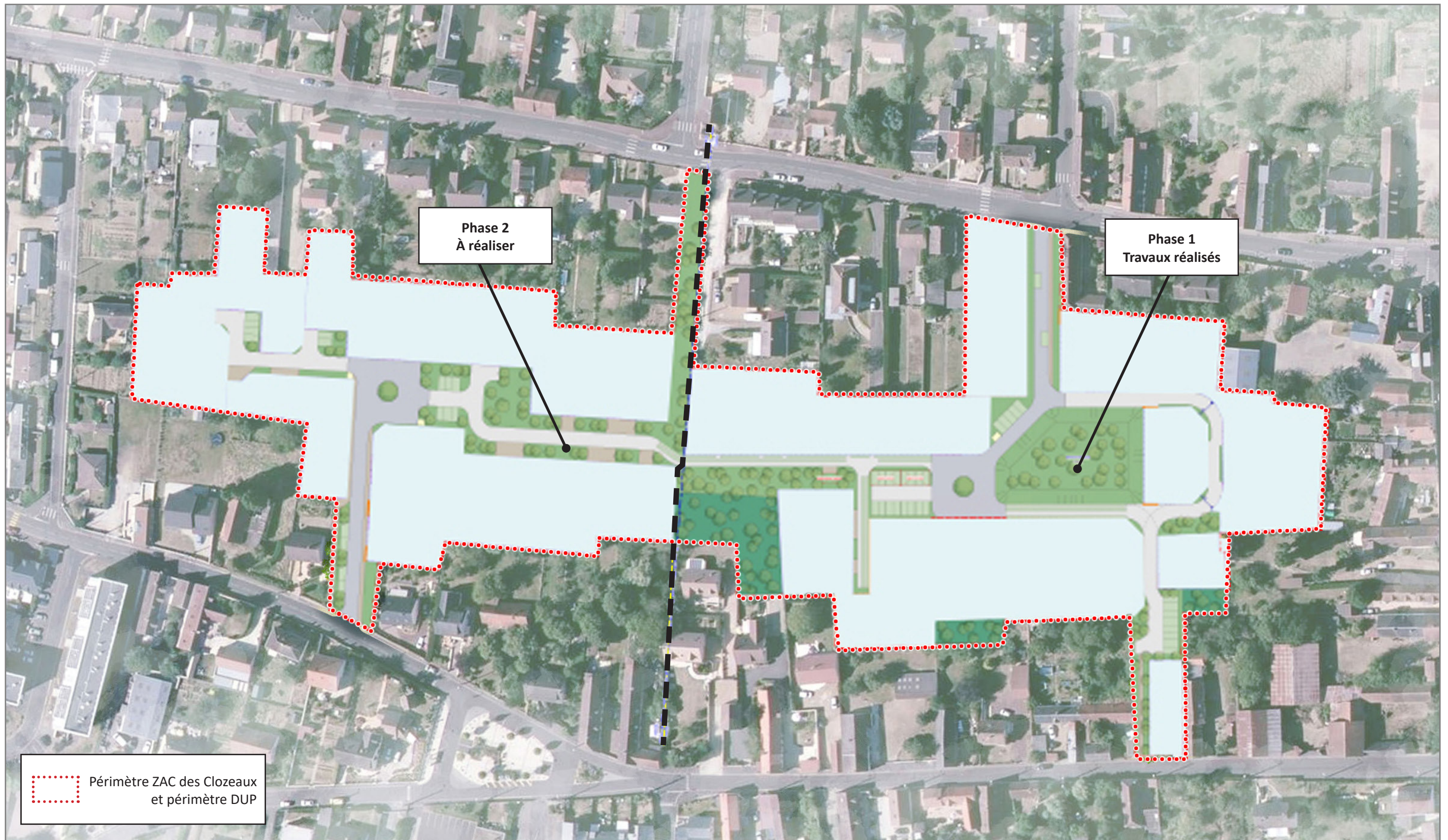
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

4- Plan général des travaux

Plan général des travaux

Source : dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux modifié le 13 décembre 2022

1. PLAN DE MASSE

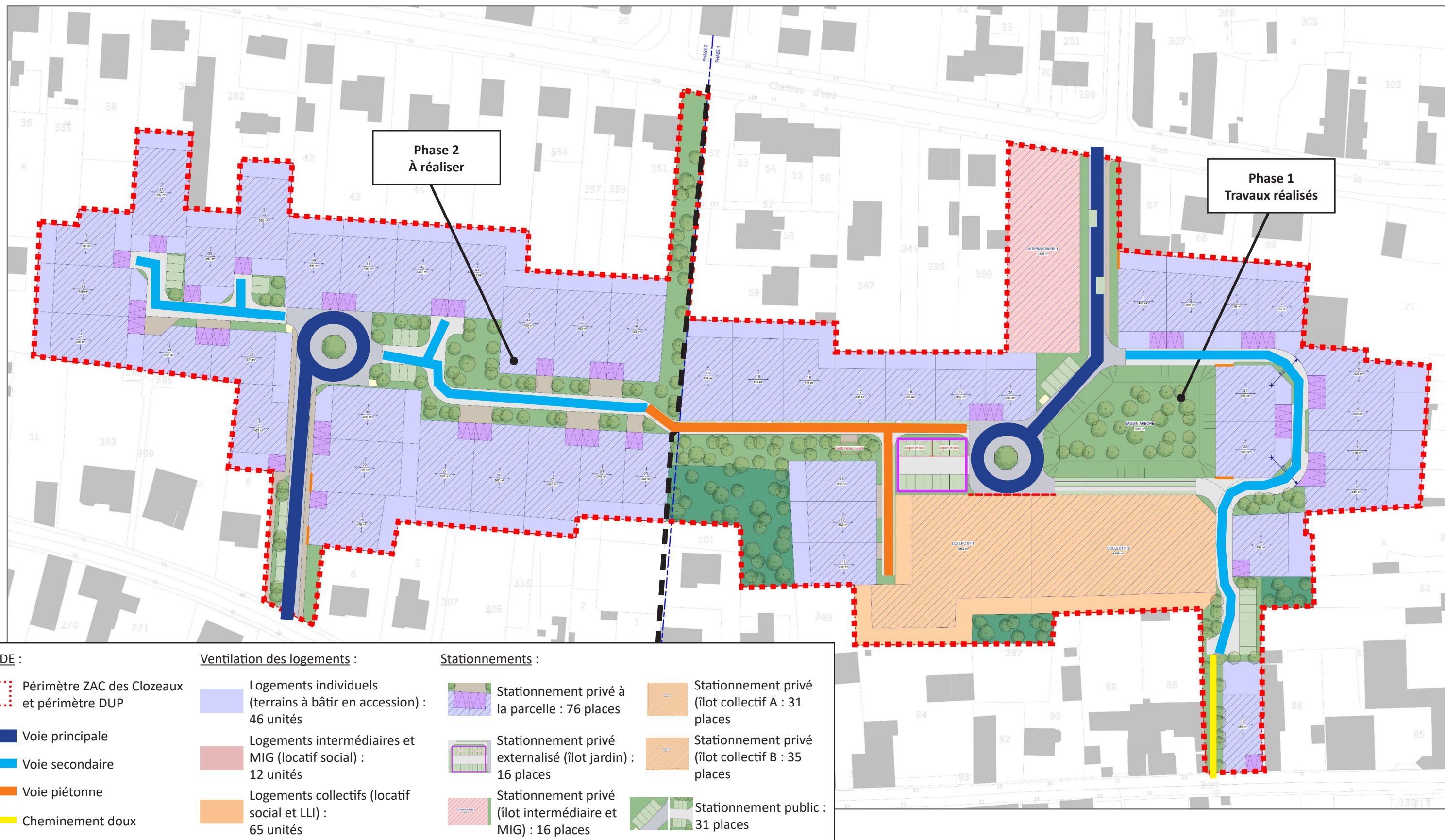


Plan masse urbain et paysager de la ZAC des Clozeaux - Conception : OLIVIER STRIBLEN SAS - L'HEUDE ARCHITECTES

Plan général des travaux

Source : dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux modifié le 13 décembre 2022

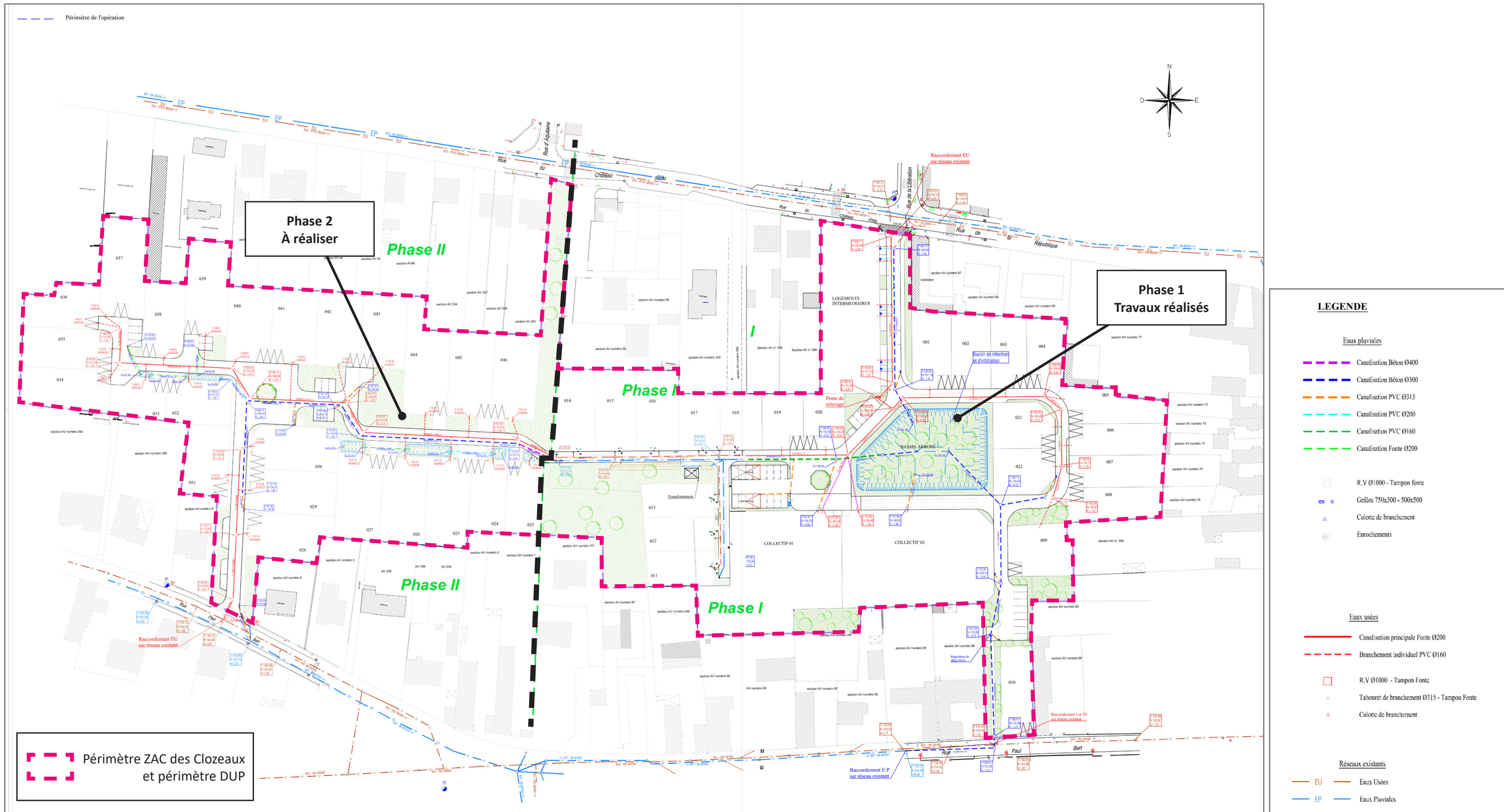
2. PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



Plan général des travaux

Source : dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux modifié le 13 décembre 2022

3. PLAN DE RÉSEAUX : ASSAINISSEMENT EAUX USÉES & GESTION EAUX PLUVIALES

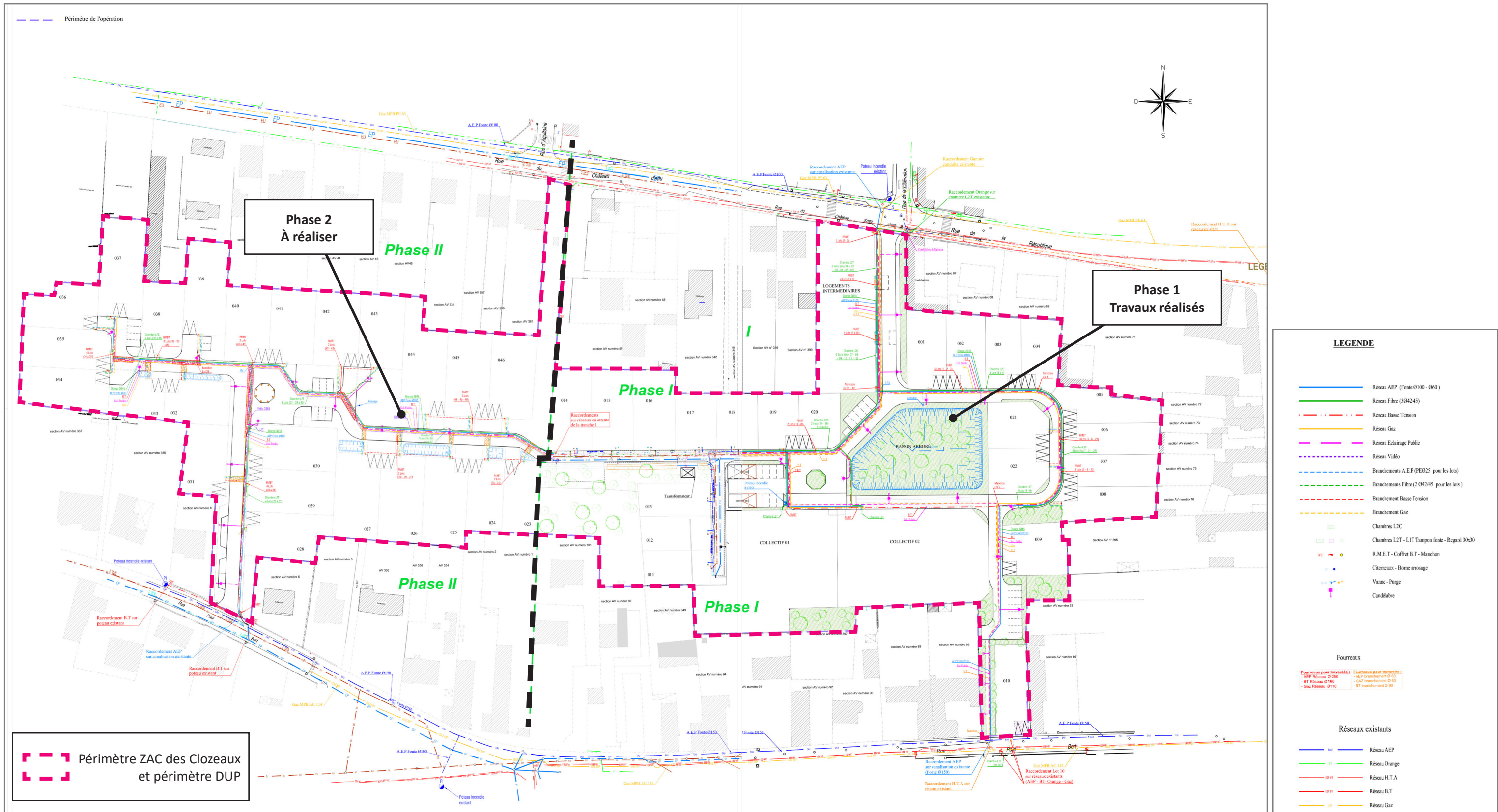


Plan de réseaux Assainissement - Source : ORLING

Plan général des travaux

Source : dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux modifié le 13 décembre 2022

4. PLAN DE RÉSEAUX SOUPLES : EAU POTABLE - ÉLECTRICITÉ - GAZ - TÉLÉCOMMUNICATIONS



Plan de réseaux souples - Source : ORLING



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

5- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Préambule

LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT

Dès la fin des années 1980, la municipalité de Mainvilliers a mené une **politique volontariste d'acquisitions et de réserves foncières**, afin de reprendre la maîtrise de son urbanisation. Progressivement, sont ainsi apparues de petites opérations d'habitat sur les dents creuses du tissu existant.

Depuis la fin des années 1990, les opérations de logements ont été majoritairement réalisées au sein du tissu existant : 60% des réalisations se font ainsi dans le cadre d'opérations de renouvellement ou de reconversion, et 10% le sont dans le cadre d'opérations de densification.

Cet **objectif de maîtriser son urbanisation** a, depuis lors, toujours été poursuivi par la municipalité, notamment pour l'urbanisation du secteur des Clozeaux :

- Approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en 2000 : classement du secteur des Clozeaux en zone 1NAe « zone d'urbanisation future à vocation résidentielle ». Le site est alors décrit comme un secteur d'extension du tissu ancien du vieux Mainvilliers.
- Lancement des premières études sur l'aménagement des Clozeaux en 2009.
- Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2014 : classement du secteur des Clozeaux en zone 1AUc « zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat » ; la zone est alors ouverte à l'urbanisation.
- Février 2014 : approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Clozeaux.
- Février 2017 : modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux (modification du programme prévisionnel de constructions et du périmètre).
- Avril 2017 : lancement de la procédure de mise en concurrence destinée à désigner un aménageur pour la réalisation de la ZAC des Clozeaux.
- Septembre 2018 : désignation de la société Foncier Conseil (Nexity) comme aménageur de la ZAC des Clozeaux et lancement des études pré-opérationnelles.
- Mars à juillet 2019 : organisation de la concertation et de la démarche participative.
- Décembre 2019 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux.
- Décembre 2022 : modification n° 3 du dossier de réalisation, ayant notamment pour objet l'adaptation du programme sur la tranche 2.

> Les enjeux :

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ont permis d'aboutir à la conception d'un schéma d'aménagement permettant notamment d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- > Développer un urbanisme qui **préserve la qualité de vie des habitants**, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- > Réaliser un nouveau quartier dans le **respect des principes du développement durable**, dont l'empreinte écologique serait réduite au maximum : réduire l'emprise de l'automobile et favoriser les circulations douces vers le centre-ville, utiliser les énergies renouvelables, recréer une trame paysagère de qualité etc.
- > **Adapter l'offre de logements aux besoins des populations** et aux contraintes économiques des ménages, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel.
- > **Favoriser la mixité sociale** en diversifiant les statuts d'occupations.
- > **Développer la ville des proximités** : en incitant l'utilisation des modes de déplacements doux, en favorisant le développement des transports en commun, en diminuant l'impact de l'automobile, en renforçant la dynamique du centre-bourg et de ses commerces.
- > **Respecter les orientations en termes de programmation et de maîtrise de la consommation d'espace** exprimées par les documents supra communaux (PLH et SCOT).

Préambule

LE PHASAGE PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

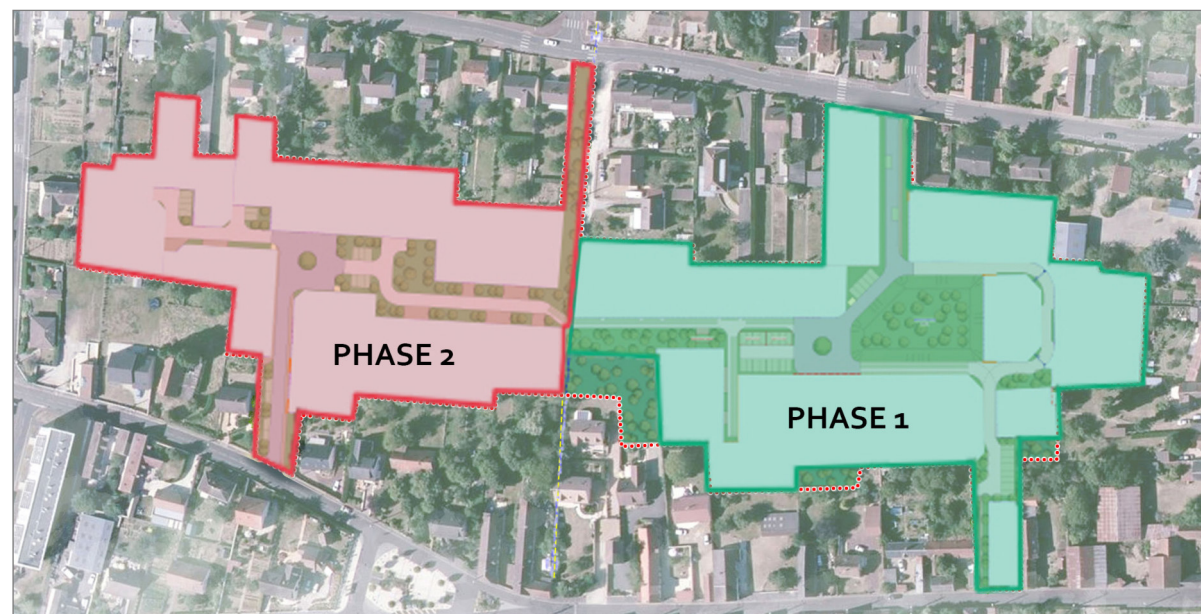
La réalisation de la ZAC des Clozeaux est prévue en deux phases, représentées sur le plan ci-contre.

La première phase constitue la partie Est de la ZAC. Elle sera accessible par le Nord, via la rue du Château d'eau. Un second accès réservés aux piétons et aux cyclistes sera réalisé au Sud, en accroche sur la rue Paul Bert.

Le bassin de rétention et d'infiltration de l'opération sera aménagé au coeur de cette première phase. Un poste de relevage sera raccordé au réseau d'eaux usées pour l'ensemble de l'opération. Cette phase intègre également l'aménagement d'une première partie de l'îlot jardin central, qui fera la transition avec la deuxième séquence.

La seconde phase constitue, quant à elle, la partie Ouest de la ZAC. Elle sera accessible par le Sud, via la rue Paul Bert. La circulation routière y fonctionnera en impasse, avec une possibilité d'accès à la parcelle réservée uniquement aux riverains de l'îlot jardin. La seconde partie de l'îlot jardin sera réalisée dans le cadre de cette seconde phase.

Plan de phasage prévisionnel de la ZAC des Clozeaux :



Préambule

LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le périmètre de la ZAC des Clozeaux représente une superficie d'environ 3,5 hectares. Il est prévu sur ce périmètre la réalisation du programme suivant :

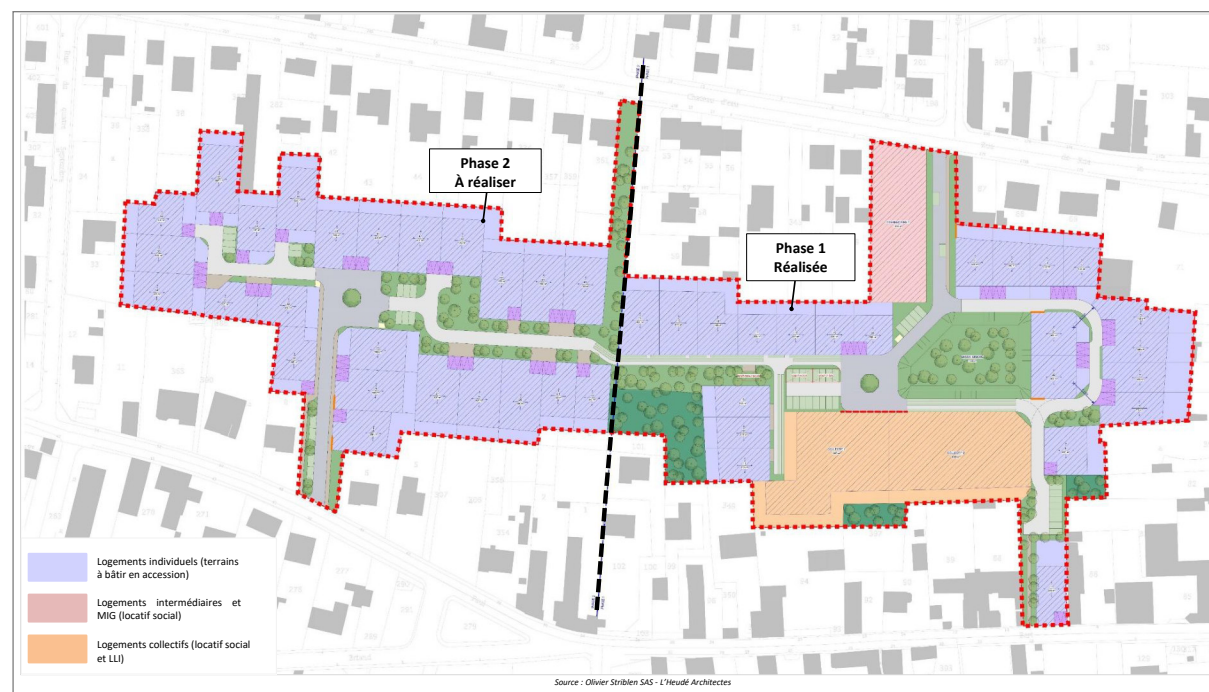
→ **Environ 123 logements**, répartis comme suit :

- 35 % de logements locatifs sociaux, soit environ 43 unités réalisées sous forme de maisons de ville, d'habitats intermédiaires et de logements collectifs ;
- Environ 25% de logements collectifs en accession à la propriété, adaptés notamment aux personnes âgées, soit environ 34 unités;
- Le reste du programme, soit environ 46 logements, réalisés sous forme de terrains à bâtir « libres de constructeurs » en accession à la propriété, sur des surfaces variant entre 270 et 600 m².

→ **La réalisation d'un «bassin ludique» en cœur d'opération (tranche 1)**, servant à la fois d'ouvrage de gestion des eaux pluviales et d'espace de convivialité au sein du quartier ; cet espace public structurant sera complété par de plus petits espaces verts, répartis dans tout le quartier des Clozeaux.

→ **La mise en oeuvre d'un principe de stationnement externalisé en partie Est de l'îlot jardin central.**

Plan de répartition prévisionnelle du programme de la ZAC des Clozeaux issu de la modification n°3 du dossier de réalisation :



Le programme prévisionnel de la ZAC des Clozeaux s'appuie sur une surface de plancher prévisionnelle d'environ 16 000 m². Sa réalisation est prévue selon un rythme moyen d'une quinzaine de logements par an.

Voiries et Plan de circulations

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le plan de circulation interne de l'opération est composé de voies à double sens, d'une placette de desserte d'îlots ainsi que de voies piétonnes accessibles uniquement aux véhicules de services ou de secours. C'est le cas notamment pour l'îlot jardin situé en partie centrale du futur quartier.

L'ensemble du quartier est desservi par des voiries partagées d'emprises différentes selon leur localisation. L'objectif étant de limiter la prise de vitesse des véhicules motorisés, le plan privilégie les impasses et les courbes.

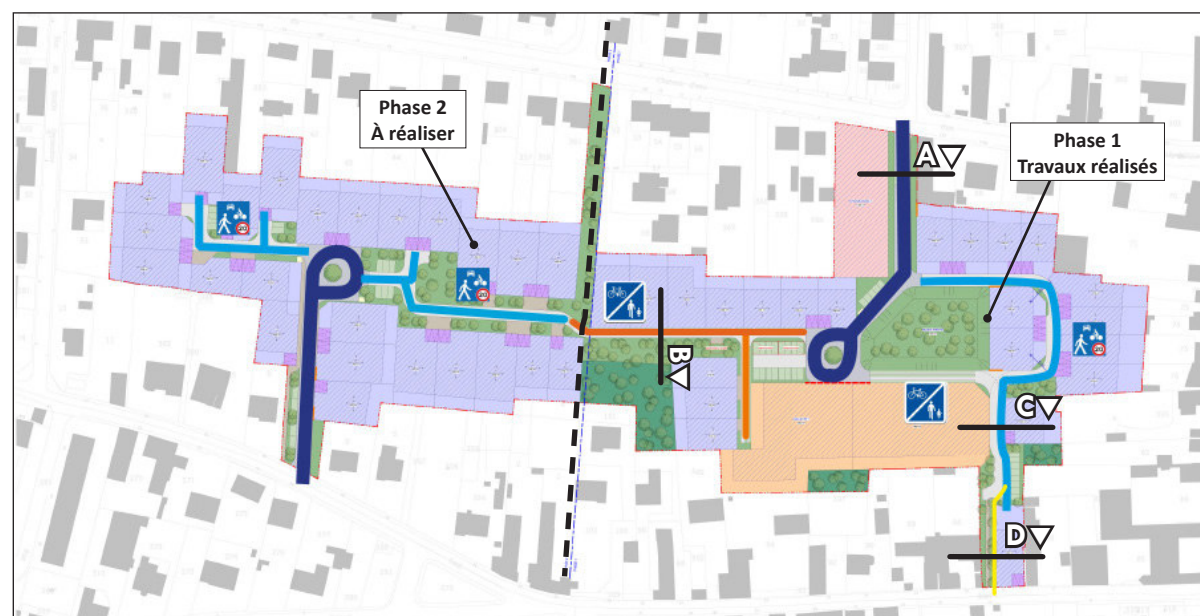
Le plan est ainsi hiérarchisé en 4 niveaux de circulation :

- La voie principale** (profil A), composée d'une emprise piétonne et d'une chaussée sur laquelle seront matérialisés au sol des places de stationnement public, selon un fonctionnement en écluse. Cette voie sera également accompagnée d'une bande enherbée et plantée pouvant accueillir des noues de collecte d'eau pluviale.
- La voie piétonne** (profil B), qui traverse notamment l'îlot jardin au centre du quartier. La voie piétonne admet ponctuellement la circulation des véhicules de secours, de services ainsi que l'usage par les riverains pour le déchargement. Cette voie admet également un accès riverains de la tranche 1 vers la tranche 2. Le stationnement y est cependant interdit.
- Les voies secondaires** (profil C) sont des voies partagées, accueillant une circulation mixte piétons/voiture en double sens. Elles pourront être accompagnées d'une bande enherbée d'emprise variable selon les secteurs. Le stationnement est interdit sur ces voies.

En tranche 2, la voie secondaire est prolongée pour permettre la desserte des lots riverains de l'îlot jardin. À l'image des autres voies secondaires de la ZAC, cette voie sera aménagée en voie partagée, avec une vitesse limitée pour les automobiles et une priorité donnée aux piétons et aux cyclistes.

Dans la continuité de cette voie réservée aux riverains, la traversée vers la tranche 1 de la ZAC, à l'Est, est conservée en liaison douce uniquement.

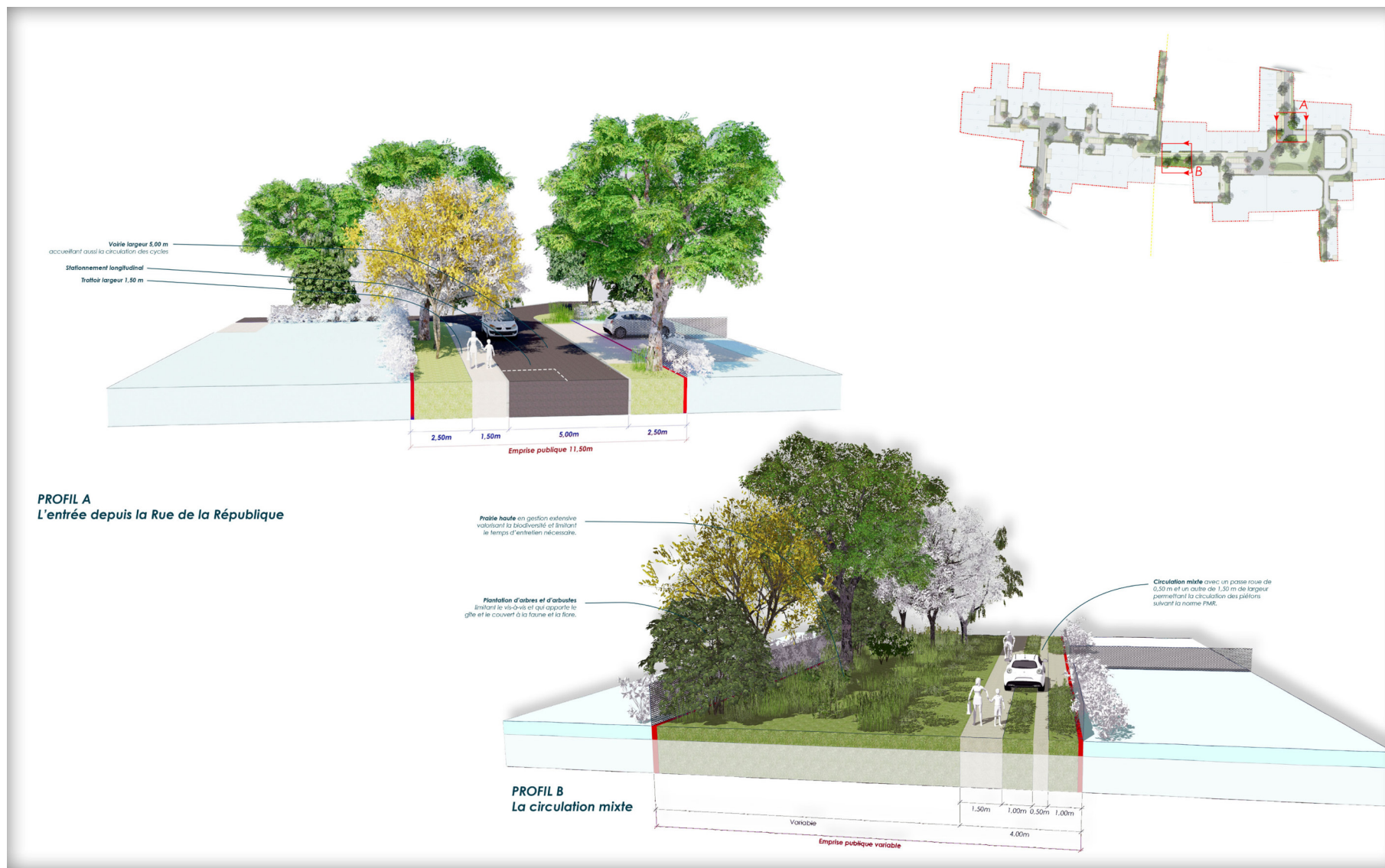
Plan des circulations de la ZAC des Clozeaux issu de la modification n°3 du dossier de réalisation :



- Enfin, **un cheminement doux** (profil D) reliera la tranche 1 à la rue Paul Bert au Sud. Cette emprise publique intégrera un chemin piétonnier et cyclable traité en matériau perméable.

Voiries et Plan de circulations

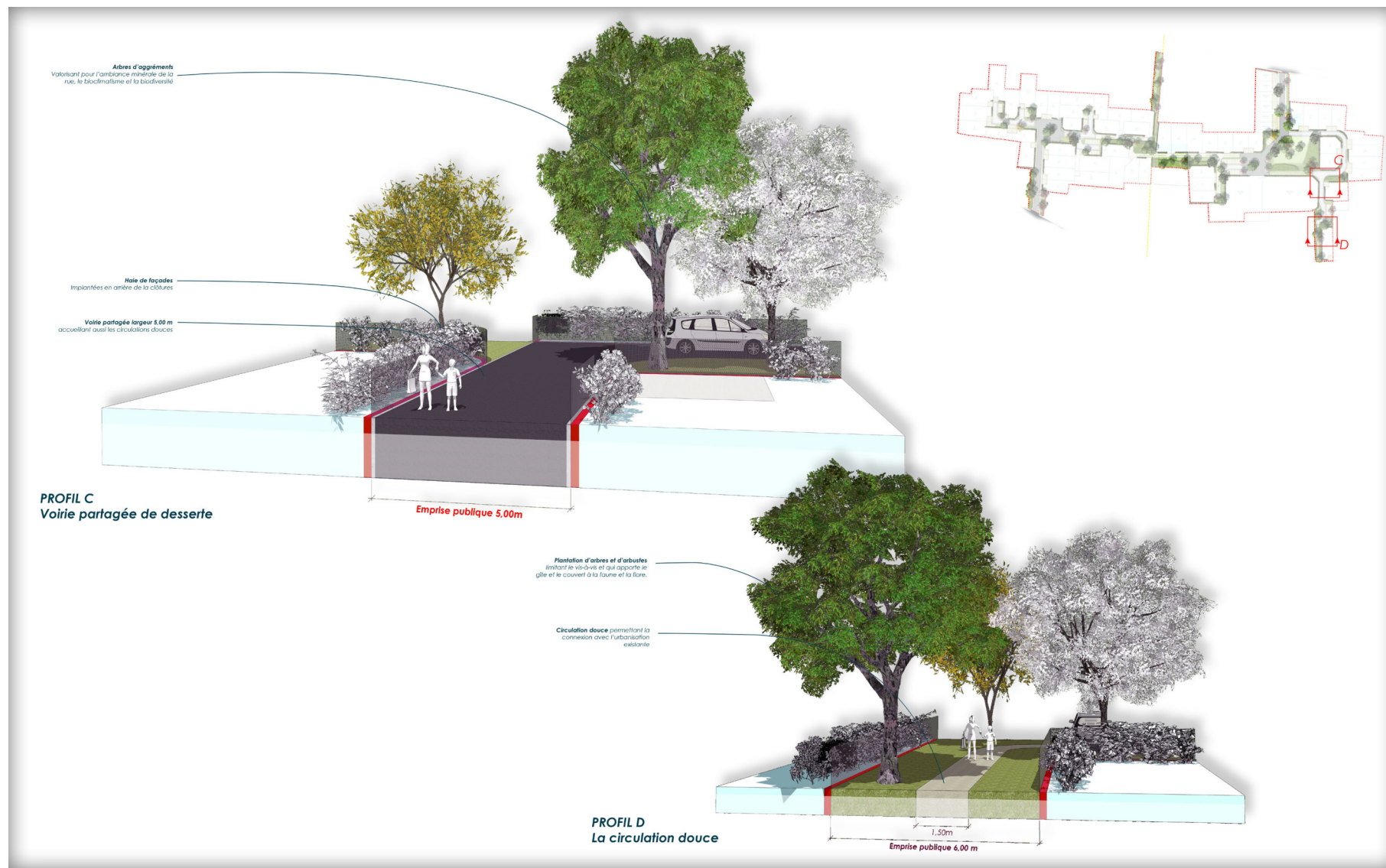
HIÉRARCHISATION DES VOIRIES : profils des voies



Source : Olivier Striblen SAS

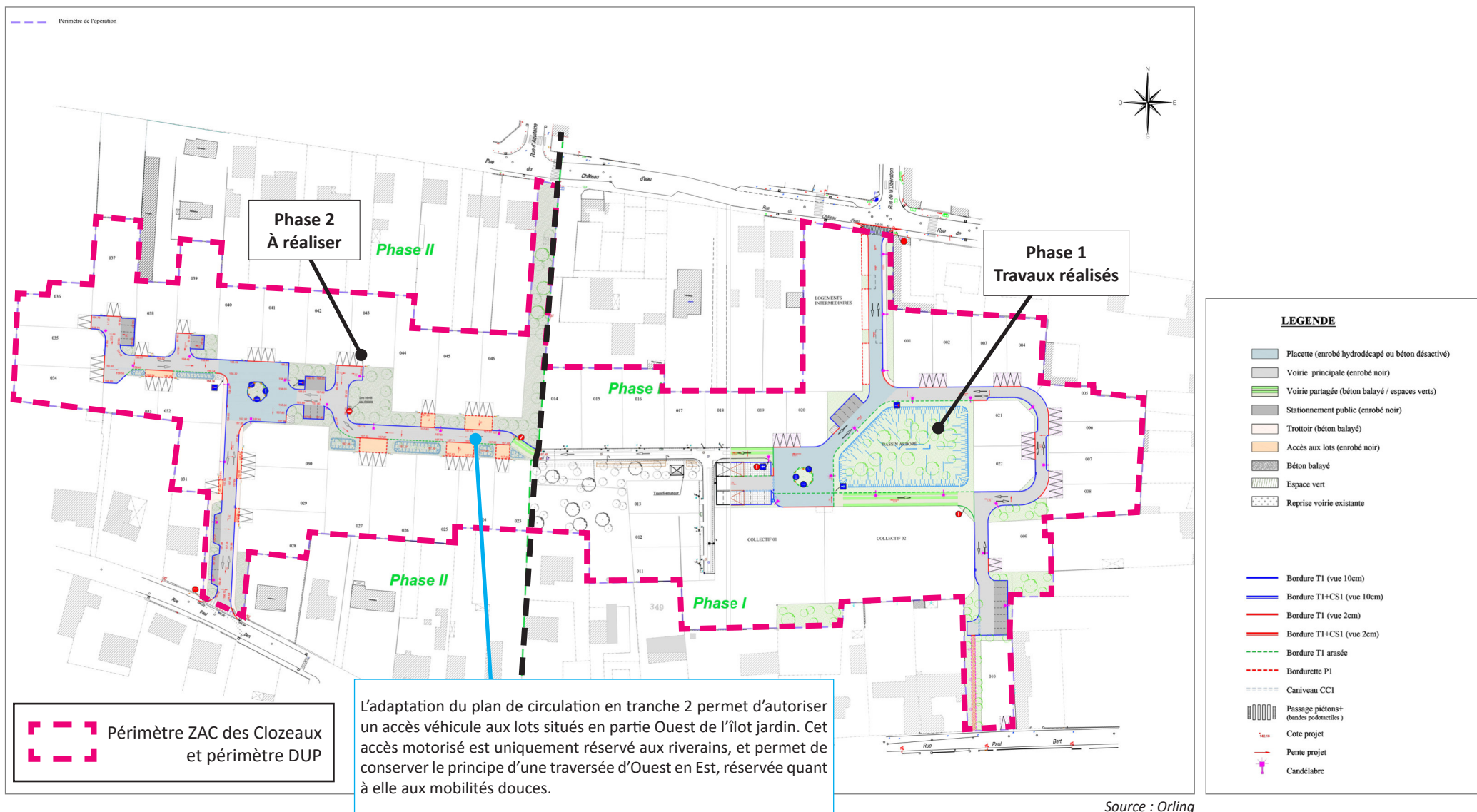
Voiries et Plan de circulations

HIÉRARCHISATION DES VOIRIES : profils des voies



Voiries et Plan de circulations

HIÉRARCHISATION DES VOIRIES : sens de circulations



Voiries et Plan de circulations

GESTION DU STATIONNEMENT

Deux catégories d'aires de stationnement sont réalisées au sein de la ZAC :

Le stationnement public sera réalisé sous forme de poches de quelques places réparties au sein des deux tranches, afin de réaliser au moins 1 place pour 3 logements. Quelques places seront matérialisées sur les voies principales d'accès au quartier. Le plan de composition prévoit environ 25 places de stationnement public.

Les stationnements de l'îlot jardin : les logements disposeront de deux places de stationnement détachées de leur parcelle et situées aux deux entrées de l'îlot. Certaines pourront être couvertes d'un car-port. L'aménageur réalisera l'aménagement des places de stationnement liées au programme de logements. Ces aires seront vendues, à raison de deux places par logement, avec les terrains à bâtir.

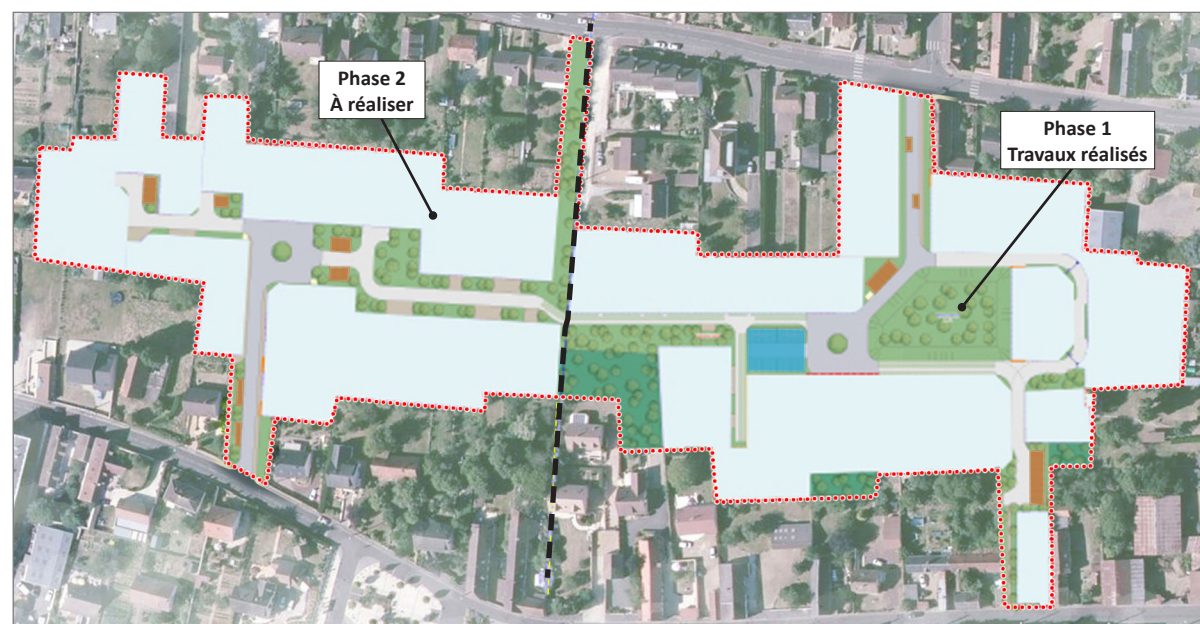
La modification du plan de circulation sur la tranche 2 entraîne la suppression du stationnement privatif externalisé pour la partie Ouest de l'îlot jardin.

Les lots riverains de l'îlot jardin en tranche 2 disposeront ainsi d'un accès riverains tolérés, permettant le stationnement de leurs véhicules à la parcelle.

En remplacement, une poche de stationnement visiteurs est positionnée à l'entrée de l'îlot jardin.

Pour le reste des logements, les places de stationnement privatives seront réalisées de manière classique à la parcelle, sous forme d'entrées charretières non closes pour les terrains individuels.

Plan des stationnements de la ZAC des Clozeaux issu de la modification n°3 du dossier de réalisation :



Espaces verts - Mobilier urbain - Paysage

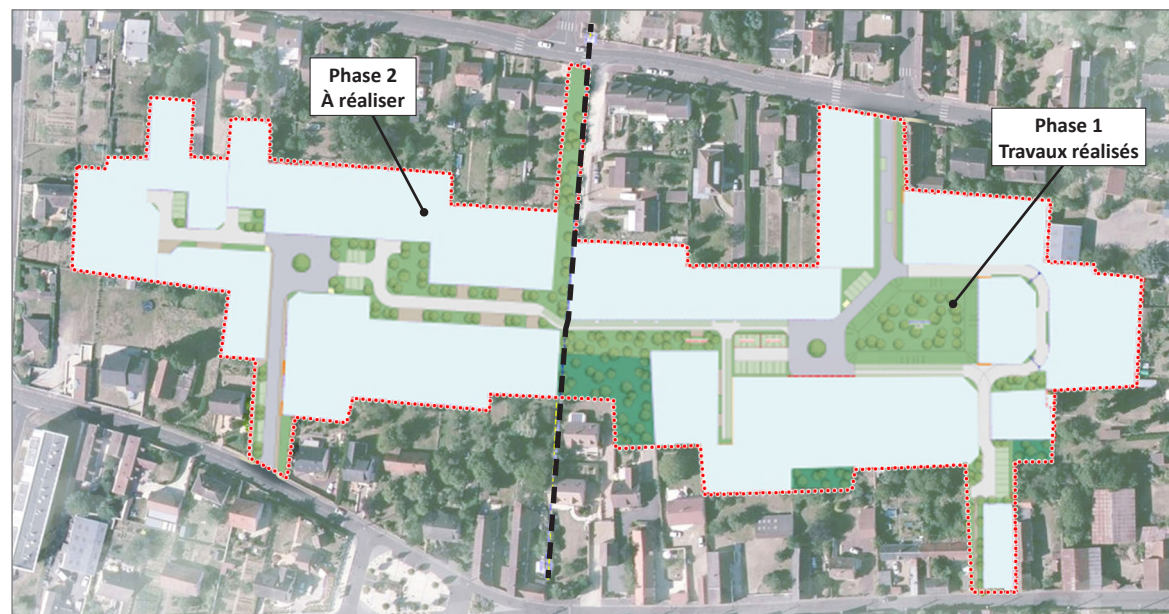
LE PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Le site de la ZAC des Clozeaux est inscrit dans une dent creuse de l'urbanisme pavillonnaire de Mainvilliers. Le site est actuellement partagé entre des zones de jachères et de reconquête végétale suite à l'abandon de l'agriculture. La périphérie du site est elle composée et animée par les jardins arrière des pavillons qui longent les rues amenant au bourg.

La volonté première dans la requalification de ce paysage est de lui apporter une ambiance jardinée forte qui l'inscrira dans l'esprit des parcelles voisines. Pour cela l'utilisation de toutes les strates végétales 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.

Les rues de la ZAC des Clozeaux seront plantées de quelques arbres plantés en tiges et en cépées, là où cela est possible. Ils adouciront ainsi la perception du linéaire et animeront les façades des nouvelles parcelles. Quelques plantes grimpantes utiliseront ces arbres comme support afin de renforcer l'ambiance de jardin. Pour accompagner ces binômes, un tapis de plantes herbacées sera un logis idéal pour nombres d'espèces, à condition de limiter l'entretien à quelques fauches annuelles (2-3 fois/an). Pour faire accepter cela par les habitants, une pédagogie active sera nécessaire et le choix des essences permettra une variation du fleurissement de ces ourlets herbacés marquant un peu plus le passage des saisons.

Au coeur de cet aménagement, une voirie pas comme les autres desservira les parcelles. Sa composition comme un espace de circulation mixte accueillera véhicules, cyclistes et piétons. Composée de deux bandes de roulement, elle laissera une bande herbeuse s'étaler offrant plus d'unité dans cet espace paysager. La réduction du confort pour les véhicules les limitera dans leur opportunité à accélérer.



Le bassin de rétention / infiltration a pour ambition d'être un lieu de convivialité complétant ceux disséminés dans l'opération. Les terrassements seront réalisées afin de permettre son accessibilité et l'installation d'un mobilier de repos et/ou de jeux utilisables en période sèche. Il s'animera de grands arbres, d'arbustes et d'ourlets herbacés le rendant plus harmonieux dans le paysage. Sur le côté longeant des parcelles à bâtir, une haie densément plantée d'essences variées accompagnée d'une prairie de fauche au pied proposera un refuge pour la petite faune de la ville. Les essences seront choisies afin que les oiseaux y trouvent notamment des graines et fruits comestibles.

Le coeur de l'îlot jardin sera également composée d'une mosaïque de plantations alternant entre des pelouses propices aux jeux de ballons, des prairies et des plantations d'arbres et d'arbustes. Selon les demandes des habitants riverains, quelques espaces pourront être mis à disposition pour devenir des parcelles à jardiner. Du mobilier d'assise ou de jeux pourra également s'y intégrer.

Afin de renforcer l'ambiance végétale, les limites parcellaires donnant sur le domaine public seront plantées par l'aménageur. La composition hétérogène de ces haies, mêlant arbustes caducs et arbustes persistants, sera une démonstration de la richesse végétale dont les paysages privés et communs ont besoin.

Espaces verts - Mobilier urbain - Paysage

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

> Descriptif des travaux paysagers :

La mise en oeuvre de terre végétale se fera sur l'ensemble des espaces de plantation ainsi que dans toutes les fosses de plantation. Un amendement humifère issu de la décomposition de fumier de cheval sera à incorporer à la terre végétale. Les surfaces plantées seront également recouvertes d'un paillage constitué d'un broyat de bois non résineux.

À défaut de normes, les plants devront être de qualité loyale et marchande, c'est-à-dire ne pas présenter de graves anomalies, ne pas être desséchés ni atteints de nécroses ou blessures (l'acceptation du marché engage le fournisseur sur l'authenticité des plantes et sur leur origine). De plus, le maître d'oeuvre validera le choix des végétaux sur le lieu de culture et effectuera le marquage des plantes «type» qui feront référence pour l'homogénéité des lots. Le maintien des arbres sur tige se fera à l'aide de tuteur en châtaignier ou de robinier (bois non traité).

L'entretien des plantations et l'arrosage devra être assuré jusqu'à réception définitive du chantier.

> Modalités d'entretien des espaces verts de la ZAC :

L'objectif est d'assurer une gestion écologique des espaces plantés afin que ceux-ci soient propices à l'installation de la faune de la ville et afin de conserver les fonctionnalités biologiques des sols. À cette fin, il est rappelé que l'usage de produits phytosanitaires est interdit sur l'ensemble des espaces publics du quartier.

Les haies et arbustes plantés sur l'espace public ont vocation à être conduits en port libre. La taille doit être limitée pour conserver l'aspect naturel de l'arbuste. Les interventions seront donc réalisées à minima, pour assurer la sécurité et le confort d'accès aux espaces.

Les haies plantées par l'aménageur sur les limites privatives seront à entretenir par les habitants concernés.

Les zones de prairies seront entretenues de façon différenciée :

- Les espaces à rendre accessibles seront tondus régulièrement.
- Les espaces de lisière avec des limites privatives, d'accompagnement de plantations, non nécessairement accessibles au public seront entretenus en prairie de fauche. Deux à trois passages par an seront à réaliser.



Illustrations : exemples d'espaces entretenus de façon différenciée : les cheminements piétons sont matérialisés par le passage de la tondeuse. Les espaces moins fréquentés sont conservés en prairies.

Espaces verts - Mobilier urbain - Paysage

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER *Palette végétale des essences plantées dans l'espace public*



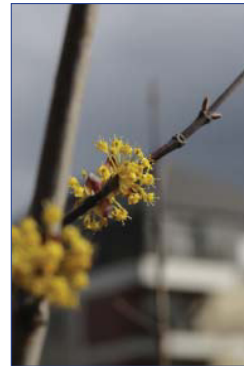
Amelanchier canadensis
Amelanchier du Canada



Sambucus nigra
Sureau noir



Tilia cordata
Tilleul à petites feuilles



Cornus mas
Cornouillet mâle



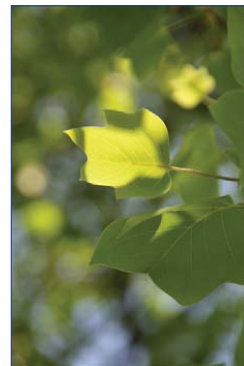
Carpinus betulus
Charme commun



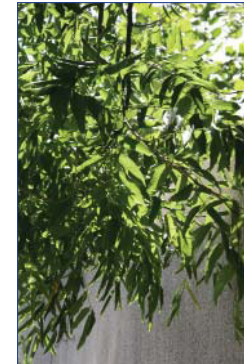
Corylus avellana
Noisetier



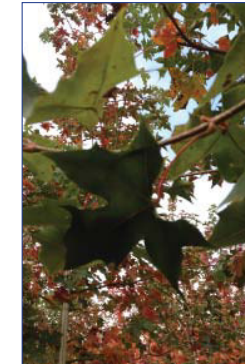
Prunus avium 'Bigareau'
Cerisier Bigareau



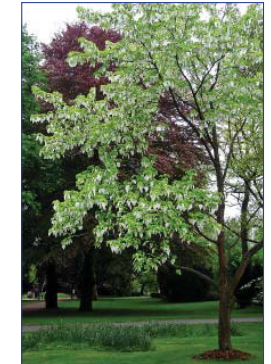
Liriodendron tulipifera
Tulipier de Virginie



Sophora japonica
Arbres aux Pagodes



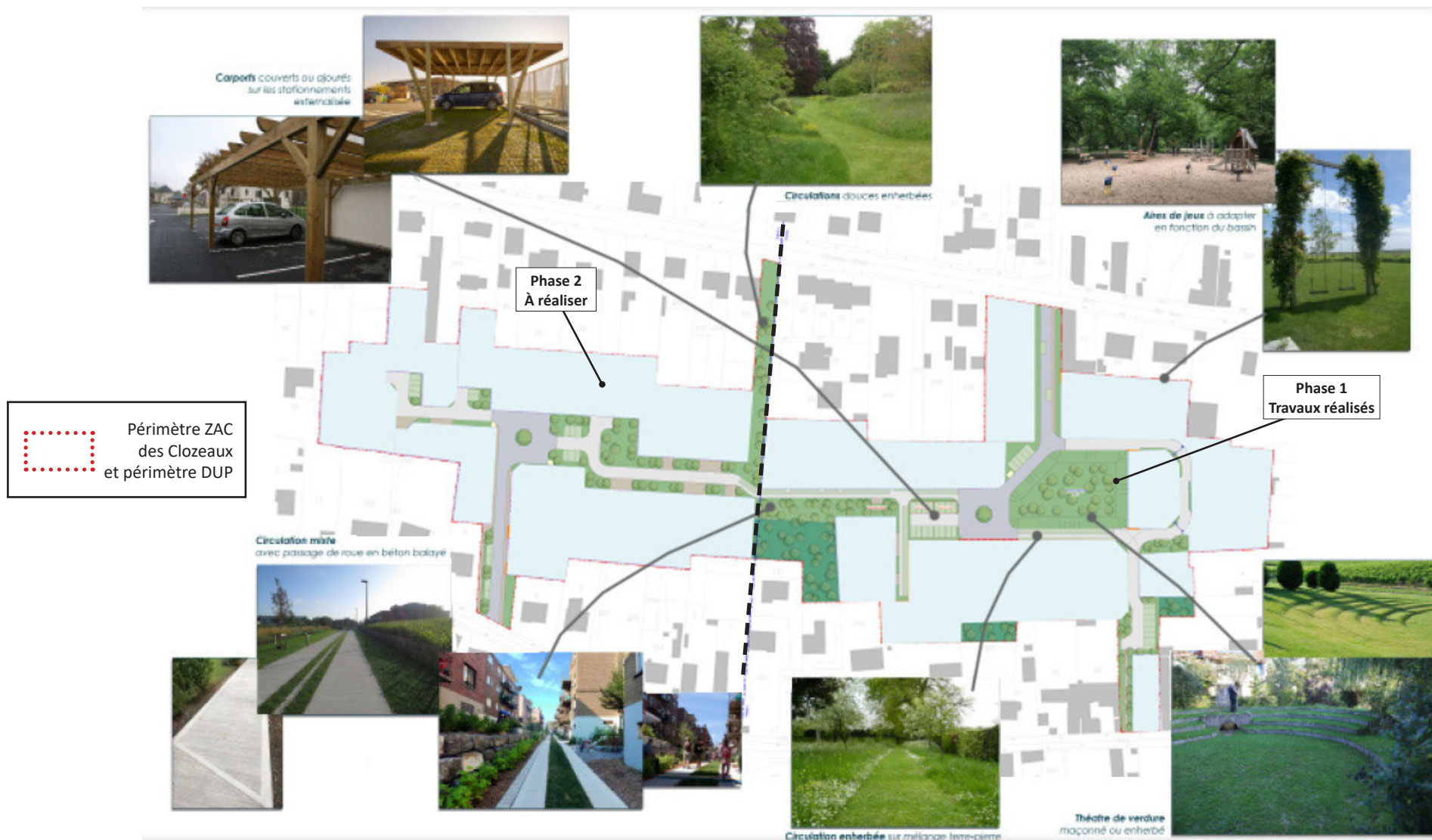
Acer freemanii 'Autumn Blaze'
Érable de freemanii



Davidia involucreta
Arbre à mouchoir

Espaces verts - Mobilier urbain - Paysage

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER *Illustrations d'ambiances possibles*



Source : Olivier Striblen SAS

Espaces verts - Mobilier urbain - Paysage



LE PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

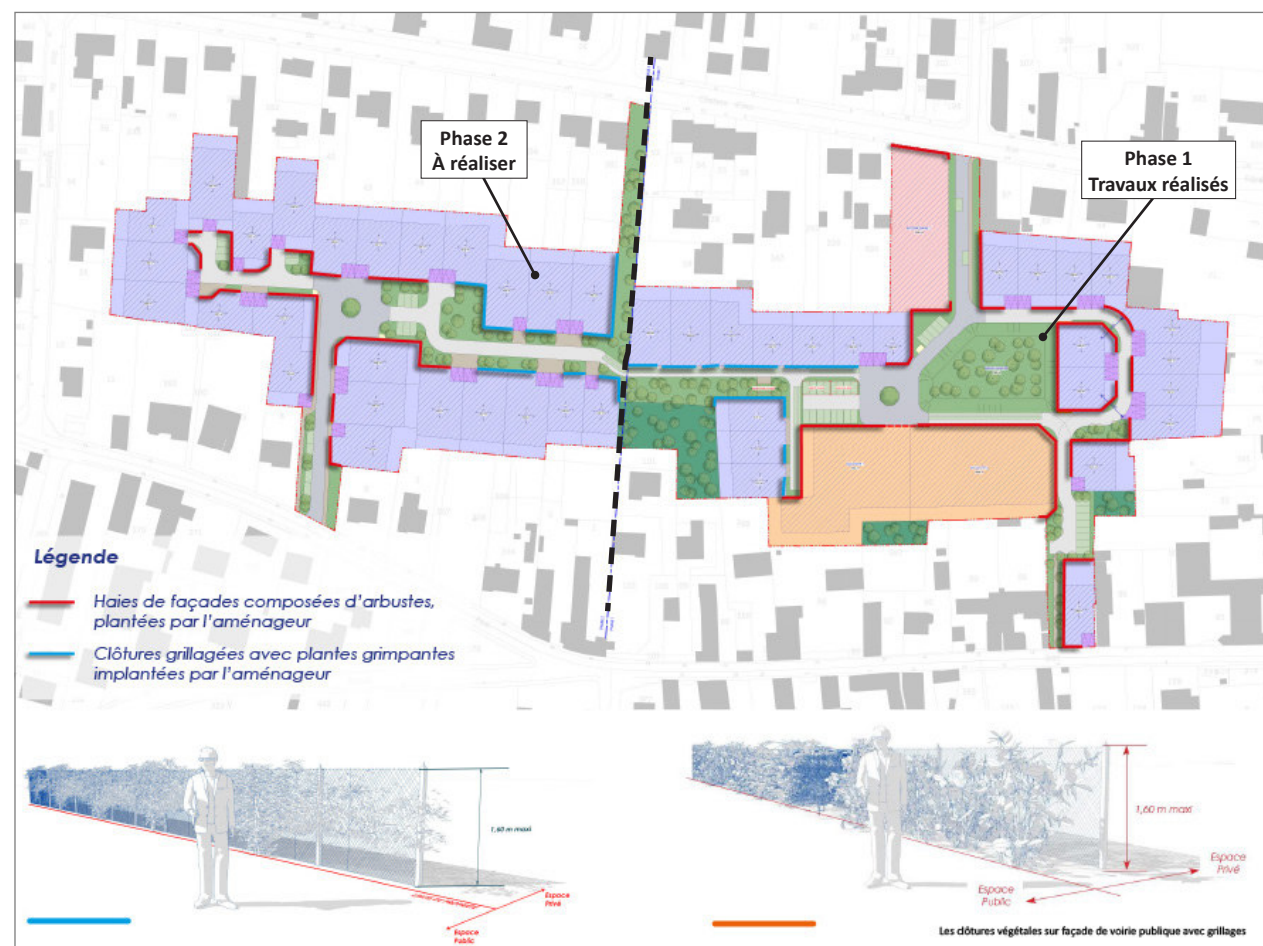
Préverdissement des haies de façade

Plan de localisation des traitements de limites réalisés par l'aménageur de la ZAC des Clozeaux issu de la modification n°3 du dossier de réalisation :

Afin de permettre la qualité des aménagements paysagers constituant la limite entre espaces publics et espaces privés, et assurer ainsi un véritable « paysage de rue » propre au quartier des Clozeaux, il a été décidé de mettre à la charge de l'aménageur la réalisation de certaines limites, figurées en orange et en bleu sur le plan ci-contre. Celles-ci seront donc réalisées dans le cadre de l'aménagement de la zone, et cédées lors de la vente des terrains aux acquéreurs.

Deux types de limites végétalisées seront ainsi aménagées :

-  Sur les façades des lots individuels et des îlots collectifs, des haies seront réalisées avec des végétaux bas type arbrisseaux en front.
-  Sur les lots situés dans l'îlot jardin central, les limites seront composées de clôtures grillagées accompagnées de plantes grimpantes.



Espaces verts - Mobilier urbain - Paysage

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Préverdissage des haies de façade - Herbiers

> Les herbiers : la composition par le végétal

Hormis les contraintes de plantations de végétaux de grandes tailles (article pages précédentes) liées à la densité urbaine et à la taille des parcelles, la végétalisation d'une parcelle est libre. Elle doit simplement répondre aux caractéristiques agrologiques (le sol) et climatiques (résistance au gel, exposition par rapport au soleil...), et qu'elle nécessite en entretien que l'acquéreur pourra ou non lui consacrer.

Deux herbiers sont ainsi disponibles :

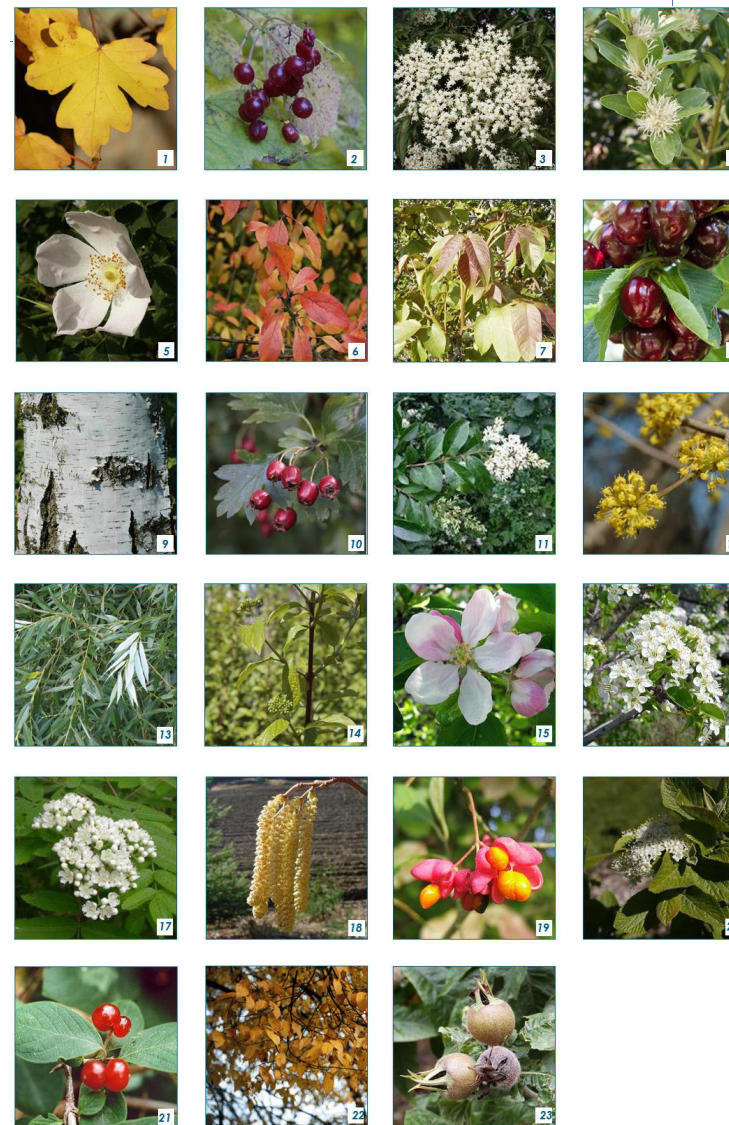
- Herbier indigène.
- Herbier complémentaire.

L'herbier indigène : esprit de continuité

Comme son nom l'indique, l'herbier indigène est composé d'un ensemble d'arbres, d'arbustes et de plantes herbacées déjà présents sur le site et son pourtour de façon spontanée. L'emploi de ces végétaux permet d'effectuer des plantations en relation étroite avec le paysage riverain et l'histoire du site.

Liste non exhaustive de végétaux correspondant à l'herbier indigène :

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Acer campestre (Erable champêtre) | 14 - Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin) |
| 2 - Viburnum opulus (Viorne obier) | 15 - Malus sylvestris (Pommier sauvage) |
| 3 - Sambucus nigra (Sureau noir) | 16 - Prunus mahaleb (Cerisier de Sainte-Lucie) |
| 4 - Buxus sempervirens (Buis commun) | 17 - Sorbus domestica (Cormier) |
| 5 - Rosa canina (Eglantier) | 18 - Corylus avellana (Noisetier) |
| 6 - Prunus spinosa (Prunellier) | 19 - Euonymus europaeus (Fusain d'Europe) |
| 7 - Juglans regia (Noyer commun) | 20 - Viburnum lantana (Viorne cotoneuse) |
| 8 - Prunus avium (Cerisier à fruits) | 21 - Lonicera xylosteum (Camérisier à baïlais) |
| 9 - Betula verrucosa (Bouleau blanc) | 22 - Carpinus betulus (Charme commun) |
| 10 - Crataegus monogyna (Aubépine) | 23 - Mespilus germanica (Néflier) |



Espaces verts - Mobilier urbain - Paysage

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER Préverdissage des haies de façade - Herbiers

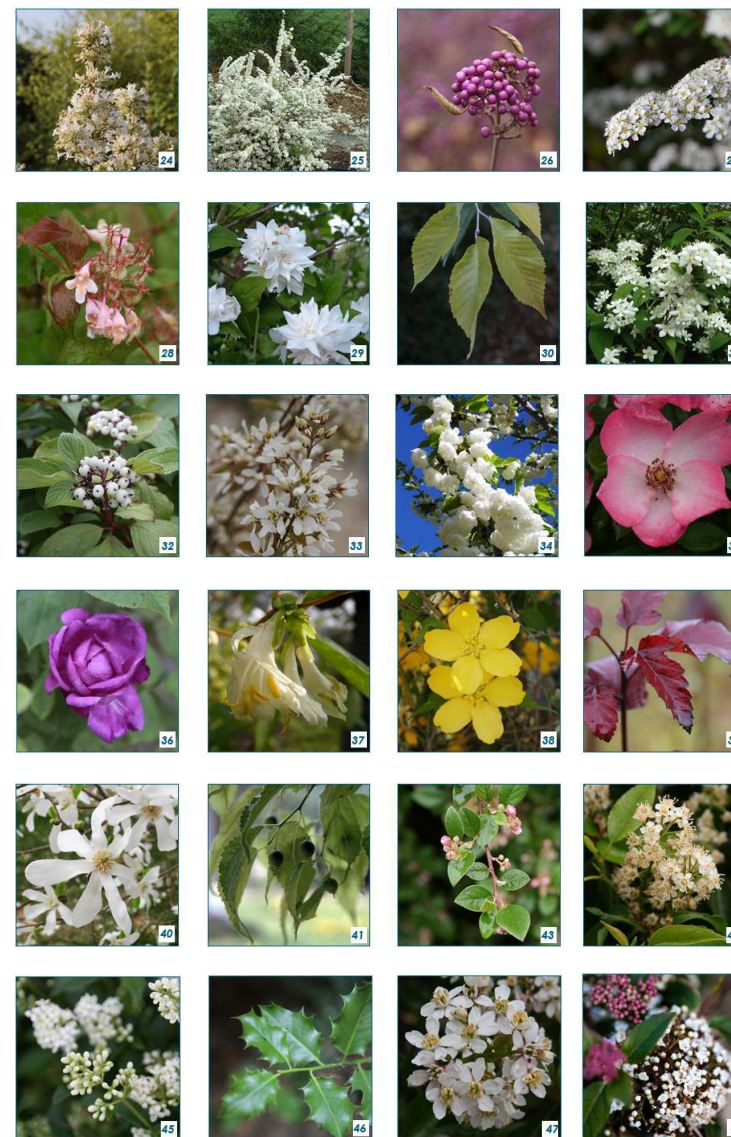
L'herbier complémentaire : renforcé par la différence

Cet herbier concerne les végétaux que l'on ne trouve pas sur le site, mais qui ont les mêmes exigences climatiques et agronomiques. Ces végétaux viennent renforcer l'herbier indigène afin de créer des ambiances différentes.

Liste non exhaustive de végétaux correspondant à l'herbier complémentaire :

- | | |
|---|--|
| 24 - Abelia chinensis (Abélia de Chine) | 36 - Rosa « Reine des Violettes » (Rosier «Reine des Violettes») |
| 25 - Spiraea thunbergii (Spirée de printemps) | 37 - Lonicera fragrantissima (Chèvrefeuille d'hiver) |
| 26 - Callicarpa bodinieri « Profusion » (Arbuste aux bonbons) | 38 - Kerria japonica (Corète du japon) |
| 27 - Spiraea arguta (Spirée) | 39 - Physocarpus opulifolius « Diabolo » (Physocarpe pourpre) |
| 28 - Kolkwitzia amabilis (Buisson de beauté) | 40 - Magnolia kobus (Magnolia) |
| 29 - Philadelphus coronarius 'Bouquet Blanc' (Seringat) | 41 - Celtis australis (micocoulier) |
| 30 - Ulmus resista « Sapore Gold » (Orme résistant) | Arbustes à feuillage persistant : |
| 31 - Deutzia lemoinei (Deutzia) | 42 - Osmanthus X burkwoodii (Osmanthe) |
| 32 - Cornus alba « Siberica » (Cornouiller blanc) | 43 - Cotoneaster franchetii |
| 33 - Amelanchier canadensis (Amélanchier du Canada) | 44 - Prunus lusitanica (Laurier du Portugal) |
| 34 - Prunus avium « Plena » (Merisier à fleur double banche) | 45 - Ligustrum vulgare (Troène commun) |
| 35 - Rosa « Rush » (Rosier « Rush ») | 46 - Ilex aquifolium |
| | 47 - Choisya ternata |
| | 48 - Viburnum tinus |

Afin de réduire l'entretien du sol au pied des plantations, mais également de conserver une certaine humidité (fraîcheur) et de réduire le développement des plantes adventices, il est conseillé de «pailler». Ce paillage peut être composé de toile biodégradable, pailles, fougères, paillettes de chanvre, de lin, fibre ou copeaux de bois, etc.



Réseaux d'assainissement EU/EP

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

> Assainissement des eaux usées

Suivant les préconisations de CHARTRES METROPOLE, le raccordement de l'opération se fera rue du Château d'eau / rue de la République.

Un poste de relevage sera installé afin de raccorder l'opération au réseau EU rue du Château d'eau (dénivelé important).

Le réseau principal sera réalisé en canalisation Fonte Ø200. Les regards de visite seront en béton préfabriqué de Ø1000 avec cunette préfabriquée et fermeture par tampon fonte série lourde.

Les branchements EU sur regards de visite ou par culottes seront réalisés en canalisation P.V.C. série assainissement C.R. 8 de Ø160, aboutissant dans des tabourets de branchement Ø315, fermeture par tampon fonte circulaire ou regard de visite Ø600 au-delà d'une profondeur de 1.30m. Les lots 010 et 29 à 33 seront quant à eux raccordés sur le réseau Eaux Usées rue Paul Bert.

L'ensemble de ce réseau fera l'objet de passage caméra, test de compactage et test d'étanchéité. Les travaux d'assainissement respecteront le Cahier des Charges du service Assainissement Chartres Métropole.

> Eau potable - Incendie

Deux réseaux d'eau potable existent aux abords du projet : rue du Château d'eau (canalisation Fonte Ø100) et rue Paul Bert (canalisation Fonte Ø150).

La canalisation principale du projet (Fonte Ø100) sera raccordée sur ces réseaux existants. Un maillage sera réalisé à l'intérieur de l'opération.

Chaque îlot disposera d'un branchement en P.E.H.D. bandes bleues Ø 50 en attente en limite de lot. Chaque lot individuel disposera d'un branchement en P.E.H.D. bandes bleues Ø 25 en attente en limite de lot.

L'ouverture du branchement sera faite à la demande et aux frais des acquéreurs auprès du concessionnaire. Des essais de pression sur les canalisations, ainsi que des analyses bactériologiques seront réalisés avant le raccordement sur existant.

Modalités de la défense incendie :

Trois poteaux incendie existants se trouvent aux abords de l'opération :

- Le premier à l'entrée du site côté rue du Château d'eau au carrefour avec la rue de la Libération.
- Le second à l'entrée du site côté rue Paul Bert.
- Le troisième plus au Sud rue Aristide Briand.

La défense incendie du projet sera complétée par la mise en place d'un poteau incendie à l'intérieur de l'opération.

Réseaux d'assainissement EU/EP

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

> Gestion des eaux pluviales

Un réseau d'eaux pluviales existe rue Paul Bert à environ 30 mètres du rejet du projet. Une extension de ce réseau (béton Ø300) sera réalisée : l'ensemble des eaux pluviales du projet viendra s'y rejeter gravitairement, après stockage et rejet limité (rejet autorisé par Chartres Métropole à 15 litres par seconde par hectare).

Le réseau de collecte des eaux pluviales à construire sera réalisé comme suit :

- Les eaux issues des toitures et aménagements des lots seront gérées à la parcelle à la charge des acquéreurs.
- Les eaux pluviales des 2 collectifs et des 12 logements intermédiaires sociaux seront, quant à elle, collectées et raccordées au réseau EP créé sous voirie.
- Les eaux issues des voiries, parkings, accès aux lots, trottoirs et placettes seront collectées par l'intermédiaire de grilles avaloirs et de noues de rétention/infiltration reliées entre elles.
- L'ensemble de ces eaux seront acheminées gravitairement vers un bassin de rétention.
- Le dimensionnement de ces ouvrages sera réalisé par le bureau d'étude Géotechnique dans le cadre du dossier loi sur l'eau.
- En sortie d'opération et en accord avec le service assainissement de Chartres Métropole, le débit de fuite sera régulé à 54 l/s avant rejet sur le réseau existant.

Le dimensionnement des bassins sera finalisé en fonction des résultats de l'étude spécifique portant sur les eaux pluviales et de l'étude de perméabilité réalisée ultérieurement par le bureau d'étude Géotechnique. De plus, un dossier loi sur l'eau sera réalisé en parallèle afin d'affiner le volume de stockage pour l'opération. Le profil définitif du bassin sera défini en phase opérationnelle (cf. hypothèses 1 à 3 ci-après) : il disposera d'une pente d'1 m pour 6 m garantissant l'accessibilité sur au moins 2 de ses côtés.

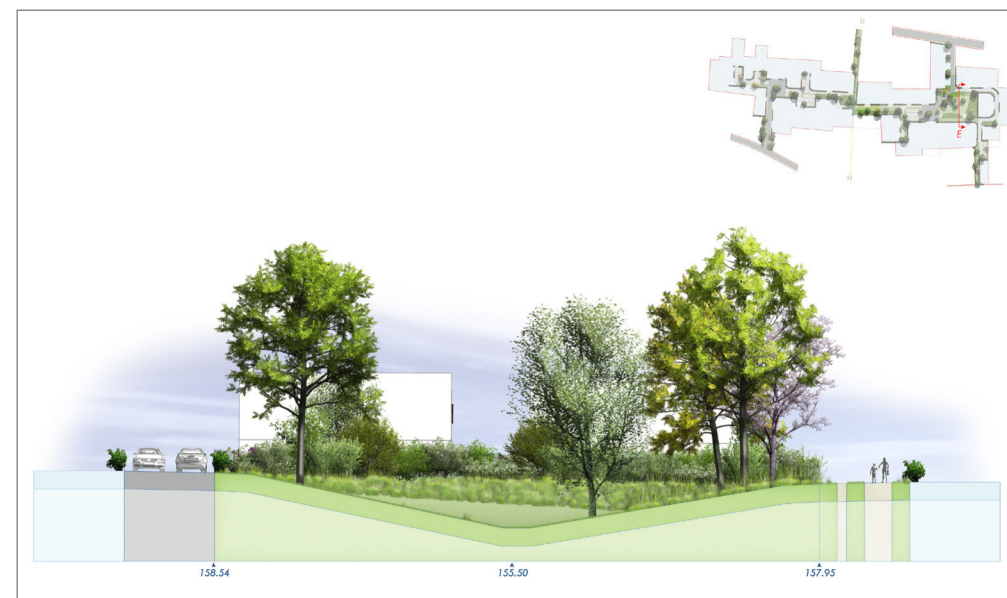
Le réseau principal sera réalisé en canalisation béton et dimensionné suivant l'étude hydraulique. Les regards de visite seront en béton préfabriqué de Ø1000 avec cuvette préfabriquée et fermeture par tampon fonte série lourde.

Les branchements EP sur regards de visite ou par culottes seront réalisés en canalisation P.V.C. série assainissement C.R. 8 de Ø315 pour les collectifs, aboutissant dans un regard de visite en élément de béton préfabriqué de Ø 1000 et fermeture par tampon fonte.

Les branchements EP sur regards de visite ou par culottes seront réalisés en canalisation P.V.C. série assainissement C.R. 8 de Ø160 pour les logements intermédiaires sociaux, aboutissant dans des tabourets de branchement Ø 315, fermeture par tampon fonte circulaire.

Les avaloirs placés aux points bas des voiries seront réalisés avec des grilles 750x300 ou 400x400, raccordées au réseau principal. L'ensemble de ce réseau fera l'objet de passage caméra, test de compactage et test d'étanchéité.

Profil du bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales - Hypothèse 1 :



Réseaux d'assainissement EU/EP

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

> Gestion des eaux pluviales

Profil du bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales - Hypothèse 2 :
Pente 1/3



Profil du bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales - Hypothèse 3 :
Pente 2/3



Réseaux divers

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

> Electricité

Le raccordement se fera depuis le domaine public.

Postes transformateurs HTA/BT :

Le projet sera étudié avec les services de SYNELVA pour connaître les possibilités de raccordement sur le réseau existant. Un transformateur sera implanté au coeur de l'opération pour desservir les terrains et le raccordement HTA pourra se faire sur le réseau HTA existant Rue du Château d'eau et rue Paul Bert. La desserte sera réalisée en souterrain.

Réseau BT :

Les travaux comprendront :

- La réalisation de la desserte par câble de sections appropriées.
- La réalisation de branchements aboutissant dans des coffrets type C400 implantés sur chaque îlot sur lesquels pourront être accordés les futurs bâtiments.
- La réalisation de branchements individuels aboutissant dans des coffrets de branchement implantés sur chaque lot destiné à la réalisation de construction individuelle.

L'ouverture des comptages sera réalisée par SYNELVA à la demande et aux frais des acquéreurs.

> Télécommunications et fibre optique

L'aménageur réalisera le génie civil (gainés et chambres) permettant la desserte téléphonique et la fibre optique chacun des lots et îlots.

Le projet pourra être raccordé sur le réseau existant avenue rue du Château d'eau, suivant les modalités définies par Orange.

Chaque îlot disposera d'un branchement aboutissant dans une chambre L1T. Chaque lot disposera d'un branchement aboutissant dans un regard de raccordement. Les raccordements au réseau seront réalisés par les fournisseurs autorisés, à la demande et aux frais des acquéreurs.

> Gaz

Le projet sera étudié avec les services de GrDF pour connaître les possibilités de raccordement sur les réseaux existants. La desserte sera réalisée en souterrain.

Les travaux comprendront :

- La réalisation de la desserte.
- La réalisation de branchements collectifs aboutissant dans des coffrets de branchement implantés sur chaque îlot destiné à la réalisation de constructions collectives.
- La réalisation de branchements individuels aboutissant dans des coffrets de branchement implantés sur chaque lot destiné à la réalisation de construction individuelle.

L'ouverture des comptages sera réalisée par GrDF à la demande et aux frais des acquéreurs.

Réseaux divers

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

> Eclairage

Un réseau d'éclairage public sera réalisé en souterrain le long des voies de desserte du projet. Il sera raccordé sur l'armoire de commande intégrée au transformateur qui sera implanté au coeur de l'opération.

Le modèle des candélabres sera arrêté ultérieurement, en accord avec la mairie de Mainvilliers et les services de Chartres Métropole sur les trois propositions suivantes :

- CITEA Mini de chez Comatelec.
- ISLA de chez Comatelec.
- ELYXE de chez Eclatec.

Le matériel intégrera un variateur d'intensité lumineuse. Le nombre et la position des candélabres seront finalisés une fois le modèle de lanterne retenu et l'étude d'éclairage réalisée pour le projet. Plusieurs mats seront dotés de prises électriques.

Le projet de desserte intérieure respectera le Cahier des Charges du service Eclairage de Chartres Métropole.

> Divers

Signalisation :

La signalisation au débouché de la rue du Château d'eau et de la rue Paul Bert fera l'objet d'une concertation avec la Municipalité.

Collecte des déchets :

Le ramassage des déchets se fera au droit de chaque lot et îlots sauf pour les îlots en impasse figurant sur le plan ci-contre : leurs conteneurs seront présentés sur des dalles bétons de dimensions 6 m² environ, situées sur les placettes d'accès prévues.

Ces aires de présentation des conteneurs pourront être habillées, si besoin, d'une palissade.

L'adaptation du plan de circulation sur la tranche 2 de la ZAC permet de prendre en compte la possibilité de collecte des ordures ménagères en porte-à-porte sur l'ensemble de l'îlot jardin. Une tolérance pourra ainsi être admise pour le passage du camion de collecte des ordures ménagères, la voie interne à l'îlot jardin étant suffisamment dimensionnée pour admettre ce passage ponctuel.



Modèle CITEA - Comatelec



Modèle ISLA - Comatelec

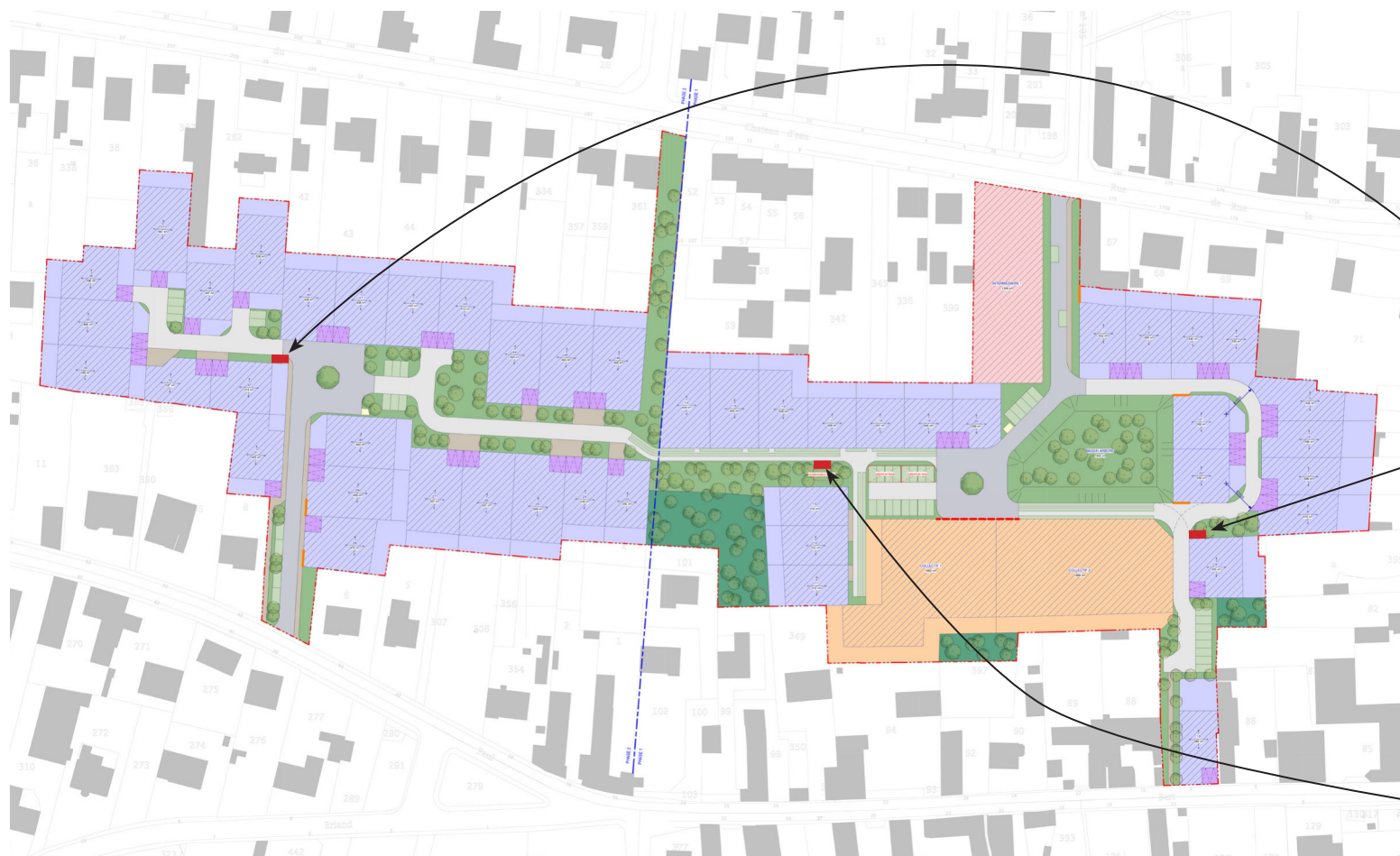


Modèle ELYXE - Eclatec

Réseaux divers

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

> Précisions sur la collecte des déchets

**Précisions au regard du plan ci-contre :**

Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque lot et îlots sauf :

- Pour les lots 11 à 18 : dalle béton prévue à l'Est du lot 20.
- Pour les lots 32 à 39 : dalle béton prévue au Nord-Est du lot 32.

Pour assurer le service en porte-à-porte des lots 001 à 009, les véhicules de collecte pourront emprunter la voie partagée longeant le collectif 02 qui sera dimensionnée en conséquence.

Le lot 09 devra présenter son bac au niveau de la boucle de circulation.

Suite à la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC, il est prévu la possibilité de réaliser une collecte des ordures ménagères en porte-à-porte sur l'ensemble de l'îlot jardin.

Dans cette hypothèse, le service au porte-à-porte serait assuré pour les lots 14 à 20, 23 à 27, et 42 à 46.

Pour les lots 11 à 13 : dalle béton au Nord du lot 13, en bordure de la voie de passage.



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

6- Appréciation sommaire des dépenses

Appréciation sommaire des dépenses

La Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux à Mainvilliers est réalisée sous le mode de la concession d'aménagement. La société FONCIER CONSEIL (Groupe Nexity) a été désignée aménageur-concessionnaire par délibération du Conseil municipal du 20 septembre 2018.

L'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le tableau ci-dessous porte sur le périmètre de la ZAC des Clozeaux, objet de la demande de DUP. Elle est établie au regard du bilan d'aménagement prévisionnel actualisé dans le cadre de la modification n° 3 du dossier de réalisation, approuvée le 13 décembre 2022.

Une estimation sommaire et globale a été émise par la Direction Générale des Finances Publiques (France Domaines) le 10 mars 2021. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique préalable à la DUP. [Une actualisation de l'évaluation des Domaines a été sollicitée en septembre 2023 : l'avis actualisé a ainsi été émis le 11 octobre 2023 ; il est également joint au dossier d'enquête publique préalable à la DUP.](#)

OBJET	MONTANTS PRÉVISIONNELS (en € hors taxes)
Acquisitions foncières (frais et indemnités compris)	633 500 €
<i>Dont paiement acquisition foncière des terrains privés</i>	<i>138 700 €</i>
Travaux de voiries et réseaux divers (V.R.D.), mobilier urbain et espaces verts	1 551 600 €
Participation aux équipements publics	120 100 €
Frais d'études et honoraires de maîtrise d'œuvre	289 000 €
Rémunération et honoraires de maîtrise d'ouvrage	464 500 €
Frais financiers, frais divers, taxes et aléas	239 100 €
Résultat avant impôt	307 200 €
TOTAL	3 606 200 €

Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

6- Appréciation sommaire des dépenses

6.1- Avis des Domaines



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES
PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle GESTION PUBLIQUE

Pôle d'Évaluations Domaniales

Adresse : 3 place de la République

28019 CHARTRES CEDEX

Téléphone : 02.37.18.70.98

Le 10/03/2021

Le Directeur Départemental des Finances Publiques

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Elodie CHASSEPORT

Téléphone : 02.37.20.72.28

Courriel : [ddfip28.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. Avis n° 2021-28229V0128

DS : 3473998

à

Madame le Maire

Hôtel de Ville – Place du Marché

CS 31101

28305 MAINVILLIERS Cedex

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : PARCELLES DE TERRAINS

ADRESSE DU BIEN : ZAC DES CLOZEUX 28300 MAINVILLIERS

VALEUR VÉNALE : 98 722 € ou 13 € / m²

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE MAINVILLIERS.

Affaire suivie par : Cécile KARCHER

2 - Date de consultation	: 03/02/2021
Date de réception	: 03/02/2021
Date de visite	: -
Date de demande de renseignements	: 01/03/2021
Date de constitution du dossier « en état »	: 08/03/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation de plusieurs parcelles de terrains en vue de leur acquisition amiable dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Clozeaux phase 2.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale	Adresse	Contenance (m ²)	Typologie
Section AV n° 1	34 rue Paul Bert	350	Fond de jardin
Section AV n° 2	36 rue Paul Bert	180	Fond de jardin
Section AV n° 8	48 rue Paul Bert	336	Fond de jardin
Section AV n° 39	Les Clozeaux	738	Terrain nu
Section AV n° 42	23 rue du Château d'eau	213	Fond de jardin
Section AV n° 43	23 rue du Château d'eau	780	Fond de jardin
Section AV n° 44	21 rue du Château d'eau	1550	Fond de jardin
Section AV n° 45	21 rue du Château d'eau	705	Fond de terrain
Section AV n° 46	19 rue du Château d'eau	1506	Fond de jardin
Section AV n° 51	rue du Château d'eau	792	Terrain nu

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : cf détail en annexe 1.

- situation d'occupation : considérée libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone 1AUc du PLU en vigueur.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale est estimée à 98 722 € soit 13 € / m². Cf détail par parcelle en annexe 1.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AVIS

Vingt-quatre mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques



Elodie CHASSEPORT

Annexe 1- tableau détaillant les valeurs par parcelle.

Référence cadastrale	Adresse	Contenance (m ²)	Typologie	Propriétaires	valeur vénale
Section AV n° 1	34 rue Paul Bert	350	Fond de jardin	Mr Phillippe DUPARC et Mme Martine DUPARC	4 550
Section AV n° 2	36 rue Paul Bert	180	Fond de jardin	Mr Sylvain CORNU et Mme Evelyne CORNU	2 340
Section AV n° 8	48 rue Paul Bert	336	Fond de jardin	Mme Françoise FANON	4 368
Section AV n° 39	Les Clozeaux	738	Terrain nu	SCI INDY	9 594
Section AV n° 42	23 rue du Château d'eau	213	Fond de jardin	Mr François DUEZ et Mme Randa DUEZ	2 769
Section AV n° 43	23 rue du Château d'eau	780	Fond de jardin	Mr Alain COURTOIS	10 140
Section AV n° 44	21 rue du Château d'eau	1 550	Fond de jardin	Mr Claude COURTOIS et Mme Isabelle COURTOIS	20 150
Section AV n° 45	21 rue du Château d'eau	705	Fond de terrain	Mr Claude COURTOIS et Mme Isabelle COURTOIS	9 165
Section AV n° 46	19 rue du Château d'eau	1 506	Fond de jardin	Mme Marie GASSE	19 578
Section AV n° 51	rue du Château d'eau	792	Terrain nu	Mr Michel COUSIN	10 296
Section AV n° 339	54 rue Paul Bert	444	Terrain nu	SCI INDY	5 772
		7 594			98 722

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.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de l'Eure et Loir
Pôle Gestion Publique
Pôle d'évaluation domaniale
1 place de la République
28019 CHARTRES Cedex

Téléphone : 02.37.18.70.98
Mél. : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Elodie CHASSEPORT
Téléphone : 02 37 20 72 78 / 06 21 72 31 85
Courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 1402784

Réf OSE : 2023-28229-70099

Le 11 octobre 2023,

Le Directeur à

VILLE DE MAINVILLIERS

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**



Commune :	ZAC DES CLOZEAUX (phase n°2) - MAINVILLIERS.
Adresse de l'opération:	Dans le périmètre de la ZAC entre la Rue du Château d'eau et rue Paul Bert : parcelles détaillées dans le tableau ci-dessous (§4) soit 11 parcelles pour une superficie totale de 6 942 m ² .
Département :	EURE- ET-LOIR
Dépense prévisionnelle :	109 296 €

1 - SERVICE CONSULTANT

- MAIRIE DE MAINVILLIERS.
- Affaire suivie par : M. BRETON Quentin.

2 - DATE

- Date de consultation :	11/09/2023
- Date de réception du dossier :	11/09/2023
- Date de visite sommaire du périmètre -demande de renseignements:	09/10/2023
- Date de constitution du dossier en état :	10/10/2023
- Délai négocié au :	

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation de plusieurs parcelles de terrain pour la constitution du dossier pour la procédure de déclaration d'Utilité Publique pour l'envoi à la Préfecture de Chartres, dans l'hypothèse d'acquisition par voie d'expropriation.

Un avis d'évaluation n° 2021-28229V0128 du 10/03/2021 a évalué les mêmes parcelles à la valeur unitaire de 13 €/m² HT.

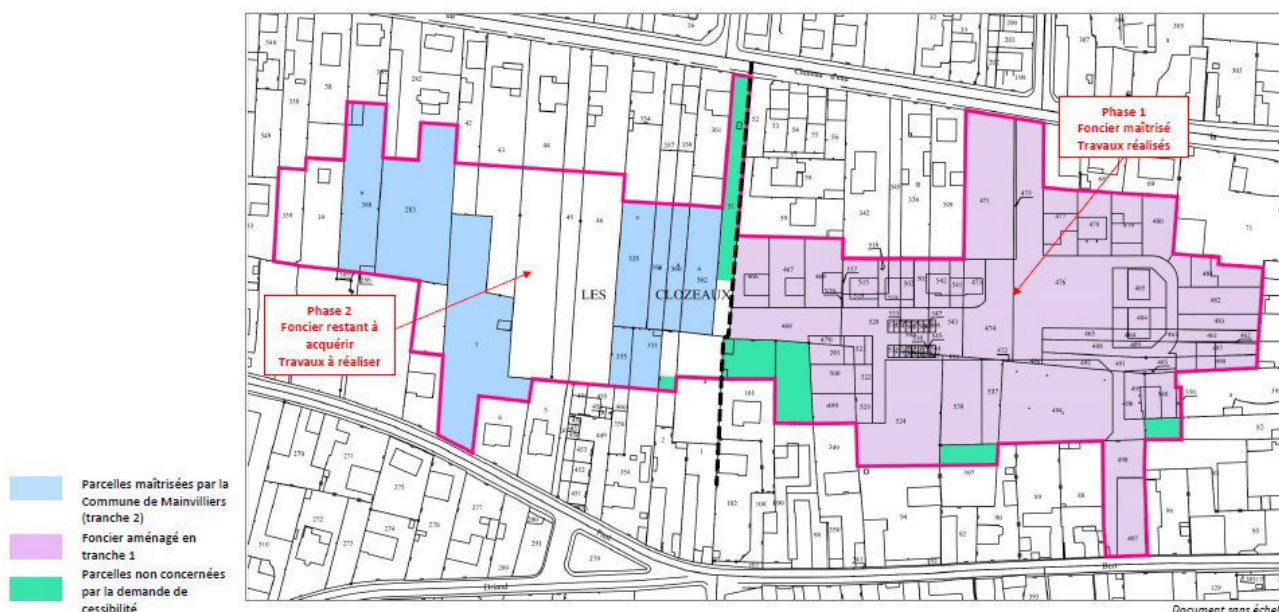
Chronologie de la création et modification de la ZAC :

- Délibération du 24/02/2014 n° 2014-02-14 : approbation du PLU de la commune avec zone 1 AUc selon la réponse de la mairie du 10/10/2023.
- Délibération du 24/02/2014 n°2014-02-15 : Création de la ZAC des Clozeaux par délibération du 24/02/2014, ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de bâtiments à usage d'habitation avec comme programme global prévisionnel :
 - Entre 120 et 160 logements pour une densité comprise entre 30 et 45 logements par hectare, la SDP maximale constructible sera de 16 000 m²
 - typologie de logement : 35 % en habitat collectif – 35 % logements individuels groupés – 30 % logements individuels isolés.
- Modification du périmètre de la ZAC par délibération du 09/02/2017 : exclusion des parcelles AV 83-84-85-86 du périmètre et modification de la typologie des logements avec désormais 25 à 35 % de logements en habitat collectif, 35 à 45 % de logements intermédiaires et 35 à 45 % de logements sous formes individuels isolés
- Modification du périmètre de la ZAC par délibération du 09/02/2017 : exclusion des parcelles AV 83-84-85-86 du périmètre et modification de la typologie des logements avec désormais 25 à 35 % de logements en habitat collectif, 35 à 45 % de logements intermédiaires et 35 à 45 % de logements sous formes individuels isolés.
- Délibération du 20/09/2018 : désignation de la société Foncier Conseil SNC (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC - Avenant n°1 au traité de concession de la ZAC.

- Délibération n°2020-03-20 du 02/03/2020 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU visant l'adaptation des dispositions réglementaires applicables au périmètre de la ZAC et de ses abords.
- Délibération du 14/03/2023 prise en vue de l'engagement de la procédure de DUP dans le cas où le recours à l'expropriation serait nécessaire pour maîtriser le foncier du périmètre de la ZAC des Clozeaux phase 2.
Ainsi, le périmètre de la DUP sera similaire à celui de la ZAC des Clozeaux pour une superficie d'environ 3,5 Ha.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Références cadastrales avec propriétaires, emprises foncières concernées et descriptif sommaire selon l'enquête parcellaire :



Référence cadastrale	Adresse	Contenance (m²)	Propriétaires	Descriptif selon enquête parcellaire	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire	zonage selon PLU applicable au 24/02/2014
Section AV n° 1	34 rue Paul Bert	1 553	M. Phillipe DUPARC et Mme Martine VAN DE WALLE	friche arborescente /bosquets	350	1203	1AUc
Section AV n° 2	36 rue Paul Bert	991	M. Sylvain CORNU et Mme Evelyne ALLOTEAU	friche arborescente /bosquets	135	856	1AUc
Section AV n° 8	48 rue Paul Bert	836	Mme Françoise FANON	jardin privé	325	511	1AUc
Section AV n° 39	Les Clozeaux	738	SCI INDY	Jardin privé potager/cabanon en bois	738	0	1AUc
Section AV n° 42	23 rue du Château d'eau	771	M. François DUEZ et Mme Randa ABOU NASSIF	jardin privé	215	556	1AUc
Section AV n° 43	23 rue du Château d'eau	1 786	M. Alain COURTOIS	friche arborescente /bosquets	785	1001	1AUc
Section AV n° 44	21 rue du Château d'eau	2 451	M. Claude COURTOIS et Mme Isabelle RIBAUT-FOUCHE	friche arborescente /bosquets	1560	891	1AUc
Section AV n° 45	21 rue du Château d'eau	1 167	M. Claude COURTOIS et Mme Isabelle RIBAUT-FOUCHE	friche arborescente /bosquets	710	457	1AUc
Section AV n° 46	19 rue du Château d'eau	2 393	Mme Marie GASSE/PAYET	friche arborescente /bosquets	1520	873	1AUc
Section AV n° 51	rue du Château d'eau	792	M. Michel COUSIN	Jardin privé/potager /verger	160	632	1AUc
Section AV n° 339	54 rue Paul Bert	444	SCI INDY	jardin privé	444	0	1AUc
		13 922			6 942	6 980	

Le traité de concession indique que le périmètre englobe au total 38 parcelles ou parties de parcelles pour une contenance d'environ 34 880 m².

Certaines parcelles sont déjà la propriété de la commune ou ont été achetées entre 2005 et 2020 notamment pour la réalisation de la phase n°1.

Description :

Il s'agit de 2 parcelles et 9 emprises foncières se situant en majorité à l'arrière d'habitations et correspondant aux espaces de jardin.

La superficie totale, objet de la présente estimation sommaire et globale est de 6 942 m².

L'ensemble n'est pas encore viabilisé ni aménagé.

5 – DATE DE REFERENCE

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

Selon les dispositions de l'article L322-2 du code de l'expropriation dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN

« Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article [L. 1](#) ou, dans le cas prévu à l'article [L. 122-4](#), un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'[article L. 121-8 du code de l'environnement](#) ou par l'[article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris](#), au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. (...) »

Soit en l'espèce à la date du 26/02/2014, date de publication de la délibération du conseil municipal de la commune de Mainvilliers créant la ZAC des Clozeaux.

6– URBANISME – RÉSEAUX

6.1 - Urbanisme :

- **A la date de la présente ESG**, les parcelles sont situées en zone 1AUc du PLU approuvé le 24/02/2014, création le 24/02/2014 d'une OAP secteur les Clozeaux.

La **zone 1AUc** 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.

La **zone 1AUc** est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond au secteur des Clozeaux.

6.2 Réseaux :

Le grand foncier se situe derrière les habitations des rues Paul Bert et Château d'eau.

Le foncier est totalement à aménager et à viabiliser, avec des voiries à créer et les réseaux à étendre sur une grande superficie pour une capacité suffisante pour le programme de logements.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8- ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

I - Indemnités principales :

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local, les parcelles, ont été valorisées comme suit, selon la nature des biens :

Référence cadastrale	Adresse	Contenance (m ²)	Propriétaires	Descriptif selon enquête parcellaire	Emprise concernée par l'enquête parcellaire	Emprise hors enquête parcellaire	zonage selon PLU applicable au 24/02/2014	valeur vénale unitaire €/m ²	valeur vénale
Section AV n° 1	34 rue Paul Bert	1 553	M. Philippe DUPARC et Mme Martine VAN DE WALLE	friche arborescente /bosquets	350	1203	1AUc	13	4 550
Section AV n° 2	36 rue Paul Bert	991	M. Sylvain CORNU et Mme Evelyne ALLOTEAU	friche arborescente /bosquets	135	856	1AUc	13	1 755
Section AV n° 8	48 rue Paul Bert	836	Mme Françoise FANON	jardin privé	325	511	1AUc	13	4 225
Section AV n° 39	Les Clozeaux	738	SCI INDY	Jardin privé potager/cabanon en bois	738	0	1AUc	13	9 594
Section AV n° 42	23 rue du Château d'eau	771	M. François DUEZ et Mme Randa ABOU NASSIF	jardin privé	215	556	1AUc	13	2 795
Section AV n° 43	23 rue du Château d'eau	1 786	M. Alain COURTOIS	friche arborescente /bosquets	785	1001	1AUc	13	10 205
Section AV n° 44	21 rue du Château d'eau	2 451	M. Claude COURTOIS et Mme Isabelle RIBAUT-FOUCHE	friche arborescente /bosquets	1560	891	1AUc	13	20 280
Section AV n° 45	21 rue du Château d'eau	1 167	M. Claude COURTOIS et Mme Isabelle RIBAUT-FOUCHE	friche arborescente /bosquets	710	457	1AUc	13	9 230
Section AV n° 46	19 rue du Château d'eau	2 393	Mme Marie GASSE/PAYET	friche arborescente /bosquets	1520	873	1AUc	13	19 760
Section AV n° 51	rue du Château d'eau	792	M. Michel COUSIN	Jardin privé/potager /verger	160	632	1AUc	13	2 080
Section AV n° 339	54 rue Paul Bert	444	SCI INDY	jardin privé	444	0	1AUc	13	5 772
		13 922			6 942	6 980			90 246

II - Indemnités accessoires et aléas divers :

A – Indemnités de remploi (en cas de DUP) aux propriétaires :

Elles sont calculées sur le montant de l'indemnité principale.

Pour les immeubles appartenant à des propriétaires privés : au taux de 20 % jusqu'à 5.000 €, 15 % entre 5.001 et 15.000 €, et 10 % au-delà de 15.000 €.
 Indemnités principales des propriétaires privés : 90 246 €

Tranches	Ventilation	Taux	Indemnité de emplois
Jusqu'à 5 000 €	5 000 €	20 %	1 000 €
Entre 5 001 et 15 000 €	10 000 €	15 %	1 500 €
Au-delà de 15 000 €	75 246 €	10 %	7 524,60 €
Total :	90 246 €	Total :	10 024,60 €

L'indemnité de emploi est arrondie à 10 025 €

B - Indemnités pour aléas divers :

S'agissant d'une opération longue, on peut retenir un taux global d'aléas de 10 % de l'indemnité totale de dépossession.

Soit des indemnités pour aléas divers de : 10 % x 90 246 = 9 024,60 € arrondie à 9 025 €.

III – Dépense globale prévisionnelle :

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant peut être estimée comme suit :

Indemnités principales, correspondant à la valeur vénale des biens, estimées à :		90 246 €
Indemnités accessoires et aléas divers, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, estimés à :		19 050 €
Dont Indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à :	10 025 €	
Dont Majoration pour aléas divers calculée forfaitairement à :	9 025 €	
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À :		= 109 296 €

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques
 et par délégation,

Elodie CHASSEPORT,
 Inspectrice des Finances Publiques.

Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

7- Étude d'impact environnemental du projet :

- 7.1- Formulaire d'examen au cas par cas
- 7.2- Décision de l'Autorité Environnementale

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Dossier complet le

N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Création de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux -
MAINVILLIERS (Eure-et-Loir)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33°) Zones d'Aménagement concerté sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération	Zone d'aménagement concerté à vocation habitat sur une surface de 3,9 hectares pour une surface de plancher maximale de 16 000 m ²

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Aménagement d'une dent creuse située en zone urbaine, représentant une surface de 3,9 hectares et devant accueillir au maximum 16 000 m² de surface de plancher.

Réalisation d'une nouvelle voie ainsi que des équipements publics nécessaires au fonctionnement du nouveau quartier (espaces verts publics, réseaux humides et secs, voirie, stationnement)

4.2 Objectifs du projet

Alors que le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Chartraine interdit pour le moment toute construction à usage d'habitation au-delà de la Rocade de Chartres, l'objectif est de produire entre 120 et 160 logements dans une dent creuse située à proximité du centre-ville de la commune pour répondre aux besoins en logements.

En urbanisant des fonds de parcelles (majoritairement des jardins) dans un secteur situé à proximité des réseaux (Rue de la République, Rue Paul Bert), le projet répond aux objectifs de renouvellement urbain inscrits dans la loi.

L'offre en logements sera diversifiée, comprenant des petits collectifs, des maisons de ville et des logements individuels purs.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Dans un premier temps, les travaux consisteront dans la viabilisation du secteur (réseaux humides, réseaux secs et voiries provisoires) pour une durée d'un an environ.

Dans un deuxième temps, sera réalisé l'ensemble des logements dont les travaux devraient durer entre 24 et 36 mois en fonction de l'état des ventes des futurs lots. Environ un an sera nécessaire pour la réalisation de l'habitat individuel et entre 18 à 24 mois pour la construction des logements collectifs.

En parallèle et après la construction des logements seront réalisés les équipements publics et les travaux de finition de la voirie.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le nouveau quartier devrait accueillir entre 300 et 400 habitants, si l'on se fonde sur une moyenne de 2,5 habitants par nouveau logement. Au recensement 2010, la taille moyenne des ménages à Mainvilliers s'élevait à 2,2. Cependant, en offrant un habitat répondant en partie aux besoins des familles, il est possible d'imaginer une moyenne plus importante que celle observée à l'échelle communale.

Le quartier sera intégré dans le tissu urbain existant grâce à la création d'une voie reliant la Rue Paul Bert à la Rue de la République. Son dimensionnement correspondra à une voie de desserte du quartier et non à une voie de passage et de transit.

Une importance sera donnée pour faciliter les circulations douces pour limiter au maximum l'utilisation de la voiture. De plus, le quartier est situé à proximité des arrêts bus du réseau de transport en commun de l'agglomération chartraine.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Déclaration au titre de la loi sur l'eau (Rubrique 2.1.5.0.) "rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol"
- Réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté et des équipements publics, approuvé par le Conseil Municipal et après validation des organismes gestionnaires des réseaux d'eaux usées, d'eau potable, d'électricité.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- Superficie globale du projet	3,9 hectares
- Surface de plancher maximale	16 000 m ²
- Nombre de logements à l'hectare	Entre 30 et 45

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Dans l'îlot urbain délimité par
- Rue Paul Bert au Sud ;
- Rue du 4 Septembre à l'Ouest ;
- Rue du Château d'Eau et Rue de la République au Nord ;
- Rue Léon Fouré à l'Est

Coordonnées géographiques¹

Long. 48 ° 27 ' 11" N Lat. 1 ° 27' 43" E

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

MAINVILLIERS

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le Plan d'Occupation des Sols classe le secteur en zone NA, soit en zone urbanisable. Une partie du secteur est également classée en zone urbaine.

Les terrains situés dans la ZAC sont majoritairement composés de fonds de parcelles utilisés comme jardins par leurs propriétaires, leur maison étant située en front de rue.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26/10/2000
Le secteur est classé en zone UDb, UA et INA.
Il est précisé que le Plan Local d'Urbanisme est en cours de réalisation et devrait être approuvé en février 2014.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La cathédrale de Chartres, monument historique et classé au patrimoine mondial de l'UNESCO est situé à 2 km du secteur à vol d'oiseau

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Une partie du secteur est exploitée pour l'agriculture. Les parcelles concernées, appartenant à la commune, représentent une surface de 9 185 m².</p> <p>Cependant, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les espaces dédiés à l'agriculture ont vu leur surface augmentée, du fait de l'impossibilité de construire de l'habitat au-delà de la Rocade. Cela permet de compenser la suppression de cette partie agricole</p>
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase des travaux, les riverains connaîtront des nuisances sonores liés au chantier.</p> <p>Dès lors que ce dernier sera terminé, les nuisances sonores disparaîtront.</p>
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Pour les propriétaires des logements situés en front de rue, l'utilisation de leurs fonds de parcelles sera modifiée, dans la mesure où ces parties de terrains sont situées dans le périmètre de la ZAC.</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Comme cela est indiqué dans le dossier de création de la ZAC joint au présent, l'organisation du futur quartier sera basée sur le circuit d'écoulement de l'eau et la présence de noues végétalisées permettra de limiter les rejets dans les réseaux existants.

Au regard de sa situation (quartier situé en ville) et de l'utilisation du sol actuel (principalement en jardins d'agrément), une étude d'impact ne semble pas justifiée, d'autant plus que l'aménagement des trames vertes dans le quartier, en lien avec celles définies dans le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, assurera les continuités écologiques.

Enfin, l'éloignement des sites à enjeux écologiques et urbains étant éloignés du secteur (le plus important étant la Cathédrale de Chartres), l'étude d'impact ne se justifie pas.

Il est également à noter que le Plan d'Occupation des Sols, ainsi que le futur Plan Local d'Urbanisme identifie le secteur des Clozeaux comme une zone à urbaniser dans la mesure où il s'agit d'une dent creuse dont l'urbanisation est cohérente avec l'objectif de renouvellement urbain, permettant le développement de la commune sans consommation d'espaces agricoles ou naturelles.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; <input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ; <input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ; <input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; <input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; <input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Pour une meilleure compréhension du projet et de ses enjeux environnementaux, est joint à la présente demande le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux.
Sont également joints le règlement des zones INAe, UDb et UA ainsi qu'un extrait de zonage du Plan d'Occupation des Sols.
Sont enfin joint le règlement de la zone 1AUc du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 4 juillet 2013 et devant être approuvé en février 2014.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à le,

Signature

P/Le Maire,
L'Adjointe déléguée à l'Urbanisme
Madame Jacqueline VINSOT-DESTOUCHES



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PRÉFET,

Orléans, le 19 AOUT 2013

Mairie de Mainvilliers
Date arrivée: 23/8/13
O: Service chargé de la réponse: DGR
Copie/info: Cab(JJC-JVD)
Copie/info:
Copie/info:
Copie/info:
Copie/info:
Copie/info:
Copie/réponse DGS:

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral pris suite à votre saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02413P0071.

Les délais et voies de recours sont indiqués dans ledit arrêté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.


Le directeur adjoint
Jean-François BROCHERIEUX

Monsieur Jean-Jacques CHATEL
Maire de MAINVILLIERS
Hôtel de ville
Place du Marché
BP 11013
28301 MAINVILLIERS



PREFET DE LA REGION CENTRE

Arrêté du 19 AOUT 2013

Portant décision dispensant de réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le préfet de région,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;
- Vu l'arrêté du 28 février 2013 du préfet de la région Centre portant délégation de signature à Monsieur Nicolas FORRAY, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Centre ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F02413P0071 relative au projet de projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à vocation d'habitat « des Clozeaux » sur la commune de Mainvilliers (28) reçue complète le 25 juillet 2013 ;
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 1 août 2013 ;

- Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un espace libre à l'intérieur d'une zone urbanisée actuellement occupé par des jardins, vergers et friches, destiné à de l'habitat sur 3,9 hectares pour accueillir entre 120 et 160 logements de type petits collectifs, maisons de ville et logements individuels ainsi que les voiries d'accès et des cheminements doux ;
- Considérant que le projet relève de la rubrique 33 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement ;
- Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain du centre ville de Mainvilliers sur des parcelles classées en zone à urbaniser dans le plan d'occupation du sol actuel et dans le plan local d'urbanisme, en cours de validation ;
- Considérant que la cathédrale de Chartres, située à 2 km du projet, est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- Considérant que le dossier précise correctement que les constructions ne devront pas dépasser 11 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel pour répondre à la prise en compte de la servitude de protection de la cathédrale de Chartres ;
- Considérant que le projet se situe à bonne distance de tous sites à enjeux écologiques ;
- Considérant que la gestion des eaux pluviales sur le site sera traitée à la parcelle et par le biais de noues dont le débit de fuite maximale répondra au respect du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
- Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Arrête :

Article 1^{er}

Le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « des Clozeaux » sur la commune de Mainvilliers (28) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Elle ne préjuge pas d'exigence ultérieure relevant d'autres procédures réglementaires.

Article 3

Les voies et délais de recours sont précisés en annexe du présent arrêté.

Article 4

Le présent arrêté sera publié sur le site Internet de la préfecture de région.

Fait à Orléans, le 19 AOUT 2013

Pour le Préfet de la région Centre, et par délégation,
le Directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Le Directeur adjoint

Nicolas FORRAY
Jean-François BROCHERIEUX

Annexe : Voies et délais de recours

- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact :

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

Monsieur le Préfet de région
181 rue de Bourgogne
45042 ORLEANS Cedex
(formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

- décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :
Monsieur le Préfet de région
181 rue de Bourgogne

45042 ORLEANS Cedex

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :

Madame la Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie

Grande Arche

Tour Pascal A et B

92055 Paris-La-Défense Cedex

(formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

Tribunal Administratif d'Orléans

28 rue de la Bretonnerie

45057 ORLEANS Cedex 1

(délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)

Conformément à l'article 1635 bis Q du code général des impôts, une contribution pour l'aide juridique de 35 euros devra être acquittée lors de l'introduction de l'instance, sauf dans les cas prévus au III de l'article précité, sous peine d'irrecevabilité de la requête présentée devant le Tribunal Administratif.



Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

8- Annexes :

- 8.1- Délibérations relatives à la ZAC des Clozeaux
- 8.2- Extraits du dossier de création de la ZAC des Clozeaux
- 8.3- Extraits du Traité de Concession
- 8.4- Décision de non-opposition à la déclaration loi sur l'eau (février 2020)
- 8.5- Étude de programmation Tallemont-Bretagne (diagnostic, 2022)
- 8.6- Avis des services

**Délibération n°
2014-02-15**

République Française
Liberté – Egalité – Fraternité

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

VILLE DE MAINVILLIERS

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

**Date de la
convocation :**
14 février 2014

Séance ordinaire du 24 février 2014

**Dates d'affichage
de l'ordre du jour :**
14 février 2014

**Objet : Bilan de concertation et création de la Zone d'Aménagement Concerté
dite «Les Clozeaux»**

**Date d'envoi en
Préfecture**
26 FEV. 2014

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

Monsieur CHATEL, Maire.

Date d'affichage :
26 FEV. 2014

Etaient également présents : M. MALZERT, Mme VINSOT-DESTOUCHES (pour les délibérations n° 2014-02-13 à 2014-02-15), M. EDMOND, Mme BONTHOUX, Mme LEGRAND, M. LEVALET, M. THOMAS, M. TABOURIN, Mme LECOMTE, M. GUILLEMET, Mme DUBOIS-LUDOVICO, M. MAZZOLENI, Mme AUDEBERT, M. TOTEE, M. LEFRANCOIS, Mme RAFFIN, M. VINSOT, Mme MOREL, M. MAUCLAIRE, Mme MERCIER, Mme JANVIER, Mme JUBAULT, Mme AUGUSTE, Mme LESIEUR,

**Nombre de
conseillers :**

Absents représentés :

Exercice : 32

Mme VINSOT-DESTOUCHES a donné pouvoir à M. CHATEL (pour les délibérations n° 2014-02-01 à 2014-02-12),

Présents : 25

Mme LEGENDRE a donné pouvoir à Mme LEGRAND,

Pouvoirs : 03

M. COURTOIS a donné pouvoir à Mme AUGUSTE,

Votants : 28

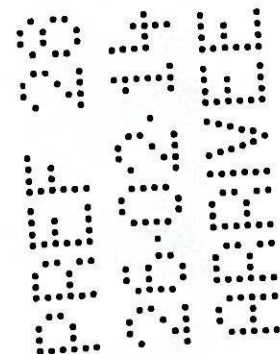
M. POUSSARD a donné pouvoir à Mme LESIEUR,

Absents excusés non représentés :

Mme GOLAZ,
Mme PERIER,
M. BOUHOUT,
M. AMBROISE,

Secrétaire de séance :

M. MALZERT a été élu secrétaire de séance.



Délibération n°
2014-02-15
Réf. : AF (VLG)

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 FEVRIER 2014

Objet : Bilan de concertation et création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Les Clozeaux »

Exposé de Madame Jacqueline VINSOT-DESTOUCHES, Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme :

Par délibération en date du 5 février 2009, le Conseil Municipal a décidé des modalités de concertation avant que ne soit approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté. Les études préalables ont été menées par la commune.

L'aménagement de ce futur quartier répond aux objectifs du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 octobre 2000 classant le secteur des Clozeaux en zone INAe. Les objectifs d'urbanisme inscrits dans le POS sont les suivants :

« Le secteur des Clozeaux est un secteur d'extension du tissu ancien de Mainvilliers dans sa zone centrale. La diversification des modes d'habitat est possible à partir du mode dominant de la maison individuelle avec une implantation des bâtiments à l'alignement ou avec un retrait limité. »

Au-delà de ces aspects, la commune souhaite également que cette opération d'aménagement relie les quartiers récents (Mandela notamment) au centre-ville, notamment à l'aide de circulations douces. Le futur quartier devra répondre également aux exigences environnementales en vigueur.

L'aménagement du secteur des Clozeaux répond :

- Aux orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Chartraine approuvé le 6 mai 2006 qui préconise de densifier en priorité le tissu existant et définit les principes d'urbanisme suivants :
 - Donner la priorité au renouvellement urbain
 - Privilégier le développement concentrique autour des pôles (continuité urbaine)
 - Privilégier l'urbanisation des dents creuses
 - Privilégier les secteurs d'extension ou densification proches des équipements existants et des axes de transports collectifs
 - Privilégier des formes d'habitat dense.
- Aux objectifs du Plan Local de l'Habitat de Chartres Métropole, approuvé le 08 février 2008. Ce dernier ambitionne d'élargir les parcours résidentiels en développant une offre intermédiaire en logement. Le PLH fixe, pour la commune, un objectif de construction de 438 logements dont 83 en logements sociaux sur la période 2007-2012, soit un rythme annuel de 73 nouveaux logements. Le PLH est actuellement en cours de révision.
- Aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 octobre 2000
- Aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

Par délibération en date du 5 février 2009, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée du projet, selon les modalités suivantes :

- Publication d'un avis d'ouverture de la procédure de concertation préalable dans la presse locale
- Publication d'un avis au sein des « Nouvelles Mainvilloises »
- Affichage en Mairie et sur le site internet de la ville d'un avis de concertation
- Mise à disposition du public d'un dossier pouvant être consulté en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du public, et pendant toute la durée d'élaboration du projet
- Tenue d'un registre recueillant les observations du public
- Réception du public par les élus deux samedis matins.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3 du Code de l'Environnement, le projet d'aménagement est soumis à la procédure d'examen au cas par cas concernant l'élaboration d'une étude d'impact.

Une demande d'examen a été transmise à Monsieur le Préfet de la Région Centre le 25 juillet 2013 et ce dernier a notifié, par arrêté du 19 août 2013, la décision dispensant la commune de réaliser une étude d'impact dans le cadre du dossier de création de ZAC.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.122-1, R.122-2 et R.122-3,

VU le Code Général des Impôts, notamment l'article 1585c,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine approuvé le 6 mai 2005,

VU le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération chartraine approuvé le 08 février 2008,

VU le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Mainvilliers approuvé le 26 octobre 2000,

VU l'arrêté du Préfet de Région en date du 19 août 2013 portant décision dispensant de la réalisation d'une étude d'impact,

VU le dossier de création,

VU le rapport du Maire tirant le bilan de la concertation,

CONSIDERANT que le projet d'aménagement respecte les orientations du SCoT, du PLH, du POS actuellement en vigueur et du futur PLU dans la mesure où il s'agit d'urbaniser une dent creuse,

CONSIDERANT que la concertation s'est déroulée conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal en date du 5 février 2009,

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,
à la majorité absolue par 27 voix pour,
et 01 voix contre (C. COURTOIS),

APPROUVE les conclusions du rapport de la concertation,

CREE une Zone d'Aménagement Concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la constructions de bâtiments à usage d'habitation sur les parties du territoire de la commune de MAINVILLIERS délimitées par un trait continu de couleur rouge sur le plan annexé à la présente délibération.

DENOMME cette Zone d'Aménagement Concerté «ZAC DES CLOZEAUX»

DECIDE que le programme global prévisionnel des constructions comprendra entre 120 et 160 logements pour une densité comprise entre 30 et 45 logements à l'hectare. La surface de plancher maximale constructible sur le secteur sera de 26 000 m².

La répartition par typologie de logement est la suivante :

- Environ 35 % de logements en habitat collectif ;
- Environ 35 % de logements sous forme d'individuel groupé de type de maisons de ville ;
- Environ 30 % de logements sous forme d'individuel isolé (ou jumelé par deux)

DECIDE que sera mis à la charge du constructeur au moins le coût des équipements visés à l'article R. 331-6 du Code de l'Urbanisme. De ce fait, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la Taxe d'Aménagement.

AUTORISE Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département. Elle sera exécutoire à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Le **26 FEV. 2014**

Par déléation,
Le Directeur Général des Services,
Dany MERCIER



CERTIFIÉ EXECUTOIRE

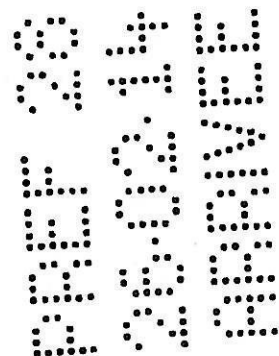
Compte tenu

. de l'accusé réception en Préfecture le :

. de la notification faite le :

. de la publication au R.A.A. : Edition Février 2014

Par déléation,
Le Directeur Général des Services,
Dany MERCIER



**Délibération n°
2017-02-14**

République Française
Liberté – Égalité – Fraternité

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

VILLE DE MAINVILLIERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la
convocation :
03/02/2017

Séance ordinaire du 09 février 2017

Date d'affichage de
l'ordre du jour :
03/02/2017

Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des CLOZEAUX – modification du périmètre d'aménagement et définition du programme global prévisionnel des constructions.

Date d'envoi en
Préfecture :
17/02/2017

L'an deux mille dix-sept, le neuf février à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le trois février deux mille dix-sept, s'est réuni sous la Présidence de :

Monsieur CHATEL, Maire :

Date d'affichage :
17/02/2017

Étaient également présents :

M. THOMAS (des délibérations n°2017-02-01 à 2017-02-03), S. LEGENDRE (des délibérations n°2017-02-01 à 12 et 15), J.Y. TABOURIN, A. BOUSLIMANI, M. LESAGE, B. TOTEE, A. LECOMTE, D. DUBOIS LUDOVICO, P. LEFRANCOIS (des délibérations n°2017-02-01 à 12 et 15), N. AUDEBERT, P. MERCIER, M. DOS SANTOS, C. CAUCHI, R. CANALE, S. MILON-AUGUSTE (des délibérations n°2017-02-01 à 2017-02-03), C. LESIEUR, S. PINAULT, P. COUTURIER, J.L. ANQUETIL, N. JANVIER, S. AMMOUR.

Nombre de
conseillers :

Absents représentés :

M.BONTHOUX a donné pouvoir à D.DUBOIS LUDOVICO,
M.THOMAS a donné pouvoir à A.BOUSLIMANI (des délibérations n°2017-02-04 à 2017-02-15),
M.LEGRAND a donné pouvoir à S.LEGENDRE,
P.LEVALET a donné pouvoir à J.J CHATEL,
E.COCHARD a donné pouvoir à A.LECOMTE,
J.GUILLEMET a donné pouvoir à M.LESAGE,
N.BENCHEHIDA a donné pouvoir à J.Y.TABOURIN,
G.RAFFIN a donné pouvoir à B.TOTEE,
A.MARTINEZ-BELMONTE a donné pouvoir à P.MERCIER,
J.P. HELIERE a donné pouvoir à N.AUDEBERT,
S.MILON-AUGUSTE a donné pouvoir à C.LESIEUR (des délibérations n°2017-02-04 à 2017-02-15),
A. DELARUE a donné pouvoir à P.COUTURIER,
A.MESLARD a donné pouvoir à J.AMMOUR.

Exercice : 33
Présents : 18
Pouvoirs : 12
Votants : 30

Les élus n'ayant pas participé au vote :

S. LEGENDRE (pour les délibérations n°2017-02-13 et n°2017-02-14),
P. LEFRANCOIS (pour les délibérations n°2017-02-13 et n°2017-02-14).

Secrétaire de séance :

Madame Sylvie LEGENDRE été élue secrétaire de séance.

Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des CLOZEAUX – modification du périmètre d'aménagement et définition du programme global prévisionnel des constructions.

Exposé de Monsieur Jean-Yves TABOURIN, adjoint délégué à l'urbanisme et au personnel :

Vu les délibérations de la séance du conseil municipal du 24 février 2014, N° 2014-02-14 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, et N° 2014-02-15 portant approbation du dossier de création de la ZAC des CLOZEAUX,

Vu la délibération N° 2016-11-15 de la séance du conseil municipal du 09 novembre 2016 relative au projet de modification du dossier de création de la ZAC des CLOZEAUX et aux modalités de concertation,

Vu la délibération N°2017-02-13 de la séance du conseil municipal du 09 février 2017 portant approbation du bilan de la concertation,

Considérant que par délibération N° 2016-11-15, le conseil municipal a décidé du lancement d'une concertation publique dans le cadre d'un projet de modification du dossier de création de la ZAC des CLOZEAUX,

Considérant que, dans le cadre d'un travail d'actualisation du bilan financier prévisionnel de la ZAC des CLOZEAUX en amont du lancement de la consultation pour désigner un concessionnaire, il est apparu que la répartition par typologie de logement prévue ne permettait pas d'approcher un équilibre financier de l'opération et que l'acquisition des parcelles AV 83 et AV 84 entraînerait un déficit conséquent du bilan prévisionnel,

Considérant qu'en cas d'exclusion du périmètre des parcelles AV 83 et AV 84, le maintien des parcelles AV 85 et AV 86 dans le périmètre ne paraît plus pertinent en terme de cohérence d'aménagement,

Considérant que l'intégration des 670 m² de domaine public correspondant à l'intersection des rues du Château d'eau et de la Libération alourdit également le bilan financier prévisionnel de l'opération,

Considérant que les modifications apportées au dossier de création de la ZAC des CLOZEAUX respecte les orientations du P.L.U. actuellement en vigueur et ne remettent pas en cause la qualité architecturale du projet d'aménagement ; que le conseil municipal est compétent en la matière pour apporter les modifications nécessaires,

Le Conseil Municipal

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

MODIFIE le périmètre d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des CLOZEAUX selon le plan annexé à la présente délibération. (Annexe 1)

DÉCIDE que le programme global prévisionnel des constructions sera réparti selon la typologie de logement suivante :

- 25 à 35 % de logements en habitat collectif ;
- 35 à 45 % de logements intermédiaires ;
- 35 à 45 % de logements sous forme d'individuel isolé (ou jumelé par deux).

Le 10 FEV. 2017
Par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Dany MERCIER



- CERTIFIÉ EXECUTOIRE -

. de l'accusé réception en Préfecture le :

. de la notification faite le : 21 FEV. 2017

. de la publication au R.A.A. : Édition février 2017

Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services,
Dany MERCIER



• affiché le 11/02/2017
• publié à l'édition "Lune Etain" Horizon" le 21/02/2017 (annonces légales)

Annexe délibération 2017-02-14
séance du Conseil Municipal du 09/02/2014

ANNEXE 1




▨ Périmètre actuel de la ZAC des Clozeaux

▭ Proposition de nouveau périmètre de la ZAC des Clozeaux



Mainvilliers, le 21 FEV. 2017

Préfecture d'Eure-et-Loir
Place de la République
28000 CHARTRES

 ville-mainvilliers.fr

**DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
SERVICE DU DEVELOPPEMENT URBAIN
Affaire suivie par Mme Marie LEGRU
Tél. : 02.37.18.56.78**

Objet : Modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des CLOZEAUX.

Pièces jointes :

- Délibération n°2017-02-14,
- Dossier de création de la ZAC des Clozeaux modifié.

Monsieur le Préfet,

Suite au conseil municipal du 9 février 2017, vous trouverez en pièces jointes la délibération n°2017-02-14 relative à la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux ainsi que le dossier de création de la dite-ZAC modifié.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sincères salutations.

Pour Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme et au
Personnel,



Jean-Yves TABOURIN



Mainvilliers, le 21 FEV. 2017

SIAM Conseils
109 bis, rue Jules Charpentier
37000 TOURS

A l'attention de Madame Céline CLEMENT

Sm ville-mainvilliers.fr

**DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES
SERVICE DU DEVELOPPEMENT URBAIN
Affaire suivie par Mme Marie LEGRU
Tél. : 02.37.18.56.78**

Objet : Modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des CLOZEAUX.

Pièces jointes :

- Délibération n°2017-02-14,
- Dossier de création de la ZAC des Clozeaux modifié.

Madame,

Suite au conseil municipal du 9 février 2017, vous trouverez en pièces jointes la délibération n°2017-02-14 relative à la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux ainsi que le dossier de création de la dite-ZAC modifié.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

Pour Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme et au
Personnel



Jean-Yves TABOURIN