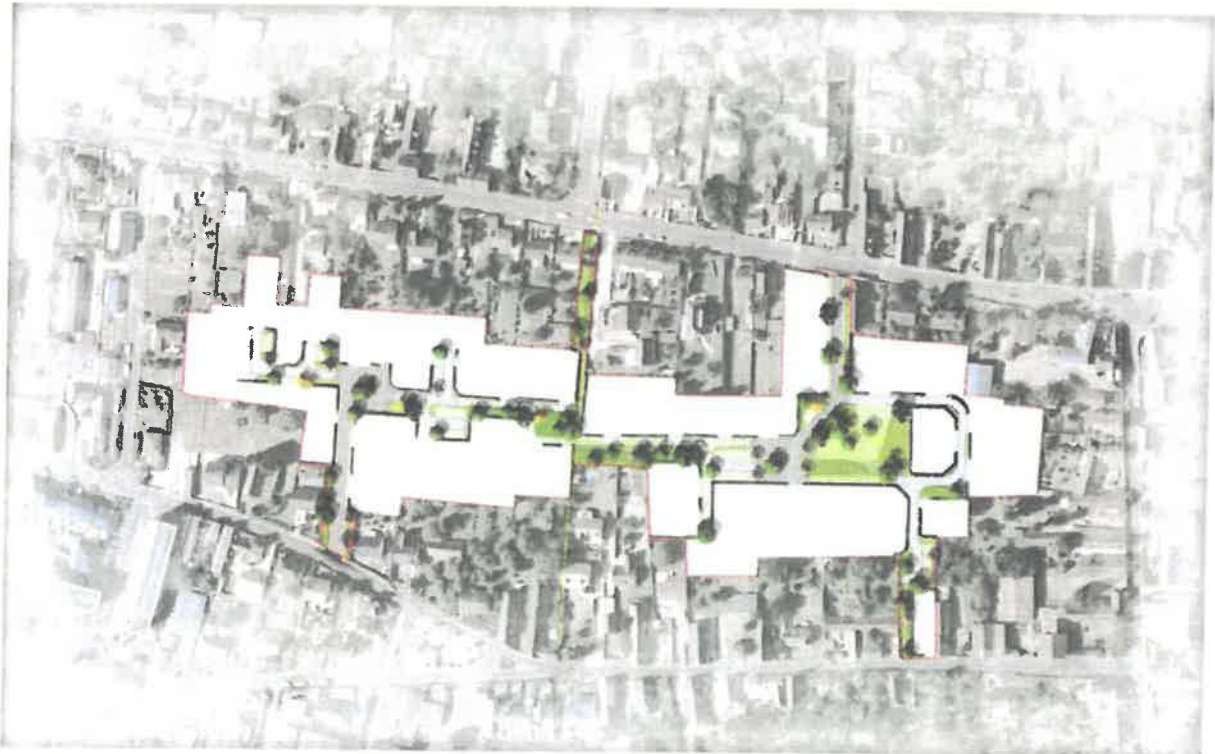


ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES CLOZEAUX



17/11/2022

DOSSIER DE RÉALISATION Modification n° 3

4 - MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Modification n° 3 du dossier de réalisation approuvée par le Conseil Municipal du

17/11/2022 - 2022-11-17-2022-12-08-DE
Ve peut être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

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



MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Par les évolutions du programme et du plan de composition qu'elle prévoit, la modification n° 3 du dossier de réalisation de la ZAC induit une mise à jour du bilan financier de l'opération d'aménagement et, par conséquent, des modalités prévisionnelles de financement inscrites au dossier de réalisation.

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :

1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) ;
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC) ;
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF), dont le contenu est exposé ci-après ;

Les modalités prévisionnelles de financement constituent le plan de financement de l'opération échelonné dans le temps. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'Aménageur.

En l'espèce, le mode de réalisation de l'opération est la concession d'aménagement. Les voies Intérieures ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements, correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût intégré à la charge foncière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

026-212602292-20221213-2022-12-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par délégation du Maire, le responsable du
secrétariat général des Services de la Commune



12/2022

MODIFICATION N° 3 - Modalités Prévisionnelles de Financement

Page 1 sur 8

Le phasage définitif, l'étalement dans le temps des tranches de travaux dépendront des acquisitions foncières, des perspectives de commercialisation et de l'actualisation des besoins de la commune. Les projets en cours seront aussi un paramètre également déterminant.

Le bilan d'aménagement de la ZAC des Clozeaux

■ Périmètre du secteur d'aménagement :

- Surface de la ZAC : 3,6 ha
- Secteur d'aménagement à vocation résidentielle.
- Bilan prévisionnel établi sur la base d'un programme « référence » de 123 logements et d'une surface opérationnelle de 3,48 ha mobilisés.
- *Nota : ce bilan s'entend hors subvention ou financement par un EPCI partenaire, car non connus à ce jour.*

Le tableau ci-après présente de manière détaillée le bilan financier prévisionnel global de l'opération ainsi qu'une simulation aux ratios des bilans de chacune des deux tranches de travaux.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par délégation du Maire, le responsable du secrétariat de la commission d'urbanisme
MODIFICATION N° 3 - Modalités Prévisionnelles de Financement

Page 3 sur 8



2/2022



Commune de MAINVILLIERS
ZAC des Clozeaux
BILAN PREVISIONNEL (en K€ HT)

5/10/2022

Programme
123 logements

DÉPENSES PREVISIONNELLES				RECETTES PREVISIONNELLES*			
	Phase 1	Phase 2	Total		Phase 1	Phase 2	Total
ACQUISITIONS FONCIERES				LOGEMENTS EN ACCESSION			
* Charges foncières privés (6937 m²) à 20 €/m²	0,0	138,7	138,7	TERRAINS A BÂTIR / 500 m² moyen	68,6	973,0	1 041,6
* Parcelles Commune de Mainvilliers (27 263 m²) base 13 €/m²	252,4	102,0	354,4	nombre	1	14	15
* frais de notaire (environ quinze actes authentiques)	5,4	55,0	60,4	prix unitaire HT	38,5	69,5	108,0
* frais divers (démolition/dépollution/réfection clôtures, ODF, etc.)	30,0	20,0	50,0	prix unitaire TTC	61,4	80,6	142,0
* Aléas foncier	0,0	30,0	30,0				
TAXES ET REDEVANCES				TERRAINS A BÂTIR DENISES / 400 m² moyen			
* Taxe foncière	5,0	5,0	10,0	nombre	18	9	27
* Diagnostic archéologique (dont locations matériels)	20,0	9,0	29,0	prix unitaire HT	48,9	52,5	101,4
				prix unitaire TTC	53,6	60,9	114,5
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMENAGEMENT				TERRAINS A BÂTIR RESERVES PERMO-ACCESSION / 300 m²			
* Travaux Voies Réseaux Divers (VRD)	669,0	477,0	1 146,0	nombre	3	0	3
dont "dont" poche de stationnement avec carports parkés	50,0	0,0	50,0	prix unitaire HT (46 800 € TTC)	39,8	0,0	39,8
* Espaces verts - mobilier urbain	120,0	60,0	180,0				
dont aménagement de la place centrale/boulevard	60,0	0,0	60,0				
dont budget participatif mobilier extérieur	20,0	0,0	20,0				
* Travaux divers - raccordements concessionnaires	100,0	43,0	143,0				
* Travaux divers non prévus	22,4	0,0	22,4				
* Provision dégradation votée	50,0	10,0	60,0				
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS				RESIDENCE ACCESSION			
Participation en travaux (réfection réseaux rue Paul Berq)	0,0	0,0	0,0	nombre de logements	34	0	34
Provision clôture retour meilleure fortune	11,0	0,0	11,0	1900 m² de Surface de Plancher (SDP) constructible			
Participation en numéros	54,0	55,1	109,1				
HONORAIRES EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE				LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX			
* Bureau d'Etudes Techniques VRD	45,0	23,0	68,0	Logements collectifs	340,8	0	340,8
* Urbanisme - Paysagisme - Architecture - Géométrie	78,0	35,0	113,0	nombre de logements	31	0	31
* Assistant à Maîtrise d'Ouvrage - DJP	35,0	12,0	47,0	1900 m² de Surface de Plancher (SDP) constructible			
* Partenariat "concertation publique"	25,0	0,0	25,0	Logements Intermédiaires	345,0	0	345,0
* Etudes diverses (noteau, étude sol)	13,0	11,0	24,0	nombre de logements	12	0	12
* Coordinateur de sécurité	8,0	4,0	12,0	1300 m² de Surface de Plancher (SDP) constructible			
ALÉAS - ACTUALISATION - TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES				let en ODF			
* Aléas travaux et honoraires (6% montant travaux)	57,7	35,4	93,1				
	57,7	35,4	93,1				
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE				HOMRE TOTAL DE LOGEMENTS			
* Assurances RC, frais de Notaire rétrocession, Huissier, etc.	30,0	35,0	65,0		99	34	133
* Honoraires de montage et de suivi (5% CA commercial HT)	107,2	73,1	180,3				
FRAIS COMMERCIAUX				TOTAL CUPRES D'AFFAIRES COMMERCIAL			
* Budget communication/marketing/publicité	30,0	10,0	40,0		2 121,1	1 462,5	3 583,6
* Honoraires de commercialisation (5% du CA commercial HT)	106,1	73,1	179,2				
FRAIS BANCAIRES				PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE			
* frais financiers (3% du CA commercial HT)	64,3	48,9	113,2	Participation financière d'équilibre	0	0	0,0
	64,3	48,9	113,2	Prise en charge travaux divers non prévus	22,4	0	22,4
TOTAL DÉPENSES	1 998,4	1 840,2	3 838,6				
RÉSULTAT AMÉNAGEUR AVANT IMPOT	206,1	102,3	308,4				
	9,87%	4,97%	8,57%				
TOTAL DÉPENSES	2 143,7	1 462,5	3 606,2	TOTAL RECETTES	2 143,7	1 462,5	3 606,2

* Les recettes prévisionnelles sont calculées en faisant application d'une TVA réduite ou d'une TVA sur prix total (20%) en fonction de la qualité de l'acquéreur. La Commune de Mainvilliers vend ses parcelles en tant que non assujettie, étant son patrimoine en "bon père de famille".

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

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

15/12/2022



Commune de MAINVILLIERS
ZAC des Clozeaux
PLANNING PRÉVISIONNEL DE TRESORERIE (en K€ HT)

05/10/2022

DÉPENSES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
CHARGE FONCIÈRE	633,5		257,8	9,9	4,0		361,8					
TAXES ET REDEVANCES	39,0			1,4	9,5		7,0	7,0	7,0	7,1		
TRAVAUX DE VIABILISATION ET D'AMÉNAGEMENT	1661,4	21,5	574,9	216,5	96,8	56,0	260,0	226,0				
PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS	120,1		54,0				56,1		11,0			
HONORAIRES ÉQUIPE MUNICIPALITAIRE	289,0	84,1	72,8	12,4	69,8	24,0	20,0	6,0				
ALESAS - ACTUALISATION	93,1				39,0		31,0		32,1			
FRAIS GÉNÉRAUX - HONORAIRES - ASSURANCE	246,3	15,0	60,0	100,8	14,5	25,0	15,0	9,0	4,0			
FRAIS COMMERCIAUX	219,2	0,3	36,0	80,0	18,0	40,8	25,0	17,0	6,8			
FRAIS BANCAIRES*	107,0		13,0	52,0	3,2	34,0	5,2					
TOTAL DÉPENSES	3299,0	16,3	218,5	1194,3	274,9	275,1	856,1	258,8	60,1	7,1	0,0	0,0

RÉCETTES	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
PARCELLES A BATIR	2520,6		485,1	403,0		17,0	819,4	626,1				
TERRAINS A BATIR / 500 m ² moyen	1031,5			58,5			477,0	496,0				
TERRAINS A BATIR DENSES / 400 m ² moyen	1352,7		535,7	344,5			342,4	130,1				
TERRAINS A BATIR RESERVES PRIMO-ACCESSION / 300 m ² m ²	119,4		119,4				0,0					
ODF	17,0					17,0						
RENDANCE ACCESSION	468,0		468,0									
LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX	348,0		348,0									
LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES SOCIAUX	345,0		245,0									
Participation de la collectivité	22,4			22,4								
TOTAL RÉCETTES	3404,2	0,0	0,0	1718,1	425,4	0,0	819,4	626,1	0,0	0,0	0,0	0,0

TRESORERIE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TRESORERIE ANNUELLE	-16,3	-213,6	523,8	180,7	-275,1	-839,1	540,6	376,8	-7,1	0,0	0,0	0,0
TRESORERIE CUMULEE	-16,3	-228,8	295,0	445,7	170,6	-448,5	-107,9	468,3	461,2	461,2	461,2	461,2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par délégation du Maire, le responsable de la MODIFICATION N° 3 - Modalités Prévisionnelles de Financement

secrétaire général des Services Loc. BRUNET



Participation financière aux équipements

En référence à l'alinéa 5 de l'Article L.331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions à l'intérieur de la ZAC des Clozeaux sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement : « 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. »

Il est prévu que soit mise à la charge du concessionnaire de la ZAC une participation au renforcement ou à la création d'équipements induits par le nouveau quartier d'habitat.

Le calcul des participations est régleménté par l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme qui dispose qu'« il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

La modification n°3 du dossier de réalisation n'entraîne pas d'incidences sur le montant de la participation au renforcement ou à la création d'équipements publics.

1) JUSTIFICATION ET OBJET DES PARTICIPATIONS DE LA ZAC AUX ÉQUIPEMENTS :

Dans le cadre de la ZAC des Clozeaux, les ménages recourent aux équipements communaux, notamment les services d'accueil des enfants hors temps périscolaire. Le projet de construction d'un ALSH unique a été initié par la commune en 2017 pour proposer des activités aux enfants de 3 à 11 ans pendant les temps de vacances et le mercredi. La livraison du bâtiment est prévue en 2021. La ZAC contribuant par l'accueil de familles à sa fréquentation, le projet versera une participation à la réalisation de ce bâtiment.

2) MODES DE CALCUL POUR LA FRACTION DE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION AUX DÉPENSES :

L'ALSH « L'île aux loisirs » est un établissement ouvert à l'ensemble de la population Mainvilloise. Les futurs résidents de la ZAC participeront à leur financement dans la limite du pourcentage qu'ils représentent sur l'ensemble de la population communale.

Calcul pour la participation de la ZAC à l'ALSH :

Deux indicateurs sont comparés pour établir ce ratio de participation :

- La population communale au 1/01/2016 est de 11 323 habitants pour 4 935 résidences principales. On obtient un ratio de 2,29 habitants par résidence principale.
Soit l'application du ratio communal de 2,29 habitants par résidence principale sur la période 2011-2016 sur la commune, la ZAC pourrait accueillir environ 290 habitants.
- La mixité de l'offre immobilière proposée dans la ZAC permettra d'accueillir des ménages diversifiés. Il est proposé de vérifier voire d'ajuster l'estimation précédente par un calcul selon une hypothèse d'occupation des logements :
 - 6 T4 à T6 sont prévus en maisons de ville pour accueillir des familles (dans le cadre de l'ANRU) : environ 6 personnes / logement = 36 habitants
 - 6 T2 sont programmés en logements intermédiaires pour répondre aux demandes de personnes seules : environ 1 personne / logement = 6 habitants
 - 51 terrains à bâtir accueilleront des profils de différentes générations : primo ou secundo-accédants : environ 3,5 personnes par logement = 178,5 personnes
 - 33 appartements en T2 / T3 seront proposés en accession à la propriété, en réponse à l'objectif de création de logements adaptés aux seniors : environ 1,5 personnes par logement = 45 personnes

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par délégation de l'Etat, le secrétaire général des services Luc BRUNET

01/12/2022



- 31 appartements en T2 / T3 / T4 seront livrés en logements sociaux : environ 3 personnes par logement = 93 personnes
Soit une population de 360 habitants environ
- La population compte, en 2016, 2 409 enfants de 0 à 14 ans, soit environ 172 enfants en moyenne par année. L'ALSH accueillera les enfants de 3 à 11 ans, soit 8 générations. On estime à $8 \times 172 = 1\,376$ enfants la population d'habitants âgée en 2016 de 3 à 11 ans, soit 12,1% de la population totale.
Ce ratio appliqué au nombre d'habitants prévisionnel ($360 \times 12,1\%$) indique que 44 enfants environ habiteront la ZAC. Ils représenteront environ 3,24 % des enfants de 3 à 11 ans de la population.
- Ces estimations considèrent une photographie démographique à un instant t. Or, entre 2011 et 2016, la population a augmenté de 1 129 habitants à mettre en correspondance avec les 254 nouvelles résidences principales, soit 4,4 habitants de plus par résidence principale créée. Cet accroissement important de la population sur la dernière période du recensement témoigne de l'attractivité de Mainvilliers pour les familles.
Il est donc proposé d'apporter une marge de 0,55% au calcul du nombre d'enfants précédant pour tenir compte de cette attractivité.

Il est proposé de retenir le ratio de 3,7% pour établir la fraction du coût proportionnelle aux besoins pouvant être mis à la charge de l'aménageur pour la création de l'ALSH.

Le budget prévisionnel :

- L'ALSH représente un montant total de 3 450 000 € TTC.
- Soit 3,79% de 3 450 000 € TTC = 131 000 € TTC
- Soit une TVA de 20% : $131\,000 / 1,20 =$ soit 109 100 € HT de participation

Cette participation est inscrite au bilan. Les éventuels surcoûts du projet d'ALSH ne pourront bénéficier d'une augmentation de participation de la part de la ZAC, celle-ci étant liée également à l'équilibre financier de l'opération.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Par délégation du Maire, le responsable du service de l'urbanisme et de l'équipement



2/2022

MODIFICATION N° 3 - Modalités Prévisionnelles de Financement

Page 7 sur 8

Calcul de la participation due par les tiers en cas de co-aménagement

L'article L.311-4 du Code de l'urbanisme dispose que « lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit. »

Cette participation s'applique lorsqu'un propriétaire décide, d'un commun accord avec l'aménageur, de participer à la réalisation du programme de constructions et à l'aménagement de la zone en contrepartie de la conservation de son foncier.

Dans ce cas :

- Le propriétaire conserve son foncier (coût du foncier déduit de la participation),
- Réalisation, par l'aménageur, des travaux de viabilisation jusqu'au droit du terrain.

Le montant de la participation due par le propriétaire-constructeur est exprimé au m² de surface de plancher autorisée, au regard du montant des investissements engendré par l'opération d'aménagement.

Compte tenu des évolutions apportées au programme de la tranche 2 et au bilan financement de l'opération, le calcul du montant prévisionnel de la participation est actualisé dans le cadre de la modification n° 3 du dossier de réalisation :

Montants des investissements prévisionnels de la T2

POSTES	en K€ HT
DIAGNOSTIC ARCHÉOLOGIQUE PRÉVENTIF	9
TRAVAUX DE VIABILISATION	590
PARTICIPATION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS	55,1
HONORAIRES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE	85
ALÉAS	35,4
FRAIS GÉNÉRAUX	108,1
FRAIS BANCAIRES	43,9
Montant de dépenses T2	926,5 K€ HT
SURFACE DE PLANCHER PRÉVISIONNELLE de la T2 en m²	5 250,00
Montant de participation en €HT / m² de SDP	176,47 €

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

028-212802292-20221213-2022-12-08-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

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

MODIFICATION N° 3 - Modalités Prévisionnelles de Financement

Page 8 sur 8



1/12/2022

Délibération n°
2023-03-07

République Française
Liberté – Égalité – Fraternité

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

VILLE DE MAINVILLIERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la
convocation :
08/03/2023

Séance ordinaire du 14 mars 2023

Date d'affichage de
l'ordre du jour :
08/03/2023

**Objet : Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux (ZAC) – Procédure de
Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire – Sollicitation auprès du
Préfet d'Eure-et-Loir – Autorisation.**

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze mars à 18 h 36, le Conseil Municipal, légalement convoqué le
huit mars deux mille vingt-trois, s'est réuni sous la Présidence de :

Madame Michèle BONTHOUX, Maire.

Nombre de
conseillers :

Étaient également présents :

C. DEFRANCE, S. MONTBAILLY, R. CANALE, R-F. CHARON, S. VICENTE, G. BOUSTEAU, L. FERNANDES, J-
P. RAFAT, J. GUILLEMET, P. MERCIER, M. MAHI, F. GUINCÊTRE, F. MARIE, E. NTOMBANI, S. KASMI,
J. MALLOL, A. ALHASAN, A. BUREAU, P. COUTURIER, M. CIBOIS, A. MASSA.

Exercice : 33

Présents : 22

Pouvoirs : 10

Votants : 32

Absents représentés :

D. DUBOIS représentée par F. MARIE,
B. VINSOT, représenté par G. BOUSTEAU,
I. MONDOT représentée par R-F. CHARON,
H. GADIO représenté par J. GUILLEMET,
Y. SAIDI représentée par S. KASMI,
M. KONATE représentée par F. GUINCÊTRE,
M. EDMOND représentée par S. MONTBAILLY,
C. JUBAULT représentée par A. MASSA,
S. MILON-AUGUSTE représentée par M. CIBOIS,
C. JURÉ représentée par P. COUTURIER.

Absents non représentés :

A. BOUSLIMANI.

Elus n'ayant pas pris part au vote : (pour la délibération N°2023-03-01)

R. CANALE,
L. FERNANDES,
F. GUINCÊTRE,
S. KASMI,
F. MARIE,
P. MERCIER,
E. NTOMBANI
D. DUBOIS (pouvoir inopérant),
Y. SAIDI (pouvoir inopérant),
M. KONATE (pouvoir inopérant).

Secrétaire de séance :

Madame Anne BUREAU a été désignée secrétaire de séance.

Objet : Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux (ZAC) – Procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire – Sollicitation auprès du Préfet d'Eure-et-Loir – Autorisation.

Exposé de Monsieur Romyns-Félix CHARON, Adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'ANRU :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la délibération N° 2014-02-14 de la séance du Conseil municipal du 24 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mainvilliers,

Vu la délibération N° 2014-02-15 de la séance du Conseil municipal du 24 février 2014 portant bilan de la concertation préalable et création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération N° 2017-02-14 de la séance du Conseil municipal du 09 février 2017 portant approbation de la modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération N° 2018-09-07 de la séance du Conseil municipal du 20 septembre 2018 portant désignation de la société Foncier Conseil SNC (*Nexity*) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC,

Vu la délibération N° 2019-12-26 de la séance du Conseil municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du Programme des Équipements Publics (*PEP*) à réaliser dans la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération N° 2019-12-27 de la séance du Conseil municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération N°2019-12-29 de la séance du Conseil municipal du 12 décembre 2019 approuvant l'avenant N° 1 au traité de concession de la ZAC,

Vu la délibération N° 2020-03-20 du 02 mars 2020 par laquelle le conseil municipal a approuvé la modification simplifiée N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (*PLU*), ayant pour objet d'adapter les dispositions réglementaires de ce dernier applicables au périmètre de la ZAC des Clozeaux ainsi qu'à ses abords,

Vu la délibération N°2020-09-13 de la séance du Conseil municipal du 10 septembre 2020 approuvant la modification N°1 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération N°2020-11-09 de la séance du Conseil municipal du 05 novembre 2020 approuvant la modification N°2 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération N° 2022-12-08 de la séance du Conseil municipal du 13 décembre 2022 portant approbation de la modification N°3 au dossier de réalisation de la ZAC,

Vu l'avancement opérationnel du projet d'aménagement portant sur le secteur des Clozeaux,

Vu la nécessité de disposer de tous les moyens permettant d'assurer la réalisation complète de ce projet d'aménagement,

Considérant que le secteur des Clozeaux est classé au PLU de Mainvilliers, approuvé en février 2014, en zone 1AUc (*zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat*) et constituant une «dent creuse» ; que ce secteur présente un positionnement stratégique à proximité du centre-ville, des équipements publics, des commerces ainsi que des services,

Considérant que le Conseil municipal a décidé en avril 2017 de confier la réalisation de cette opération à une société d'aménagement, par le biais d'une concession d'aménagement ; que par suite à l'organisation d'une procédure de mise en concurrence, la société Foncier Conseil (*groupe Nexity*) a été désignée le 20 septembre 2018 en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC des Clozeaux,

Considérant que, conformément aux termes du traité de concession signé le 9 novembre 2018, l'aménageur a notamment pour missions de mener l'ensemble des études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, de procéder à l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement du projet, et de commercialiser les terrains destinés à accueillir les futurs logements,

Considérant que le programme des équipements publics, ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux ont été approuvés par le Conseil municipal du 12 décembre 2019 ; que le périmètre de la ZAC des Clozeaux porte sur une superficie totale d'environ 3,5 hectares,

Considérant que le programme global des constructions inscrit au dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux est le suivant :

- Environ 123 logements répartis selon :
 - 35 % de logements locatifs sociaux, soit une quarantaine d'unités réalisées sous forme de logements collectifs et intermédiaires ;
 - Une trentaine de logements collectifs seront proposés afin de permettre en priorité l'accession à la propriété des seniors dans des logements adaptés ;
 - Quelques unités de terrains à bâtir seront proposées en accession destinée en priorité aux ménages primo-accédants, sur des parcelles d'environ 275 m² ;
 - Le reste du programme, soit environ 45 unités, sera proposé sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs de 350 à 500 m² en moyenne.
 - La réalisation d'un « bassin ludique » en cœur d'opération, 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 piétonnisation et de végétalisation de l'espace public central, avec le positionnement du stationnement sur des aires aménagées aux entrées de « l'îlot jardin ». Ce dispositif concerne environ 18 terrains.

Considérant que le programme prévisionnel global de la ZAC des Clozeaux s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 14 750 m²,

Considérant que le projet d'aménagement des Clozeaux doit permettre à la ville de Mainvilliers de mettre en oeuvre 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 et les seniors,

Considérant la volonté communale 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.

Pour cela, le projet a été pensé et conçu autour des principes structurants suivants :

- Créer un quartier résidentiel, épargné des effets de la circulation automobile, accessible et attractif pour les modes « doux » de déplacements ;
- Créer un quartier inséré dans son environnement habité ;
- Réduire les impacts du quartier sur l'environnement.

Considérant que la ZAC des Clozeaux est compatible avec les orientations exprimées par le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole, dont la révision a été approuvée le 30 janvier 2020, et dont l'un des objectifs est de maîtriser la consommation foncière notamment en privilégiant la mobilisation des disponibilités foncières situées au sein du tissu urbain existant,

Considérant par ailleurs que l'opération d'aménagement des Clozeaux est conforme aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Mainvilliers,

Considérant que les travaux de viabilisation de la première tranche de l'opération (*partie Est de la ZAC*) ont débuté en mai 2020 et sont en cours,

Considérant que pour respecter le calendrier prévisionnel de l'opération, il faut désormais anticiper sur les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de la seconde tranche (*partie Ouest de la ZAC*) ; pour cela, malgré une démarche qui sera privilégiée tant que possible à l'amiable, certains blocages sont à pressentir auprès de certains propriétaires,

Considérant, par conséquent, que pour se donner les moyens d'assurer la réalisation de son projet d'habitat, la ville de Mainvilliers envisage de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), se laissant ainsi la possibilité de recourir à l'expropriation dans le cas où les négociations amiables seraient un échec.

Considérant ainsi que :

- Le périmètre de la DUP sera similaire au périmètre de la ZAC des Clozeaux, tel qu'approuvé lors de la modification du dossier de création en février 2017, et portera ainsi sur une superficie totale d'environ 3,5 hectares ;
- Le dossier de DUP sera accompagné d'un dossier d'enquête parcellaire, qui portera sur les terrains susceptibles de faire l'objet d'une expropriation et nécessaires à la réalisation de la seconde tranche opérationnelle de la ZAC.

Considérant que, dans cette optique, le Préfet de Département devra être sollicité par le Maire pour organiser les enquêtes publiques nécessaires :

- L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, au terme de laquelle le Préfet délivrera un arrêté déclarant l'utilité publique du projet ;
- L'enquête parcellaire visant à identifier les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une expropriation et au terme de laquelle le Préfet délivrera un arrêté de cessibilité, permettant in fine la saisine du juge de l'expropriation si cela s'avère nécessaire.

Considérant que le dossier de déclaration d'utilité publique comportera les éléments de composition du projet issus du dossier de réalisation de la ZAC approuvé en décembre 2022,

Considérant que le dossier de DUP et le dossier d'enquête parcellaire seront déposés auprès du Préfet de Département,

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

CONFIRME la nécessité de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de disposer de l'ensemble des moyens permettant d'assurer la réalisation complète de la ZAC des Clozeaux ;

VALIDE le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique correspondant au périmètre de la ZAC des Clozeaux, tel qu'issu de la modification du dossier de création approuvée par le conseil municipal du 9 février 2017 ;

CONFIRME la nécessité de joindre au dossier de DUP un dossier d'enquête parcellaire permettant d'obtenir la cessibilité de tout ou partie des terrains non encore maîtrisés à ce jour et nécessaires à la réalisation de la seconde tranche opérationnelle de la ZAC ;

AUTORISE Madame le Maire à déposer les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire, auprès du Préfet de Département et à solliciter ce dernier pour l'organisation des enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité ;

AUTORISE Madame le Maire à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Le **15 MARS 2023**

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



- CERTIFIÉ EXECUTOIRE -

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

16 MARS 2023

De la notification le : **17 MARS 2023**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802292-20230314-2023-03-07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/03/2023

Par délégation du Maire, Le responsable du
Secrétariat Général, Luc BRUNET



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



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mainvilliers, le **08 MARS 2023**

**CONVOCAZION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

ville-mainvilliers.fr

Affaire suivie par :
La Direction Générale des Services
Le Responsable du Secrétariat Général des Services,
Luc BRUNET
PM/LB 17-2023

Madame, Monsieur

Vous êtes convié(e) à une réunion du Conseil Municipal le :

**Mardi 14 mars 2023 à 18 h 30,
en salle des fêtes de Mainvilliers,**

ORDRE DU JOUR

↳ **DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE**

↳ **REMERCIEMENTS**

↳ **DECISIONS :** *en vertu des délégations accordées à Madame Le Maire par la délibération N° 2022-02-02 de la séance du 10 février 2022.* Liste des décisions prises des **N° 2023-007 à 016.**

↳ **PROCES-VERBAL :**

- Adoption du procès-verbal de la séance du 07 février 2023
- Adoption du procès-verbal de la séance du 21 février 2023

↳ **PROJETS DE DELIBERATIONS :**

Finances

1. Exercice 2023 – Attribution des subventions
2. Exercice 2023 – Cessions mobilières

Ressources humaines

3. Ville et Centre Communal de l'Action Sociale (CCAS) : Règlement du temps de travail
4. Recours à l'apprentissage – Mise à jour
5. Ville - Création de poste d'Attaché à la Direction des Ressources Humaines

Aménagement urbain

6. Zone d'Aménagement Concerté de Boisville – Suppression de la zone d'aménagement concerté et son périmètre
7. Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux (ZAC) – Procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire – Sollicitation auprès du Préfet d'Eure-et-Loir - Autorisation

Juridique

8. Principe de recours à un appel à manifestation d'intérêt concurrente relatif à la pose de panneaux photovoltaïques
9. Convention entre la Ville de Mainvilliers et le Crédit Agricole portant sur les modalités et conditions de maintien des automates bancaires situés au 1 place du Marché

Ville de Mainvilliers - Hôtel de Ville - Place du Marché - CS 31101 - 28305 Mainvilliers Cedex

Tél. : 02 37 18 56 80 - Fax : 02 37 21 80 12 - Courriel : mairie@ville-mainvilliers.fr

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Madame le Maire de Mainvilliers, avec les références du service.

Police municipale

10. Approbation de la convention de mise en place d'une coopération opérationnelle renforcée entre les Polices Municipales des communes de Champhol, Chartres, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant et Mainvilliers

Intercommunalité

11. Intercommunalité – Evaluation du transfert de la compétence « Parc et Piscine des Vauroux » - Rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT)

Comptant sur votre présence, je vous prie de croire, Cher(e) Collègue, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Michèle BONTHOUX,

Maire de Mainvilliers.



Nota :

Il vous est rappelé qu'en vertu de l'article L 2121-13 Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) que «*Tout conseiller municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération*». Tout conseiller municipal peut venir consulter dans les cinq jours francs précédents la séance, aux heures habituelles d'ouverture de l'Hôtel de Ville, Place du Marché 28300 MAINVILLIERS, les dossiers qui feront l'objet d'une délibération.

Commune de MAINVILLIERS

Eure-et-Loir

- ZAC des Clozeaux -

Dossier de création

Agence ROUMET GUITEL
40 rue des Rouliers
28000 Chartres
02 37 35 00 00
roumet.guitel@wanadoo.fr

SODEREF
Agence de Chartres
Centre d'affaires Chanzy
50 rue de Chanzy
28000 CHARTRES

JF BRIDET architectures
6, impasse des Castors
28000 Chartres

URBA CONSULT 41
772, Route du Quartier
41250 Mont-pres-Chambord



02 février 2014

MAINVILLIERS

Entre Ville et Campagne

Sommaire

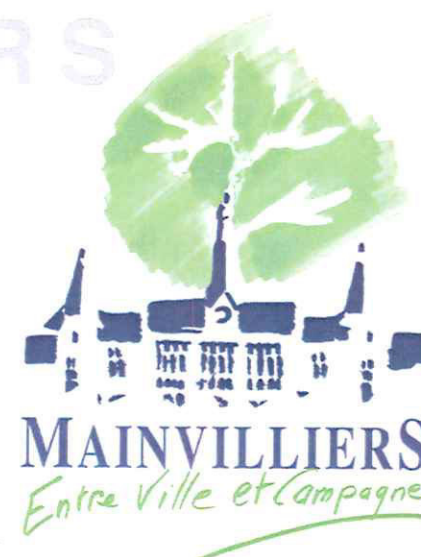
I. Plan de situation	4	4. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	20	8. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PARTI RETENU	32
II. Rapport de présentation	6	4.1. Cadre physique et biologique		8. 1. Le projet au regard des dispositions d'urbanisme	
1. INTRODUCTION	8	4.2. Paysage urbain		8. 2. Le projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain	
2. CONTEXTE COMMUNAL	10	4.3. Liste des parcelles concernées		III. Plan de délimitation du périmètre	36
2. 1. Structure viaire		5. PARTI D'AMÉNAGEMENT	24	IV. Programme global prévisionnel de construction	38
2. 2. Développement urbain		5.1. Les espaces publics		V. Régime applicable	40
2. 3. Évolution démographique et parc de logements		5.2. Accès et connexions		VI. Annexe technique	42
2. 4. Marché de l'immobilier		5.3. Les 'zones de rencontres'			
2. 5. Équipements éducatifs		5.4. Les poches de stationnement			
3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	14	6. RÉSERVE FONCIÈRE COMMUNALE	29		
3.1. L'objectif de la ZAC		7. LES POINTS FORTS DU PROJET	30		
3.2. Le contexte réglementaire					

Commune de MAINVILLIERS

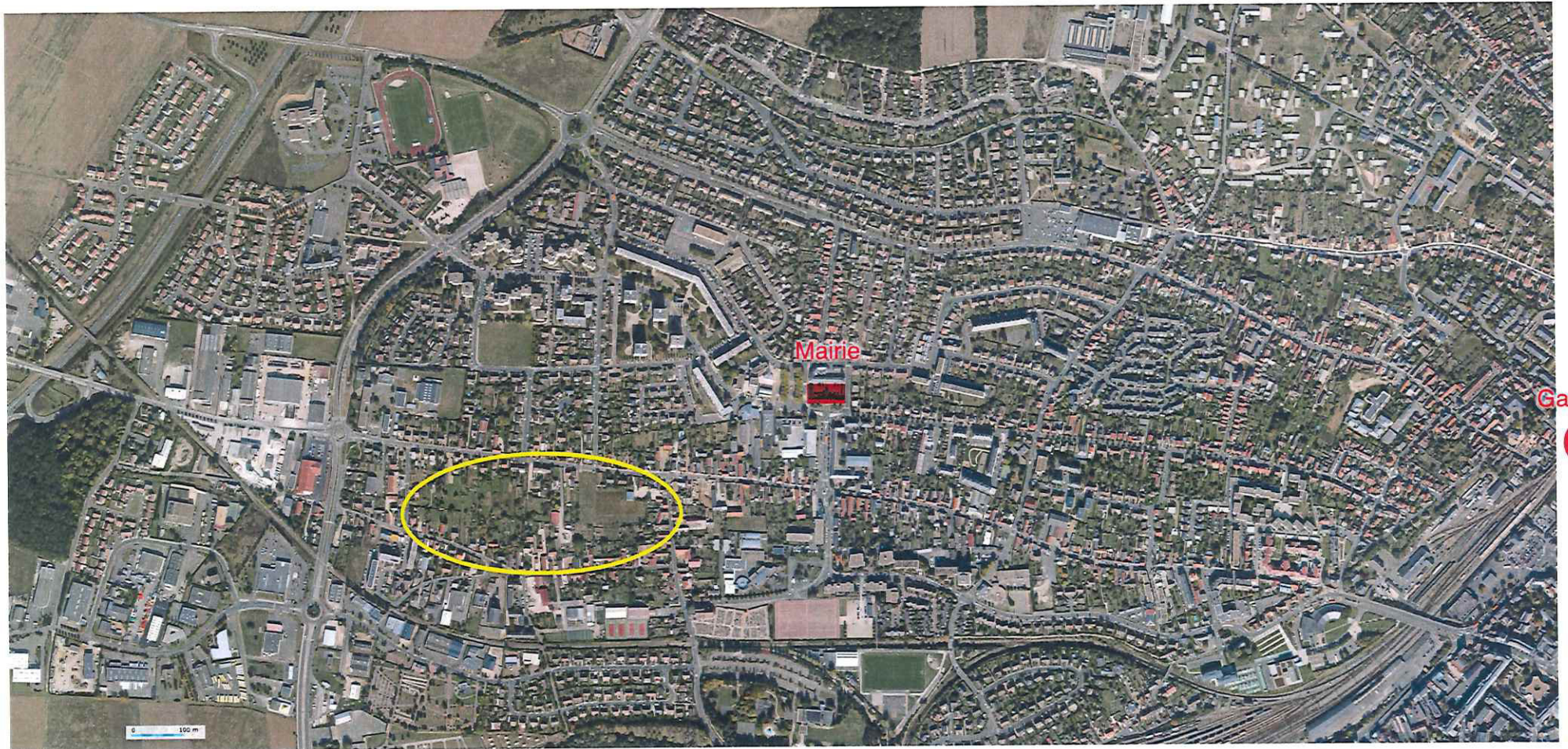
Dossier de Création

Zone d'Aménagement Concerté

« Les Clozeaux »



I. Plan de situation



La Zone d'Aménagement Concerté dite «Les Clozeaux» est située dans l'agglomération Chartraine, proche du centre-ville de Mainvilliers.

Elle représente une superficie d'environ 4 hectares en coeur d'îlot.

Figure 11 Localisation de la ZAC des Clozeaux dans le tissu urbain de Mainvilliers



4 ha en «cœur d'îlot» dans Mainvilliers

Commune de MAINVILLIERS

Dossier de Création

Zone d'Aménagement Concerté

« Les Clozeaux »



II. Rapport de présentation

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet à la collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux qu'elle a acquis ou qu'elle acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Une ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'équipements collectifs publics ou privés.

Le dossier de création de la ZAC des Clozeaux a été élaboré sur la base des études préalables confiées par la mairie de Mainvilliers au groupement associant :

- Agence ROUMET-GUITEL, urbanistes et paysagistes à Chartres,
- BRIDET Architectures à Chartres,
- SODEREF, VRD à Chartres,
- URBACONSULT 41, conseil administratif à Mont-Pres-Chambord

Ces études se sont déroulées de janvier 2010 à avril 2011 parallèlement au déroulement de la concertation publique avec la population puis avec des promoteurs.

Le dossier de création de ZAC comprend quatre parties définies par l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme :

- Le rapport de présentation, qui expose

notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre ;
- L'étude d'impact lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du code de l'environnement.

Après saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas, la DREAL décide, par arrêté du 19 août 2013, de dispenser le projet de création de ZAC des Clozeaux de réaliser une étude d'impact.

Le dossier de création précise, également, le régime applicable en matière de taxes d'urbanisme dans le périmètre de la ZAC.

1. INTRODUCTION

La Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux est un projet de longue date. Depuis les années 80, les équipes municipales successives se sont penchées sur les possibilités d'aménagement de ce secteur et ont réalisé de nombreuses acquisitions foncières.

En février 2009, le Conseil Municipal a délibéré pour lancer les études et la concertation, préalables à la création d'une ZAC avec la volonté d'urbaniser ce dernier cœur d'îlot dans un esprit de mixité et de diversité de

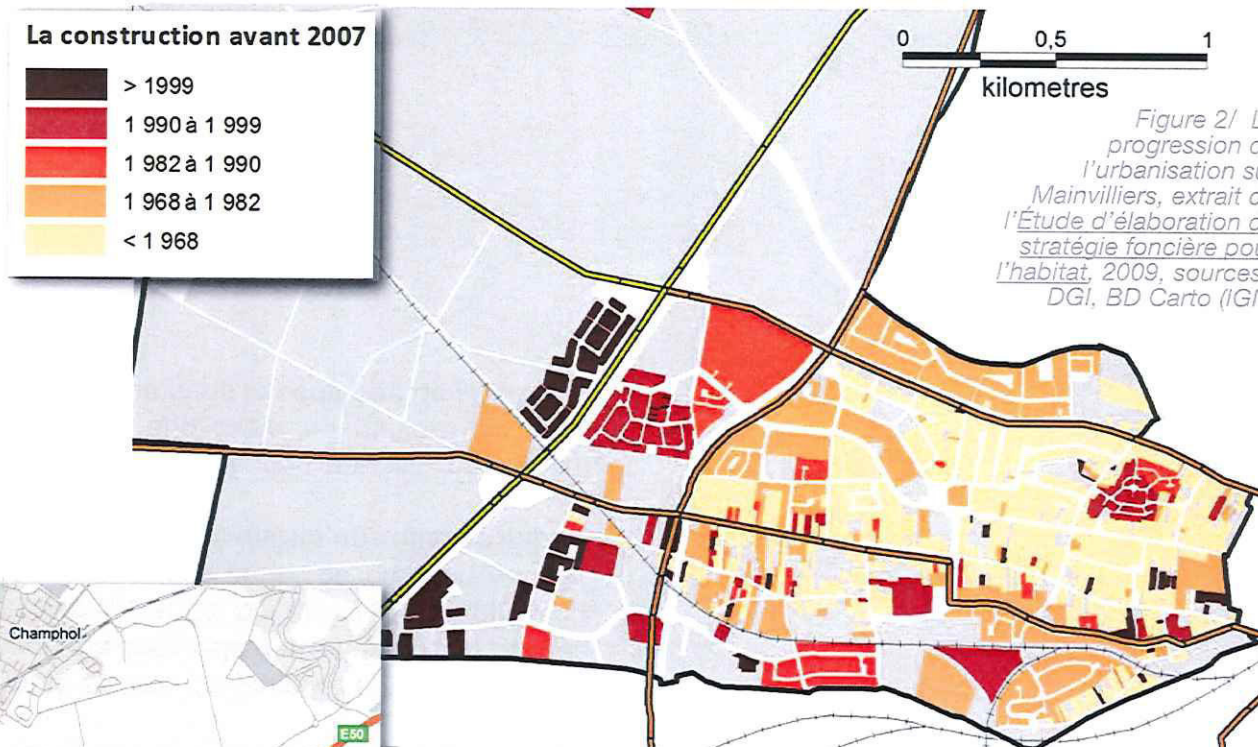
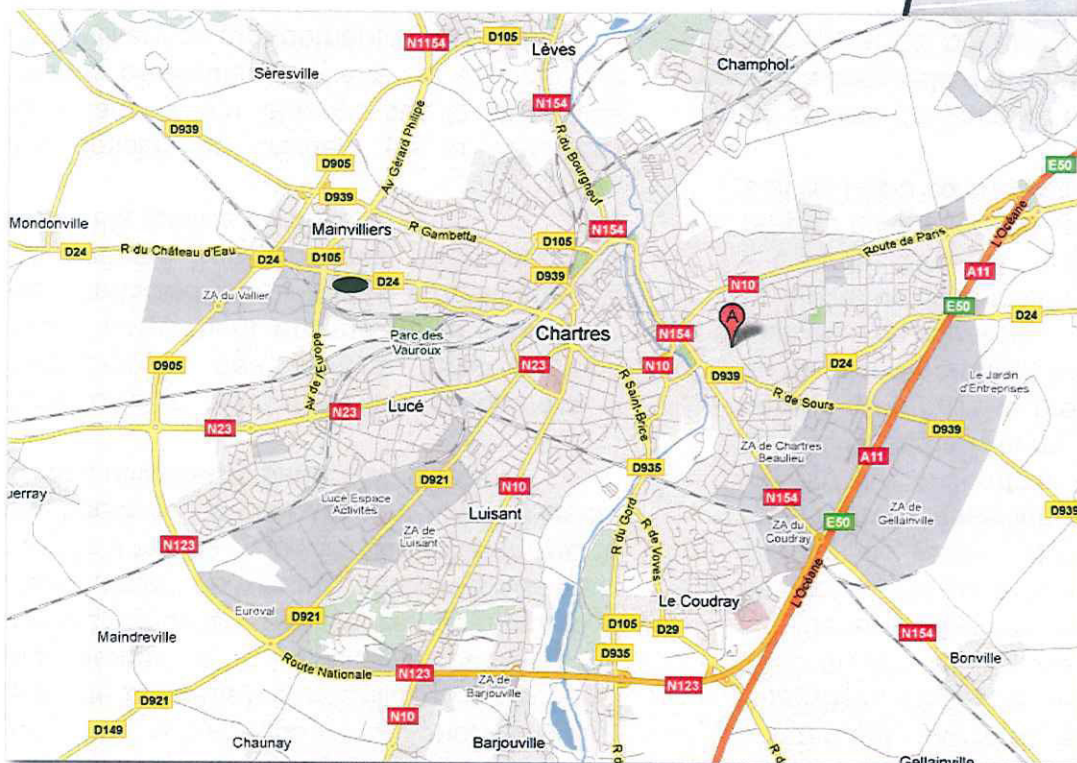


Figure 2/ La progression de l'urbanisation sur Mainvilliers, extrait de l'Étude d'élaboration de stratégie foncière pour l'habitat, 2009, sources : DGI, BD Carto (IGN)



l'habitat. Les élus souhaitent également que cette opération d'aménagement relie les quartiers récents (Aristide Briand et Mandela) au centre-ville notamment à l'aide de circulations douces.

Enfin, au fil des études préalables, la conception et la programmation de ce quartier ont intégré de nombreuses exigences environnementales.

Figure 3/ Structure viaire du cœur de l'agglomération Chartraine

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel qui permet à la collectivité publique de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux qu'elle a acquis ou qu'elle acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Une ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'équipements collectifs publics ou privés.

Le dossier de création de la ZAC des Clozeaux a été élaboré sur la base des études préalables confiées par la mairie de Mainvilliers au groupement associant :

- Agence ROUMET-GUITEL, urbanistes et paysagistes à Chartres,
- BRIDET Architectures à Chartres,
- SODEREF, VRD à Chartres,
- URBACONSULT 41, conseil administratif à Mont-Pres-Chambord

Ces études se sont déroulées de janvier 2010 à avril 2011 parallèlement au déroulement de la concertation publique avec la population puis avec des promoteurs.

Le dossier de création de ZAC comprend quatre parties définies par l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme :

- Le rapport de présentation, qui expose

notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre ;
- L'étude d'impact lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du code de l'environnement.

Après saisine de l'autorité environnementale pour une demande d'examen au cas par cas, la DREAL décide, par arrêté du 19 août 2013, de dispenser le projet de création de ZAC des Clozeaux de réaliser une étude d'impact.

Le dossier de création précise, également, le régime applicable en matière de taxes d'urbanisme dans le périmètre de la ZAC.

1. INTRODUCTION

La Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux est un projet de longue date. Depuis les années 80, les équipes municipales successives se sont penchées sur les possibilités d'aménagement de ce secteur et ont réalisé de nombreuses acquisitions foncières.

En février 2009, le Conseil Municipal a délibéré pour lancer les études et la concertation, préalables à la création d'une ZAC avec la volonté d'urbaniser ce dernier cœur d'îlot dans un esprit de mixité et de diversité de

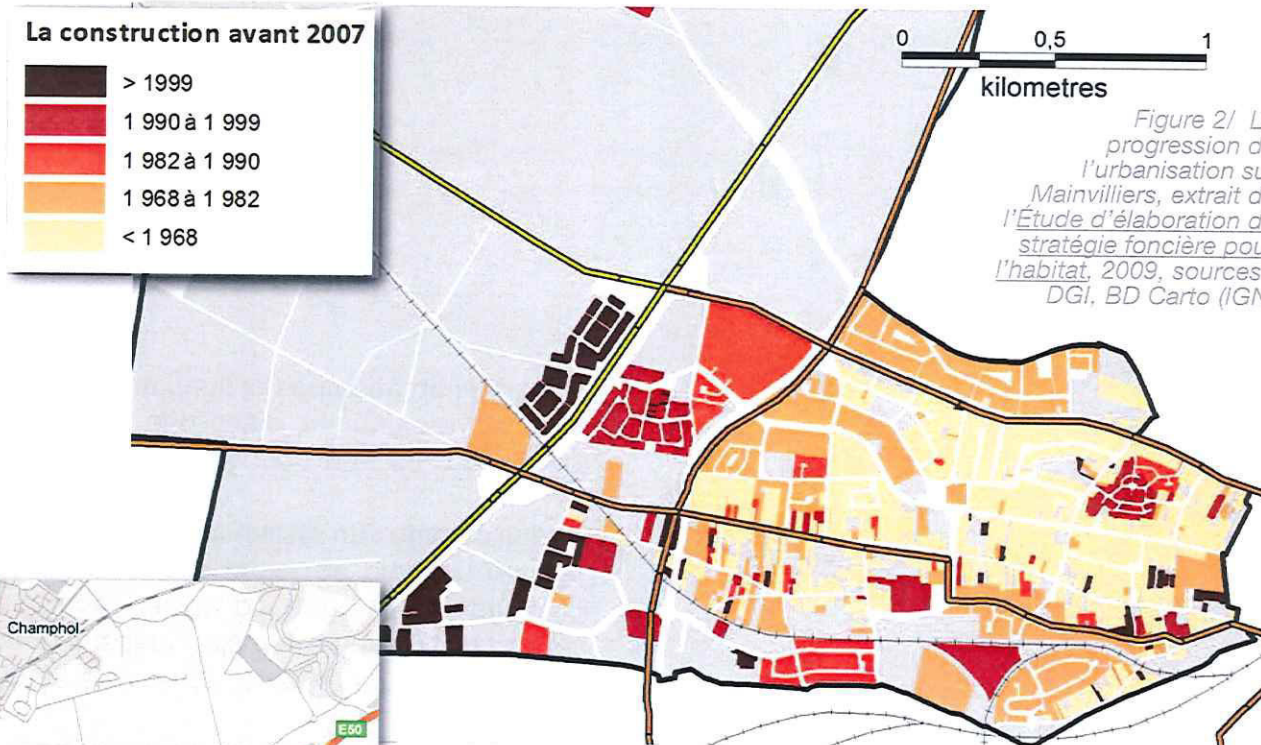
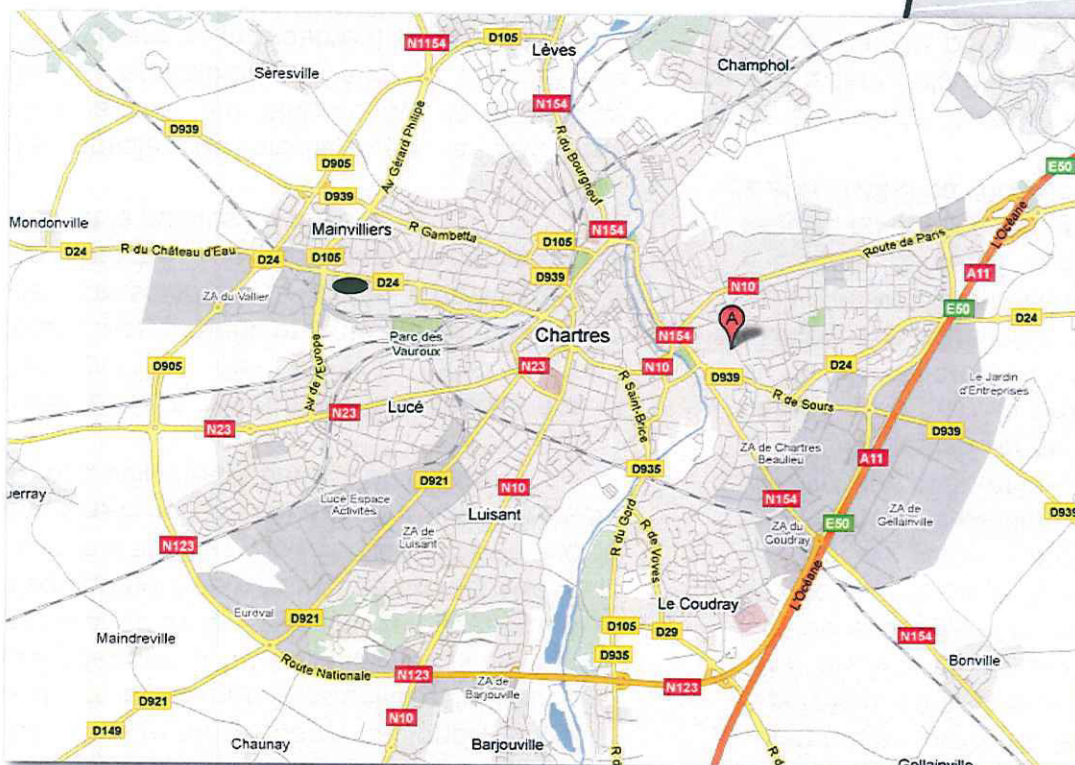


Figure 2/ La progression de l'urbanisation sur Mainvilliers, extrait de l'Étude d'élaboration de stratégie foncière pour l'habitat, 2009, sources : DGI, BD Carto (IGN)



l'habitat. Les élus souhaitent également que cette opération d'aménagement relie les quartiers récents (Aristide Briand et Mandela) au centre-ville notamment à l'aide de circulations douces. Enfin, au fil des études préalables, la conception et la programmation de ce quartier ont intégré de nombreuses exigences environnementales.

Figure 3/ Structure viaire du coeur de l'agglomération Chartraine

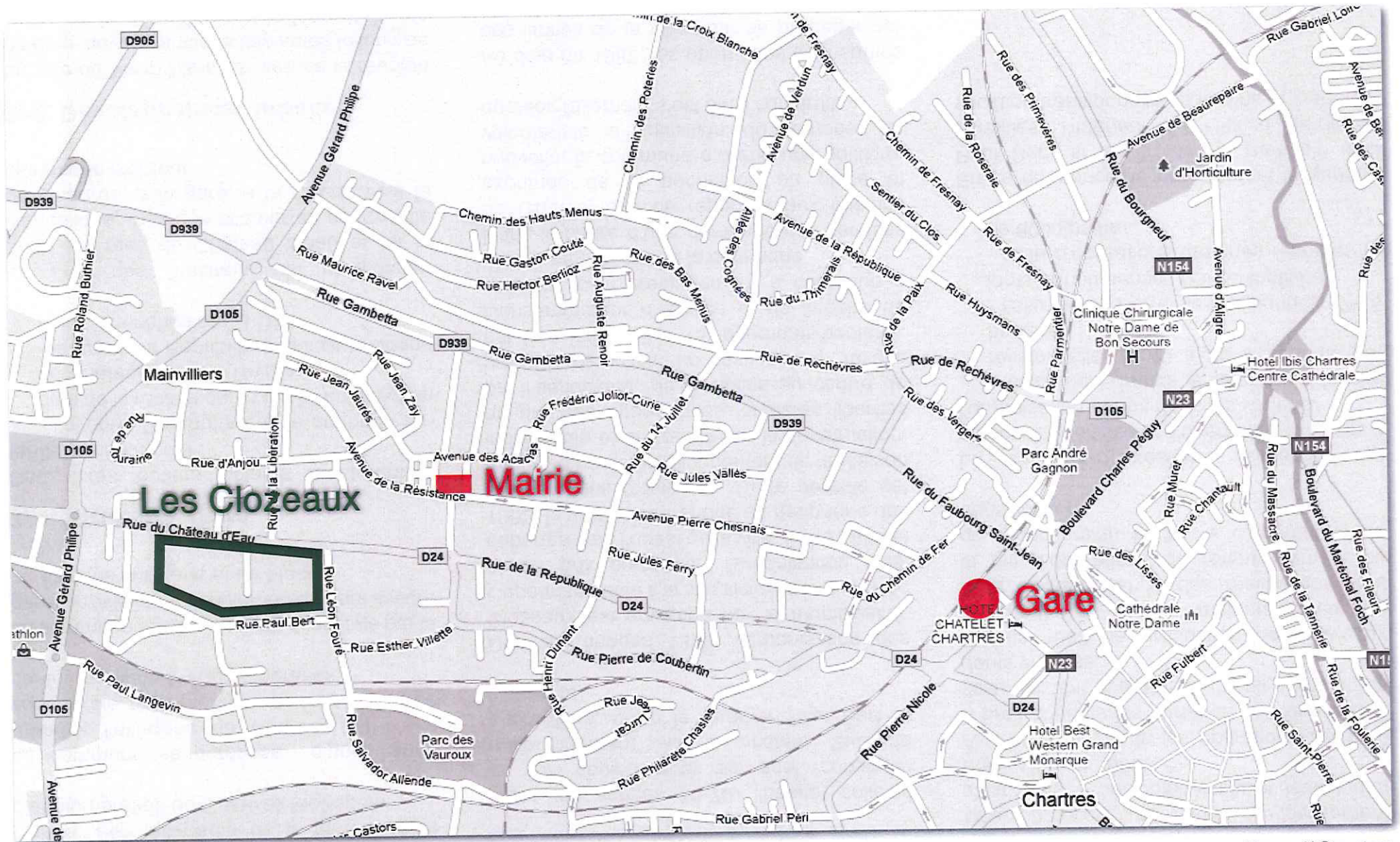


Figure 4/ Structure
viaire de la partie
urbaine de Mainvilliers
Figure 5/ Évolution de

2. CONTEXTE COMMUNAL

Mainvilliers est une commune du département de l'Eure-et-Loir, au Nord de la région Centre. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole.

La commune se compose d'une zone urbaine, limitrophe de Chartres, et d'une zone rurale, qui s'étend au-delà de la voie de contournement de l'agglomération.

La commune est directement desservie par la gare ferroviaire de l'agglomération qui assure les liaisons sur Paris et Le Mans.

2. 1. Structure viaire

Deux axes routiers radiants structurent le territoire communal :

- l'avenue Gambetta qui se prolonge au-delà de la rocade par la D 939 en direction de Châteauneuf-en-Thymerais,
- la rue de la République, qui se prolonge vers Senonches par la D24.

La ZAC des Clozeaux est positionnée entre les rues du Château d'eau et de la République, reliant le secteur au centre-ville de Chartres, à la gare, à la rocade et à la campagne alentour.

2. 2. Développement urbain

La ville de Mainvilliers est née de la réunion de deux noyaux anciens implantés le long de la rue de la République et le long de la rue

Paul Bert. Ce tissu ancien est encore bien visible aujourd'hui avec ses longères et ses maisons en bordure de voies publiques, son parcellaire laniéré et ses arrières jardinés.

Dans les années 50-70, l'habitat collectif et les équipements se sont construits majoritairement sur le secteur Sud de Mainvilliers, entre le quartier Paul Bert et Chartres.

Dès les années 1970, l'urbanisation des Clozeaux est envisagée par la municipalité. Cependant, face à la simplicité opérationnelle et au prix compétitif, l'urbanisation s'est déportée vers l'ouest de la ville. Entre 1968 et 1982, la ville s'est étendue en périphérie des constructions existantes. Cette période est marquée par le développement de la maison individuelle et se traduit par la construction, au gré des opportunités foncières libérées par l'agriculture, de pavillons au centre de grandes parcelles. Le tissu qui en résulte est très lâche (6 à 15 logements/hectare). Consommateur d'espace et de linéaire de réseaux, ce développement a contribué à l'étalement urbain de la commune.

Dans le cadre d'une demande des services de l'État et afin de répondre aux besoins exprimés de la population en place et nouvelle, la commune a mené une politique volontariste d'acquisition de terrains. Le quartier Tallemont s'est ainsi construit.

Au-delà de 1982, les opérations sont sorties des limites de la ville pour se propager au-

delà de la petite rocade, essentiellement sous la forme de constructions pavillonnaires, puis ont franchi la limite de la grande rocade.

Une opération importante de lotissement s'est réalisée rues Jules Vallès et Jean Jugan entre 1982 et 1999.

À la même période les opérations ont petit à petit conquis les surfaces peu denses du tissu existant pour ensuite venir combler les dents creuses.

Depuis 1999, la production de nouveaux logements se réalise majoritairement en tissu existant. 60 % des réalisations sont le fait d'opérations de renouvellement ou de reconversion et 10 % d'opérations de densification.

La commune présente aujourd'hui un patchwork de tissu et d'opérations diverses à l'organisation et aux densités variées.

- tissu des grands ensembles (densité résidentielle de 40 à 60 logements par hectare),
- tissu de lotissements traditionnels (7-15 logts/ha) ou denses (20-30 logts/ha),
- tissu d'opérations urbaines récentes (+ de 80 logts/ha).

En ce qui concerne précisément le quartier Paul Bert, si les fronts de rues s'y sont densifiés, l'intérieur de l'îlot a gardé sa vocation traditionnelle de jardins et vergers.

2. 3. Évolution démographique et parc de logements

Dynamique démographique

Mainvilliers compte 10 600 habitants en 2012.

Depuis 1990, la population croît, et elle augmente plus fortement à Mainvilliers que dans l'unité urbaine depuis 1999.

Le solde naturel de Mainvilliers est stable, bien qu'en légère diminution alors que le solde migratoire, important avant 1975, est négatif depuis 1982.

À l'instar de la tendance nationale, la taille des ménages diminue régulièrement. Moins de 2,3 personnes vivent dans un logement alors que trente ans plus tôt, ce même logement hébergeait en moyenne 2,6 personnes.

Dynamique de la construction

Parallèlement à l'augmentation de population, le parc de résidences principales a progressé régulièrement du fait selon les périodes d'une dynamique de construction et/ou de réhabilitation.

Entre 1982 et 1999, la ville a perdu des habitants alors que le nombre de logements a fortement augmenté. Depuis 1990, la population croît à nouveau et la production de logements reste dynamique. Depuis 1999, la commune a en effet réussi à enrayer la

la population depuis 1982

	1982	1990	1999	2009
Mainvilliers	10 068	9 956	10 009	10 435
Unité urbaine	78 770	85 933	87 823	87 463

Figure 6/ Taux de variation annuelle depuis 1982

	1982 - 1990	1990-1999	1999-2009
Mainvilliers	-0,1%	0,1%	0,4%
Unité Urbaine chartraine	1,1%	0,2%	0,0%
Eure-et-Loir	1,1%	0,3%	0,4%
Région Centre	0,6%	0,3%	0,4%

Figure 7/ Rythme de la construction depuis 1982 sur Mainvilliers

	1982 - 1990	1990-1999	1999-2009
Total de logements construits sur la période intercensitaire	450	306	481
Par an	56,3	34	48,1

chute du taux d'occupation, à maintenir un marché de la réhabilitation et à reconvertir une partie de ses résidences secondaires en résidences principales.

2. 4. Marché de l'immobilier

Ces données ont été recueillies à partir d'entretiens auprès d'agents immobiliers travaillant dans le secteur de l'agglomération chartraine, de recueil de petites annonces et de la synthèse de l'analyse de l'étude sur la stratégie foncière de Chartres Métropole, 2009.

Selon les agences immobilières rencontrées courant 2010, l'image de Mainvilliers est marquée par son histoire cheminote et la

présence d'immeubles collectifs en son centre, rendant ce secteur peu attractif. En revanche, le secteur situé entre la mairie et la gare de Chartres est très recherché par les habitants.

Sur la commune de Mainvilliers, les prix du marché ont historiquement toujours été inférieurs à l'ensemble de l'agglomération chartraine. La population qui vient habiter la commune est principalement composée de primo-accédants locaux souhaitant réaliser une 'opération tremplin' en achetant un bien comme première étape de leur itinéraire résidentiel. À ces jeunes ménages s'ajoutent

	1982	1990	1999	2009
POPULATION				
Taux d'évolution démographique annuel	2,40%	-0,1%	0,1%	0,4%
Population des ménages	10 068	9 956	10 009	10 435
Taille des ménages	2,74	2,58	2,38	2,25
PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	3672	3864	4213	4633
Résidences secondaires	29	57	81	49
Logements vacants	107	89	161	282
Nombre total de logements	3808	4010	4455	4964
CONSTRUCTION				
Total de logements construits (A)	450	306	481	
Par an	56,3	34	48,1	
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION				
Logements permettant le renouvellement du parc (= nombre de logements nécessaires pour remplacer ceux qui ont disparus) (B)	248	-139	-28	
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	10	96	89	
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	235	327	231	
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D) = POINT MORT	493	284	292	
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	-43	22	189	

Figure 8/ Utilisation de la construction entre 1982 et 2007 sur Mainvilliers, source: INSEE

également des retraités venant s'installer au plus près des services, commerces et équipements.

L'offre en locatif

› L'offre de logements sociaux

Mainvilliers comporte une part importante de logements sociaux sur son territoire. En 1999, ils représentaient 42 % des résidences principales mainvilloises ; en 2009 31,5 %, chiffre légèrement au-dessus de la moyenne de l'agglomération (30,9 %).

› L'offre privée

Les agents immobiliers constatent un manque de petits logements ce que le SCoT relève également. Les maisons en location sont également peu nombreuses dans les 'petites annonces'.

La moitié des appartements en location se situent à proximité de la gare SNCF. Ils correspondent aux besoins des ménages vivant dans l'agglomération mais dont un des membres au moins travaille à Paris ou en région parisienne.

La surface moyenne d'un studio est de 30 m² pour une location de 419 € / mois. Les T2 sont loués en moyenne à 550 € par mois pour une surface moyenne de 48 m² par appartement. Les T3 et T4 ont une surface d'environ 65 à 70 m² pour des prix variant entre 600 et 700 €/ mois.

L'offre et la demande en accession

› L'offre d'appartements

La majorité des appartements en vente sur le marché mainvillois correspond à des types 3 et 4. Les petits appartements (studios, T2) et les très grands (au-delà des T5) sont plus rares. Les prix moyens pour des appartements 'classiques' varient autour de 68 000 € pour des studios, 120 000 € pour des T2, 136 000 € pour des T3 et 166 000 € pour les T4. Les prix moyens au mètre carré de surface habitable sont de :

T2 = 2 760 €/ m²,

T3 = 2 025 €/ m²,

T4 = 2 120 €/ m².

On constate que les appartements situés à proximité de la gare ont un prix au mètre carré plus élevé notamment pour les T4 et les studios. La différence de prix au m² s'élève à près de 200 €/ m² pour les T4 et à 1000 €/ m² pour les studios.

› L'offre de maisons

Les ventes des maisons concernent principalement les T4 et T6.

Sur l'échantillon prélevé, les T4 se vendent en moyenne 176 000 € soit 2 630 €/m² de surface habitable et les T6 sont au prix moyen de 272 000 € soit un peu moins de 2000€/ m² de surface habitable.

Lorsque la taille des terrains est précisée, la surface est généralement comprise entre 400 m² et 600 m².

› La demande

Le parc immobilier de type maison de ville, ou maisons groupées ou en bande, répond à la demande des primo-accédants, selon les experts immobiliers. Elles apportent le confort d'un espace extérieur privé pour faire un barbecue ou jouer avec les enfants.

Or, à Mainvilliers si les primo-accédants ont un large choix en achat d'appartement, à la fois sur la taille et la localisation des biens immobiliers, l'offre d'accession de maisons est restreinte.

2. 5. Équipements éducatifs

En terme d'équipements éducatifs, la commune compte :

- › Un pôle petite enfance «Les Mainvillous» qui regroupe un centre multi-accueil et une crèche familiale.
- › Trois groupes scolaires (maternelle + primaire) et une école maternelle. L'école la plus proche des Clozeaux se situe à proximité, rue Victor Hugo.
- › Un collège.
- › Un centre de loisir sans hébergement (CLSH) en lien avec le centre socio-éducatif.
- › Un lycée d'enseignement adapté.

Les lycéens suivant une scolarité 'classique' doivent se rendre au Lycée Jehan de Beauce à Chartres, mais à proximité immédiate de Mainvilliers, ou au Lycée Silvia Monfort à Luisant.

3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

3.1. L'objectif de la ZAC

L'objet de l'opération d'aménagement est de répondre à la demande en logements en tenant compte des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Plan Local de l'Habitat (PLH).

Le Conseil Municipal souhaite ainsi urbaniser le dernier cœur d'îlot de la commune dans un esprit de mixité et de diversité de l'habitat. La volonté est par ailleurs de relier le secteur ancien de la rue Paul Bert qui comprend des zones plus récemment urbanisées (quartiers Aristide Briand et Mandela) et de les rapprocher du centre-ville par la création de circulations automobiles et douces.

Enfin, à l'occasion de cette opération d'aménagement, les élus souhaitent réaliser un quartier d'habitat économe en énergie à des prix abordables, privilégiant les circulations douces et intégrant la rétention des eaux pluviales dans la conception des espaces plantés.

Choix de la procédure

L'aménagement du périmètre des Clozeaux est envisagé sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, tel que défini à l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme pour les raisons suivantes.

Cette procédure d'aménagement complète

est d'initiative publique et d'intérêt général et permet de conserver une maîtrise de l'opération, jusqu'à son terme, par la collectivité sur ses choix d'aménagement.

Dès sa création, la ZAC offre en effet la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

La ZAC permet ensuite de créer et d'aménager un nouveau quartier, en équipant des terrains destinés à être vendus à des constructeurs ou des promoteurs.

Par ailleurs, la ZAC permet :

- de mettre à la charge de l'opération le coût des équipements publics induits tout en excluant les constructions du champ d'application de la Taxe d'Aménagement ;
- de commencer la commercialisation des terrains avant la réalisation des travaux d'équipement ;
- d'assurer une diversité d'offre de logements correspondant aux différents besoins et de prendre en compte la réalisation de logements sociaux dans le programme global prévisionnel de constructions ;
- d'imposer des prescriptions architecturales et paysagères au travers des cahiers des charges de cession des terrains qui s'imposeront aux constructeurs.

Enfin, elle ouvre aux propriétaires le droit de mettre la collectivité en demeure d'acquérir leur terrain.

3.2. Le contexte réglementaire

L'étude foncière réalisée pour Chartres Métropole, considère ce cœur d'îlot comme un lieu de projet structurant à long terme pour l'unité urbaine.

Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale

Approuvé en 2006, le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) 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 (par la continuité urbaine) »
- « Privilégier l'urbanisation des « dents creuses »,
- « Privilégier les secteurs d'extension ou de densification proches des équipements existants et des axes de transports collectifs, »
- « Privilégier des formes d'habitat dense. »

Dans les communes couvertes par le SCoT, ce dernier impose de diversifier l'offre en logements pour les personnes âgées, les familles et les étudiants.

Les types et statuts de logements préconisés

Habitat individuel dense

Tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbains, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.

Habitat intermédiaire

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins gal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.

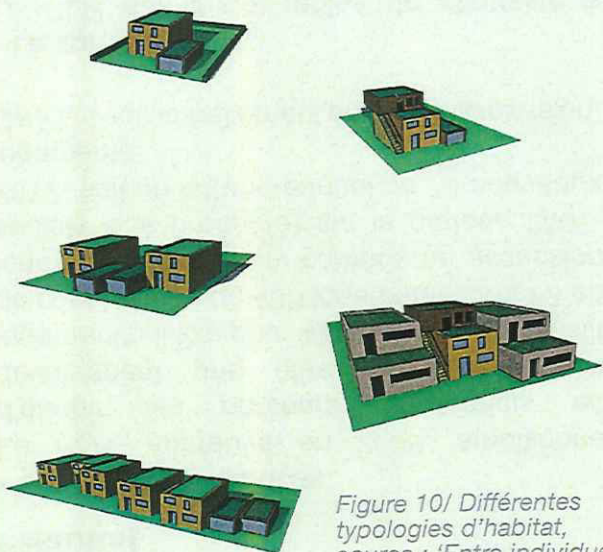


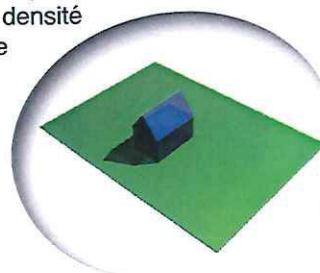
Figure 10/ Différentes typologies d'habitat, source : 'Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire', Edité par l'Union sociale pour l'Habitat et le Plan urbanisme construction architecture, juillet 2010

A la différence du pavillon, seul sur sa parcelle, (ci-dessus à gauche) l'habitat individuel s'accole pour constituer un petit ensemble urbain. Il n'y a pas de superposition. Par contre l'habitat intermédiaire (au sens strict), (ci-dessus à droite), utilise le volume pour imbriquer plusieurs logements l'un sur l'autre. La composition permet alors d'offrir une extension extérieure pour le logement du dessus sur celui du bas. Ce dernier conservant un jardin de plain-pied. Le principe se décline aussi par accollement et voisinage.

Figure 9/ Différentes formes d'habitat et de densités, source : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Chartraine

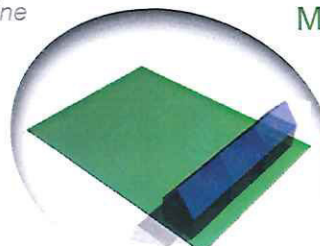
Maison individuelle

Parcelle de superficie moyenne entre 400 à 600 m² (dans un lotissement), soit densité nette moyenne de 20 logts / ha.

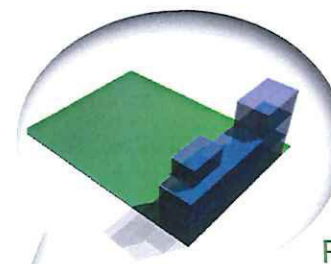


Maison de ville

Parcelle de superficie moyenne entre 200 à 300 m², soit densité nette moyenne de 40 logts / ha.

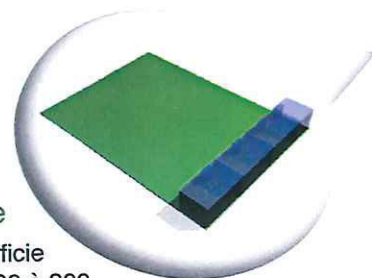


Différentes formes d'habitat



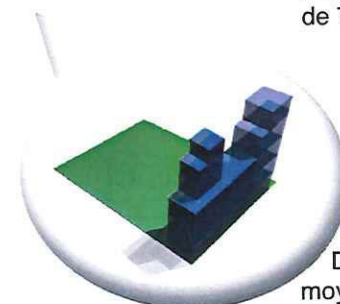
Petit collectif

R+1 ou R+2, Densité nette moyenne de 70 à 80 logts / ha.



Maison en bande

Parcelle de superficie moyenne entre 200 à 300 m², soit densité nette moyenne de 40 logts / ha.



Collectif intermédiaire

R+3, R+4 ou R+5, Densité nette moyenne de 130 à 160 logts / ha.

sont du petit collectif, du locatif intermédiaire et de l'accession sociale.

Le SCoT demande également de développer de nouvelles formes urbaines alternatives au pavillonnaire : maisons en bande, petits collectifs ou collectifs intermédiaires, doivent ainsi s'attacher à rationaliser le foncier tout en conservant des proportions habitables adéquates et des espaces de détente.

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat

› Les objectifs chiffrés

Le PLH, approuvé en 2008, ambitionne d'élargir les parcours résidentiels en développant une offre intermédiaire en logements. Il fixe pour Mainvilliers, un objectif de construction de 438 logements dont 83 en logements sociaux (y compris en accession sociale à la propriété) sur la période 2007-2012, soit un rythme annuel de 73 nouveaux logements.

Ce PLH est actuellement en cours de révision.

› Le zonage

Le PLH définit des pôles de centralité à renforcer sur l'agglomération Chartraine. Le centre ancien de Mainvilliers, localisé autour de la mairie et de la rue de la République est repéré comme une 'centralité existante à la densité forte à conforter'.

L'enjeu est de favoriser une urbanisation interstitielle sur de petits terrains ou lorsque des opportunités de mutation existent.

Hors de ces centralités, sur le plateau Nord-Ouest de l'agglomération (qui intègre Chartres-Lèves-Mainvilliers), le PLH définit 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 réaliser des opérations avec une densité comprise entre 20 et 40 logements par hectare.

La stratégie foncière de Chartres Métropole

Chartres Métropole a défini une stratégie foncière sur l'ensemble de l'agglomération et a mis en place un observatoire foncier.

L'étude met en exergue une stratégie en deux temps :

- à court terme (2009-12) des opérations de constructions en dents creuses et en extension ;

- à long terme (post 2012) des opérations de constructions en cœur d'îlot et en reconversion, dans laquelle s'inscrit le projet de ZAC des Clozeaux.

Le Plan d'Occupation des Sols

› Le POS approuvé en 2000, inscrit le secteur en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle : 1NAe.

Il décrit le secteur des Clozeaux comme un secteur d'extension du tissu ancien du vieux

Mainvilliers. La diversification des modes d'habitat y est possible à partir du mode dominant de la maison individuelle.

Y sont autorisées les constructions appartenant à une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 8000 m² sachant que le projet doit rendre possible l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone et permettre que les voies et réseaux divers soient dimensionnés à cet effet. Il doit également prévoir que les charges internes à l'opération et celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants soient prises en charge par le pétitionnaire conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

› Le projet est en accord avec les règles du document d'urbanisme en vigueur. Le POS est en cours de révision. L'opération d'aménagement devra donc respecter les dispositions réglementaires du futur document d'urbanisme une fois approuvé. Ce dernier, le Plan local d'urbanisme, est en phase de consultation de la population, avant l'approbation.

Dans le POS en vigueur en 2013 :

- le coefficient d'occupation des sols est de 0,5,
- 1,5 place de stationnement est prévue par logement de type 1 et 2,
- 2 places de stationnement sont prévues pour tout logement de type 3 et 4 et pour les maisons individuelles,
- 2,5 places sont comptabilisées pour les

Éléments de reconnaissance des centralités

- Centres-villes (mairie)
- Centres commerciaux

Cercles de centralité à l'intérieur desquels organiser une densification

- Centralités existantes
- Centralités à créer autour de nouveaux quartiers
- Centralités à créer autour des ORU
- Densités fortes à conforter
- Densités moyennes à conforter

Cercles de développement urbain à partir du cœur de ville de l'agglomération

- Première couronne autour de l'hypercentre : densités les plus élevées
- Deuxième couronne : densités fortes
- Limite d'urbanisation résidentielle
- Espaces d'extension urbaine résidentielle
- ▨ Espaces de reconversion

Existant

- Axes structurants
- Autres voies principales
- Voies ferrées
- Projet de contournement RN154
- Limites communales
- Urbanisation résidentielle
- Zones d'activités et d'équipements
- Zones de loisirs
- Vallées marquantes

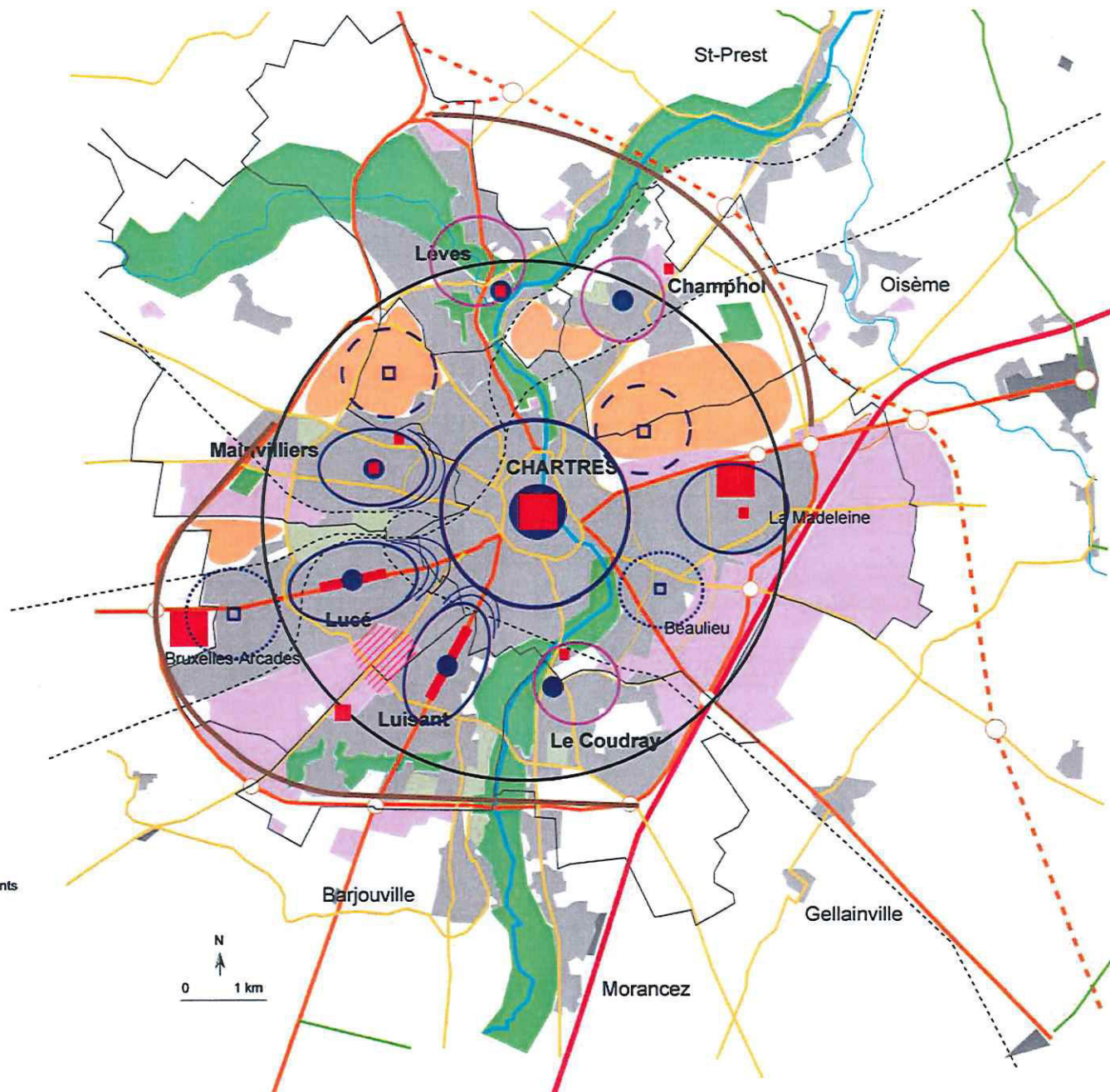


Figure 11/ Plan d'actions Objectifs 2020, défini par le PLH, 2008, sources : PLH Chartres Métropole

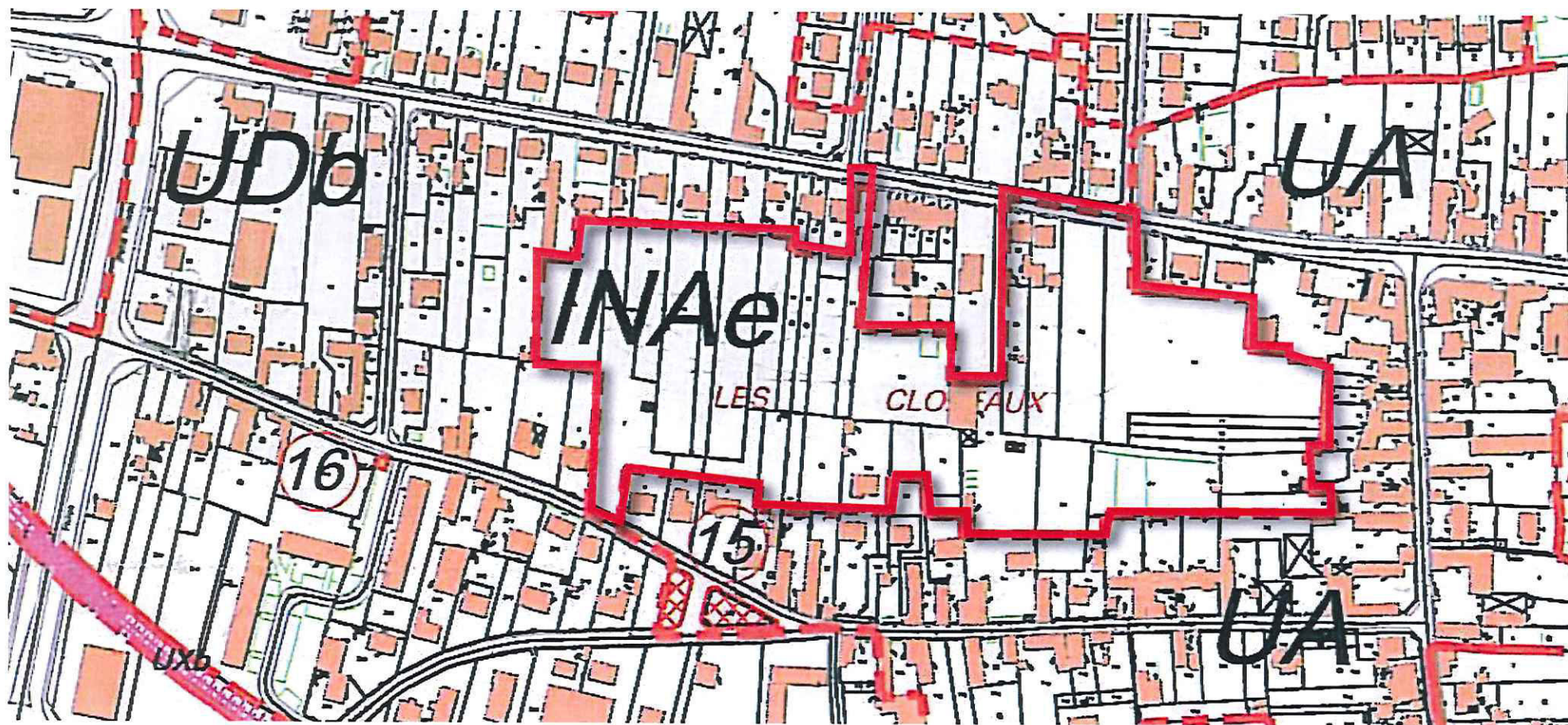


Figure 12/ Extrait du zonage du
Plan d'Occupation des Sols

T5,

- 10 % de places supplémentaires sont également à prévoir pour les visiteurs des habitations collectives,
- une surface minimum 'd'espace libre végétal' correspondant à 30 % de la superficie non construite est imposée.
- les secteurs de vues sur la cathédrale sont à respecter. Un cône de vue couvre la moitié Nord du site des Clozeaux réglementant le niveau maximum des faîtages des constructions à 168,4 mètres d'altitude. Le terrain culmine à 158 mètres NGF. **Les constructions de la ZAC ne pourront dépasser 11 mètres de haut au faîtage.**

À ce jour, le PLU qui sera en vigueur prochainement prévoit un COS maximal de 1 ; une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ; un coefficient d'espaces verts de 40% minimum ; une hauteur maximale de 10 mètres au point le plus haut de la construction.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La police de l'eau impose que l'eau soit 'propre' avant diffusion dans le sol afin d'éviter tout rejet d'eau polluée dans les nappes souterraines.

Les solutions qu'elle préconise sont soit l'imperméabilisation des sols, soit **la diffusion avec précaution des eaux dans le sol (filtration par adsorption).**

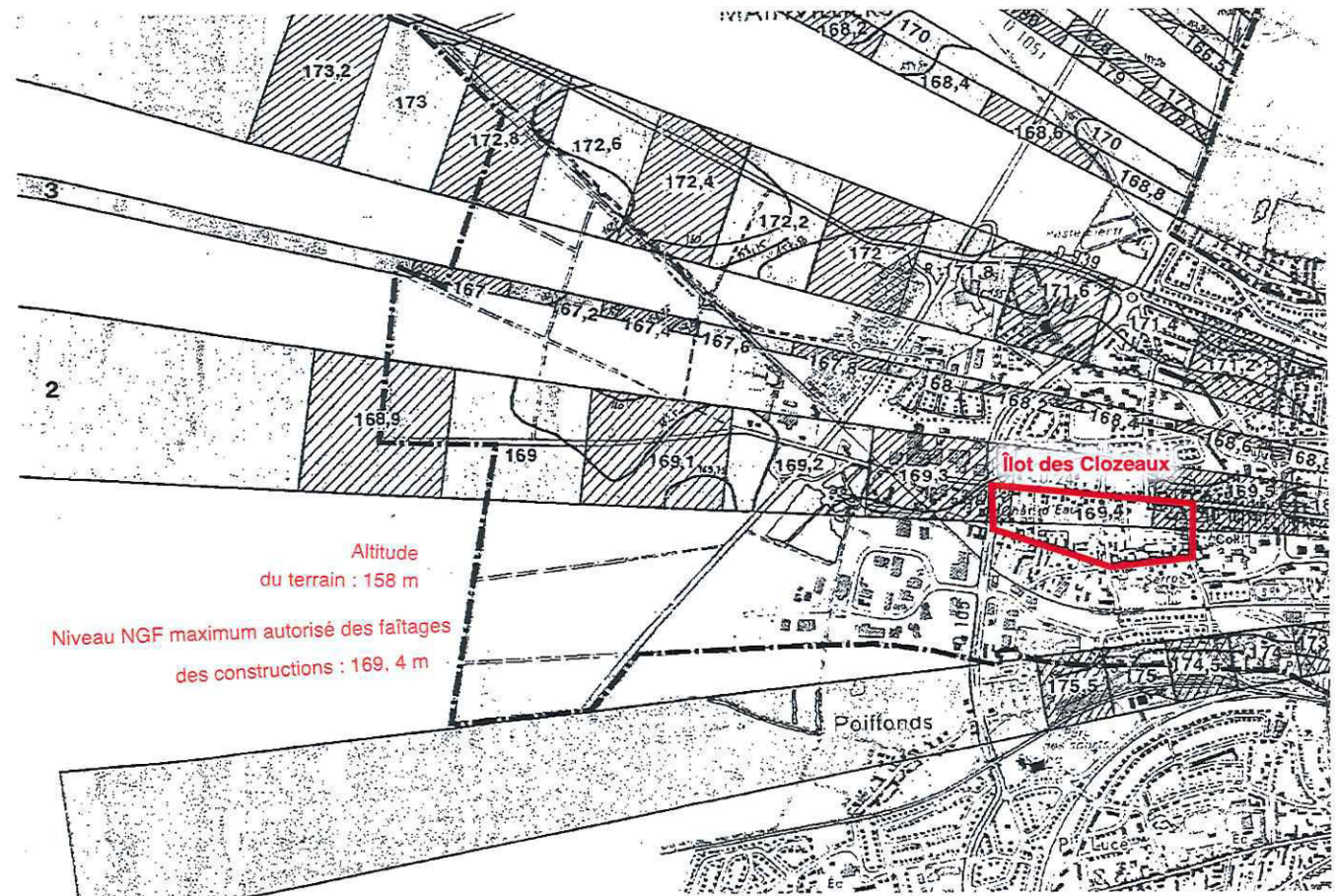


Figure 13/ Cônes de vues sur la cathédrale et hauteurs maximales à respecter, extrait du POS de Mainvilliers.

Les contraintes pour les eaux de ruissellement

La communauté d'agglomération est en charge de la gestion des eaux pluviales sur son territoire. Pour tout projet de plus de 3 hectares, elle fixe un débit de fuite maximal de 1 litre / seconde / hectare.

En conséquence, les eaux de ruissellement doivent être retenues à l'intérieur du périmètre du projet avant rejet dans les canalisations de Chartres Métropole ou **les eaux de ruissellement doivent s'infiltrer sur place pour minimiser au maximum le débit de fuite.**

4. DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

La description de l'état du site et de son environnement présente les traits essentiels pris en compte pour l'établissement du projet.

4.1. Cadre physique et biologique

La topographie

Le coeur d'îlot en longueur, est orienté Est / Ouest. Le haut du site, en partie Nord, est situé à une altitude de 160 m. L'altitude minimale est de 158 m (au Sud). La pente descend vers deux points d'écoulement : le Sud-Est et le Sud-Ouest.

En front de rue, juxtaposition d'habitat rural et pavillonnaire.

L'habitat ancien s'implante en pignon sur rue, alors que les pavillons privilégient la façade sur rue.

Hauteur du bâti : R+1 ou R+C.



Les hangars agricoles donnent une référence de gabarit intéressante.



Accès piétons, vélos jusqu'au coeur d'îlot.

Figure 14/ Série de photos illustrant le paysage urbain du quartier



Accès automobiles au coeur d'îlot.



La géologie

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

- une épaisseur de 30 cm de terre végétale brune et de silex au nord du site, cette couche diminue 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 commune est ainsi concernée par les risques de mouvement de terrain liés à la nature argileuse des sols : aléas de retrait/gonflement faible à moyen.

Le contexte bâti et végétal

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

La densité résidentielle est de 15 à 25 logements/ha avec une emprise au sol d'environ 30 %.

Le site en cœur d'îlot, protégé par un écran de maisons ou longères, est peu perceptible depuis les rues alentours.

L'alignement du bâti actuel sur rue optimise remarquablement 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, le 'chez soi', univers intime, est occupé par des jardins et des vergers privés offrant un cadre calme, tranquille et jardiné.

La faune et la 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 site sont étendues.

Le lieu est occupé de vergers, jardins et friches.

La flore correspond à une flore commune que l'on retrouve dans les vergers, jardins potager et prairies. Elle comporte des arbres fruitiers (noyer, cognassier, cerisier, etc.), des plantes cultivées et des herbes de prairies.

La faune est composée d'insectes communs

Figure 15/ Carte géologique, source : SODEREF, 2010
Carte réalisée sur le périmètre d'étude de 2010

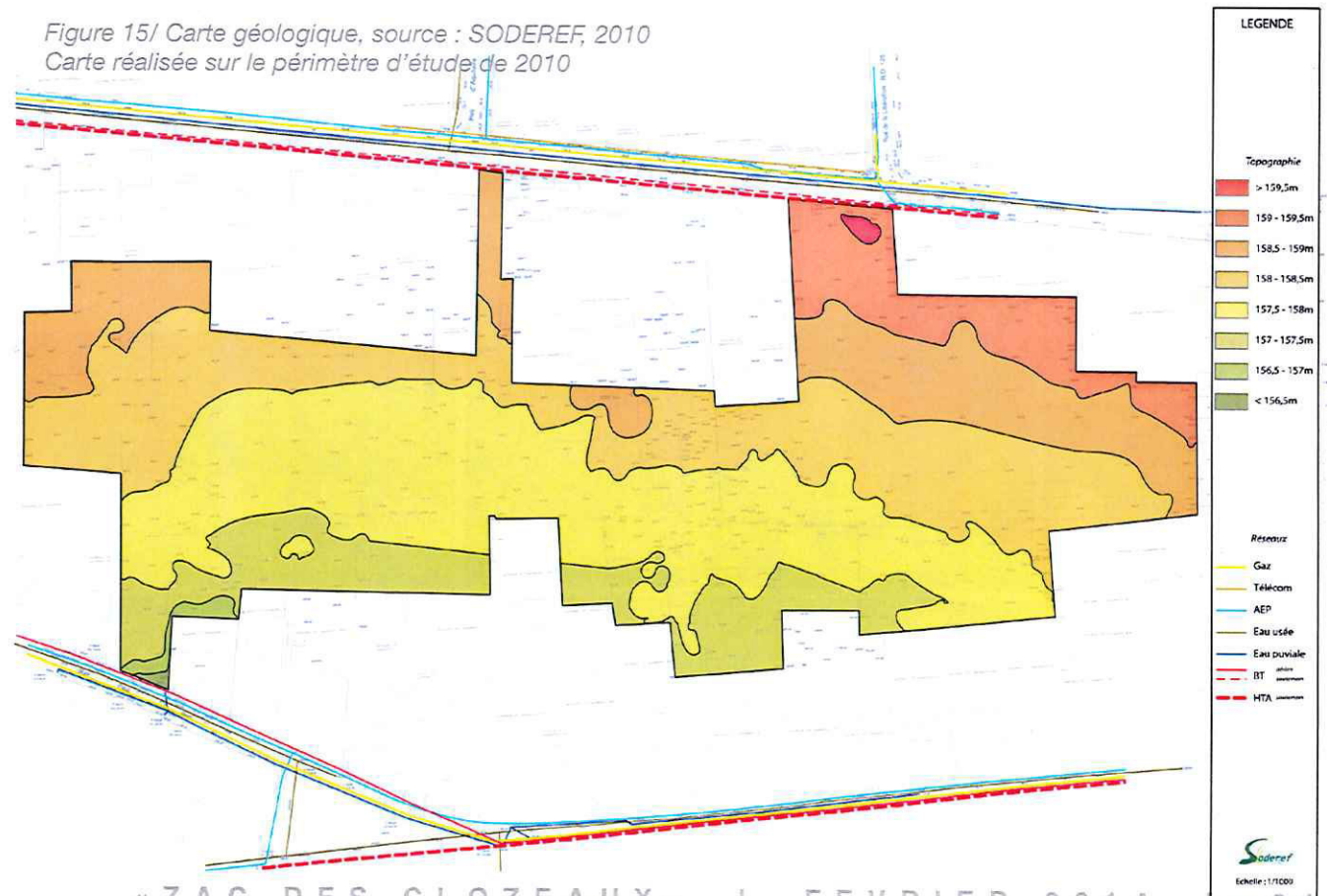




Figure 16/ Bâti existant et cœur d'îlot (document non contractuel)

Ambiance de vergers et de jardins à utiliser en cœur d'îlot.



(mouches, abeilles, scarabées et autres coléoptères, ...), d'une avifaune commune (merles, mésanges, moineaux, tourterelles, pigeons ramiers, corneilles, pies, ...) et de petits mammifères (hérissons, écureuils, rongeurs communs, ...) qui trouvent refuge dans les haies, hautes prairies et bosquets.

Les espèces présentes sont communes et n'appellent pas de protection particulière.

Le projet d'aménagement, par ces nombreux espaces plantés et jardins, permettra la reconstitution de cette faune et de cette flore.

4.2. Paysage urbain

Cf. Photos pages précédentes.

4.3. Liste des parcelles concernées

Le périmètre de la ZAC s'étend sur une partie ou l'ensemble des parcelles ci-contre.

Section N° de parcelle	Surface inscrite dans le périmètre de la ZAC
AV 0001	350 m ²
AV 0002	180 m ²
AV 0007	2 170 m ²
AV 0008	350 m ²
AV 0039	738 m ²
AV 0040	835 m ²
AV 0042	200 m ²
AV 0043	725 m ²
AV 0044	1 475 m ²
AV 0045	650 m ²
AV 0046	1 385 m ²
AV 0051	790 m ²
AV 0060	1 975 m ²
AV 0064	590 m ²
AV 0065	2 135 m ²
AV 0066	5 505 m ²
AV 0077	460 m ²
AV 0078	540 m ²
AV 0079	550 m ²
AV 0080	305 m ²
AV 0081	1 905 m ²

Section N° de parcelle	Surface inscrite dans le périmètre de la ZAC
AV 0082	150 m ²
AV 0083	530 m ²
AV 0084	1 490 m ²
AV 0085	1 695 m ²
AV 0086	655 m ²
AV 0087	855 m ²
AV 0091	1 125 m ²
AV 0096	590 m ²
AV 0097	520 m ²
AV 0101	375 m ²
AV 0283	1 790 m ²
AV 0335	740 m ²
AV 0337	475 m ²
AV 0339	444 m ²
AV 0343	295 m ²
AV 0344	2 370 m ²
AV 0353	310 m ²
AV 0355	210 m ²
AV 0358	370 m ²
AV 0360	380 m ²
AV 0362	740 m ²
domaine public au carrefour rue du Château d'eau / rue de la Libération	670 m ²

5. PARTI D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement ont pour but d'intégrer un 'parc habité' dans le dessin et le fonctionnement du bâti existant.

Le quartier accueillera entre 120 et 160 logements. La densité sera comprise entre 30 et 45 logements à l'hectare. La typologie de logements sera diversifiée : habitat collectif, maisons de ville, maisons individuelles isolées.

Le quartier recevra au maximum 16 000 m² de surface de plancher sur les 3,9 hectares du périmètre de la ZAC.

L'organisation du quartier sera basée sur le circuit d'écoulement de l'eau.

Le bâti s'organisera ainsi autour d'un réseau de noues végétalisées.

Pour minimiser les coûts de réseaux, et absorber sur place les eaux pluviales, les sols de la majorité des espaces, à savoir le bowling, les poches de stationnement, les 'zones de rencontres', les jardins privés, le réseau de noues et de chemins «piétons-vélos», seront perméables.

Une voirie traversante reliera le quartier au réseau viaire existant par :

- un accès rue de la République,
- deux accès rue Paul Bert.

5.1. Les espaces publics

Le réseau de noues : un espace polyvalent

Le réseau de noues recueillera les eaux pluviales des chaussées et des surfaces perméables et les conduira jusqu'à la déclivité du terrain (noue plus importante en bas du quartier) mis à profit pour les retenir et les infiltrer.

Les eaux de ruissellement des voiries seront traitées par adsorption dans les noues, c'est-à-dire par fixation des polluants dans les racines des plantes au moment de l'infiltration dans le sol.

La largeur et la profondeur des noues seront calculées en fonction de la perméabilité des sols.

Un cloisonnement léger des noues permettra une rétention par pallier des eaux de ruissellement.

Une partie des toitures seront végétalisées afin de retenir les eaux de pluie et retarder l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau de noues.

Les noues et leurs abords seront conçus de manière à permettre de multi-usages. En cas de pluie, ils seront utilisés comme espace de rétention. Par temps sec, ils deviendront des espaces piétonniers : lieux de promenades, espaces de jeux, zone tampon entre fonds de jardins.

Le bowling, place publique de quartier

La place publique interne au quartier sera structurée par les immeubles collectifs et par les rangées de maisons de ville. Un alignement d'arbres à feuilles caduques en son centre offrira un cadre ombragé en été. Le bowling comportera une voie carrossable qui fera la liaison entre le cœur du quartier et la rue Paul Bert via la partie Sud-Est du quartier.

Définition 'bowling'
Espace végétalisé, souvent enherbé, légèrement en creux, ici à usage public (promenade plantée, lieux de jeux d'enfants, etc.) permettant de recueillir les eaux de pluie en cas de ruissellement important.

5.2. Accès et connexions

Le réseau viaire de la ZAC des Clozeaux sera réduit à son minimum.

Le réseau viaire

Dans un souci de sécurité, les entrées seront larges pour permettre une visibilité aisée des entrées et sorties et une insertion fluide dans la circulation routière. L'entrée Nord correspondra à la large ouverture existante. Les deux autres entrées seront créées à partir de la démolition de constructions existantes.

Les bus ne traverseront pas le quartier des Clozeaux car les arrêts existent à proximité immédiate.



Figure 17/ Schéma de principe du parti d'aménagement retenu

La largeur des voies permettra le croisement de deux véhicules à vitesse réduite. La voirie sera partagée. Par exemple, la liaison entre le boulingrin et la rue Paul Bert via le secteur Sud-Est du quartier sera de 4,5 mètres de large et sera à priorité piétonne.

L'ensemble du quartier sera conçu en 'zone 30' ; la vitesse maximale autorisée sera de 30 km / H.

Le réseau de circulations douces

Les chemins (piétons, vélos) s'organiseront selon une trame orthogonale. Ils longeront le réseau de noues et traverseront le quartier du Nord au Sud.

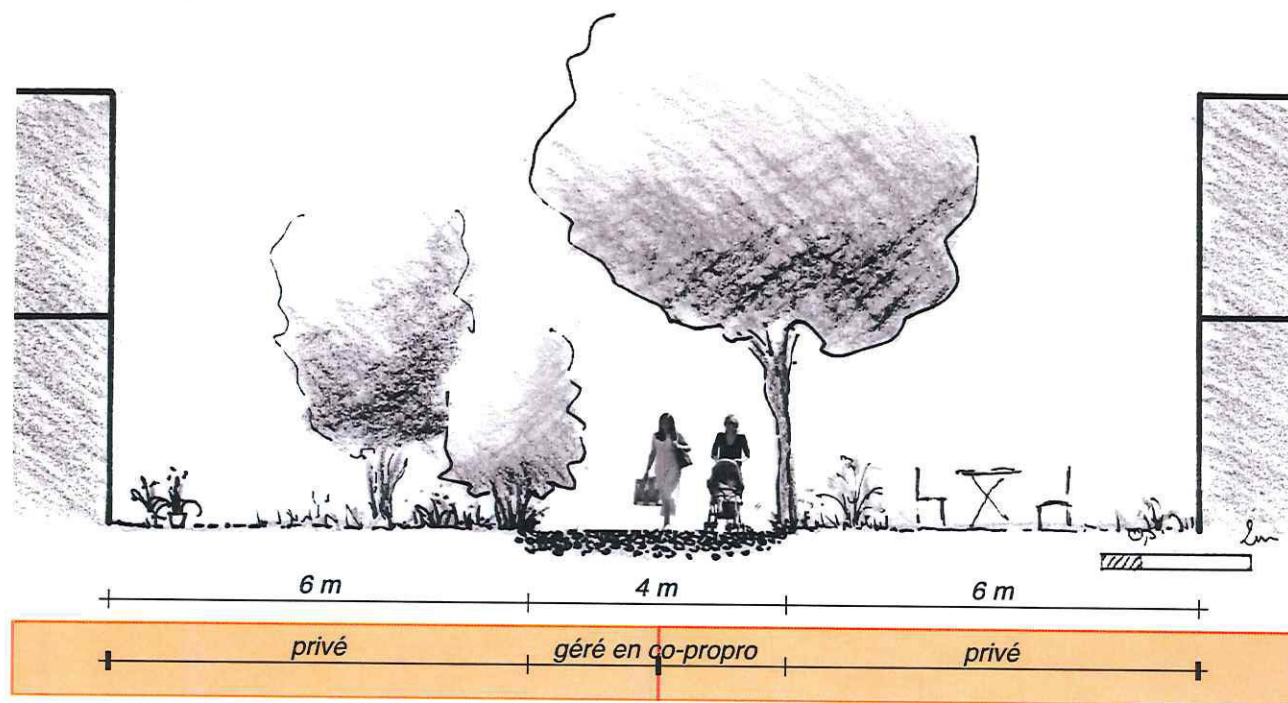
Ils pourront desservir les zones de rencontres, poches de stationnements, places et assurer une continuité de circulations douces entre les différents quartiers de la ville.

5.3. Les 'zones de rencontres'

Les 'zones de rencontres' correspondront aux seuils des groupes de maisons de ville. Elles permettront de regrouper les entrées et sorties piétonnes des parcelles habitées. Ces zones seront paysagées et non clôturées et permettront :

- de favoriser l'esprit de quartier et de voisinage,
- d'avoir un espace tampon entre l'espace public de la rue et la sphère privée,
- d'avoir un seuil jardiné de 'présentation' devant chez soi,

Figure 18/ Fonctionnement des 'espaces de rencontres' : une gestion en copropriété



- aux enfants de jouer à l'abri des circulations automobiles.

Ces zones seront utilisées par la voiture à titre exceptionnel (déménagement ou dépôt de courses).

Le revêtement du sol sera perméable à l'eau de pluie.

5.4. Les poches de stationnement

Le nombre de places de stationnement à créer sous forme de poches de stationnement répondra aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur.

Les poches de stationnement auront un accès unique sur la voirie centrale afin d'assurer une sécurité optimale.

Les entrées de ces poches de stationnement seront paysagées.

Le revêtement du sol sera perméable à l'eau de pluie.

A Espace de rencontres (accès aux logements)



B Poche de stationnements

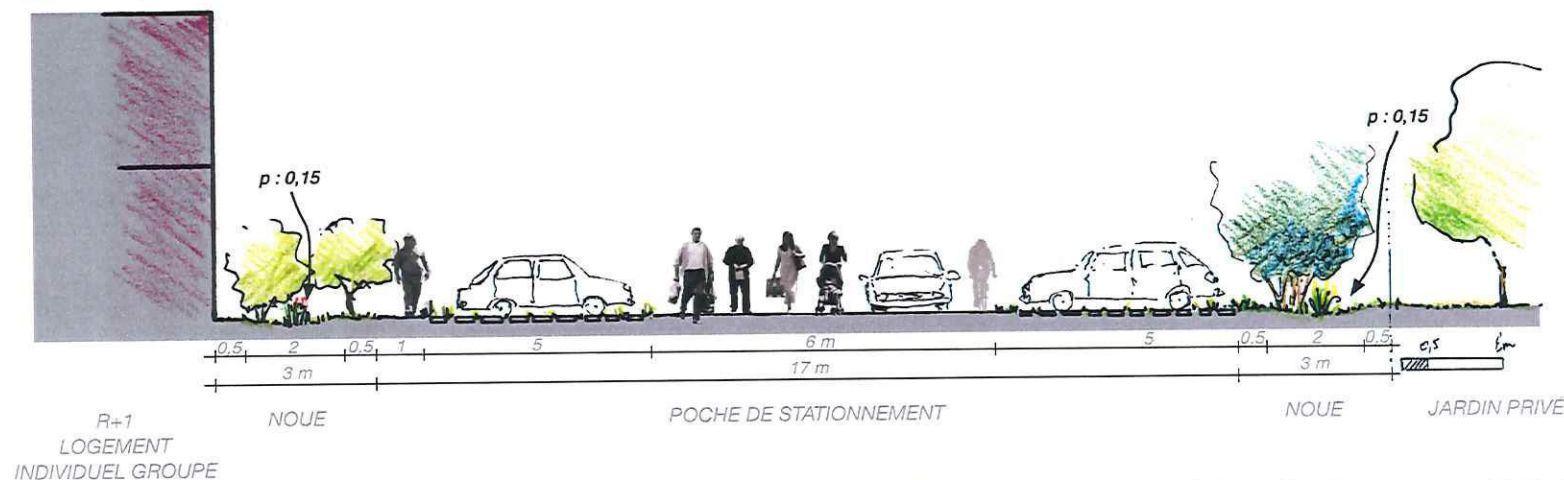
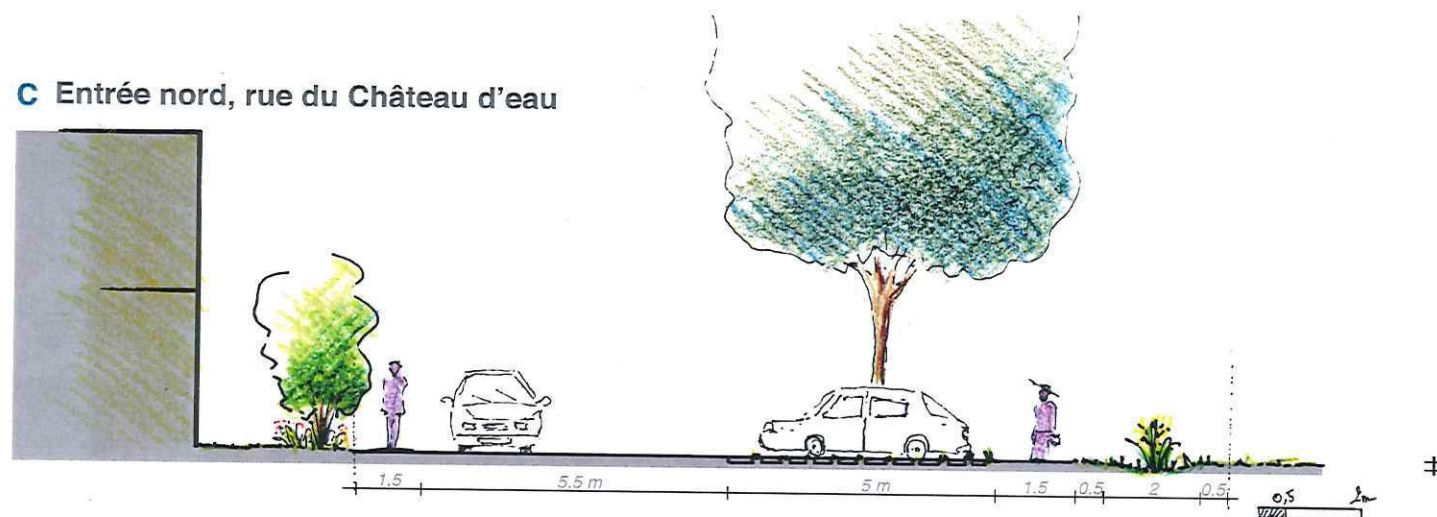


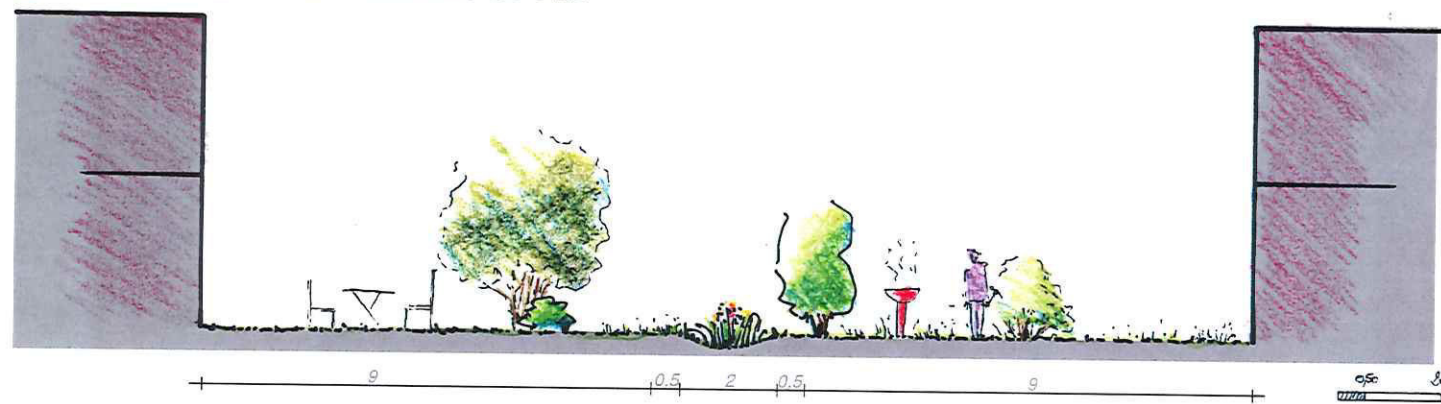
Figure 19/ Les gabarits des espaces (exemples de traduction des principes d'aménagement)

Figure 20/ Les gabarits des espaces (exemples de traduction des principes d'aménagement)

C Entrée nord, rue du Château d'eau



D Jardins arrières des maisons de ville



6. RÉSERVE FONCIÈRE COMMUNALE

La commune est en cours d'acquisition des parcelles du périmètre de ZAC.

7. LES POINTS FORTS DU PROJET

• Un quartier offrant d'excellents confort & qualité de vie

- Un cadre de vie 'Entre ville & campagne' : **Habiter son jardin.**

- Optimisation de l'utilisation de la parcelle : maison côté rue, jardin à l'arrière.

- **Jardin de ville** à l'arrière de parcelle : barbecue, vie de famille.

- **Bon ensoleillement des logements** : implantations Est/Ouest, logement traversant.

- Des espaces définis par les habitations (et non pas par des stationnements).

- **Présence de la voiture réduite** à la desserte locale et aux poches de stationnement : partage de voirie, pas de voirie englobante, voiture pas omniprésente visuellement ET proche des habitations.

- **Des espaces multi-usages** : voirie partagée et réseaux de noues

- il pleut > espaces d'infiltration des eaux pluviales
- il fait beau > possibilité d'appropriation des espaces publics en espaces de jeux ou de promenades

- **Espaces de rencontres par petits groupes d'habitations** :

- renforcement des relations de voisinage,
- appropriation du quartier par ses habitants,
- espace de jeux pour enfants en sécurité.

- Quartier relié à la ville et à l'agglomération : réseau cheminement doux, transport en commun.

• Une programmation variée

- Typologies différentes : **maisons** individuelles isolées + jumelées par 2 + groupée + **petit collectif.**

- Taille variée : du **T2 au T5.**

- 2 places de stationnement / logement.

• Un quartier écologique

• **Continuité écologique ou «le parcours du papillon»** : jardins à l'arrière, noue, espaces publics végétalisés.

• **Dispositif de rétention des eaux de pluie** : toiture végétalisée, noue, revêtement perméable des cheminements.

• Conception et aménagement pour **réduire les déperditions de chaleur** des constructions: en bande ou jumelées.

• **Espaces multi-usages**: noues = aire de jeux ou espace de collecte des eaux de pluie.

• Entretien des espaces facilité par le choix des espèces végétales.

• Intégration du quartier dans son

• Prises en compte des contraintes de :

Débit de fuite maximum
de 1L / ha / sec
> Chartres Métropole



environnement
urbain: densité,
volume, organisation

8. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PARTI RETENU

Ce chapitre expose les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet d'aménagement faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

8.1. Le projet au regard des dispositions d'urbanisme

Le schéma de principe d'aménagement tient compte des prescriptions du POS en vigueur et intègre les orientations du PLU qui sera prochainement approuvé.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme en phase de consultation de la population intègre les prescriptions de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Les grandes directions du PLU / AEU vont dans le sens général d'une accentuation de la densité urbaine en optimisant notamment les cœurs d'îlot. Les projets sont incités à préserver ou compléter la trame verte existante et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le diagnostic du PLU dégage les enjeux suivants pour le quartier Paul Bert :

- un fort potentiel d'évolution du tissu,

- une densité plus forte (par exemple: construction en coeur d'îlot, par lanières, à la parcelle),
- la préservation des qualités patrimoniales,
- la création de sentes piétonnes Nord/Sud pour améliorer les liaisons transversales de la commune.

Le SCoT et le PLH

Le projet d'aménagement des Clozeaux correspond parfaitement aux orientations générales énoncées dans le SCoT de l'agglomération chartraine dans la mesure où il prévoit :

- une densité allant dans le sens du renforcement du pôle de centralité qu'est Mainvilliers ;
- une mixité d'habitat en intégrant des logements sociaux ;
- de nouvelles formes d'habitat alliant l'habitat intermédiaire avec les maisons individuelles et le petit collectif.

Chartres Métropole et Police de l'eau

C'est à partir des contraintes d'assainissement de l'eau pluviale qu'a été dessiné le quartier. Le parcours de l'eau est souligné par un réseau de noues végétalisées autour desquelles s'articulent les espaces publics et les constructions.

Le principe du réseau de noues plus ou moins larges et plus ou moins profondes selon leur

implantation sur le site et le débit qu'elles sont supposées recevoir permet de respecter le débit de fuite maximal autorisé.

La végétalisation des noues assure enfin, une filtration des polluants.

8.2. Le projet au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

> Ce site a été retenu car il se situe à proximité immédiate du centre-ville de Mainvilliers, des équipements, commerces et services existants.

Une ligne de transports en commun passe rue Paul Bert avec un arrêt de bus à moins de cinquante mètres d'une des entrées Sud du site de la ZAC. Cette ligne de bus relie le quartier au centre de Mainvilliers et à celui de l'agglomération.

En outre, l'aménagement de ce coeur d'îlot contribue à la consolidation du tissu urbain de l'agglomération tout en préservant le caractère végétal des fonds de jardins existants.

Un quartier respectant le caractère végétal originel : un réseau structurant de noues végétalisées

> Les exigences liées à l'assainissement des eaux pluviales ont conduit à dessiner le quartier à partir d'un réseau de noues végétalisées et d'un boulingrin. Tout en

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

CONSÉQUENCES

SCHÉMA D'ORGANISATION

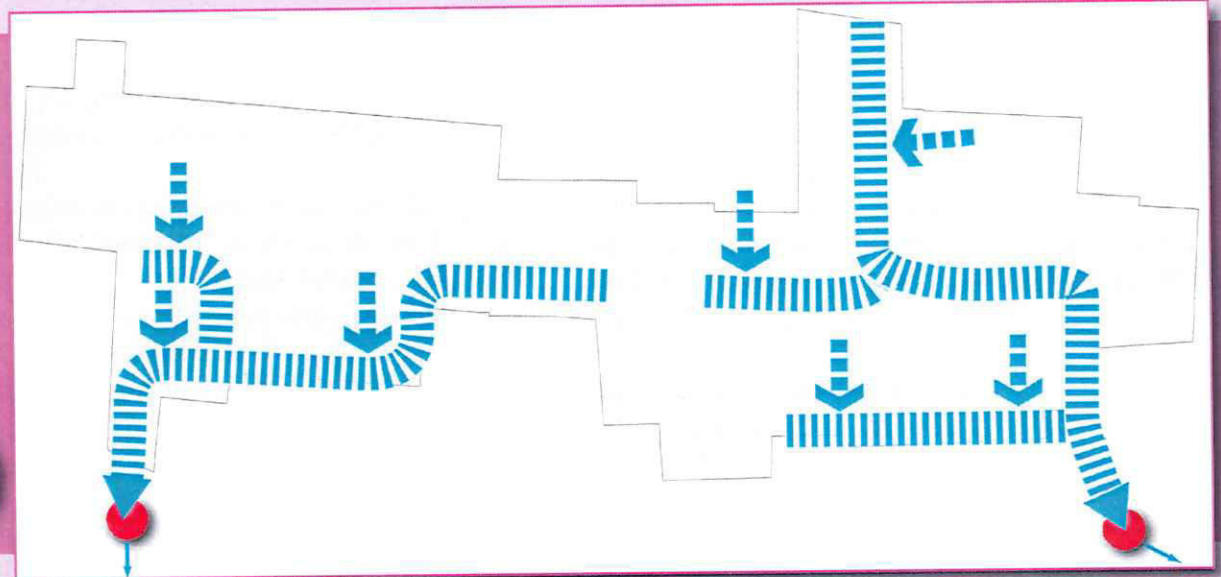
SOLUTION 'ALTERNATIVE'
Le sol est perméable

- Eau infiltrée sur place,
- collectée dans un seul réseau de noues, infiltrée dans le sol,
- très faible débit de fuite récupéré dans 2 séparateurs avant la sortie dans le réseau de l'agglomération.

- > Gestion par la commune du réseau de noues comme espaces publics.
- > Évacuation des sols en cas de pollution accidentelle.

Solution retenue

Les noues adsorbent les polluants et transforment les matières organiques grâce aux plantes.



SOLUTION 'CLASSIQUE'
Le sol est imperméable

- Revêtement imperméable des surfaces de stationnement,
- gros bassins de stockage avant évacuation des eaux dans le réseau de l'agglomération.

- > Augmentation des prix d'aménagement et d'emprise des équipements :
 - aménagement avec tuyaux et bordures,
 - un séparateur à chaque poche de stationnement.

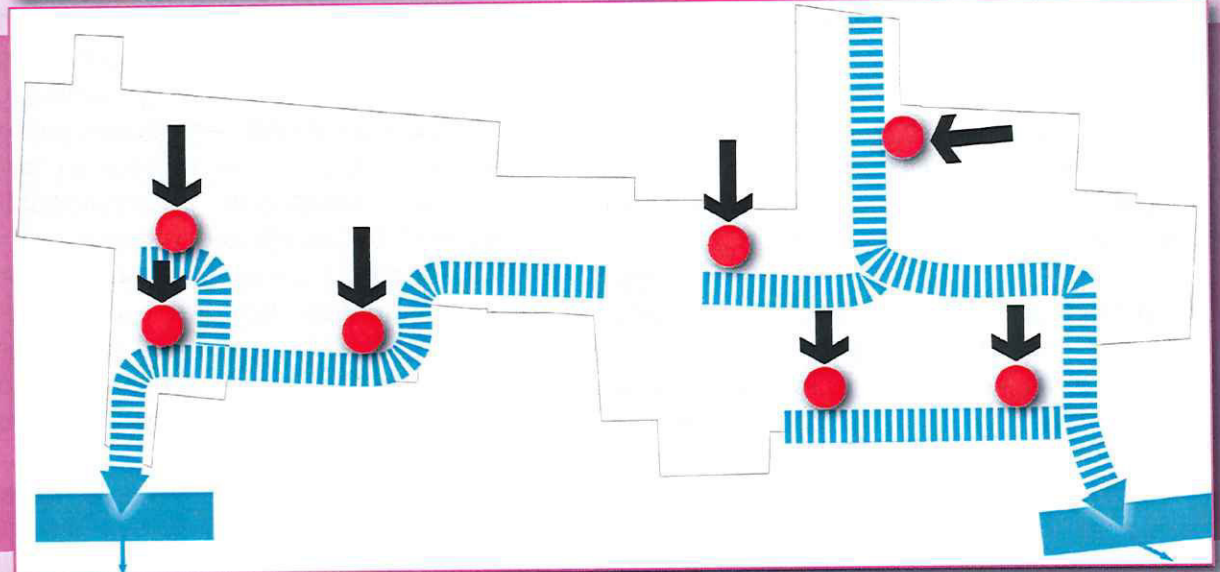


Figure 21/ Schémas illustrant les différentes solutions face à la problématique de l'eau

répondant à une nécessité technique et économique, ces noues constitueront la trame paysagère du quartier et lui donneront son caractère de parc habité.

- Orientées Nord-Sud, ces noues dégageront des ouvertures, des traversées visuelles, sur les rues avoisinantes. Elles participeront à la lisibilité du nouveau quartier dans son tissu existant.

- Grandes et peu profondes, elles seront autant de terrains de jeux et de promenade.

- Semées et plantées de plantes choisies en fonction de leur rusticité, de leur adaptation au sol, elles reconstitueront les ambiances végétales initiales de ce cœur d'îlot en fond de jardins,

- Fauchées (et non tondues) et plantées de plantes choisies en fonction de leur qualité adsorbante, elles assureront une bonne perméabilité des sols (voir annexe technique jointe).

- › Les noues et le bowling constituent une part importante de l'espace public. Par temps humide ils recueillent les eaux de pluie et de ruissellement, par temps sec, ils offrent des espaces de lieux pour se promener, jouer au ballon, s'allonger, etc.

Un quartier intégré au tissu urbain existant

› Une voie traversante

Le projet s'insère dans la structure du quartier ancien en prévoyant une voie unique traversante.

› Des connexions douces

Des liaisons douces, piétonnes et cyclables, sont prévues pour relier ce nouveau quartier aux réseaux existants et aux commerces et services du centre-ville.

› Une implantation des constructions s'adaptant à l'organisation ancienne

Pour afficher le renforcement de la centralité de Mainvilliers tout en répondant aux contraintes imposées par les cônes de vues vers la cathédrale Notre-Dame de Chartres, les constructions collectives pourront atteindre 10 mètres au point le plus haut de la construction. Les autres constructions resteront dans des gabarits conformes aux constructions d'habitat individuel existantes : R+1 ou R+combles maximum.

L'organisation du bâti se fera 'en peigne' depuis la voirie unique centrale. Cette implantation 'en peigne' Nord / Sud permet :

- de respecter l'organisation des longères traditionnelles implantées en pignon sur rue, (rue Paul Bert et rue Léon Fouré),
- de limiter les vis à vis entre riverains,
- d'assurer un ensoleillement optimal des logements à construire et de prévoir des logements traversants orientés Est / Ouest,
- d'insérer des poches de stationnement entre les îlots résidentiels.

Un quartier se raccordant aux réseaux techniques existants

- › L'ensemble du réseau des eaux pluviales, usées et potable est de type gravitaire.

› Les eaux usées

Le projet a intégré le principe de réalisation d'un réseau d'assainissement de type séparatif pour l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Le réseau d'assainissement des eaux usées aura pour exutoire le réseau existant rue Paul Bert. À la demande de Chartres Métropole, la partie de réseau public en Ø 150 sur cette rue sera remplacée par une canalisation Ø 200 jusqu'au premier regard récupérant ce diamètre. Cela représente environ 90 m avec 4 regards.

Les eaux usées seront collectées puis traitées dans une des stations d'épuration de Chartres Métropole avant rejet. Les recommandations prescrites par Chartres Métropole seront respectées.

› Les eaux pluviales

Les eaux pluviales sont retenues au moyen des toitures végétalisées et des noues. Les noues seront principalement larges et peu profondes. Le réseau de noues cheminera gravitairement à ciel ouvert. Le franchissement des voiries sera assuré sous forme de siphon. De part et d'autre des voies des décantations seront mises en place pour limiter l'évacuation des pollutions vers le réseau et permettre leur enlèvement lors des

curages réguliers.

Le réseau d'eaux pluviales aura comme exutoire le réseau existant de diamètre 700 de la rue Paul Bert.

Le principe retenu pour assurer une gestion quantitative des eaux est de répartir le volume de rétention nécessaire pour limiter le débit à 1 l/s/ha sur l'ensemble du linéaire de noue de la ZAC (débit de fuite maximal autorisé par Chartres Métropole).

› **Le réseau d'eau potable**

Le réseau est prévu maillé alimenté depuis les conduites existantes de la rue du Château d'Eau et de la rue Paul Bert.

Les réseaux comporteront en outre tous les organes de protection, tels que ventouses, vidanges, robinets vanne d'isolement, ...

Une défense incendie adaptée sera implantée sur l'opération.

› **L'électricité**

L'électricité sera acheminée depuis la rue du Château d'eau. Un transformateur est prévu dans la ZAC, avec raccordement probable au réseau HTA de la rue du Château d'Eau.

› **Télécoms**

Le réseau a pour origine la chambre de tirage France Télécom située sur la rue du Château d'Eau et bouclera sur une chambre existante rue Paul Bert.

Des chambres de tirage de type L1T ou L2T sont prévues en fonction de la disposition des parcelles, ainsi qu'une chambre de

branchement type LOT sur chaque parcelle. Des fourreaux permettant le raccordement éventuel des habitants au réseau de fibre optique sera également mis en place.

› **Gaz**

Le réseau relève de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage de GrDF.

Seules, les tranchées sont à la charge de l'aménageur. Les antennes de branchement seront réalisées uniquement si les coffrets sont préalablement réalisés.

› **Éclairage public**

Le réseau se composera d'un câble d'alimentation mis en place sous fourreau et d'un câble de terre en cuivre nu. Le réseau distribuera, à partir d'une armoire de commande intégrée au poste de distribution publique, les candélabres seront implantés en fonction du modèle retenu le long des voies publiques.

› **Gestion des déchets**

Des poubelles collectives seront implantées le long de la voie principale. Voie qui sera intégrée au parcours du ramassage des ordures ménagères.

Commune de MAINVILLIERS

Dossier de Création

Zone d'Aménagement Concerté

« Les Clozeaux »



III. Plan de délimitation du périmètre



Figure 22/ Le périmètre de la ZAC

Le périmètre de la Z.A.C. des Clozeaux correspond au centre de l'îlot délimité par les rues suivantes :

- rue de la République qui se prolonge en rue du Château d'eau au Nord,
- rue Léon Fouré à l'Est,
- rue Paul Bert au Sud,
- rue du quatre septembre à l'Ouest.

La ZAC, située en fond de jardins, a un périmètre qui a été défini en fonction des limites de parcelles, de la cohérence du projet d'aménagement, des possibilités d'acquisition et d'accords qui ont été passés avec certains propriétaires.

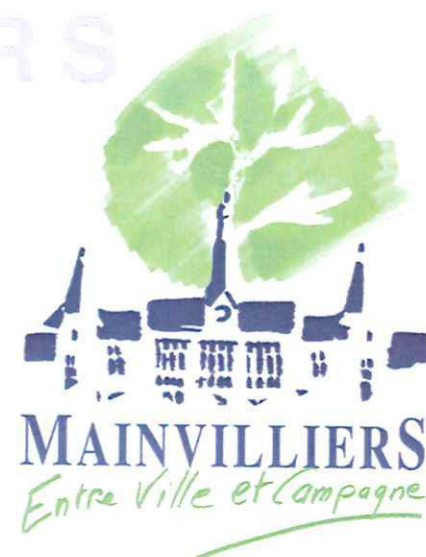
Le périmètre englobe au total 45 parcelles ou parties de parcelles auxquelles s'ajoute une partie du domaine public, à savoir le carrefour entre les rues du Château d'eau et de la Libération. Le tout représente 4,06 hectares, soit 40 592 m².

Commune de MAINVILLIERS

Dossier de Création

Zone d'Aménagement Concerté

« Les Clozeaux »



IV. Programme global prévisionnel de construction

Pour répondre à la nécessité de diversifier les types de logements sur le territoire de la commune, le programme global prévisionnel prévoit la construction entre 120 et 160 logements pour une densité comprise entre 30 et 45 logements à l'hectare.

La répartition par typologie de logement devra être comprise à l'intérieure de la fourchette suivante :

- 33 à 40 % de logements en habitat collectif,
- 35 à 38 % de logements sous forme d'individuel groupé de type maison de ville,
- 25 à 29 % de logements sous forme d'individuel isolé (ou jumelé par deux).

Les places de stationnement devront correspondre aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur. La localisation des places de stationnement devra être prévue suivant la logique suivante :

- pour l'habitat collectif et les maisons individuelles groupées : les places de stationnements seront regroupées dans des poches de stationnements,
- pour les maisons individuelles isolées: les places de stationnements seront prévues sur la parcelle.

Le programme global prévisionnel de construction prévoit une surface de plancher maximale autorisée de 16 000 m² sur les 3,9 hectares.

Le programme pourra être réalisé en plusieurs phases.

Commune de MAINVILLIERS

Eure-et-Loir

- ZAC des Clozeaux -

Dossier de création

Agence ROUMET GUITEL
40 rue des Rouliers
28000 Chartres
02 37 35 00 00
roumet.guitel@wanadoo.fr

SODEREF
Agence de Chartres
Centre d'affaires Chanzy
50 rue de Chanzy
28000 CHARTRES

JF BRIDET architectures
6, impasse des Castors
28000 Chartres

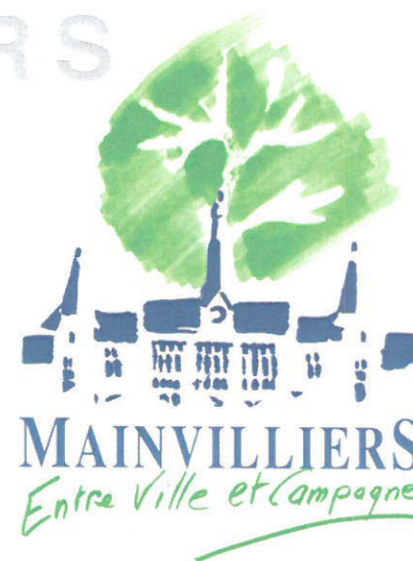
URBA CONSULT 41
772, Route du Quartier
41250 Mont-pres-Chambord



Février 2017

Commune de MAINVILLIERS

Dossier de Création
Zone d'Aménagement Concerté
« Les Clozeaux »



III. Plan de délimitation du périmètre

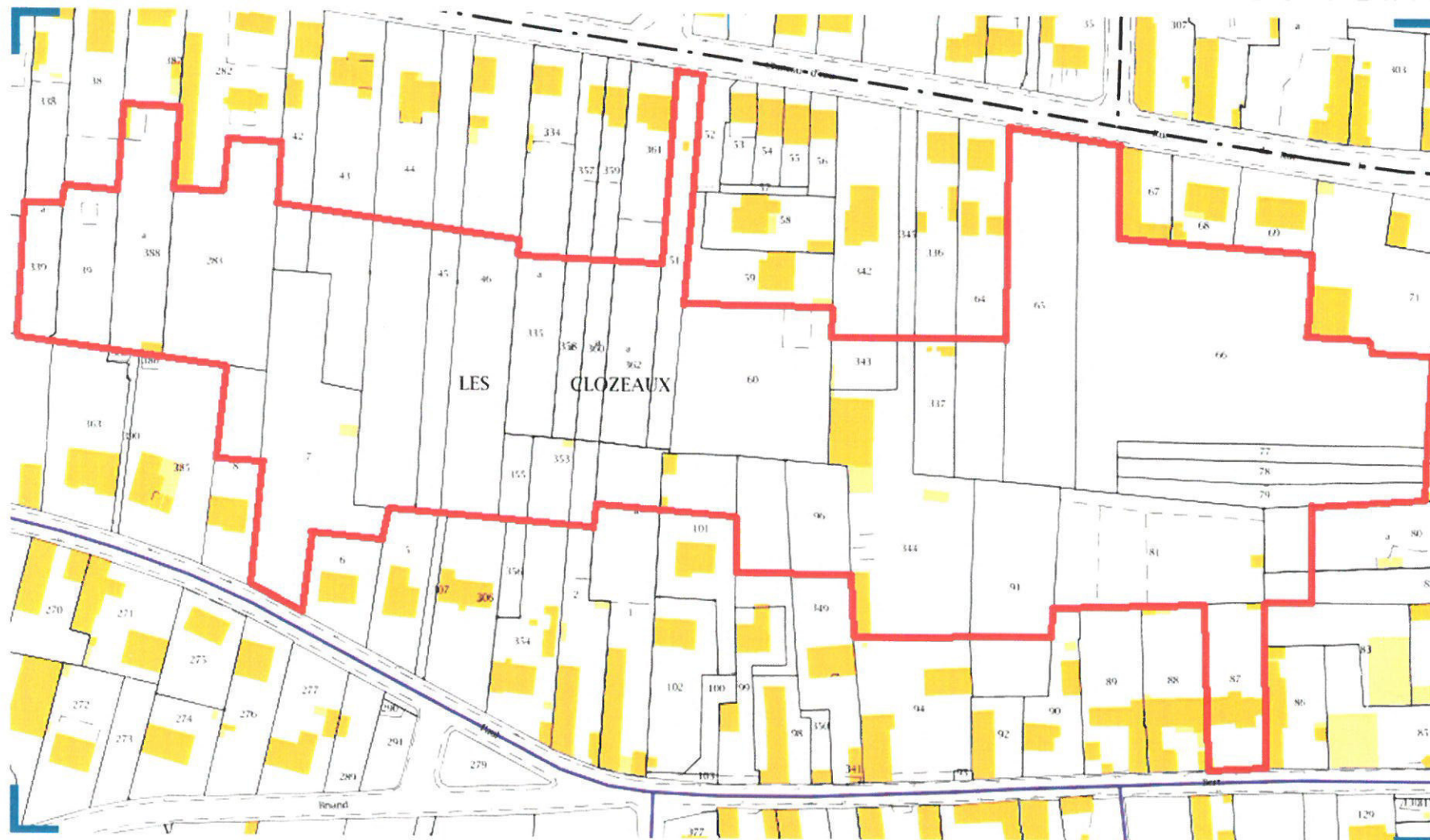


Figure 22/ Le périmètre de la ZAC

Le périmètre de la Z.A.C. des Clozeaux correspond au centre de l'îlot délimité par les rues suivantes :

- rue de la République qui se prolonge en rue du Château d'eau au Nord,
- rue Léon Fouré à l'Est,
- rue Paul Bert au Sud,
- rue du quatre septembre à l'Ouest.

La ZAC, située en fond de jardins, a un périmètre qui a été défini en fonction des limites de parcelles, de la cohérence du projet d'aménagement, des possibilités d'acquisition et d'accords qui ont été passés avec certains propriétaires.

Le périmètre englobe au total 38 parcelles ou parties de parcelles. Le tout représente 3,55 hectares, soit 35 551m².

Dossier de Création Zone d'Aménagement Concerté « Les Clozeaux »



IV. Programme global prévisionnel de construction

Pour répondre à la nécessité de diversifier les types de logements sur le territoire de la commune, le programme global prévisionnel prévoit la construction entre 120 et 160 logements pour une densité comprise entre 30 et 45 logements à l'hectare.

La répartition par typologie de logement devra être comprise à l'intérieure de la fourchette 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).

Les places de stationnement devront correspondre aux prescriptions du document d'urbanisme en vigueur. La localisation des places de stationnement devra être prévue suivant la logique suivante :

- pour l'habitat collectif et les logements intermédiaires : les places de stationnements seront regroupées dans des poches de stationnements,
- pour les maisons individuelles isolées : les places de stationnements seront prévues sur la parcelle.

Le programme global prévisionnel de construction prévoit une surface de plancher maximale autorisée de 16 000 m².

Le programme pourra être réalisé en plusieurs phases.



Département de l'Eure-et-Loir

Ville de Mainvilliers

Zone d'Aménagement Concerté Les Clozeaux



Traité de concession

**EXTRAITS ANNEXÉS AU DOSSIER D'ENQUÊTE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE**

**COMMUNE DE MAINVILLIERS
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES CLOZEAUX**

TRAITE DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Version validée par le Conseil municipal du 20 septembre 2018

Transmis au représentant de l'État par la Commune le :

Notifié par la Commune au concessionnaire le :

Entre d'une part :

La Commune de Mainvilliers, représentée par Monsieur Jean-Jacques CHATEL, son Maire en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2018.

Ci-après dénommée la Commune de Mainvilliers ou le Concédant ;

Et d'autre part :

La société FONCIER CONSEIL SNC, Société en Nom Collectif au capital de 5 100 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 732014964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social se situe 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 PARIS Cedex 8 et les bureaux au 2 Rue Albert 1er - 45000 ORLÉANS, représentée par Monsieur Christophe LEBRUN, Directeur Général Adjoint Normandie – Centre-Loire.

Avec faculté de substitution à toute Société opérationnelle filiale du Groupe Nexity.

Ci-après dénommée l'Aménageur ou le Concessionnaire ;

TITRE I – MODALITÉS GÉNÉRALES

ARTICLE 01 - Objet du traité

Le présent traité de concession d'aménagement a pour objet l'étude et la réalisation, sur la base des objectifs du concédant précisés dans le cahier des charges de consultation et le préambule du présent traité, de l'opération d'aménagement dite ZAC des Clozeaux sur la Commune de Mainvilliers.

Les bases générales de cette opération d'aménagement sont définies par :

- L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 19 août 2013 dispensant le projet de ZAC des Clozeaux de la réalisation d'une étude d'impact ;
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2014 ;
- Le dossier de création de la ZAC approuvé le 24 février 2014, et modifié le 9 février 2017 ;
- Le cahier des charges de la consultation d'aménageurs, annexé au présent traité ;
- Le bilan financier prévisionnel, annexé au présent traité.

Le présent traité de concession détermine les conditions de mise en œuvre du projet de la ZAC des Clozeaux au regard des dispositions réglementaires portant particulièrement sur ce site.

La zone à aménager porte sur une superficie d'environ 3,5 hectares.

Le programme prévisionnel des constructions issu du dossier de création de la ZAC prévoit la réalisation de :

➔ **Environ 120 à 160 logements, pour un total prévisionnel d'environ 16 000 m² de surface de plancher, pour une densité comprise entre 30 et 45 logements.**

Ce programme prévisionnel repose sur la répartition typologique 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) ;
- La part du logement social sera à minima de l'ordre de 25 %.

➔ **Le présent traité de concession propose un programme prévisionnel de constructions, issu de la consultation, prévoyant la réalisation d'environ 123 logements répartis comme suit :**

- 35 % de logements locatifs sociaux, soit une quarantaine d'unités réalisées sous forme de logements collectifs et intermédiaires ;
- Une trentaine de logements collectifs seront proposés afin de permettre en priorité l'accession à la propriété des seniors dans des logements adaptés. Ces logements pourront opportunément faire l'objet d'un équipement connecté et innovant de type domotique. Cette possibilité devra être réfléchiée avec le ou les promoteurs en charge de leur réalisation ;
- Quelques unités de terrains à bâtir seront proposés en accession destinée en priorité aux ménages primo-accédants ;

- Le reste du programme, soit environ 45 unités, sera proposé sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs de 350 à 450 m² en moyenne.

En termes de répartition typologique, le programme prévoit :

- 60% de logements collectifs et/ou intermédiaires ;
- 40% de logements individuels.

➔ **Par ailleurs, le programme prévoit la réalisation d'un « bowlingrin » en cœur d'opération, complété par de petits espaces de convivialité répartis de façon homogène au sein du quartier.**

Il est également prévu la mise en œuvre d'un principe de stationnement externalisé, qui sera réalisé dans un premier temps sous forme de test. Le nombre ainsi que la localisation des terrains concernés seront déterminés dans le cadre de l'élaboration du plan de composition. L'externalisation du stationnement sera soumise à un principe de réversibilité, qui permettra d'augmenter ou de réduire le nombre de parcelles concernées en fonction de la faisabilité commerciale et technique.

Ce programme prévisionnel est issu du dossier de création de la ZAC des Clozeaux d'une part, et de la consultation d'aménageurs d'autre part. Il pourra être actualisé, avec l'accord de la Commune, dans le cadre des études du dossier de réalisation, ainsi que préalablement au lancement de chaque tranche.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'aménagement d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la réalisation des études permettant d'élaborer le dossier de réalisation de la ZAC, puis la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

ARTICLE 02 - Documents contractuels

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention (traité de concession) et des annexes suivantes :

- Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté modifié par délibération du Conseil municipal en date du 9 février 2017.
- Le calendrier prévisionnel.
- Le bilan financier prévisionnel, le programme prévisionnel des constructions, les charges foncières.
- Le cahier des charges valant règlement de la consultation. Ce dernier est annexé en l'attente de définition du projet et de ses modalités par l'approbation du dossier de réalisation.

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant :

- 1- le présent traité,
- 2- les annexes.

ARTICLE 03 - Missions du concessionnaire

La mission de l'aménageur comprend l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'aménagement concerté conformément au programme fixé par la Commune.

À ce titre l'aménageur aura en charge de :

- 1) **Procéder aux études nécessaires à la réalisation de l'opération** d'aménagement, et notamment :
 - La réalisation de l'ensemble des études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, à savoir :
 - Le schéma de composition urbaine au niveau AVANT PROJET sommaire.
 - **Les pièces constitutives et contractuelles du dossier de réalisation**, conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme : le Programme des Équipements Publics, le Programme Global des Constructions, les Modalités Prévisionnelles de Financement.
 - L'organisation d'une concertation publique « renforcée » préalablement à la réalisation de la ZAC, dont les modalités seront déterminées en accord avec la Commune de Mainvilliers et feront l'objet d'une délibération en Conseil municipal.
 - L'élaboration du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE).
 - L'élaboration du dossier « Loi sur l'eau » conformément à la procédure applicable, déclaration ou autorisation, conformément aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-11 du Code de l'environnement.
 - La réalisation des études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, de dépollution, d'aménagement et de construction.
 - L'élaboration, si nécessaire, du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire.
 - La réalisation des démarches et formalités nécessaires à l'obtention des autorisations administratives en matière d'archéologie préventive.

Et, de manière générale, procéder à toutes les missions nécessaires à leur exécution.

- 2) **Acquérir la propriété des biens** immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession d'aménagement.
- 3) **Gérer les biens acquis** ; mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de toute occupation ; démolir les bâtiments existants.
- 4) **Assister la Commune de Mainvilliers dans le cadre de la négociation des conventions de participation** aux équipements publics de la ZAC qui seront conclues entre la Commune et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

- 5) **Réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage, dans les conditions fixées ci-après, les travaux et équipements concourant à l'opération** et notamment les équipements d'infrastructures de la zone, tels qu'ils sont définis au plan local d'urbanisme et conformément au programme d'équipements publics, destinés à être remis au concédant, aux autres collectivités publiques intéressées, aux associations syndicales ou foncières ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.
- 6) **Mobiliser les financements** permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération.
- 7) **Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation** ou location des terrains ou immeubles à bâtir dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; céder les terrains ou les immeubles bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tout acte nécessaire.
- 8) **Assurer la gestion** de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération et notamment :
 - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;
 - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et des équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés ;
 - Participer aux tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants, et d'animation des zones liées à la conduite de l'opération d'aménagement.
- 9) **Élaborer et tenir à jour les documents de suivi et de contrôle** pour la collectivité (planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).
- 10) **Coordonner** l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

D'une manière générale :

- Assurer l'ensemble des études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination indispensables pour la bonne fin de l'opération ;
- Assurer en tout temps une complète information de la Commune de Mainvilliers sur les conditions de déroulement de l'opération.

Les interventions de l'aménageur seront réalisées en relation permanente avec la Commune de Mainvilliers, sous son contrôle et dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie.

ARTICLE 04 - Missions du concédant

La Commune de Mainvilliers s'engage pour sa part à :

- Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de communes destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 23 ci-après.

Paraphes ... / ...

- Faire délibérer son Conseil municipal en vue de faire mener par le concessionnaire la procédure administrative de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire, nécessaire à la réalisation de la ZAC.
- De manière générale, soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération.
- Mener toutes autres procédures administratives du ressort de la Collectivité et qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de la ZAC.
- Vendre à l'aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement des travaux d'aménagement et de réalisation des équipements publics, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée, le paiement total des sommes dues effectué, et les missions du concessionnaire effectuées.
- Acquérir si nécessaire la propriété des biens immobiliers dans le cadre de l'exercice du droit de délaissement conformément à l'article 13 du présent traité de concession.

ARTICLE 05 - Opérations non prévues dans la présente concession

L'Aménageur doit obtenir l'autorisation préalable de la Commune chaque fois qu'il effectue pour le compte d'un tiers des travaux ou tâches non prévus au cahier des charges de cession de terrains mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet de la présente concession.

ARTICLE 06 - Date d'effet et durée de la concession

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Commune de Mainvilliers notifiera au concessionnaire la présente concession, celle-ci prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession, la durée du contrat n'excède pas le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire pour amortir les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.

La durée de la présente concession est fixée à **8 (huit) années** à compter de sa date de prise d'effet, selon des tranches opérationnelles qui seront définies à l'issue des études opérationnelles.

Cette durée permet la mise en œuvre d'un rythme de production d'une quinzaine de logements par an en moyenne. Elle permet en outre d'amortir notamment les dépenses d'investissements liées aux travaux de viabilisation et d'infrastructures mis à la charge de l'aménageur. Enfin, elle tient compte des temps d'études et de commercialisation nécessaires à la bonne mise en œuvre du projet.

Toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées. Dans le cas contraire, la durée du traité sera prorogée d'un commun accord entre les parties et après avis du Conseil Municipal. À cette fin, les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessous.

Au cas où l'ensemble des missions de la Commune de Mainvilliers et de l'Aménageur aurait été accompli avant le terme normal du traité de concession, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constat de cet accomplissement.

ARTICLE 07 - Cession de la concession

Toute cession totale ou partielle du traité de concession d'aménagement, tout changement d'Aménageur, doit préalablement obtenir l'accord de la Collectivité, sous forme d'une délibération en Conseil Municipal, et faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute pour le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute dans les conditions prévues à l'article 33.3.

ARTICLE 08 - Assurances

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. L'Aménageur s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Commune de Mainvilliers.

ARTICLE 09 - Litiges

Tout litige portant sur l'exécution du présent traité de concession sera de la compétence du Tribunal Administratif d'Orléans .

ARTICLE 10 - Désignation du représentant du concédant

La Commune de Mainvilliers sera associée, de manière pleine et entière, tout au long de la définition du projet.

Pour l'exécution de la présente concession, la Commune désigne son Maire, avec la faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord de la Commune sur les avant-projets et projets d'exécution, sur les attributaires des terrains et sur les remises d'ouvrages.

La Commune de Mainvilliers pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

TITRE II – DISPOSITIONS FONCIÈRES

ARTICLE 11 - Cession des terrains et immeubles appartenant au concédant

Il est précisé qu'à la date de signature du présent traité de concession, la Commune de Mainvilliers est propriétaire, au sein du périmètre de l'opération, des terrains suivants :

- 22 parcelles.
- Superficie totale : 27 630 m².

La rétrocession des biens acquis antérieurement à la conclusion de la présente convention par le concédant intervient au bénéfice du concessionnaire sous la forme d'actes notariés au prix de la valeur vénale du bien estimé par le service compétent de l'État. Le concédant prendra une délibération motivée indiquant les conditions de vente et ses caractéristiques principales.

L'enveloppe financière destinée à l'acquisition du foncier communal, s'établit à 359 200 € HT conformément au budget prévisionnel indiqué au bilan annexé au présent Traité.

Ces emprises foncières communales seront achetées par l'aménageur par tranche opérationnelle, selon un phasage qui sera arrêté à l'issue des études opérationnelles, dès lors que l'Aménageur aura obtenu :

- les autorisations administratives et connexes (dossier de réalisation, loi sur l'eau, libération de la tranche de la contrainte archéologique) purgées de tout recours,
- ainsi que la pré-commercialisation de 40 % des lots individuels sur la tranche considérée.

ARTICLE 12 - Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

En cas d'acquisition amiable des terrains indispensables à la réalisation de l'opération, l'aménageur doit en informer la collectivité.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

Les acquisitions foncières n'interviendront qu'à partir de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, du programme des équipements publics et du document d'urbanisme permettant la réalisation du projet.

En outre, ces acquisitions seront réalisées par l'aménageur par tranche opérationnelle, selon un phasage qui sera arrêté à l'issue des études opérationnelles, dès lors que l'Aménageur aura obtenu :

- les autorisations administratives et connexes (dossier de réalisation, loi sur l'eau, libération de la tranche de la contrainte archéologique) purgées de tout recours,
- ainsi que la pré-commercialisation de 40 % des lots individuels sur la tranche considérée.

ARTICLE 13 - Acquisitions dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante, au fur et à mesure des besoins opérationnels de l'opération.

ARTICLE 14 - Déclaration d'Utilité Publique

La Commune de Mainvilliers s'engage à mettre en œuvre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique des biens situés dans le périmètre de l'opération pour cause d'utilité publique, au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la zone.

ARTICLE 15 - Modalités de cession, de concession ou de location des terrains bâtis ou non bâtis

15.1 - Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Ces cessions sont réalisées conformément aux niveaux de charges foncières indiqués au bilan prévisionnel et annexés au présent traité. Cette grille de prix pourra faire l'objet d'une actualisation préalablement au lancement de chaque tranche, avec l'accord de la Commune.

Chaque année, l'Aménageur informe la Commune de Mainvilliers des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues.

15.2 - Pour la réalisation des logements sociaux, le choix du ou des bailleur(s) sera réalisé en concertation avec la Commune de Mainvilliers.

15.3 - Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les modalités de cession, de location des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher maximale dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Ce Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) est établi par l'Aménageur en accord avec la Commune de Mainvilliers. Celui-ci sera établi par type de produit. Il doit être approuvé par le Maire à chaque cession en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme. Ce cahier des charges de cession des terrains sera annexé à chacun des actes de cession entre l'Aménageur et les constructeurs, les acquéreurs. Il deviendra caduc à la date de suppression de la zone.

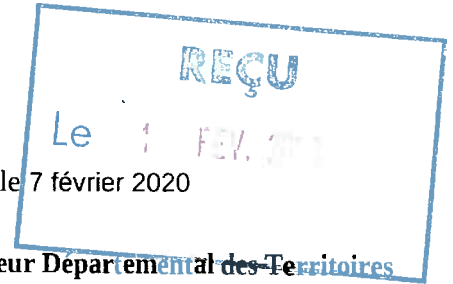
PRÉFÈTE D'EURE ET LOIR

Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir
Service de la Gestion des Risques, de l'Eau,
de la Biodiversité
Bureau de l'Assainissement

Affaire suivie par : Jean-Luc TENIN
Tél : 02.37.20.50.18 - Fax : 02.37.36.37.03.
Courriel : jean-luc.tenin@eure-et-loir.gouv.fr

Objet : Dossier de déclaration instruit au titre des articles
L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement : « Lotissement
ZAC des Clozeaux » sis à Mainvilliers
Courrier n° 113 :

P. J.: Récépissé de déclaration n°28-2019-00306 et l'annexe descriptive



Chartres, le 7 février 2020

Le Directeur Départemental des Territoires
à

Monsieur le Directeur
Bureau d'études L'HEUDE ET ASSOCIES
22, Quai des Augustins
45 100 ORLEANS

Objet : Transmission du récépissé de déclaration n° 28-2019-00306 et de l'annexe descriptive délivrés le 7 février 2020 pour attribution.

Monsieur le Directeur,

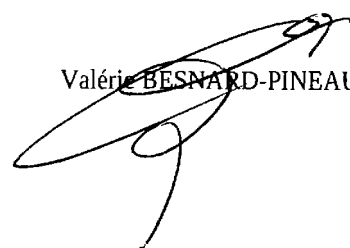
Je vous prie de trouver ci-joint le récépissé de déclaration n° 28-2019-00306 et l'annexe descriptive délivrés le 7 février 2020 relatifs au dossier loi sur l'eau concernant la gestion des eaux pluviales issues du lotissement dénommé « ZAC des Clozeaux » sis à Mainvilliers.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Chef du Service de la Gestion
des Risques, de l'Eau et de la Biodiversité

La cheffe du bureau Assainissement

Valérie BESNARD-PINEAU



PREFECTURE D' EURE-ET-LOIR

RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT DE DOSSIER DE DÉCLARATION
DONNANT ACCORD POUR LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX
CONCERNANT LE REJET ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
ISSUS DU

« LOTISSEMENT ZAC DES CLOZEAUX »
SIS A MAINVILLIERS
DOSSIER N° « 28-2019-00306 »

LA PRÉFÈTE D' EURE ET LOIR
CHEVALIER DE LA LÉGION D' HONNEUR
OFFICIER DE L' ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le Code de l'environnement, et notamment les articles L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment de son article L.2224-8 ;

VU le Code civil et notamment son article 640 ;

VU l'arrêté portant approbation du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie en vigueur ;

VU l'arrêté inter-préfectoral du 11 juin 2013 approuvant le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés ;

VU le décret du 30 octobre 2019 portant nomination de Madame Fadela BENRABIA, en qualité de Préfète d'Eure-et-Loir ;

VU l'arrêté ministériel du 11 décembre 2019 nommant Monsieur BARRON Guillaume Directeur Départemental des Territoires d'Eure-et-Loir ;

VU l'arrêté préfectoral 1/2020 du 14 janvier 2020 accordant délégation de signature au profit de Monsieur Guillaume BARRON, Directeur Départemental des Territoires d'Eure-et-Loir ;

VU la subdélégation de signature du 16 janvier 2020 au profit de Madame Valérie BESNARD-PINEAU, cheffe du bureau Assainissement au sein du service de la gestion des risques, de l'eau et de la biodiversité (SGREB) ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement considéré complet en date du 7 février 2020, présenté par Monsieur VERGNE Nicolas, représentant la société NEXITY, enregistré sous le n° 28-2019-00306 et relatif au lotissement dénommé « ZAC des Clozeaux » (rejet d'eaux pluviales) et réalisé par le bureau Géotechnique SAS ;

Considérant que l'opération dont il s'agit est soumise à la procédure de déclaration,

donne récépissé de sa déclaration au pétitionnaire suivant:

NEXITY

2 Rue Albert 1^{er}

45 000 ORLEANS

concernant la gestion et le(s) rejet(s) des eaux pluviales issus du lotissement dénommé « **ZAC des Clozeaux** », dont la réalisation est prévue sur la commune de Mainvilliers, sur les parcelles n°1p, 2p, 7, 8p, 39, 42p, 43p, 44p, 45p, 46p, 51, 60, 65, 66, 77, 78, 79, 81, 82p, 87, 96, 97p, 101p, 283, 335, 337, 339, 343, 344, 353, 355, 358, 360, 362, 388, 396, 397p, 398 et 400 (avant travaux) de la section cadastrale AV, pour une superficie de 37 076 m².

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement. Les rubriques du tableau de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement concernées sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : a) Supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation b) Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : Déclaration. Superficie totale de l'opération : 5,87 hectares	Déclaration

Les caractéristiques principales de la gestion des eaux pluviales auxquelles s'engage le déclarant sont décrites dans l'annexe jointe au présent courrier.

Le déclarant peut débiter son opération dès réception du présent récépissé. Considérant que le dossier est complet et régulier, il n'est pas envisagé de faire opposition à ce dossier. **Le déclarant devra respecter le contenu du dossier.**

Copies du dossier de déclaration, du récépissé et de l'annexe descriptive sont adressées à la mairie de MAINVILLIERS où cette opération doit être réalisée, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois pour information. Le procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité sera adressé à la Direction Départementale des Territoires par M. le Maire de Mainvilliers.

Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture d' EURE-ET-LOIR durant une période d'au moins six mois.

Cette décision est susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R 514-3-1 du Code de l'environnement, à compter de la date de sa publication ou de son affichage à la mairie de Mainvilliers par le déclarant dans un délai de deux mois et par les tiers dans un délai de quatre mois. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage en mairie, le délai de recours continue de courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

Le service de la police de l'eau devra être averti de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et être destinataire de tous les comptes-rendus de chantier.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé par le pétitionnaire et réalisé par le bureau d'études Géotechnique SAS.

A l'issue des travaux, le pétitionnaire transmettra au service de la police de l'eau, le plan de récolement de l'ensemble des réseaux d'eaux pluviales et les fiches techniques des ouvrages mis en œuvre (limiteurs de débit, etc...).

A la fin des travaux, le pétitionnaire s'assurera de la surveillance et de l'entretien rigoureux des éléments constituant le(s) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales jusqu'à la rétrocession à la collectivité de Mainvilliers.

L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé, pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du Code de l'environnement.

En application de l'article R 214-40-3 du Code de l'environnement, la mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité objets de votre déclaration, doivent intervenir dans un **délai de 3 ans** à compter de la date du présent récépissé, à défaut de quoi votre déclaration sera caduque.

En application de l'article R. 214-40 du Code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, **avant réalisation** à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

En cas de cessation définitive ou pour une période supérieure à 2 ans de l'exploitation ou de l'affectation indiquée dans la déclaration, vous-même (en tant qu'exploitant) ou à

défaut le propriétaire, devra en faire la déclaration à la préfecture dans le mois qui suit la cessation définitive, l'expiration du délai de 2 ans ou le changement d'affectation.

De même, lorsque le bénéfice de la déclaration est transmis à une autre personne, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration de cession dans un délai de 3 mois (article R 214-45 du Code de l'environnement) à la préfecture. Il sera donné acte de cette déclaration.

Ces déclarations doivent être adressées à la « **Direction Départementale des Territoires – Service de la Gestion des Risques, de l'Eau et de la Biodiversité** ».

Les agents mentionnés à l'article L. 216-3 du Code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration à tout moment, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

CHARTRES, le 7 février 2020

**Pour la Préfète d' EURE-ET-LOIR,
Pour le chef du Service de la Gestion
des Risques, de l'eau et de
la Biodiversité,**

La Cheffe du bureau Assainissement

Valérie BESNAUD-PINEAU



P.J : annexe descriptive des caractéristiques du projet

Copies transmises pour information à :

- M. le Maire de Mainvilliers,
- M. le Directeur du bureau d'études Géotechnique SAS,
- M. le Directeur du bureau d'études Orling,
- M. le Directeur du bureau d'architecture L'Heudé associés.

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier.

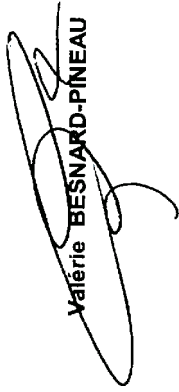
Caractéristiques principales de la gestion des eaux pluviales

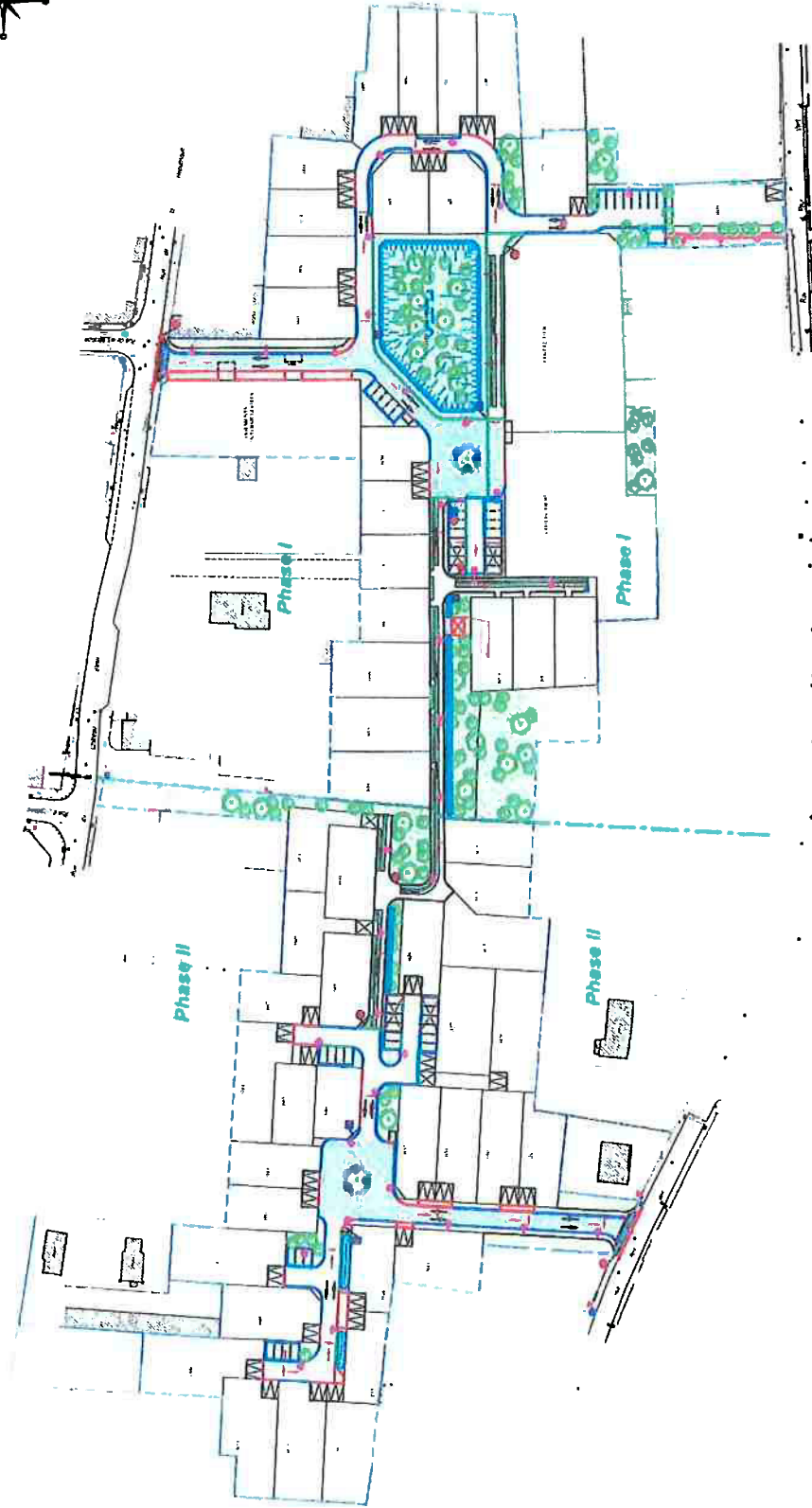
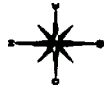
Caractéristiques du projet	* 37 076 m² : le projet consiste à la réalisation d'un lotissement de 51 lots à bâtir libres de constructeur, de 2 macro-lots et de 12 maisons individuelles locatives. Le lotissement sera réalisé en deux tranches mais le récépissé de déclaration porte sur la globalité de l'opération.
Superficie totale de l'opération	* 58 735 m² : Le projet intercepte un bassin versant extérieur de 21 659 m ² .
Références cadastrales avant travaux	* Section AV : parcelles n° 1p, 2p, 7, 8p, 39, 42p, 43p, 44p, 45p, 46p, 51, 60, 65, 66, 77, 78, 79, 81, 82p, 87, 96, 97p, 101p, 283, 335, 337, 339, 343, 344, 353, 355, 358, 360, 362, 388, 396, 397p, 398, et 400 (numérotation des parcelles avant travaux).
Définitions des travaux	* Tranche 1 : Implantée sur les parcelles n° 60, 65, 66, 77, 78, 79, 81, 82p, 87, 96, 97p, 101p, 337, 343, 344, 396, 397p, 398, 400 de la section cadastrale AV, elle permettra la réalisation de 22 lots à bâtir de 2 macro-lots et de 12 maisons individuelles. * Tranche 2 : Implantée sur les parcelles n° 1p, 2p, 7, 8p, 39, 42p, 43p, 44p, 45p, 46p, 51, 283, 335, 339, 353, 355, 358, 360, 362, 388 de la section cadastrale AV, elle consistera à la réalisation de 29 lots individuels.
Pluie de projet	* Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, du domaine public, ont été dimensionnés pour une pluie de retour vicennale (20 ans), d'une durée de 6 minutes à 2 heures (coefficients de Montana : a = 6,818 et b = 0,661).
Tests de perméabilité	* Les ouvrages de gestion des eaux pluviales, du domaine privé, devront être dimensionnés pour une pluie de retour décennale (10 ans). * La perméabilité moyenne du sol a été mesurée entre 2,0* 10 ⁻⁶ m/s à 7,9* 10 ⁻⁷ m/s. L'étude a été réalisée par le bureau d'études Géotechnique en mars 2019.
Masse d'eau souterraine	* La masse d'eau souterraine au droit du projet est : FRGG 092 « Calcaires tertiaires libres et craie sénonienne de Beauce ».
Masse d'eau superficielle	* La masse d'eau superficielle au droit du projet est : FRHR 243 «L'Eure du confluent du ruisseau d'Houdouenne (exclu) au confluent de la Voise (exclu)»
Remontée de nappe	* Le risque de remontées de nappe au niveau du projet es nul.
Risques retrait-gonflement	* Le risque retrait-gonflement des argiles au sein du projet est en aléa moyen.
Ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus	* Les eaux pluviales des voiries seront collectées en superficiel (noues) et acheminées par des canalisations jusqu'à un bassin de rétention-infiltration paysagé et implanté lors de la réalisation de la Tranche 1. * Les eaux de pluviales des lots privatifs seront gérées à la parcelle via la mise en œuvre de tranchées drainantes à la charge des futurs acquéreurs.
Caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales en domaine public	* Le bassin de rétention-infiltration aura un volume utile de 100,00 m ³ pour une surface d'infiltration de 200 m ² . Le temps de vidange théorique de l'ouvrage est de 0,5 heures. * Les noues n'auront qu'un rôle de transit et non de stockage. Cependant, afin d'assurer un volume supplémentaire, le fil d'eau des canalisations sera placé à 15 cm au dessus du fond de la noue. Ces volumes supplémentaires ne sont pas comptabilisés dans le volume global de rétention.

	<p>* Les eaux pluviales de chaque lot seront collectées et gérées via des tranchées drainantes réalisées avec des matériaux drainant de porosité de 30 %, type grave 20/40 et à la charge des futurs acquéreurs. Un rejet limité vers les ouvrages du domaine public sera mis en œuvre pour chaque lot.</p> <p>* Compte tenu de l'hétérogénéité des valeurs obtenues, les lois privatifs seront répartis en 4 zones de perméabilités différentes : Zone 1 (10 lots) : 35 mm/h soit 9,7* 10⁻⁶ m/s , Zone 2 (5 lots) : 24 mm/h soit 6,7 *10⁻⁶ m/s ; Zone 3 (4 lots) : 13,6 mm/h soit 3,8 *10⁻⁶ m/s, Zone 4 (32 lots) : 6,1 mm/h soit 3,8 *10⁻⁶ m/s.</p> <p>* Zone 1 : Pour une superficie imperméabilisée de 150 m², la tranchée drainante aura les caractéristiques suivantes : Longueur de 13,00 mètres, une largeur de 2,00 mètres, une profondeur de 0,60 mètres et un volume de stockage de 3,9 m³. Le temps de vidange est estimé à 5 heures environ.</p> <p>* Zone 2 : Pour une superficie imperméabilisée de 150 m², la tranchée drainante aura les caractéristiques suivantes : Longueur de 15,00 mètres, une largeur de 2,00 mètres, une profondeur de 0,60 mètres et un volume de stockage de 4,5 m³. Le temps de vidange est estimé à 7 heures environ.</p> <p>* Zone 3 : Pour une superficie imperméabilisée de 150 m², la tranchée drainante aura les caractéristiques suivantes : Longueur de 16,00 mètres, une largeur de 2,00 mètres, une profondeur de 0,60 mètres et un volume de stockage de 4,8 m³. Le temps de vidange est estimé à 13,0 heures environ.</p> <p>* Zone 4 : Pour une superficie imperméabilisée de 150 m², la tranchée drainante aura les caractéristiques suivantes : Longueur de 16,00 mètres, une largeur de 3,00 mètres, une profondeur de 0,60 mètres et un volume de stockage de 7,2 m³. Le temps de vidange est estimé à 24 heures environ.</p> <p>* Conformément au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), la notice descriptive du système d'infiltration mis en place sera à joindre à la demande du permis de construire.</p> <p>* Il est prévu de mettre en œuvre des branchements d'eaux pluviales pour les douze maisons intermédiaires ainsi que pour les deux bâtiments collectifs.</p>
<p>Procédures environnementales</p>	<p>* Le projet présenté n'est pas soumis à une évaluation environnementale (étude d'impact) , ni à la procédure du « cas par cas ».</p>
<p>Débit de fuite</p>	<p>* Le débit de fuite autorisé vers le réseau d'eaux pluviales sis rue Aristide Briand est de 54 l/s soit 194,4 m³/h (autorisation de rejet signé le 29 octobre 2019 par M. Onis Bernard).</p>
<p>Coordonnées Lambert du rejet</p>	<p>* Le rejet du projet sera positionné aux coordonnées Lambert 93 : X : 585 968 ,325 m, Y : 7 250 939 881 m et Z : 155,97 m NGF.</p>
<p>Rétrocession des ouvrages</p>	<p>* La surveillance et l'entretien du domaine commun du projet y compris les ouvrages hydrauliques seront réalisés par le pétitionnaire jusqu'à la rétrocession.</p> <p>* Les ouvrages hydrauliques (limiteur de débit, canalisations, regards, avaloirs,etc...) seront rétrocédés à Chartres Métropole.</p> <p>* Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassin) seront rétrocédés à la commune de Mainvilliers.</p> <p>* Les ouvrages de gestion des eaux pluviales parcellaires seront à la charge des acquéreurs.</p>
<p>Modalités d'entretien</p>	<p>* La surveillance et l'entretien du domaine commun du projet y compris les ouvrages hydrauliques seront réalisés par le pétitionnaire jusqu'à la rétrocession</p> <p>* Les noues et le bassin d'infiltration enherbés doivent être tondus dès lors que l'herbe atteint la hauteur de 10 centimètres. Les ouvrages plantés de vivaces seront à faucher une à deux fois par an (automne et possible au printemps).</p> <p>* Une vérification, après chaque épisode un peu exceptionnel permettra de maintenir les capacités hydrauliques des noues et du bassin d'infiltration.</p> <p>* Un contrôle visuel de l'ensemble du réseau (avaaloirs, canalisations, etc.) est recommandé deux fois par an au minimum afin de prévenir d'éventuels dysfonctionnements.</p>

Pour la Préfète d'EURE-ET-LOIR,
Pour le chef du Service de la Gestion des Risques
de l'Eau, et de la Biodiversité

La cheffe du bureau Assainissement


Valérie BESNARD-PINEAU





ETUDE DE PROGRAMMATION POUR LE QUARTIER PRIORITAIRE TALLEMONT-BRETAGNE

Diagnostic

10 février 2022

Situation démographique, générationnelle et sociale

Parc de logements et de résidences principales

Caractéristiques du marché de l'habitat

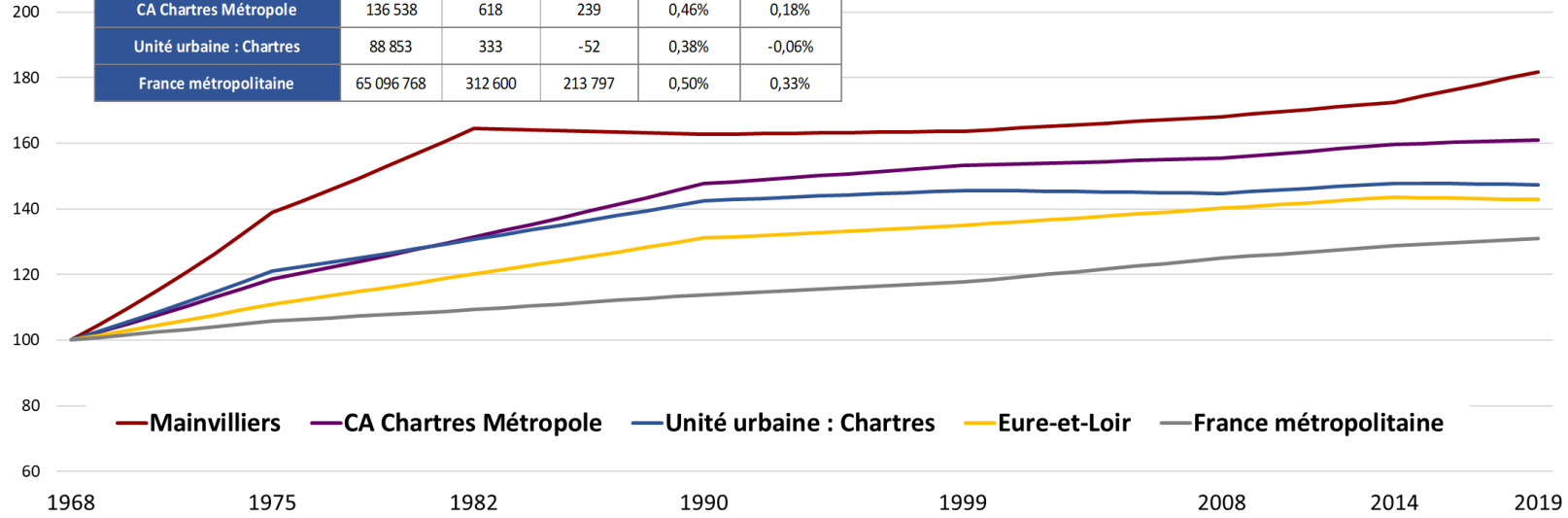
Capacité financière des ménages locaux

Synthèse et premiers enjeux

Evolution de la population, base 100 en 1999

Source : Insee, traitement GTC

Population Source : Insee	Nombre en 2019	Variation par an		Tx d'évol. en % par an	
		2008-2013	2013-2018	2008-2013	2014-2019
Mainvilliers	11 127	16	114	0,15%	1,06%
CA Chartres Métropole	136 538	618	239	0,46%	0,18%
Unité urbaine : Chartres	88 853	333	-52	0,38%	-0,06%
France métropolitaine	65 096 768	312 600	213 797	0,50%	0,33%

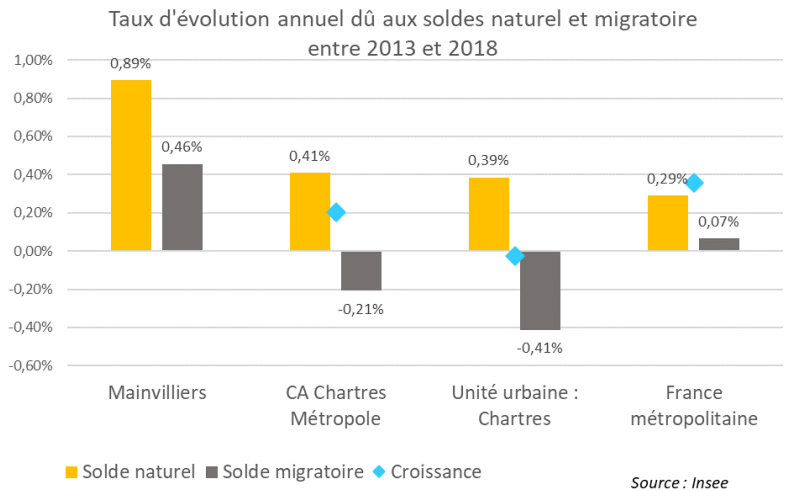


La croissance démographique de Mainvilliers intervient principalement entre 1968 et 1982. Après une phase de lente progression entre 1982 et 2013, l’augmentation de la population s’accélère nettement entre 2013 et 2018. Dans le même temps, la population de l’ensemble de l’unité urbaine peine à se stabiliser.

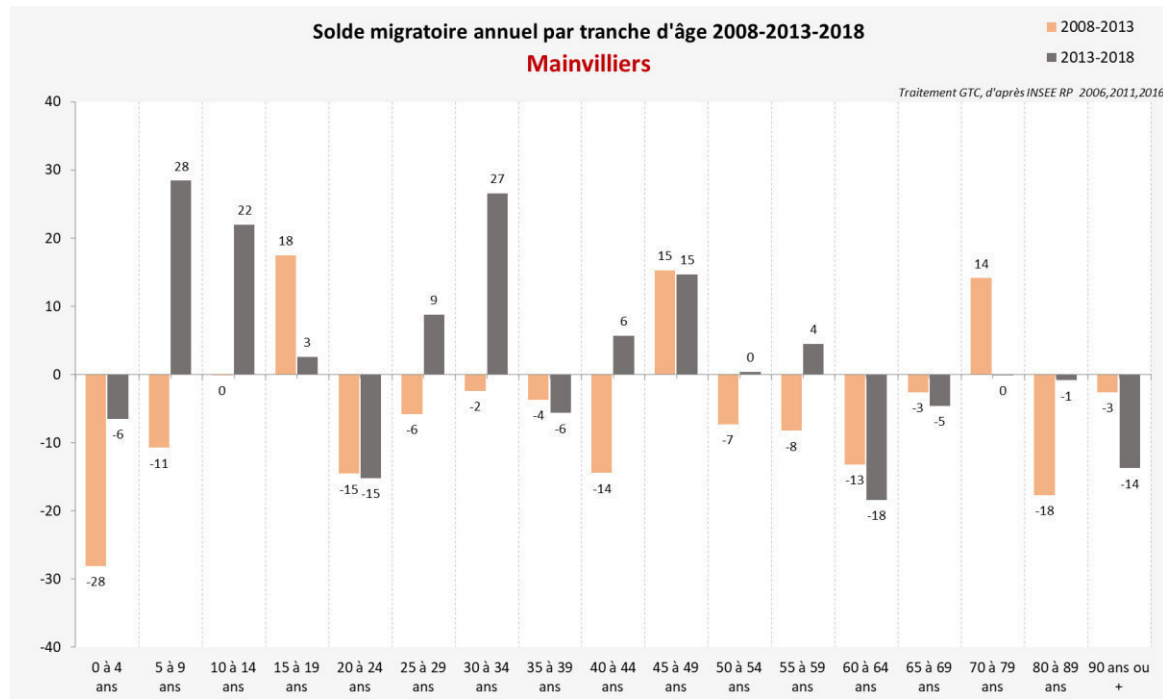
L’unité urbaine de Chartres est constituée, outre la ville-centre, des communes de Barjouville, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers et Morancey.

Situation démographique, générationnelle et sociale

L'excédent naturel alimente principalement la croissance de la population entre 2013 et 2018. Mais, le solde migratoire est également positif, ce qui tranche avec la situation observée à l'échelle de l'agglomération et de l'unité urbaine.



Au cours de la dernière période, le solde migratoire est très positif pour les personnes âgées de 25 à 34 ans, de 45 à 49 ans et les enfants de 5-14 ans. L'attractivité vis-à-vis des jeunes ménages avec enfants est nouvelle comparativement à la situation de la phase précédente.

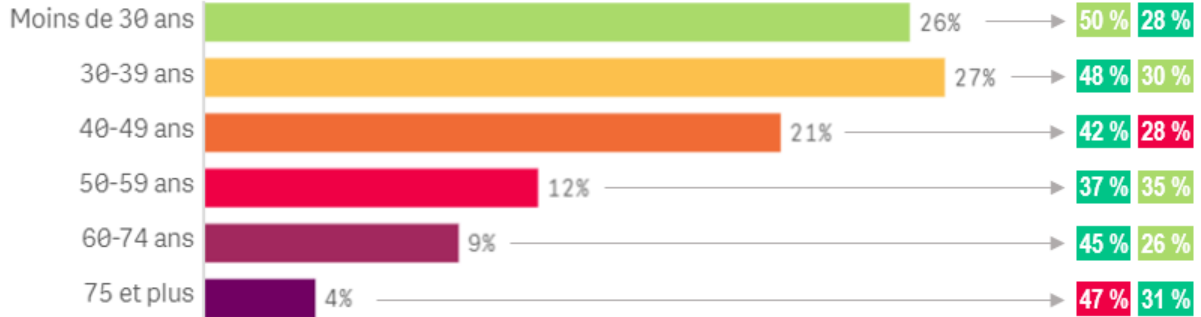


Situation démographique, générationnelle et sociale

👤+ (sur 5 ans : 2013 - 2018)

1 675 emgts

Quels sont les ménages qui s'installent à Mainvilliers ?



Où s'installent les ménages entrants ?



Source : INSEE 2013-2018 - Traitement ADEQUATION

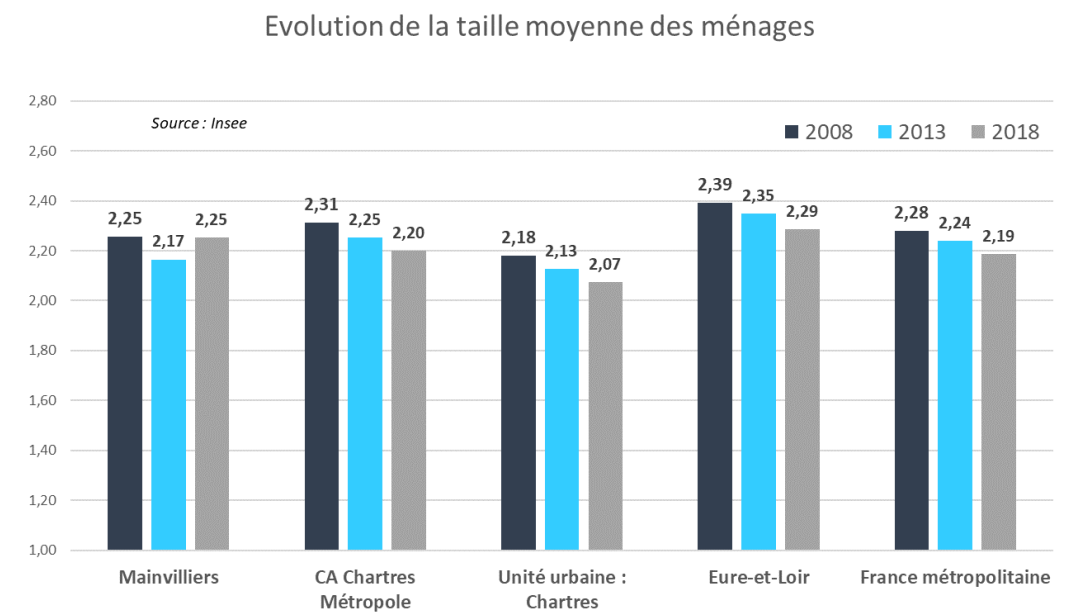
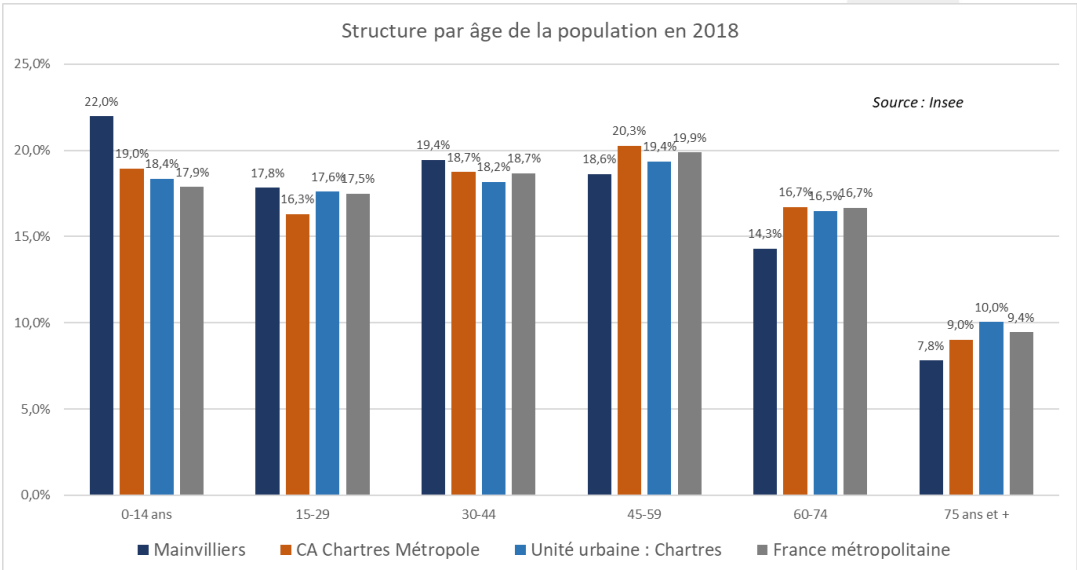
- Plus de 50% des ménages qui s'installent sur Mainvilliers ont moins de 40 ans
- 50% des ménages de moins de 30 ans qui emménagent sur Mainvilliers s'installent en location libre.
- 3/4 des ménages entrants s'installent en location (dont 40% en location social)
- Sur la dernière année, près de 20% des ménages qui emménagent sur Mainvilliers sont originaires de Chartres (et 6% de Lucé)

Près de 350 emménagements par an sur Mainvilliers, principalement des jeunes ménages qui s'installent en location.

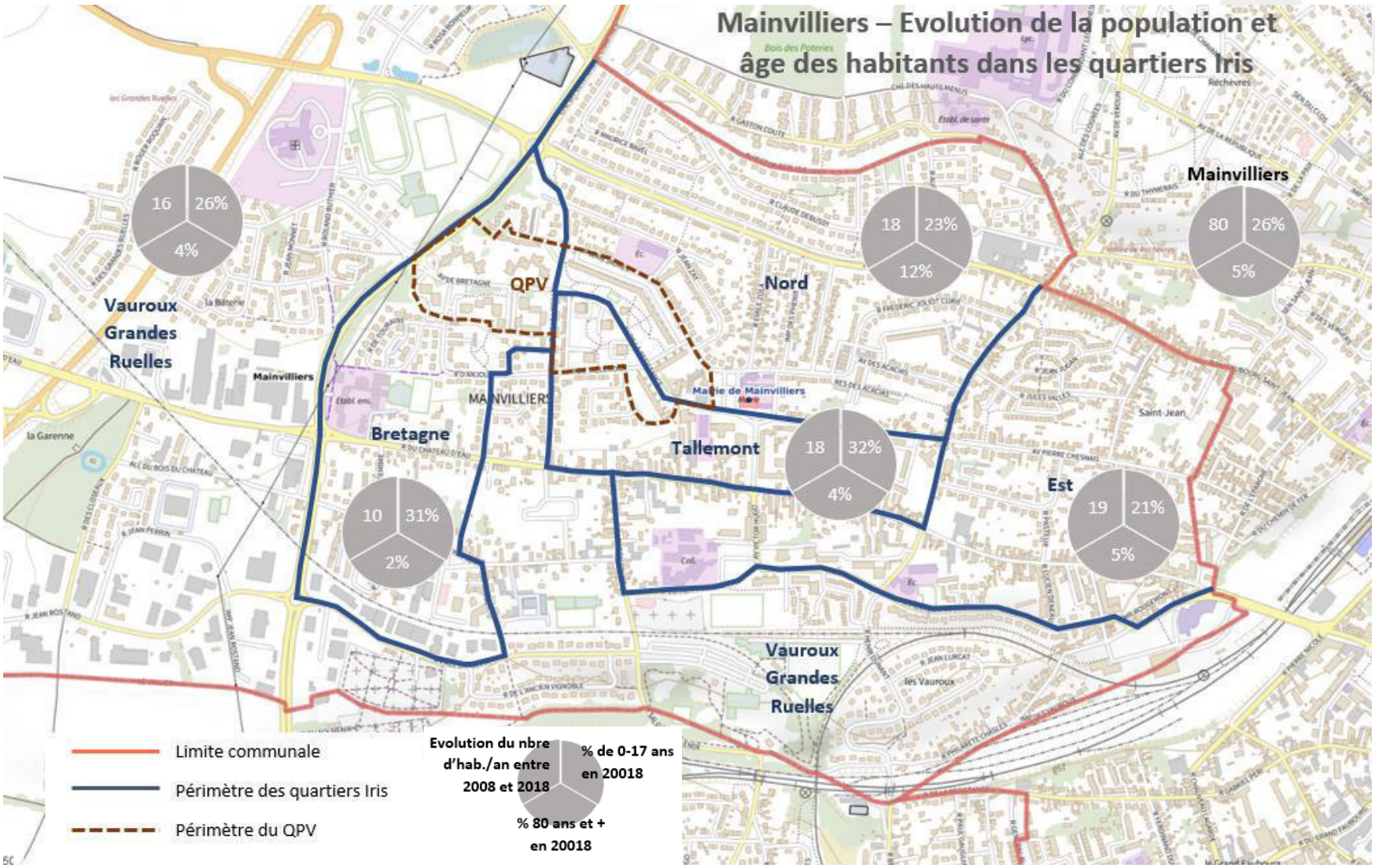
Situation démographique, générationnelle et sociale

Conséquence de l'installation de jeunes ménages avec enfants entre 2013 et 2018 :

- La proportion des 0-14 ans et dans une moindre mesure de 30-44 ans est élevée,
- Et la taille moyenne des ménages augmente au cours de l'intervalle et revient au niveau de 2008.

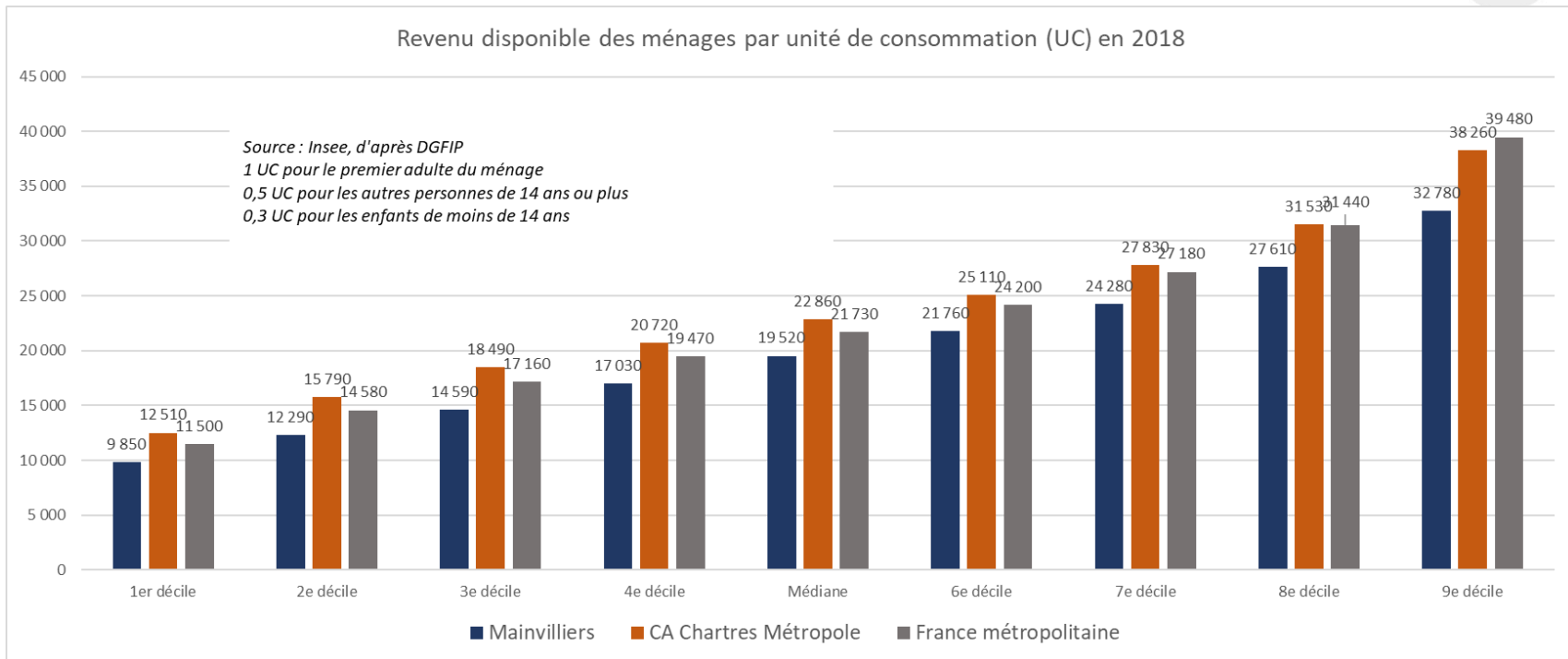


Situation démographique, générationnelle et sociale



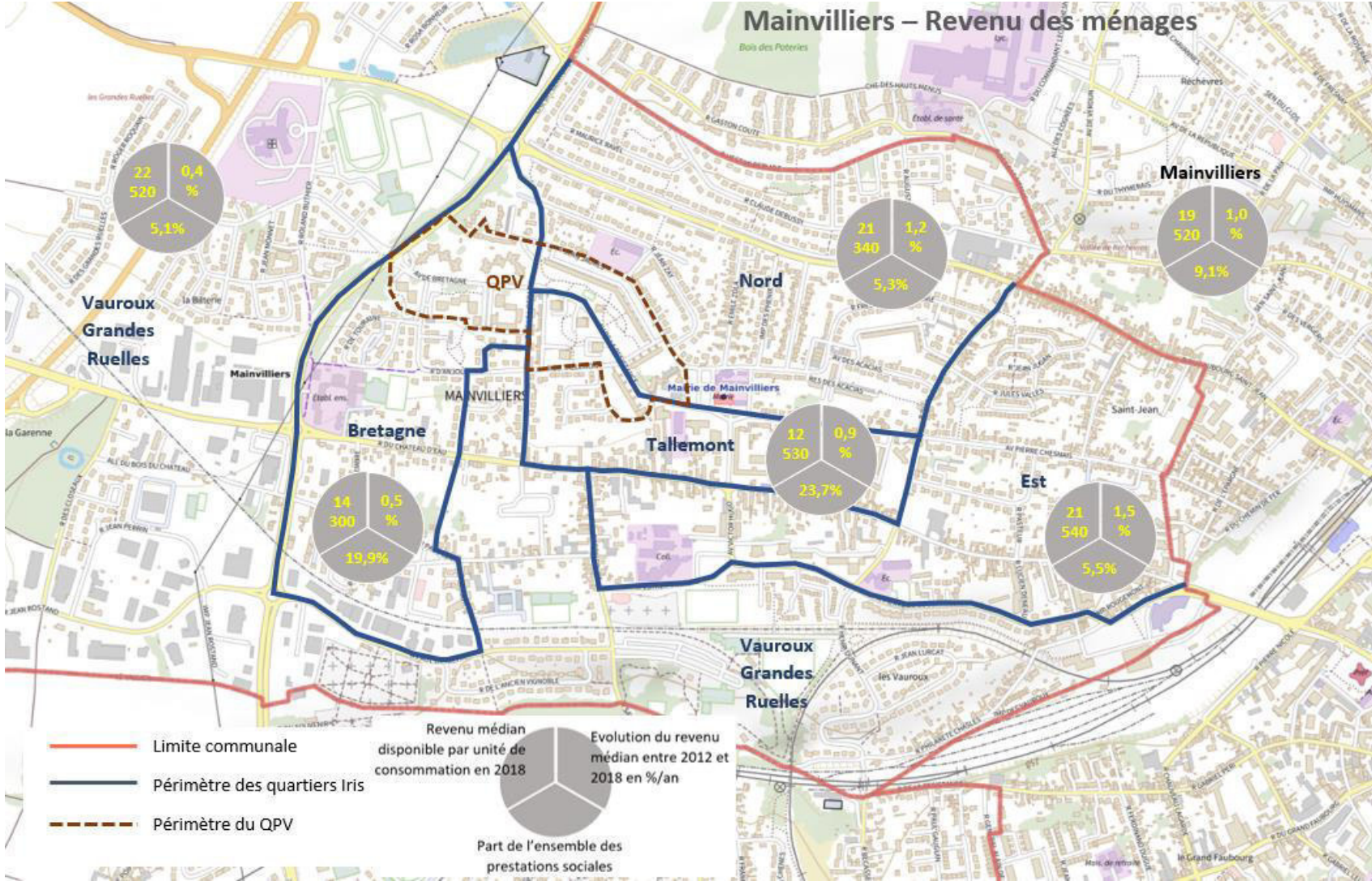
L'évolution du nombre d'habitants est relativement homogène d'un quartier à l'autre entre 2008 et 2018. Les quartiers Tallemont et Bretagne concentrent les populations les plus jeunes.

Situation démographique, générationnelle et sociale



Relativement à l'ensemble de l'agglomération, le niveau de revenu des ménages est faible quelque-soit le décile.

Situation démographique, générationnelle et sociale



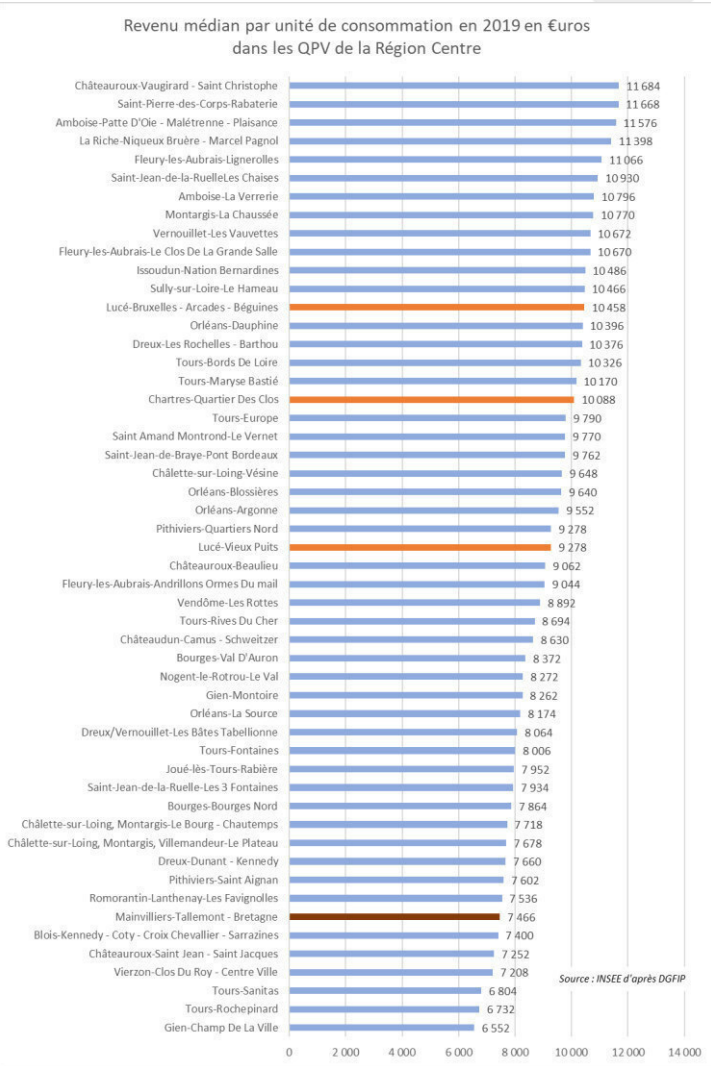
Les disparités sociales sont relativement fortes entre les quartiers avec une précarité beaucoup plus prononcée et qui se creuse dans les quartiers Tallemont et Bretagne.

Parc de logements et de résidences principales

Le quartier prioritaire de la politique de la ville Tallemont-Bretagne est un de ceux où les ménages présentent les revenus les plus faibles.

Si on classe l'ensemble des QPV par revenu croissant, il n'occupe que la 13^{ème} position sur 52 pour ce qui concerne le revenu du 1^{er} quartile et que la 7^{ème} position pour le revenu médian.

Le taux de pauvreté (proportion de ménages sous le seuil de 60% du revenu médian métropolitain) y est ainsi de 56% contre 46% en moyenne et la proportion d'allocataires de la CAF dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales est de 48% contre 41% en moyenne.



Situation démographique, générationnelle et sociale

Chartres Métropole	
Emplois	Revenu
57 870 emplois 1,02 emplois/actifs + 49 emplois/an + 0,09 %/an	2 880 €/mois
Chômage	
7 %	

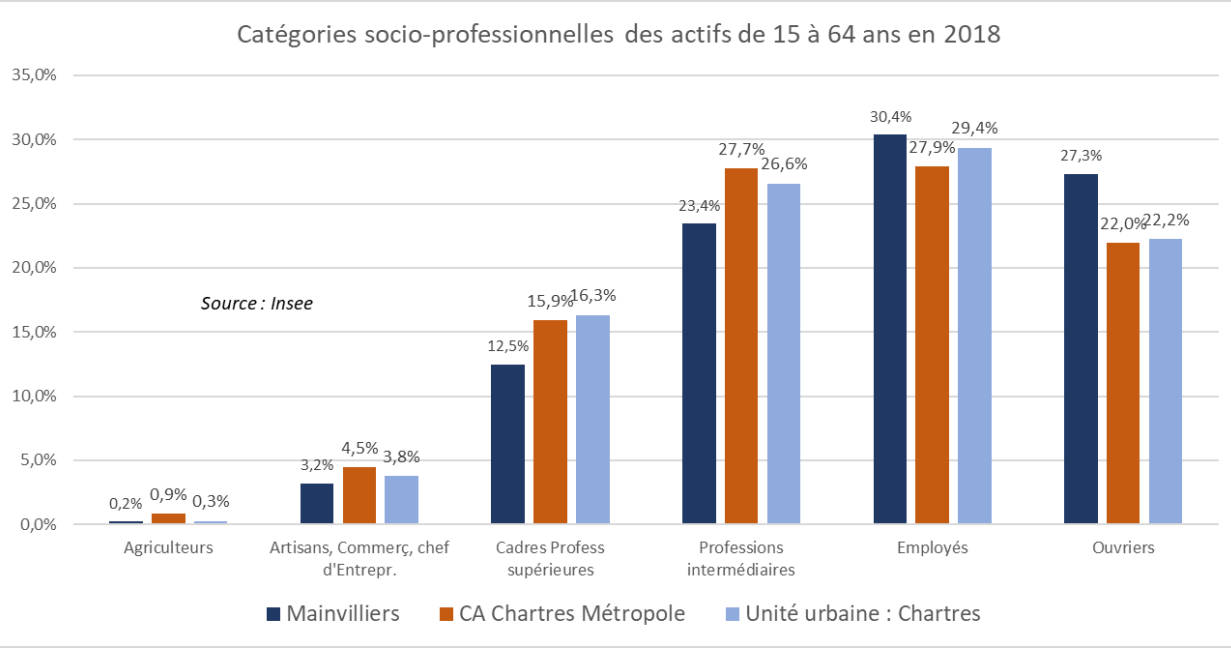

NOVO NORDICK PROD. - Chartres
 Fabrication de médicaments
 1 200 salariés


MMA - Chartres
 Assurance dommages
 925 salariés

Mainvilliers	
Emplois	Revenu
3 380 emplois 0,81 emplois/actifs + 73 emplois/an + 2,30 %/an	2 255 €/mois
Chômage	
12 %	


ELSAN
 Clinique St-François - Mainvilliers
 Clinique privée
 210 salariés


TRANSDEV Eure-et-Loir - Mainvilliers
 Transports
 230 salariés



Les actifs sont majoritairement des employés et des ouvriers. Les professions intermédiaires et supérieures sont peu représentées. Deux entreprises majeures sur l'agglomération avec des effectifs conséquents.

Situation démographique, générationnelle et sociale

Parc de logements et de résidences principales

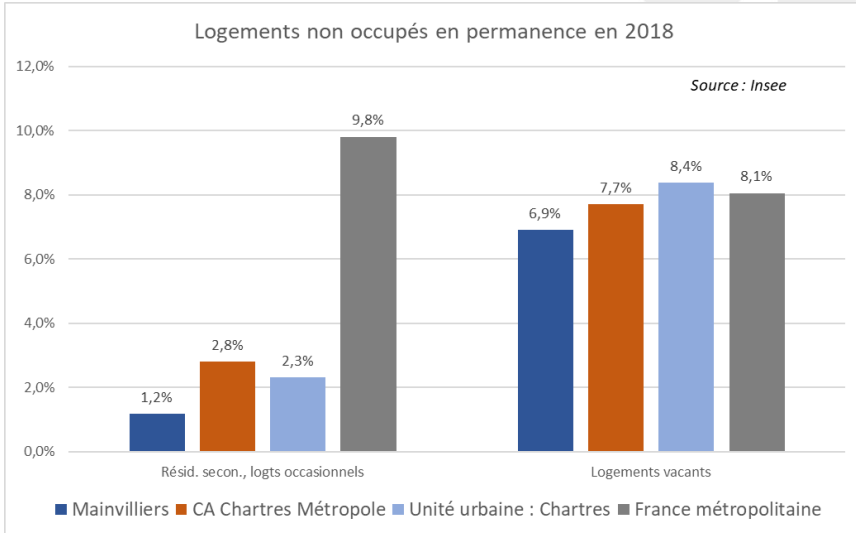
Caractéristiques du marché de l'habitat

Capacité financière des ménages locaux

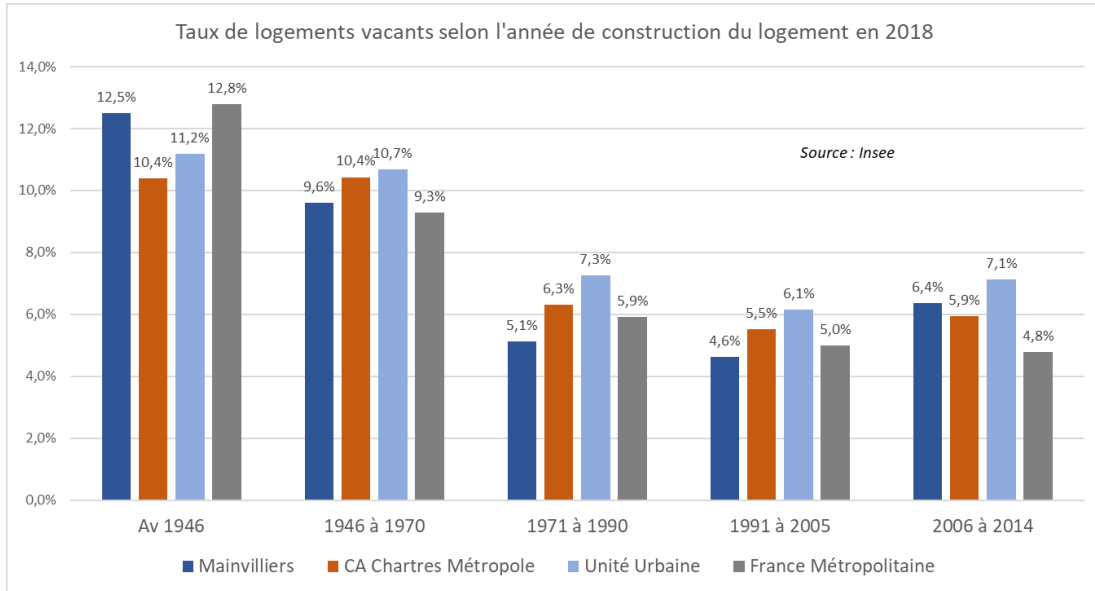
Synthèse et premiers enjeux

Parc de logements et de résidences principales

En 2018, le **taux de vacance de Mainvilliers apparaît plus faible** que celui des référents témoignant d'une certaine pression sur le parc de logements.



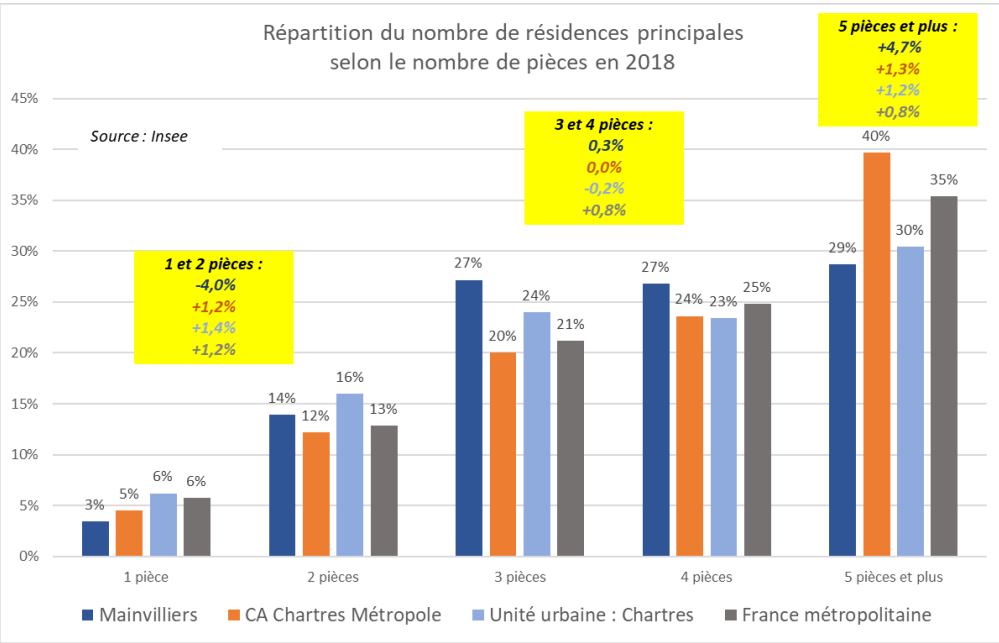
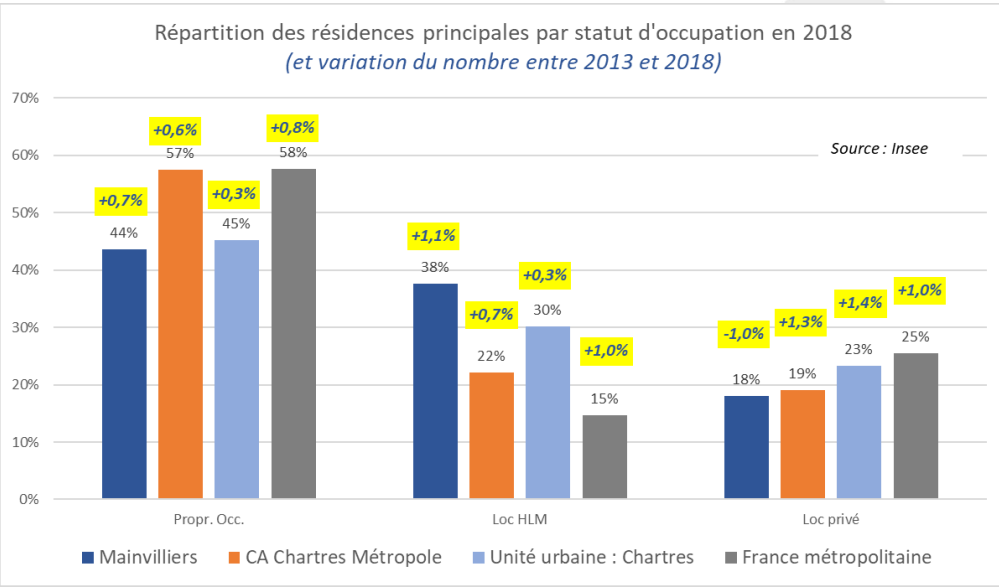
Comparativement à l'unité urbaine, le taux de vacance est uniquement plus élevé pour le parc datant d'avant 1946. Mais celui-ci ne compte que 359 logements (à peine 7% de l'ensemble).



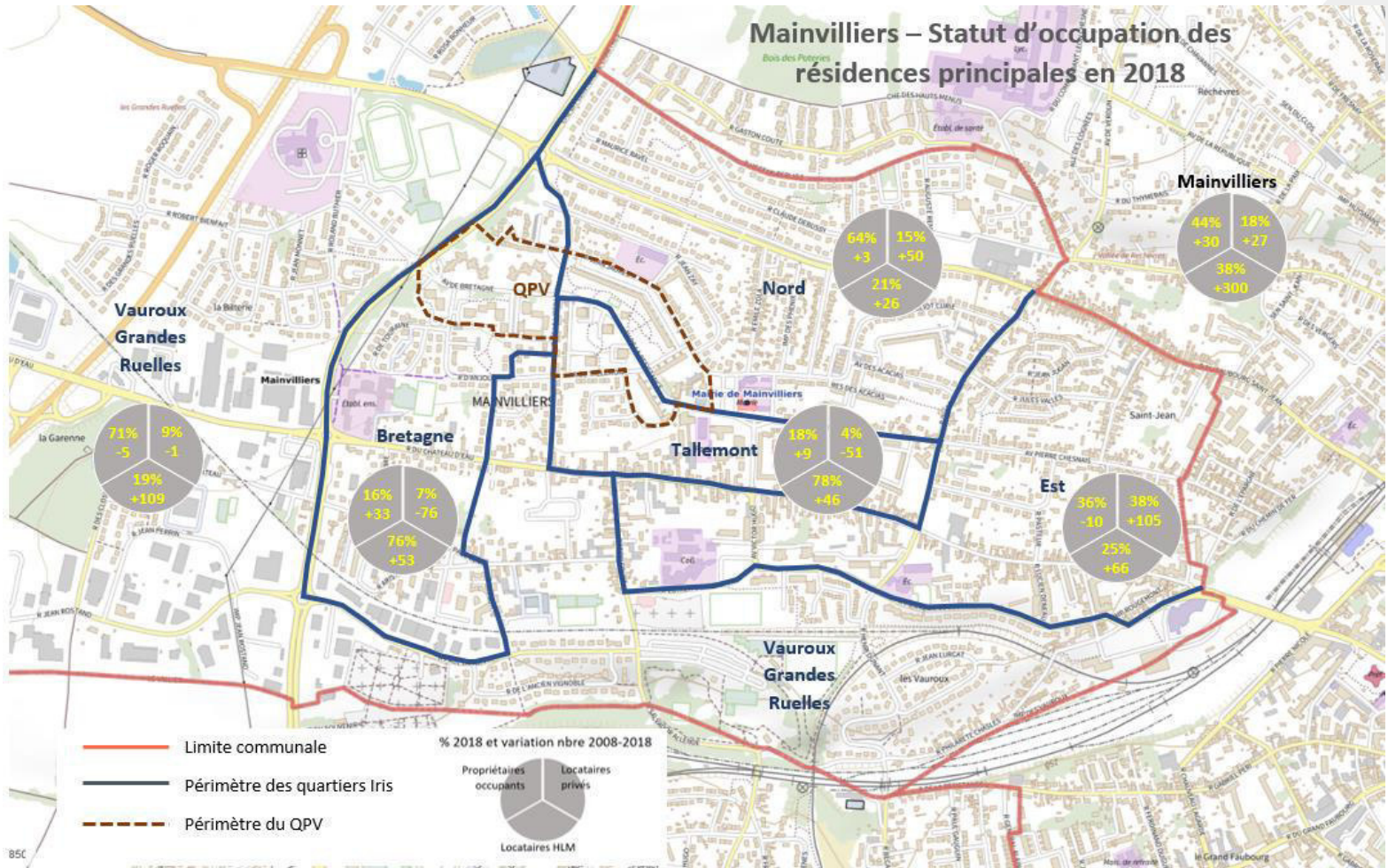
Parc de logements et de résidences principales

Déjà fortement représenté, le nombre de logements locatifs sociaux HLM progresse entre 2013 et 2018 de manière plus sensible que le parc de propriétaires occupants. Dans le même temps, **le nombre de logements locatifs privés diminue.**

Par rapport à l'ensemble de l'unité urbaine, **les logements de 3 et 4 pièces sont davantage implantés à Mainvilliers.** Mais ce sont les unités de 5 pièces et plus qui enregistrent la plus forte progression entre 2013 et 2018 alors que le nombre d'unités de petite taille diminue.

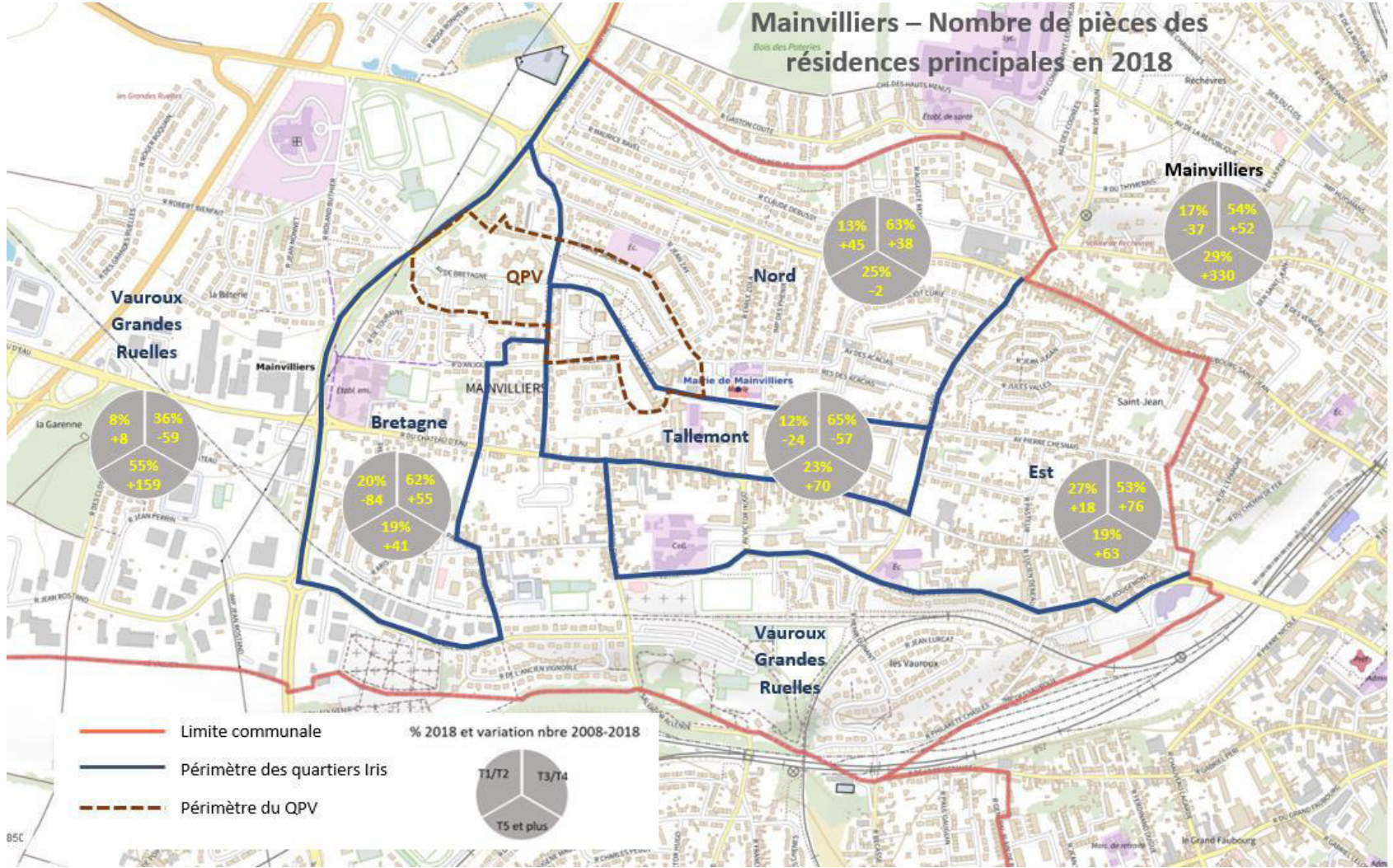


Parc de logements et de résidences principales



La répartition des statuts d'occupation n'est pas équilibrée : les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est. Entre 2008 et 2018, un léger rééquilibrage s'est opéré, au profit du parc locatif social dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Est et au profit du parc locatif privé dans le quartier Nord.

Parc de logements et de résidences principales



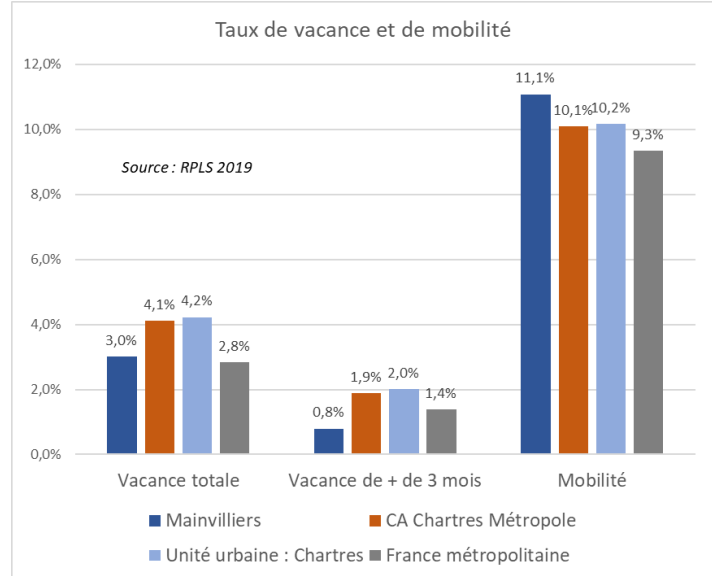
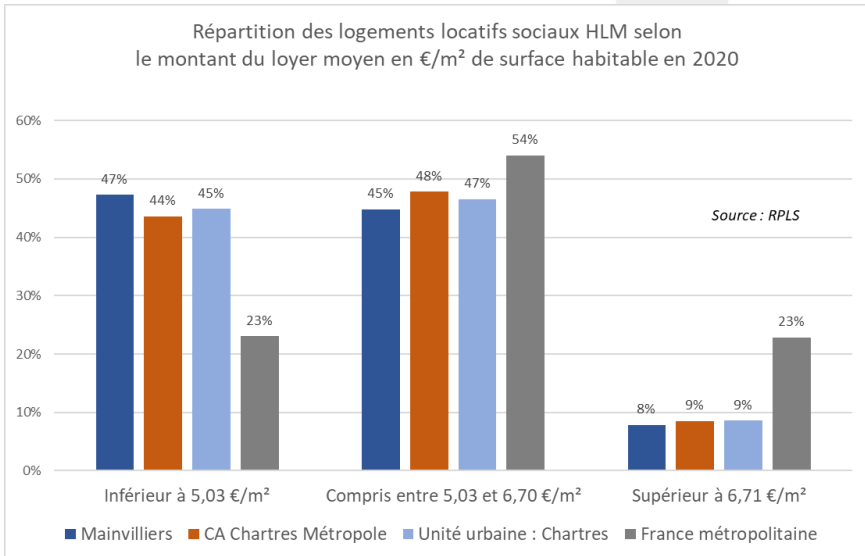
Le parc de résidences principales de petite taille est surtout représenté dans le quartier Est (et en légère progression), de taille intermédiaire dans les quartiers Nord, Tallemont et Bretagne (en progression dans les 2 premiers cités), de grande taille dans le quartier Vauroux Grandes Ruelles (en progression dans ce quartier et dans une moindre mesure dans les autres quartiers sauf le quartier Nord).

Parc de logements et de résidences principales

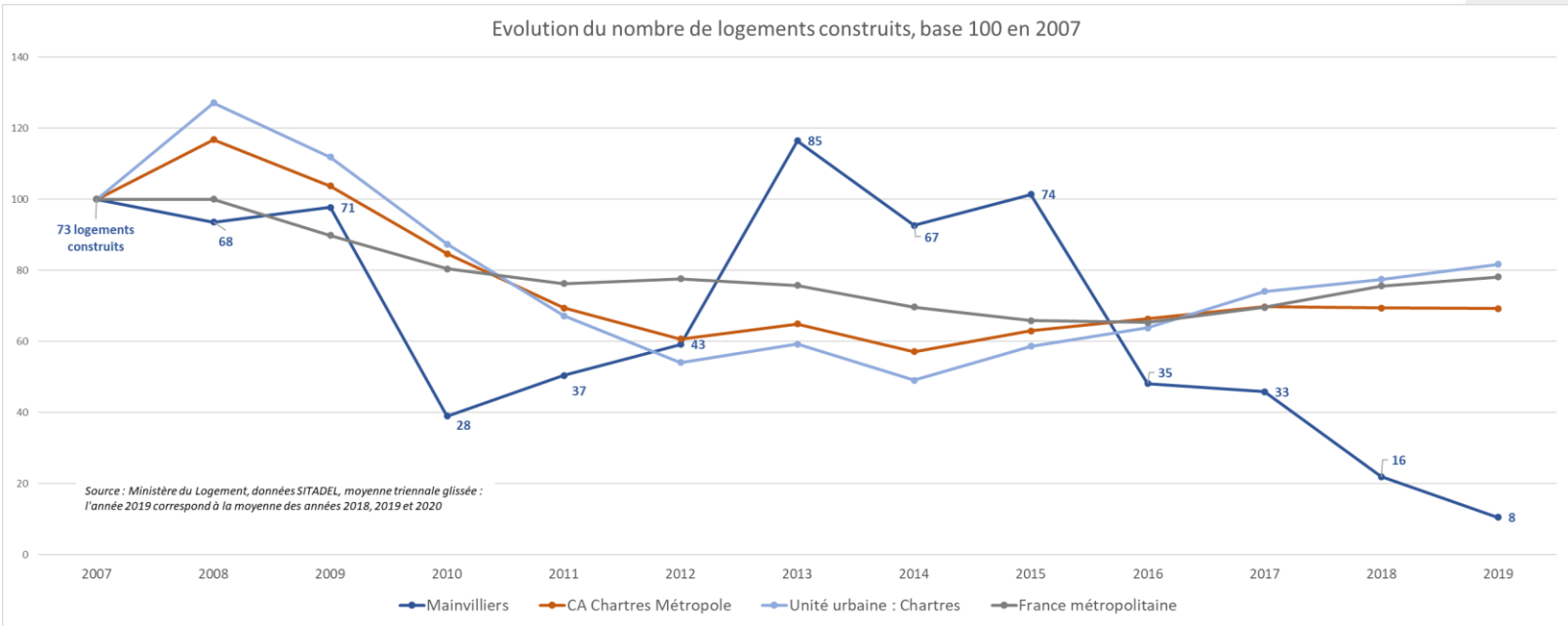
Par rapport aux référents, le parc locatif social HLM est constitué d'une plus forte proportion de logements :

- **de 2 pièces** et dans une moindre mesure de 4 pièces,
- financés à l'aide d'un **PLUS datant d'après 1976** et à l'aide d'un PLS,
- présentant une étiquette énergétique de **classe C**,
- De logements dont le loyer moyen est inférieur à 5,03 €/m² (+2 points par rapport à l'unité urbaine).

La vacance est largement contenue. Par contre la mobilité est un peu plus élevée, sans doute du fait en partie de la proportion légèrement plus élevée de logements de petite taille (27% de T1/T2 à Mainvilliers contre 25% dans l'Unité Urbaine).

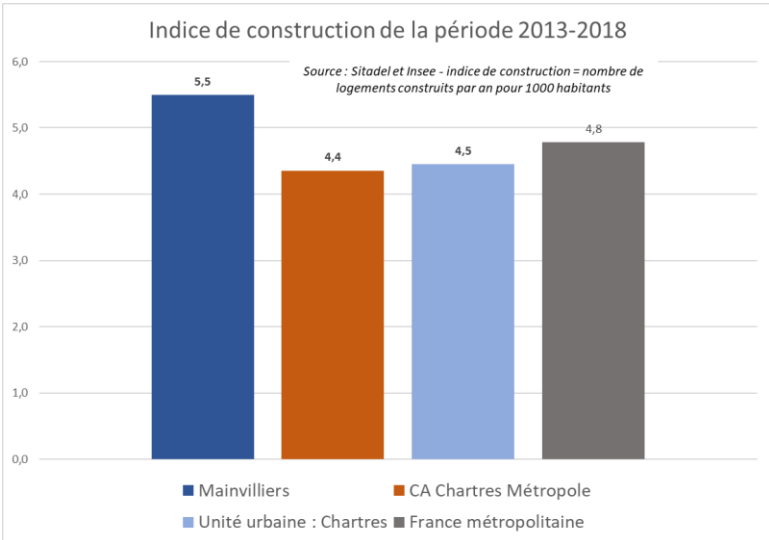


Parc de logements et de résidences principales



Après 3 années fastes en 2013, 2014 et 2015, la construction de logements ralentit nettement par la suite pour devenir très faible en fin de période. Néanmoins :

- L'indice de construction reste élevé sur la période 2013-2018 (avec 70% de collectifs),
- Et une nette reprise s'amorce ces 2 dernières années (98 logements mis en chantier en 2019 et 105 logement autorisés en 2020).



Situation démographique, générationnelle et sociale

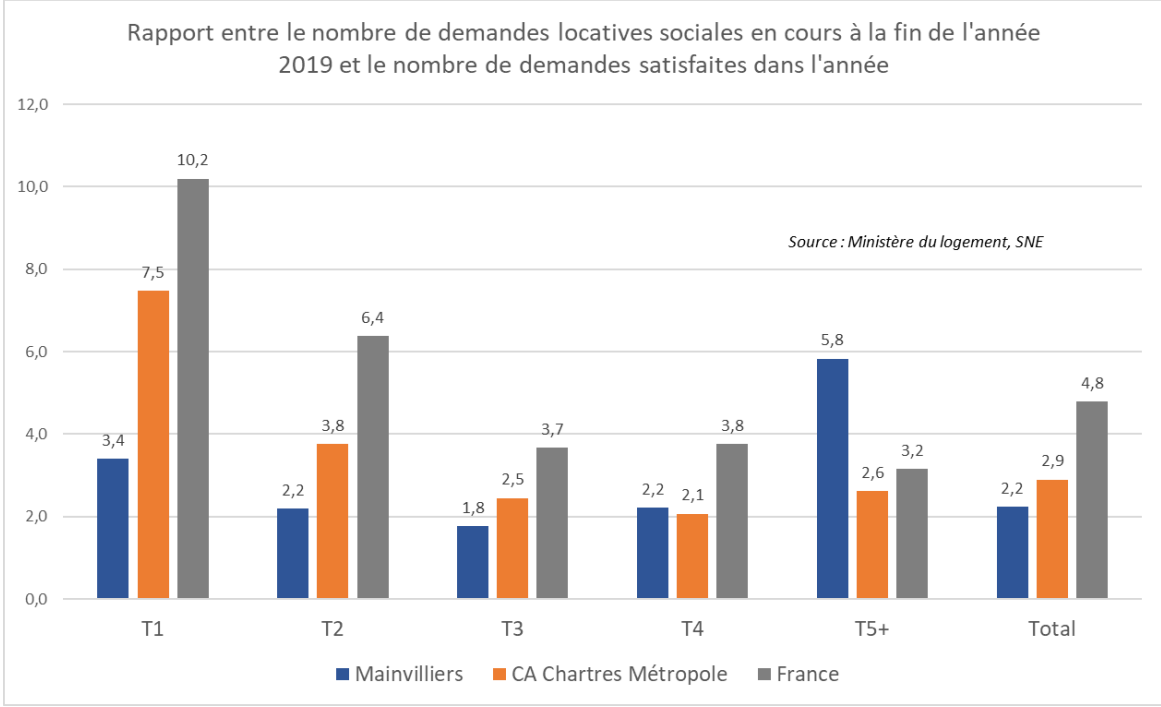
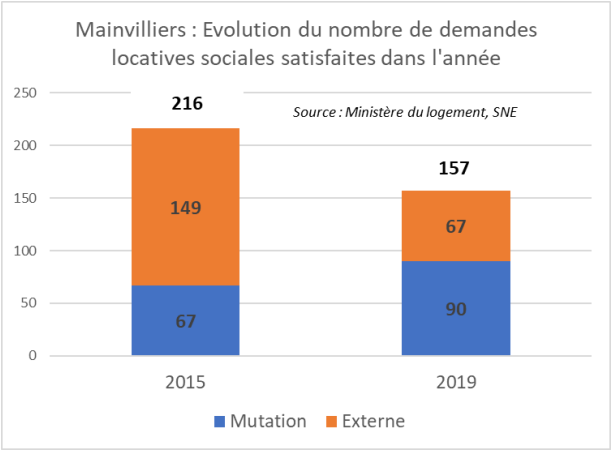
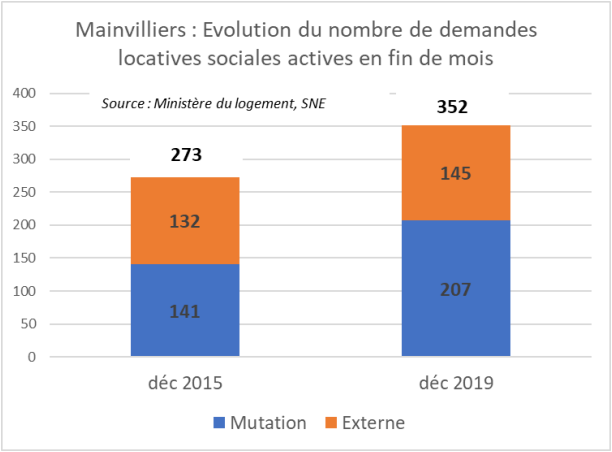
Parc de logements et de résidences principales

Caractéristiques du marché de l'habitat

Capacité financière des ménages locaux

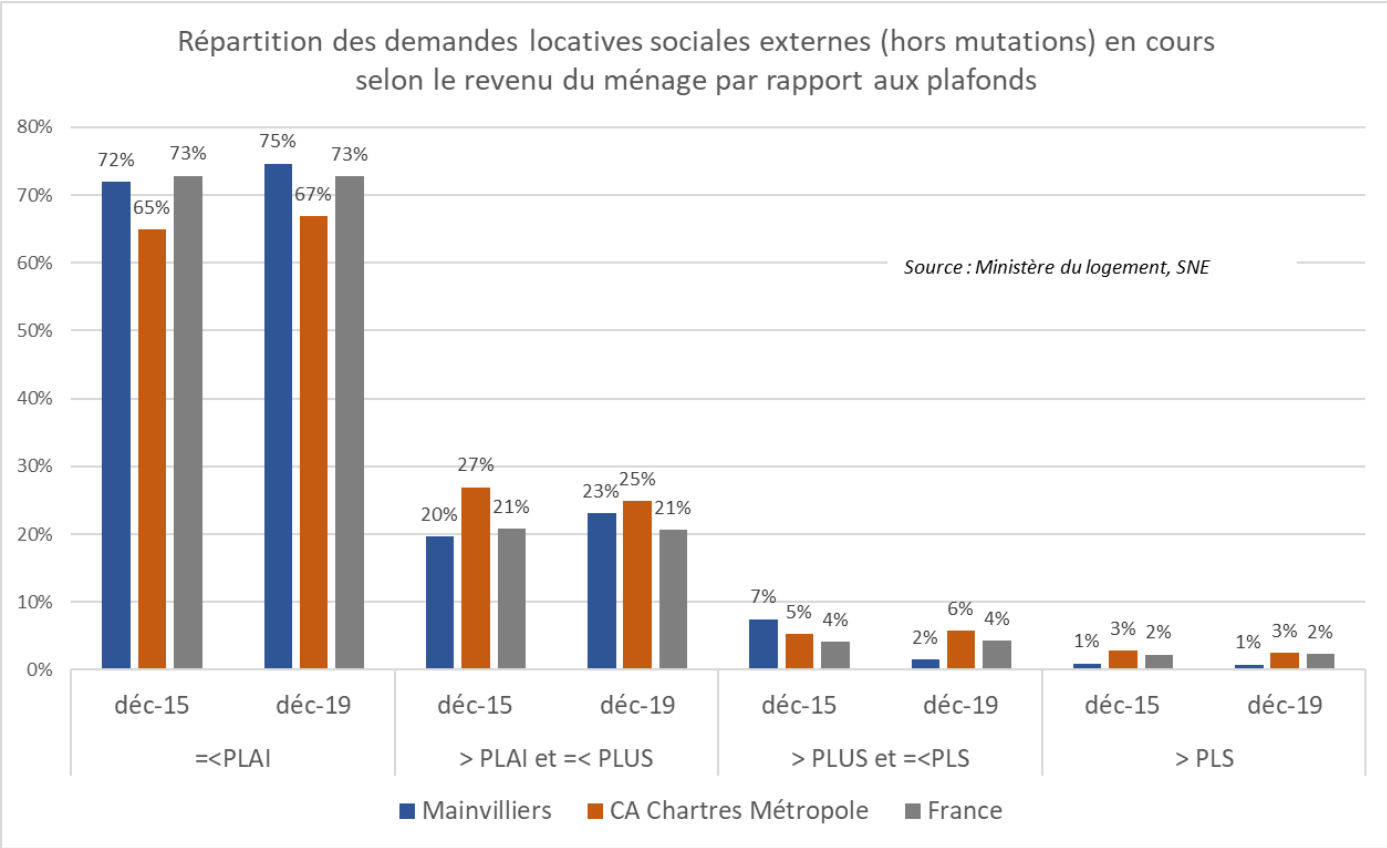
Synthèse et premiers enjeux

Demande locative sociale



A Mainvilliers, le nombre de demandes actives progresse de 6,6% par an entre fin 2015 et fin 2019 (4,9%/an à l'échelle de Chartres Métropole). **Mais ce sont les demandes de mutation qui sont en forte hausse.** Le rapport entre le nombre de demande et le nombre d'attributions (demandes satisfaites) traduit la **pression sur le parc locatif social**. Elle est **modeste** quelque soit la typologie du logement à Mainvilliers, sauf pour les grands logements.

Demande locative sociale

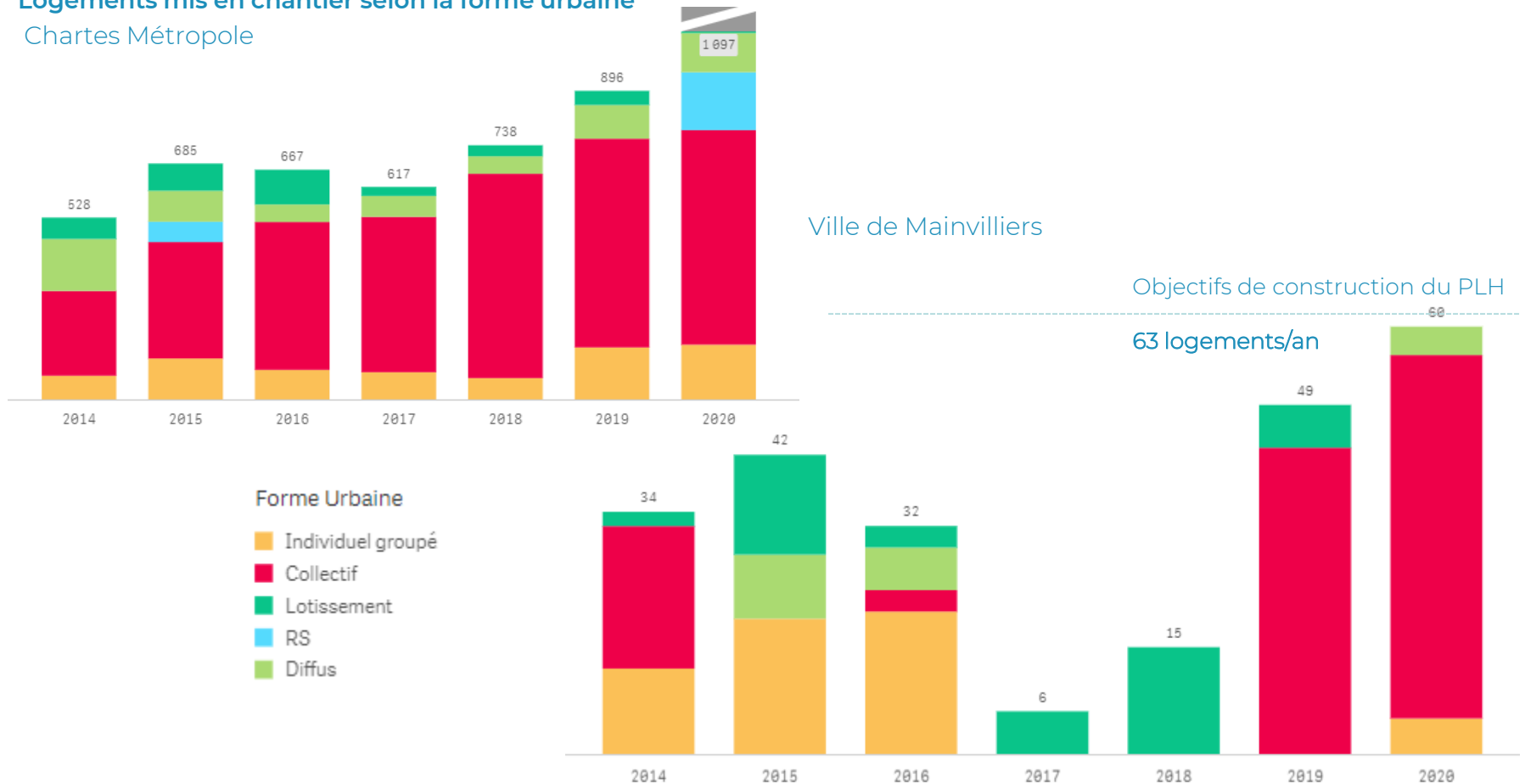


Par rapport à la situation de Chartres Métropole, le profil des demandeurs qui postulent pour un logement locatif social à Mainvilliers :

- **est encore plus « social »** et se rapproche de la référence nationale. Il faut cependant tenir compte de l'ancienneté des logements et de la faiblesse globale des loyers qui les destinent de façon encore plus affirmée à des demandeurs peu fortunés,
- **est plus fortement constitué de 25-34 ans** (en forte hausse entre décembre 2015 et décembre 2019), de 35-44 ans (en hausse légère) et de 45-44 ans (en baisse légère).

Production de logements neufs : 60 logements mis en chantier en 2020 à Mainvilliers, légèrement en deçà des objectifs du PLH , une grande majorité de collectif

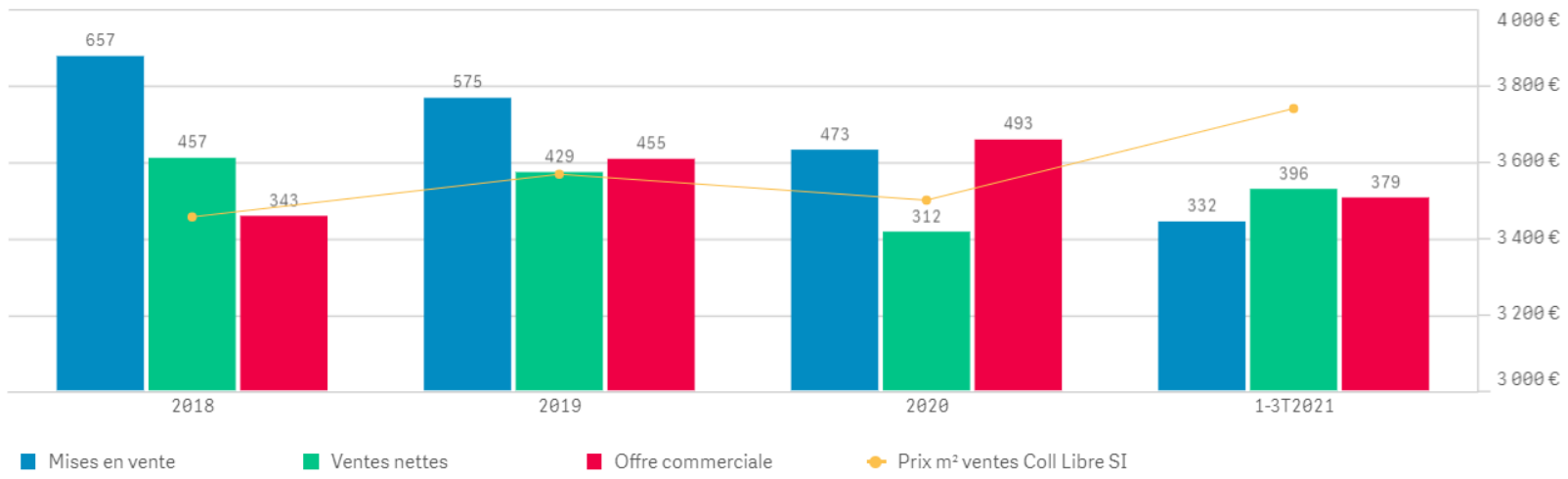
Logements mis en chantier selon la forme urbaine
Chartes Métropole



60 logements mis en chantier en 2020 à Mainvilliers, légèrement en deçà des objectifs du PLH (63/an) avec une grande majorité de collectif.

Promotion immobilière : Une activité à l'arrêt à Mainvilliers depuis 2019 malgré le classement en zone PINEL B1. Une activité soutenue à l'échelle de la Métropole avec 400 ventes sur les 3 1ers trimestres 2021

Marché de la promotion immobilière - Chartres Métropole



Une activité de la promotion à l'arrêt depuis 2018 (43 mises en vente) à Mainvilliers. Une activité dynamique à l'échelle de Chartres Métropole depuis 2018, année qui a enregistré 657 mises en vente. On constate cependant une baisse des mises en vente depuis 2018. Moins de 400 logements disponibles à la vente au 30 septembre, soit 9 mois de ventes théoriques. Une part de l'offre sur plan (24%) qui reflète la sous-alimentation chronique du marché chartrain.

Le zonage PINEL B1 sur 6 communes de l'agglomération favorise la promotion immobilière, avec 50 % des ventes à destination des investisseurs ces dernières années.

Un prix moyen des ventes qui oscillait entre 3.500 et 3.600 €/m² stat. inclus entre 2018 et 2020. En hausse sur les deux 1ers trimestres 2021 atteignant plus de 3.700 €/m² stat. Inclus en collectif libre.

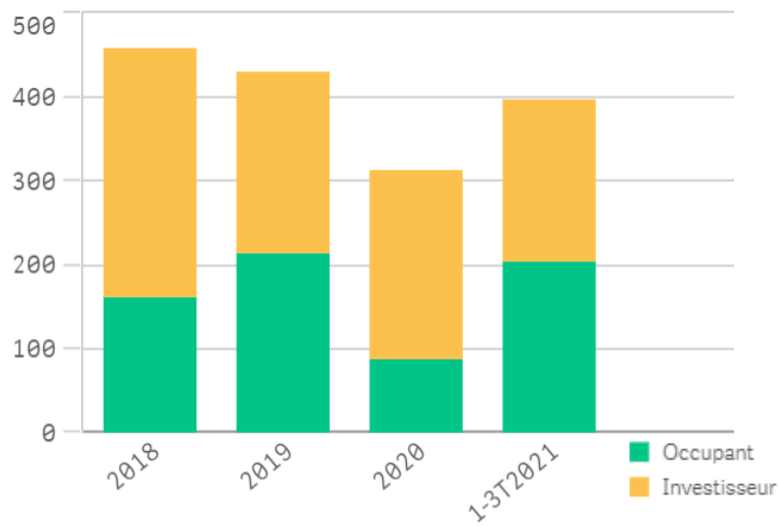
ZONAGE PINEL B1

Écoulement théorique de l'offre Chartres Agglomération

9 mois

Promotion immobilière : Un marché équilibré entre ventes à occupants et à investisseurs, 65 % des ventes réalisées en diffus

Destination des ventes . Chartres Métropole

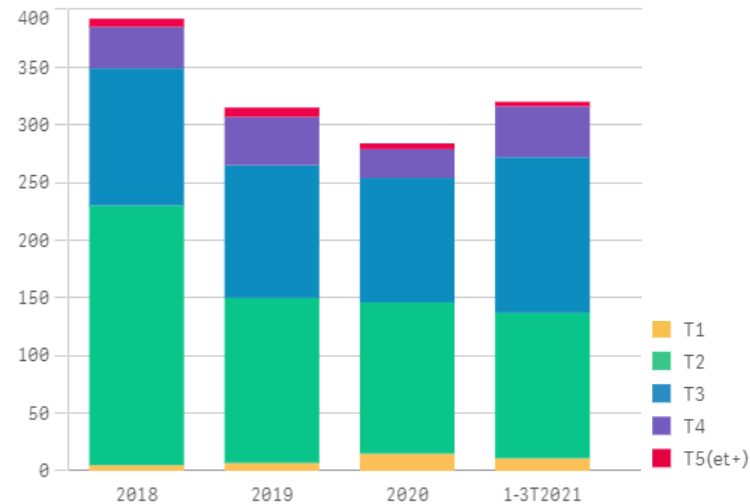


Source : Observatoire de la Promotion Immobilière – ADEQUATION Données 3^{ème} trimestre 2021

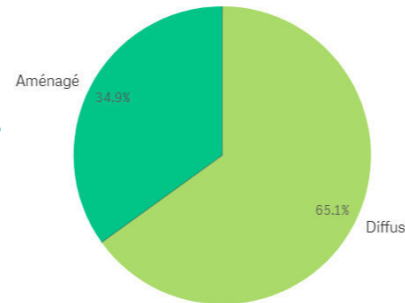
Un marché équilibré entre ventes à occupants et à investisseurs. Reprise marquée des ventes à investisseurs (près de 200 ventes soit +40% par rapport aux 9 1ers mois 2020) mais surtout des ventes à occupants (+170%).

Des opérations en collectif libre centrées en T2 et T3 pour des valorisations respectives moyennes de 170 K€ (44m²) et 240 K€ (64 m²).

Répartition des ventes par typologie opérations en collectif libre réalisées depuis 20198. Chartres Métropole



Répartition des ventes par secteur (2020-3T2021). Chartres Agglomération



Promotion immobilière : La dernière opération à Mainvilliers, livrée fin 2020, vendue en moyenne à 3 300 €/m² stationnement inclus



MAIN'STREET (EXEO PROMOTION)

COLLECTIF 82 rue de la république angle rue du 14 juillet, Mainvilliers

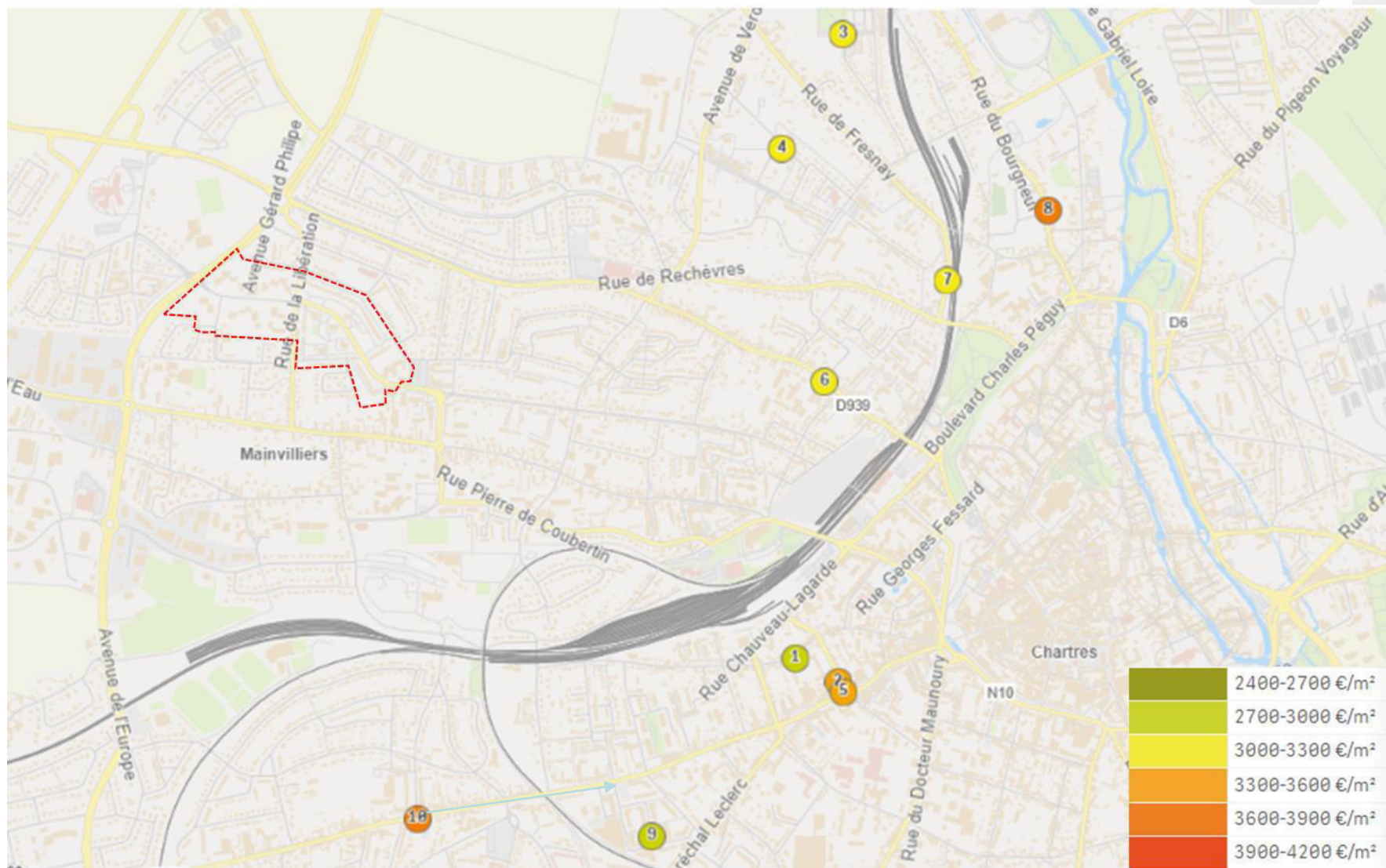
MEV : avr. 2018 Livr : déc. 2020 Rythme : 1,5 V/M

Surface : 45 m² Prix m² SI : 3 300 €/m² Prix SI : 147 200 € Prix stat. moyen : 8 999 €

Type	Q	Repart.	Stock disp.	Part inv.	Surface	Prix SI	Tx écoul.
T2		74%	0/32	100%	39-55 m ²	127,8-175,0 K€	4,7%
T3		26%	0/11	82%	50-61 m ²	167,5-186,0 K€	3,5%
Total		100%	0/43	95%	-	-	3,5%



Promotion immobilière : Focus sur les programmes mis en ventes depuis 2019 a l'ouest de Mainvilliers et à proximité de la gare de Chartres



Promotion immobilière : Focus sur les programmes mis en ventes depuis 2019 a l'ouest de Mainvilliers et à proximité de la gare de Chartres

N°	Comm...	Promoteur	Nom programme	Adresse	MEV	MEC	Livr	SI	Offre	Tx ecoul	%Inv	V/M	Surf moy.	Fi...	Prix m² hors PKG TVA Pleine	Prix m² avec PKG TVA Pleine	Prix m² avec PKG	Prix m² hors PKG TVA Réduite
1	Chartres (CHARTRES)	ADIM NORMANDIE CENTRE	LE CARRE GABRIEL	rue gabriel péri	juin 19	déc. 21	déc. 22	18	6	2,1%	100%	0,37	71 m²	PLS investis...	-	-	2 908 €	2 758 €
2	Chartres (CHARTRES)	AVIRON PROMOTION, VG PROMOTION	VILLA INOVYA	32 rue du 14 juillet	oct. 19	juin 21	déc. 22	82	11	3,2%	66%	2,59	59 m²	Libre	3 395 €	3 732 €	-	-
3	Chartres (CHARTRES)	NEXITY CENTRE	ROSA RESIDENZA - Tr A	rue des lilas	nov. 19	juin 21	mars 23	44	14	2,5%	83%	1,11	55 m²	Libre	3 004 €	3 271 €	-	-
4	Chartres (CHARTRES)	SEDELKA EUROPROM	COTE PARC - Tr A	rue chavannes	janv. 20	juil. 20	déc. 21	52	4	3,7%	92%	1,94	53 m²	Libre	3 110 €	3 476 €	-	-
5	Chartres (CHARTRES)	EXIA PROMOTION	EMERGENCE	62 rue du grand faubourg	mars 20	juin 22	sept. 22	26	1	4,2%	72%	1,09	58 m²	Libre	3 556 €	3 720 €	-	-
6	Chartres (CHARTRES)	LA ROSERAIE SA HLM	VILLA MASSENA	46 rue du faubourg st jean	mars 20	juin 20	sept. 20	14	0	7,6%	0%	1,06	71 m²	Accession sociale	3 168 €	3 378 €	-	-
7	Chartres (CHARTRES)	PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE EURE ET LOIR	OLYMPI	1 rue parmentier	juil. 20	janv. 22	oct. 23	37	16	3,1%	33%	1,14	60 m²	Libre	3 186 €	3 427 €	-	-
8	Chartres (CHARTRES)	GROUPE POLYVALENCE	L'AILE D'ARC-REHABILITATION	12 rue du bourgneuf	sept. 20	déc. 20	juil. 21	15	11	1,6%	50%	0,25	73 m²	Libre	3 806 €	3 970 €	-	-
9	Lucé (LUCE)	GROUPE REALITES	VERMELHO	rue de l'oiseau de feu	févr. 20	mars 21	juin 22	0	0	-	-	-	-	Libre	-	-	-	-
10	Lucé (LUCE)	IMODEUS	EQUINOXE	rue de la république	nov. 20	févr. 21	déc. 22	82	29	4,5%	100%	3,71	41 m²	Libre	3 782 €	3 929 €	-	-

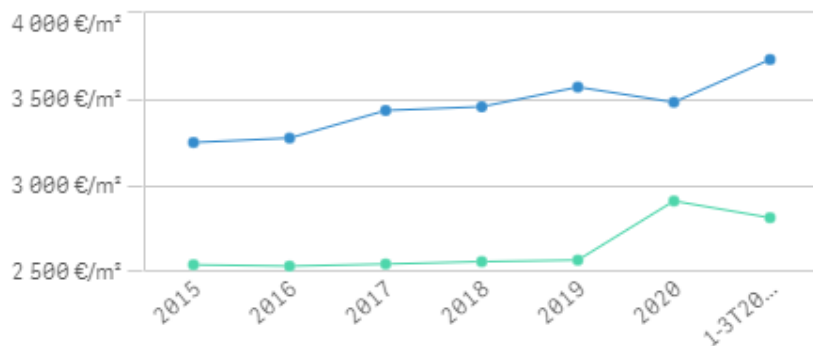
Source : Source : Observatoire OCELOR - Maitrise d'œuvre ADEQUATION – Données non exhaustives du 4^{ème} trimestre 2021

Prix de vente moyen : 3 514 € / m²
Surface moyenne : 55 m²

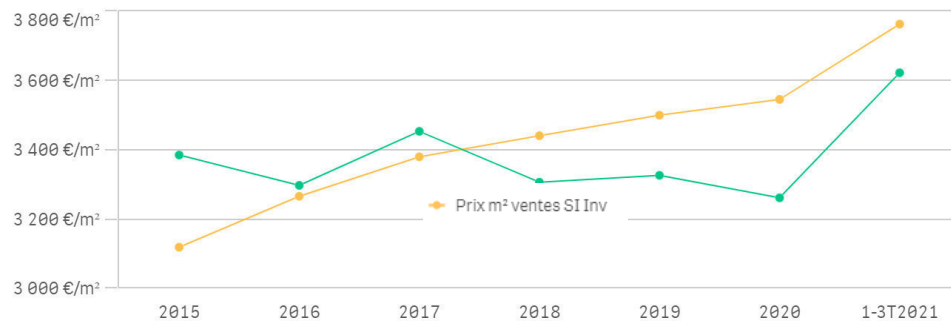
Promotion immobilière : en 2021, un prix moyen en hausse en libre (3.730 €/m²) et en aidé (> 2.800 €/m²), des niveaux de prix qui se réduisent entre ventes à occupants et ventes à investisseurs

Évolution des prix en collectif en libre et en aidé (stat. Inklus) .

Chartres Métropole

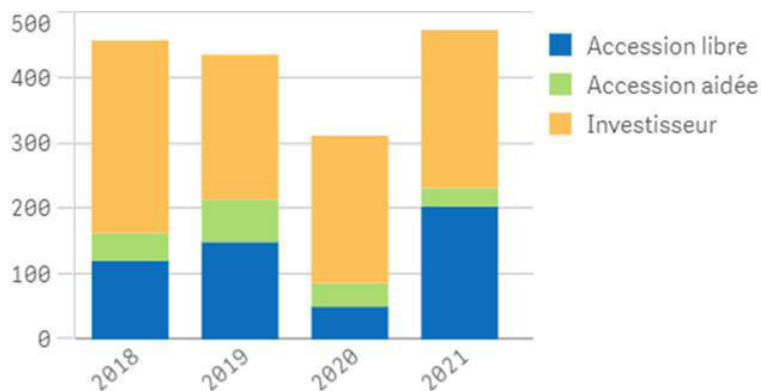


Évolution des prix de vente à occupant et à investisseurs (stat. inclus) Chartres Métropole



Répartition des ventes selon la destination .

Chartres Métropole



Ventes occupants
45%

+11.9 pts
Prix m² ventes SI Occ
3 622 €/m²

+11.5%

Ventes investisseurs
55%

-11.9 pts
Prix m² ventes SI Inv
3 763 €/m²

+6.7%

Prix moyen collectif
libre stat. Inklus 3T2021



3.750 €/m² Agglo

Promotion immobilière : retour des entretiens avec les promoteurs locaux

Ville de Mainvilliers

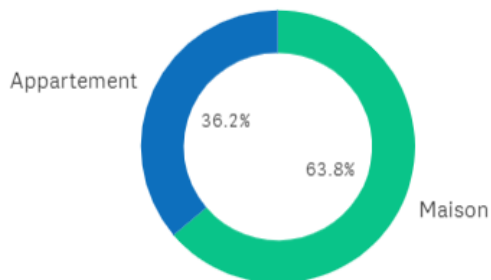
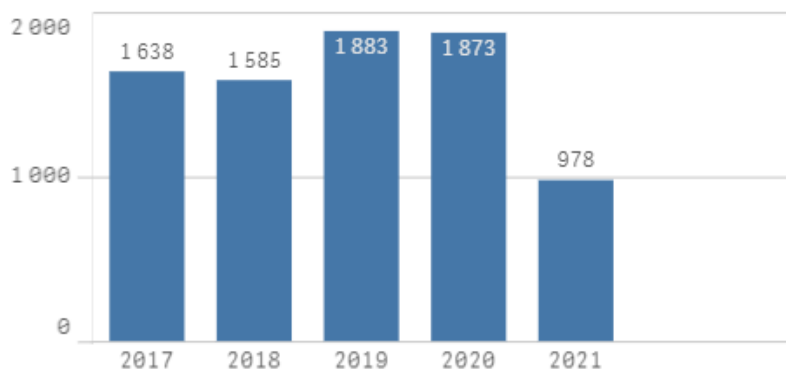
- Un marché attractif à Mainvilliers / les promoteurs interrogés sont intéressés et ont répondu facilement à l'invitation
- Pourquoi un marché intéressant ? PinelB1, Périmètre 300 m TVA 5,5 %, proximité de la gare, foncier encore accessible
- Quartier Tallemont Bretagne pâtit de sa mauvaise notoriété résidentielle / avantage de la proximité au centre-ville
- Prix de vente actuel moyen des produits échelle Mainvilliers : environ 3 500 €/m²
- Typologie attendue :
 - Maison individuelle avec une attention particulière sur les budgets : à destination des familles
 - Collectif : à destination des investisseurs, jeunes couples, familles mono parentales et seniors : un besoin en locatif sur la commune
- Ex d'opération qui fonctionnent selon eux :
 - Vente en bloc en PSLA de 20 lgmts en duplex
 - ZAC des Clozeaux : un succès commercial / taille des terrains 300-400 m² (250 ménages sur liste d'attente)
- Problématique de l'augmentation du coût de la construction : + 6% en 2 ans
- Souhait de trouver des lots faisant minimum 20 logements



Marché de la revente : un marché dynamique (+/- 1800 transactions/an) sur Chartres Métropole et des valorisations en forte augmentation (+6% en collectif et 8% en individuel) depuis début 2017

Volumes des transactions 2017-2021 •

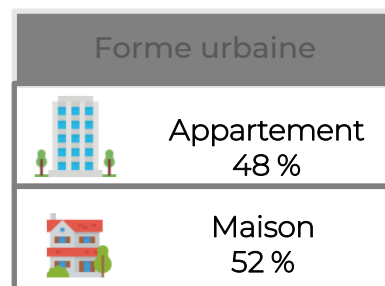
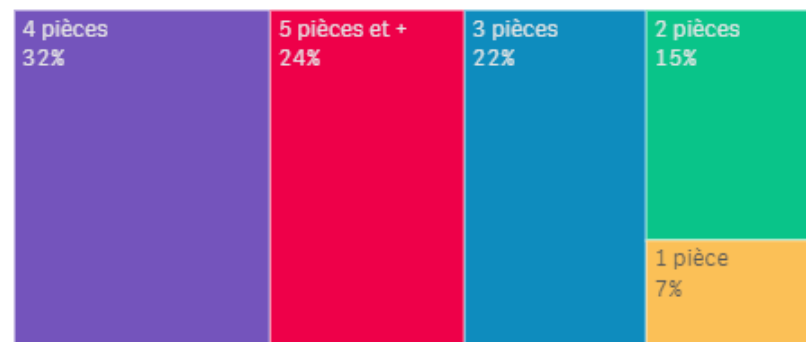
Chartres Métropole



Sources : DVF 2021 traitement Adequation

Répartition des transactions 2017-2021 •

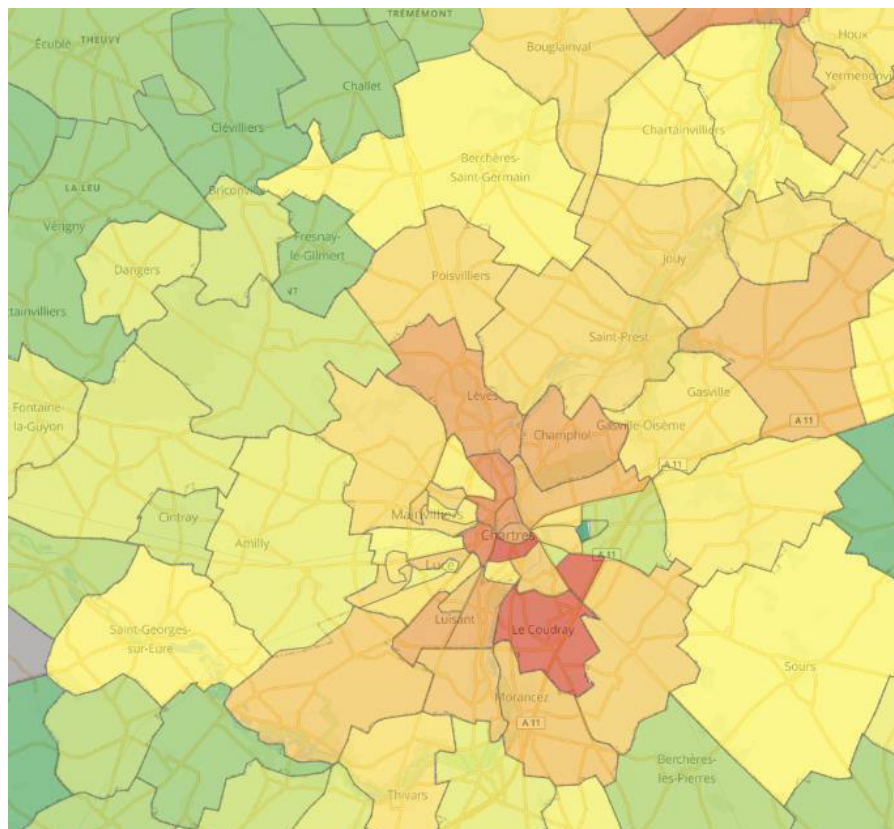
Ville de Mainvilliers



Données DVF 2021 (données non exhaustives) - Traitement ADEQUATION

Marché de la revente : un prix moyen de vente à Mainvilliers autour de 2.030 €/m² soit dans les moyennes des valeurs de l'agglomération (2.080 €/m²)

Prix moyen au m² des ventes par ville sur 5 ans • Chartres Agglomération



Prix au m² < 1266 € > 2607 €

Sources : Données DVF retravaillées Yanport

A l'échelle de Chartres Agglomération, des univers de prix distincts qui oscillent selon la notoriété de la commune et l'éloignement au cœur de Métropole :

Prix m² moyen 2021 (collectif)

2.083 €/m² Chartres Agglomération

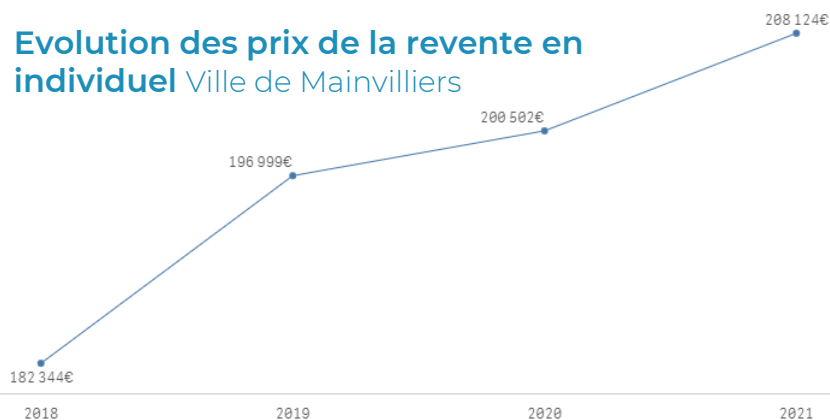
2 310 €/m² Chartres

2 560 €/m² Le Coudray

2.133 €/m² Mainvilliers

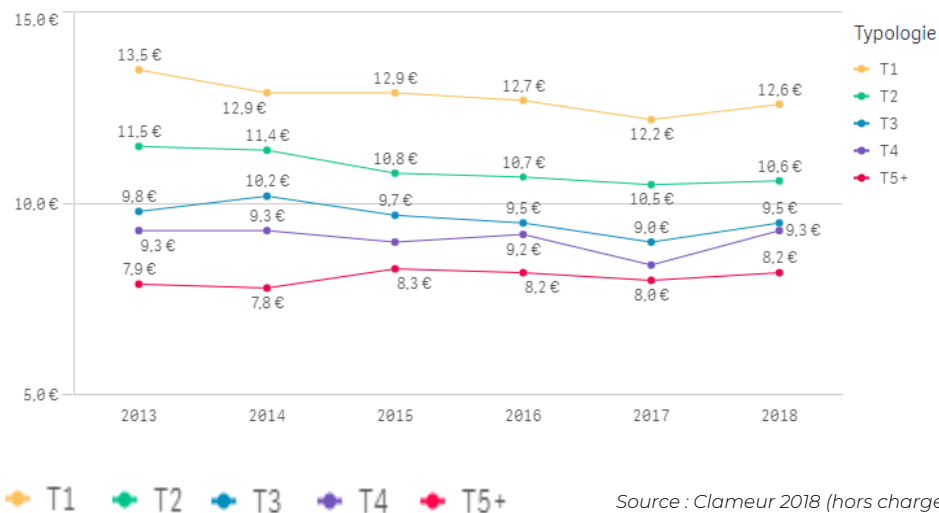
1 923 €/m² Lucé

Evolution des prix de la revente en individuel Ville de Mainvilliers



Une offre locative en collectif très restreinte, un cœur d'offre en T2 et T3 valorisé entre 10 et 12 €/m² hors charges hors stationnement

Evolutions des loyers – Clameur • Ville de Mainvilliers



Loyers pratiqués pour des biens collectifs récents Ville de Mainvilliers

Typologie	Surfaces habitables	Loyer mensuel HC-HS	Loyer m ² HC-HS
T1	20 - 30 m ²	300 - 400 €	13 - 16 €/m ²
T2	40 - 50 m ²	400 - 530 €	9 - 12 €/m ²
T3	50 - 70 m ²	450 - 650 €	8 - 10 €/m ²
T4	65 - 85 m ²	730 - 800 €	7 - 8 €/m ²
T5	-	-	-

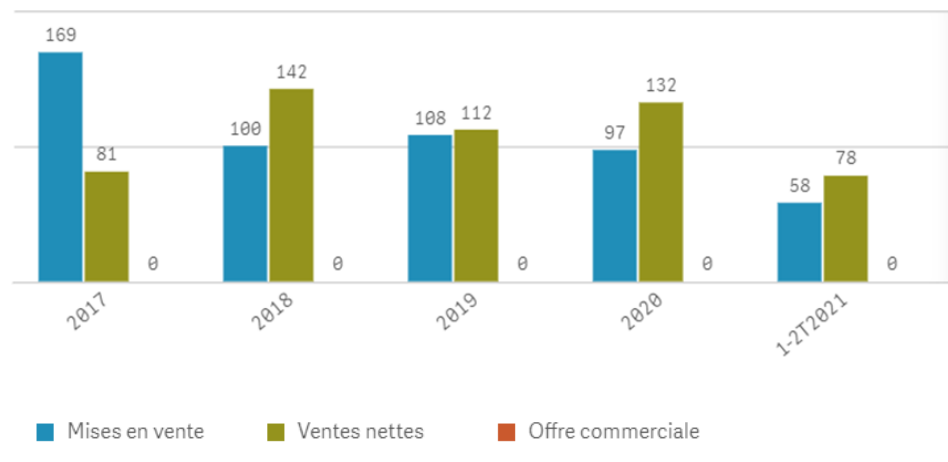
Source : Collectes ADEQUATION – Annonces 2021

NB : l'approche locative est réalisée dans le contexte spécifique de ventes d'une partie des logements auprès d'investisseurs, et donc d'une partie des logements placés sur le marché locatif libre. Les valeurs locatives proposées tiennent compte de ce contexte. En aucun cas, cette approche ne pourra être exploitée dans le cadre d'une cession de vente en bloc à des bailleurs institutionnels (type CDC Habitat), d'une part en raison des volumes, et d'autre part en raison des contraintes de gestion propres à ces bailleurs.

Un marché locatif en collectif sous offreur sur la commune notamment pour les grandes typologies. Une vingtaine d'offres disponibles avec un cœur d'offre en T2 - T3.

Marché du lot à bâtir : un marché extrêmement tendu sur la Métropole

Évolution des volumes de lots à bâtir • Chartres Métropole



Source : Observatoire de la promotion immobilière - ADEQUATION

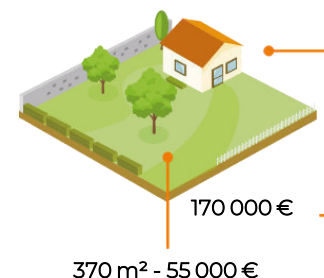
Chartres Métropole 2020-2021



Source : Observatoire de la promotion immobilière - ADEQUATION

ZAC Mainvilliers Les Closeaux 20 terrains en 2020

50-60 K€



240 000 €
AVEC AMENAGEMENT

Un marché du lot à bâtir extrêmement tendu avec un volume de mise en vente qui se raréfie depuis 2017.

Un prix des terrains en constante augmentation à l'échelle de la Métropole. Le prix des terrains de Mainvilliers se maintient dans les opérations en ZAC sur des surfaces de plus en plus petites.

Situation démographique, générationnelle et sociale

Parc de logements et de résidences principales

Caractéristiques du marché de l'habitat

Capacité financière des ménages locaux

Synthèse et premiers enjeux

Capacités d'acquisition : Des capacités pour les ménages mainvillais décalées d'un décile par rapport à l'ensemble de l'agglomération

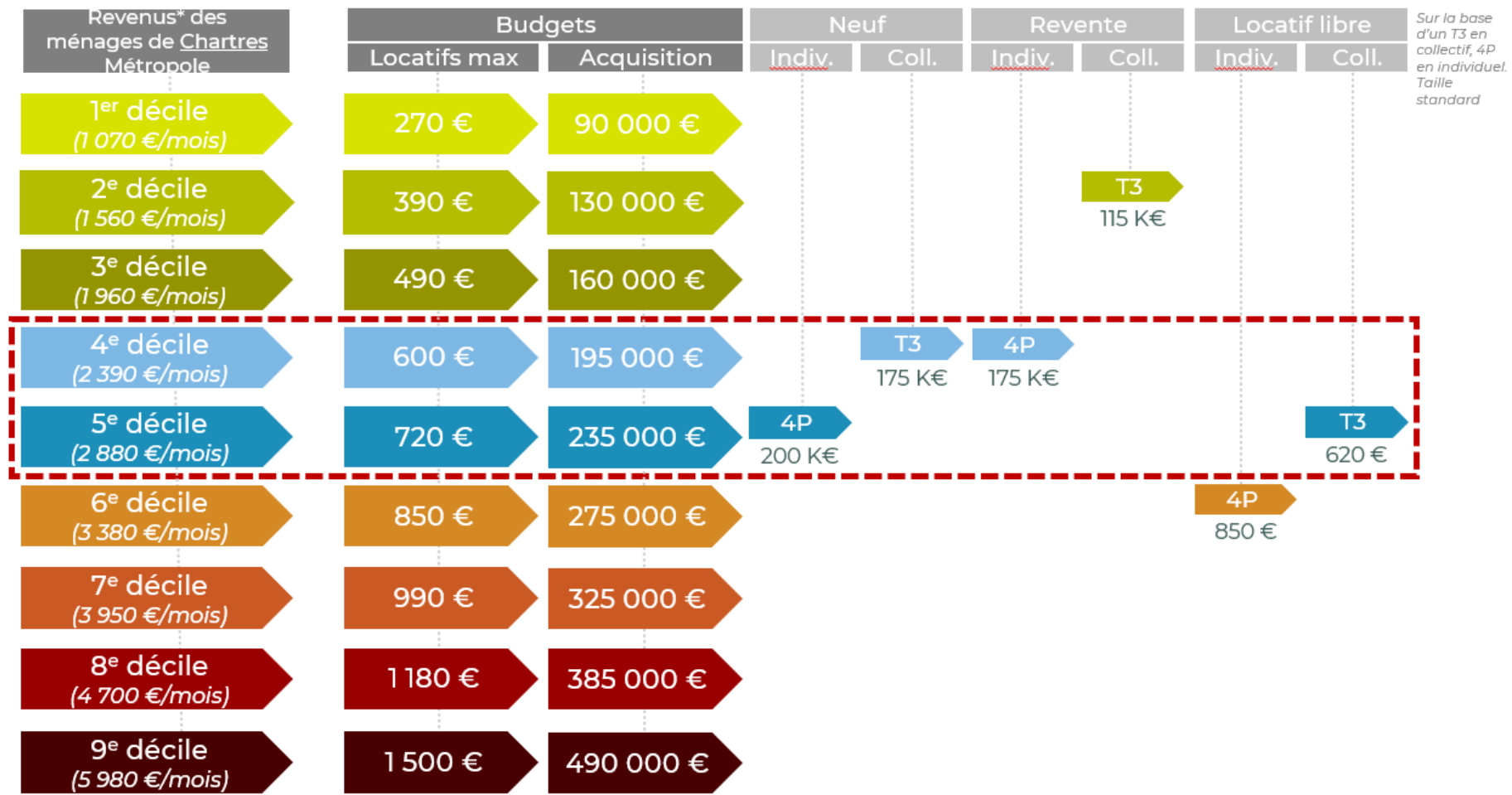


Le budget médian des ménages de la ville de Mainvilliers correspond au budget du milieu du 4^{ème} décile des ménages de l'agglomération

Source : Revenus des déciles de revenus FILOSOFI 2017 ; Budgets d'acquisition = emprunt sur 22 ans, taux 1,53% assurance incluse, apport 10%, SANS PTZ

*Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abatement.

Capacités d'acquisition : une cible de clientèles du 4ème et 5ème décile accédant à la propriété

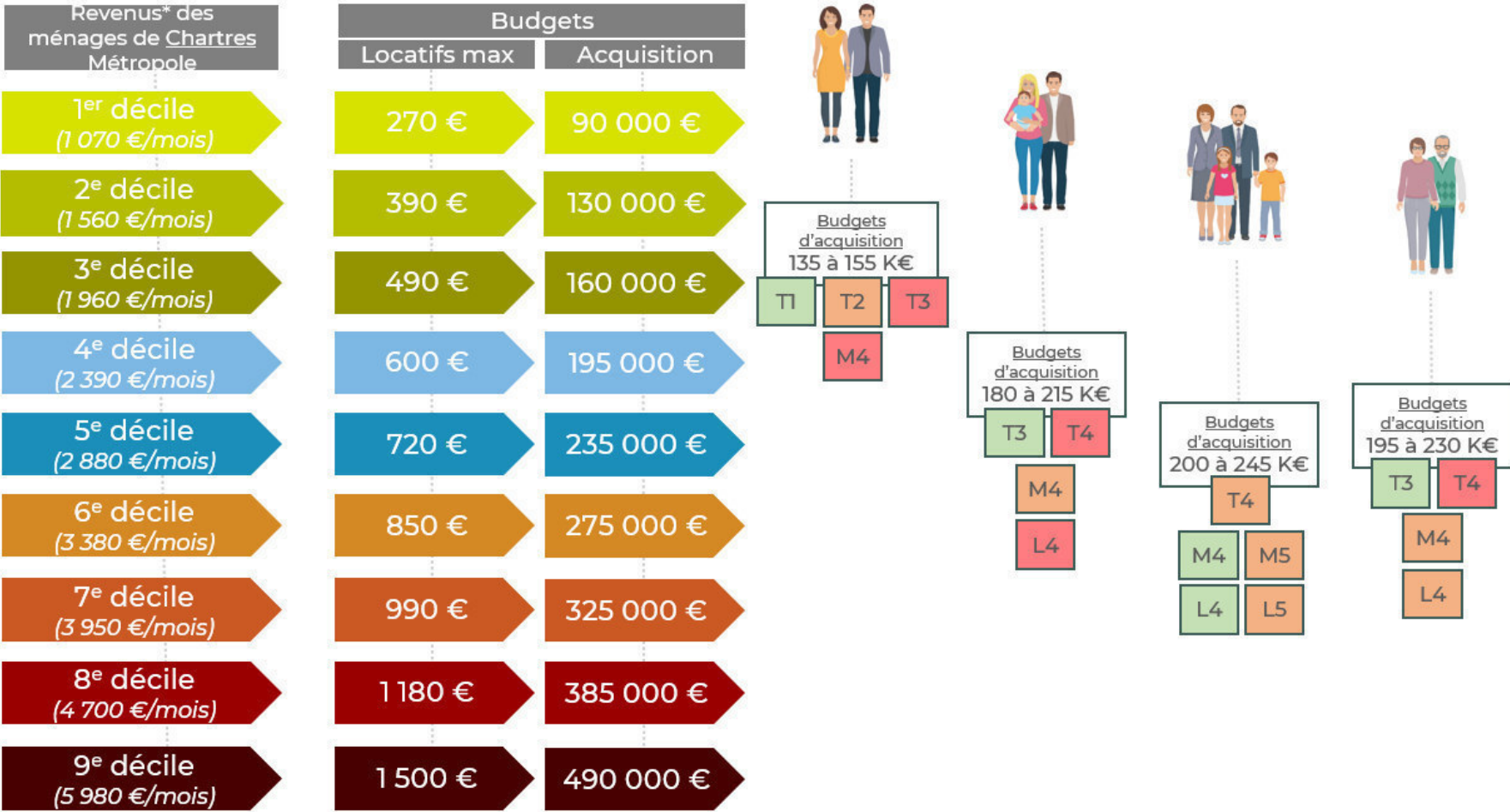


Sur la base d'un T3 en collectif, 4P en individuel. Taille standard

Source : Revenus des déciles de revenus FILOSOFI 2017 ; Budgets d'acquisition = emprunt sur 22 ans, taux 1,53% assurance incluse, apport 10%, SANS PTZ
 *Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.

Capacité financière des ménages locaux par profil de ménages

3. Capacités financières des ménages locaux ... et par profil de ménages



Source : Revenus des déciles de revenus FILOSOFI 2017 ; Budgets d'acquisition = emprunt sur 22 ans, taux 1,53% assurance incluse, apport 10%, SANS PTZ
 *Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement. Capacités budgétaires des ménages par profil AVEC PTZ+ 40% pour les ménages éligibles

Situation démographique, générationnelle et sociale

Parc de logements et de résidences principales

Caractéristiques du marché de l'habitat

Capacité financière des ménages locaux

Synthèse et premiers enjeux

Une forte dynamique démographique et résidentielle liée à un grand nombre de livraisons de logements de 2013 à 2015

- ❑ Croissance du nombre d'habitants portée à la fois par l'excédent naturel et l'excédent migratoire et qui concerne tous les quartiers Iris
- ❑ Accueil important de jeunes ménages (25-34 ans) avec enfants (5-14 ans) qui entretient le caractère jeune de la population : taille moyenne des ménages en hausse entre 2013 et 2018, enfants et adolescents fortement représentés (notamment dans les quartiers Iris Tallemont et Bretagne)
- ❑ Taux de vacance globale de 6,9% en 2018 inférieur à celui de l'ensemble de l'unité urbaine de Chartres (7,7%) et plutôt faible dans le parc locatif social
- ❑ Abondante livraison de logements neufs entre 2013 et 2015 qui se ralentie nettement les 4 années suivantes mais une reprise s'amorce nettement en 2020 et 2021

Une population aux revenus modestes

- Représentation conséquente des employés et ouvriers
- Ecart important de revenu entre les ménages de Chartres Métropole et ceux de Mainvilliers. Il oscille entre 13% et 22% selon les déciles
- Proportion élevée de ménages vivant de minimas sociaux (16,6% de bénéficiaires du RSA contre 10,7% à l'échelle de l'agglomération et 13,0% à celle de l'unité urbaine)
- Concentration des difficultés dans les quartiers Iris Tallemont et Bretagne avec un QPV qui fait partie des plus fragiles au plan social de la Région Centre Val de Loire

Une diversification de l'offre de logements qui commence juste à s'opérer au profit du parc privé et d'un élargissement des typologies (T2 et T5 et plus)

- 40% des résidences principales sont des locatifs sociaux (les quartiers Iris Tallemont et Bretagne concentrent 60% de l'offre). La tension de la demande locative sociale est faible, sauf sur les T5 (moyenne de 2,1 demandes pour 1 attribution mais de 6,6 pour les T5)
- Parc des propriétaires occupants en progression
- Parc locatif privé peu présent mais qui se renforce dans les nouveaux programmes (influence du zonage B1) et dans particulièrement dans le quartier Est
- Diversification en cours dans la production récente de logements qui tend à faire évoluer le déterminisme spatial (PO et grands logements à l'Ouest et au Nord, LLS et T3/T4 dans le QPV, locatifs privés et petits logements à l'Est)

Des atouts mais aussi des contraintes pour la commercialisation de programmes en diversification au sein du QPV

Atouts :

- Proximité de Chartres (quartier de la gare) et bon niveau d'équipements et de services
- Zonage Pinel B1 et périmètre de TVA à 5,5% (très intéressant pour la défiscalisation et l'accession à la propriété)
- Prix du foncier encore contenus à Mainvilliers par rapport à d'autres secteurs du pôle urbain mais en hausse constante
- Activité de construction et marché immobilier dynamique à l'échelle de Chartres Métropole (promotion immobilière, marché de la revente permettant de bonnes valorisations (de l'ordre de +6% en collectif et de +8% en individuel)
- Activité de promotion immobilière équilibrée entre ventes à occupants et à investisseurs avec une majorité de T2 – T3

Des atouts mais aussi des contraintes pour la commercialisation de programmes en diversification au sein du QPV

Contraintes :

- Vastes zones en cours ou prévues pour l'habitat à Chartres et dans sa périphérie immédiate avec des risques de concurrence
- Problématique de notoriété résidentielle du quartier Tallemont-Bretagne
- Transformation du quartier qui va s'opérer sur de nombreuses années
- Marché du lot a bâtir extrêmement tendu dans l'agglomération mais aussi à Mainvilliers (budget maison 240 K€) avec des prix en promotion globalement en forte augmentation (marché de plus en plus sélectif)

Points forts du diagnostic

- ❑ Une forte dynamique démographique et résidentielle depuis 2014 liée à un grand nombre de livraisons de logements de 2013 à 2015
- ❑ Une population aux revenus modestes
- ❑ Un quartier Tallemont Bretagne aujourd'hui stigmatisé
- ❑ Une diversification de l'offre de logements qui commence juste à s'opérer au profit du parc privé et d'un élargissement des typologies (T2 et T5 et plus)

Premiers enjeux

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

Transformer radicalement le QPV Tallemont Bretagne : implantation de produits en accession abordable et en locatif privé, formes urbaines d'individuels denses et de petits collectifs, forte amélioration qualitative de l'offre sociale préservée

Points forts du diagnostic

- ❑ **Des atouts** (dynamique immobilière, zonage Pinel B1 et TVA à 5,5%, attractivité de la ville) **mais aussi des contraintes** (notoriété résidentielle du quartier, transformation urbaine très échelonnée, prix du foncier en hausse) pour la commercialisation de programmes en diversification au sein du Quartier Tallemont-Bretagne

Premiers enjeux

Transformer de l'image du quartier (requalification des espaces publics et des immeubles préservés) et réussite des premières opérations (amorce d'urbanisation par des programmes très attractifs, en particulier sous forme d'individuels)

Positionner des futurs programmes (notamment les 1ers) à un niveau de prix les rendant accessibles pour les ménages à niveau de vie intermédiaire (entre le 4^{ème} et le 5^{ème} décile en particulier)

Annexes

Situation démographique, générationnelle et sociale

Où vont travailler les mainvillois ?

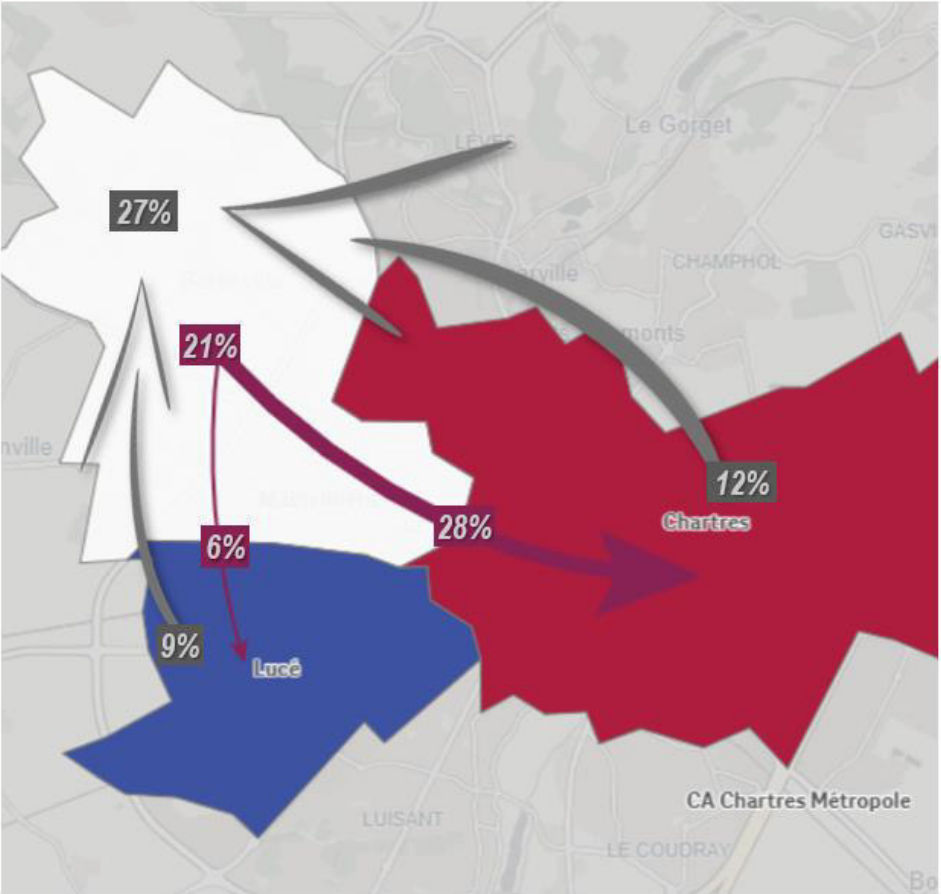
Commune TRA	Q	Actifs	Mobilité (%)
Chartres		1 183	28%*
Mainvilliers		876	21%
Lucé		244	6%
Le Coudray		112	3%
Dreux		110	3%

*28% des ménages résidents à Mainvilliers vont travailler sur Chartres

D'où viennent les travailleurs ?

Commune Res	Q	Actifs	Mobilité (%)
Mainvilliers		876	27%**
Chartres		389	12%
Lucé		284	9%
Luisant		90	3%
Saint-Georges-sur-Eure		82	2%

**27% des ménages résidents à Mainvilliers travaillent sur Mainvilliers



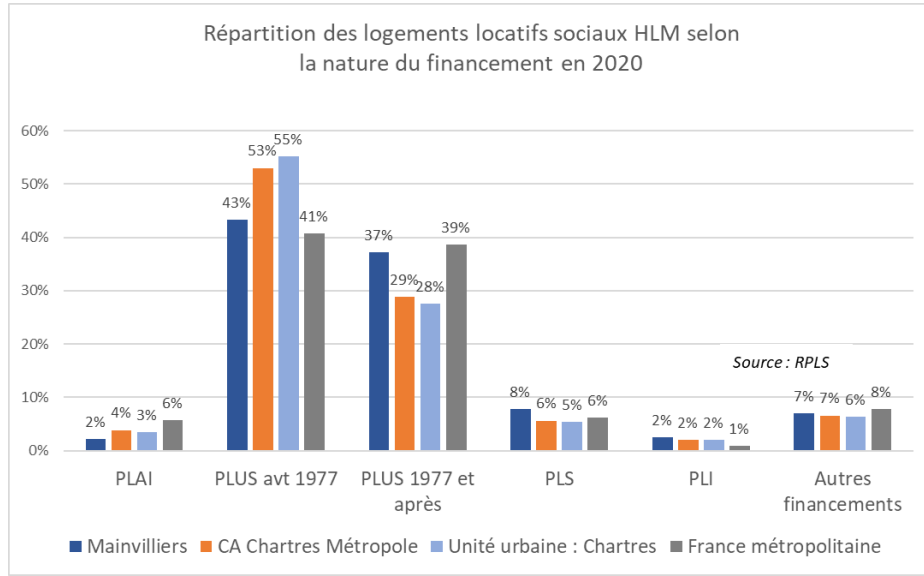
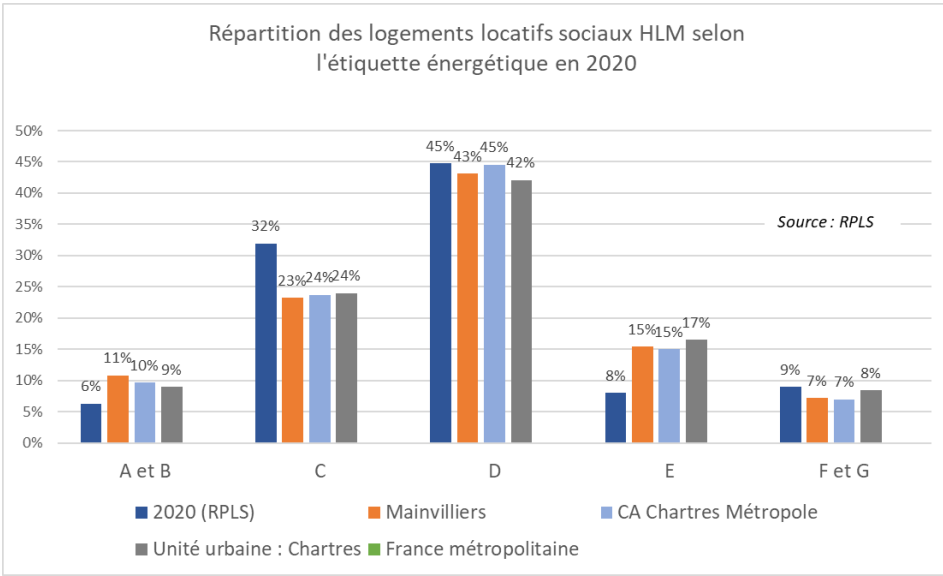
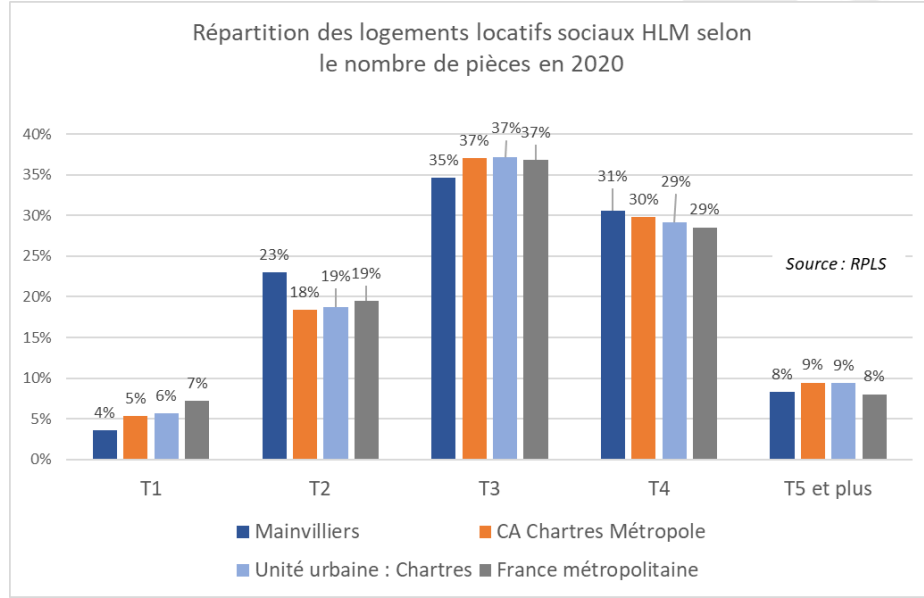
Source : INSEE 2013-2018 - Traitement ADEQUATION

Des migrations pendulaires qui relient Mainvilliers à Chartres et Lucé.

Parc de logements et de résidences principales

Par rapport aux référents, le parc locatif social HLM est constitué d'une plus forte proportion de logements :

- de 2 pièces et dans une moindre mesure de 4 pièces,
- financés à l'aide d'un PLUS datant d'après 1976 et à l'aide d'un PLS,
- présentant une étiquette énergétique de classe C.



Parc de logements et de résidences principales

Au cours de la période 2013-2017 inclus, 59 logements ont été construits par an. Ils ont servis à compenser :

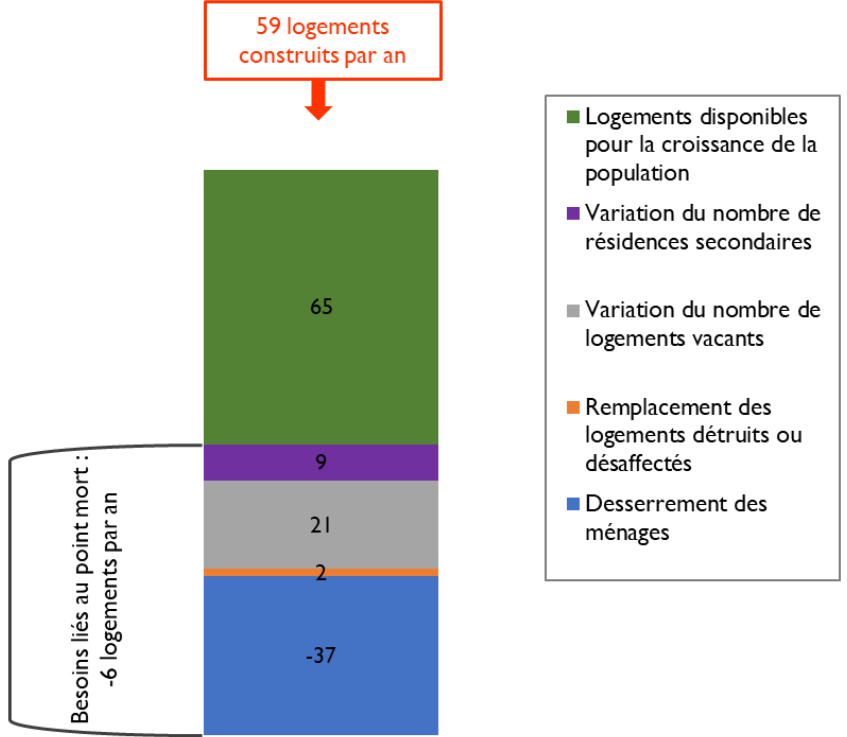
- la hausse du nombre de logements inoccupés pour 30 logements/an (21 logements vacants et 9 logements occasionnels ou résidences secondaires),
- Le renouvellement des logements détruits et désaffectés pour 2 logements/an.

Dans le même temps, la taille moyenne des ménages a augmenté passant de 2,17 à 2,25, ce qui a représenté l'équivalent d'une économie de 37 logements neufs par an.

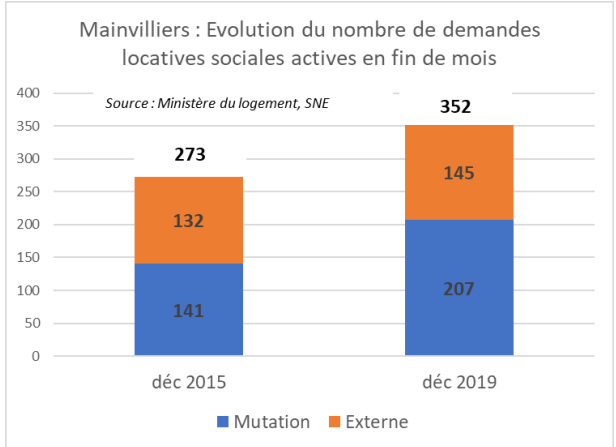
Au total, 65 logements par an ont permis la croissance du nombre d'habitants.

Utilisation de la construction neuve 2013-2017 inclus en nombre de logements par an - **Mainvilliers**

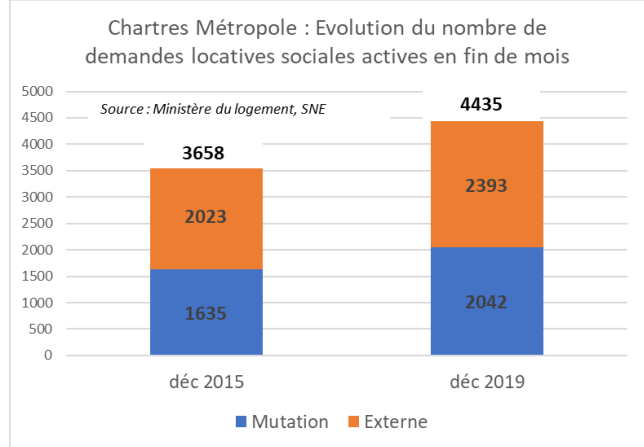
Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



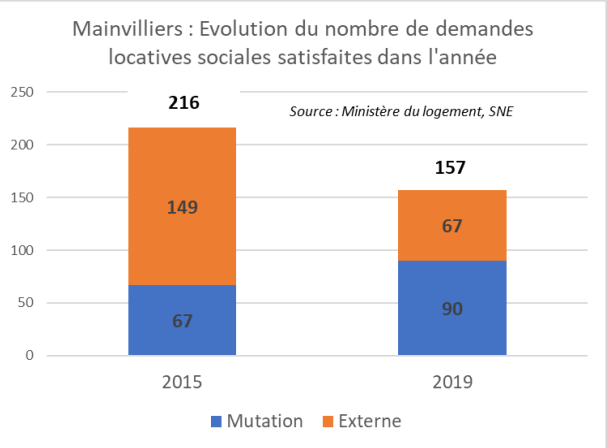
Demande locative sociale



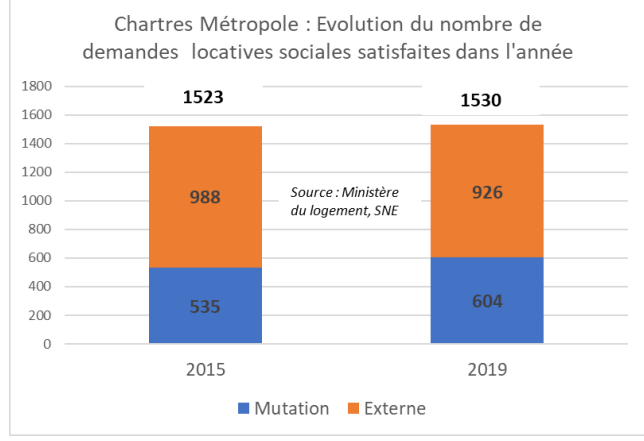
A Mainvilliers, le nombre de demandes actives progresse de 6,6% par an entre fin 2015 et fin 2019 (4,9%/an à l'échelle de Chartres Métropole). Mais ce sont les demandes de mutation qui sont en forte hausse.

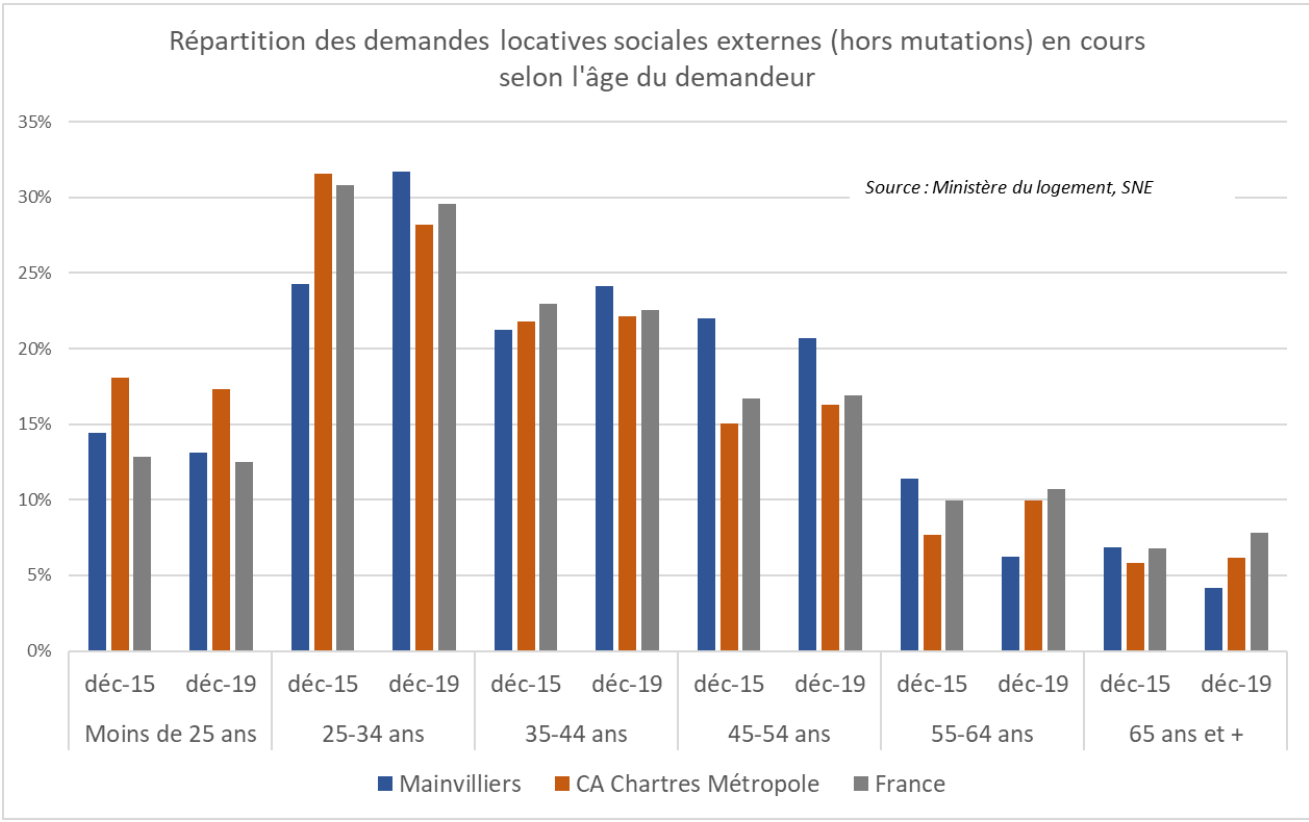


Le nombre de demandes satisfaites se réduit significativement, uniquement du fait d'une réduction de la satisfaction des nouvelles entrées.



La pression de la demande reste globalement contenue en 2019 : 2,2 demandes pour 1 attribution, contre 2,9 pour Chartres Métropole et 4,8 en France métropolitaine.





Le profil par âge des demandeurs qui postulent pour un logement locatif social à Mainvilliers se démarque légèrement de celui des référents par une forte proportion de 25-34 ans (en forte hausse entre décembre 2015 et décembre 2019), de 35-44 ans (en hausse légère) et de 45-44 ans (en baisse légère).

Promotion immobilière : à Mainvilliers, de nombreux projets de construction à venir

17 logements



La résidence « *Jardin Aristide* »

La résidence « *Jardin Aristide* » est un programme immobilier neuf situé à Mainvilliers (Eure-et-Loir – 28). Il comprend 17 appartements neufs à vendre de type **T1 bis**, **T2** et **T3**, avec des surfaces habitables allant de 32 m² à 67 m² sur 2 étages. Disponibles pour un achat en **résidence principale, résidence secondaire ou pour un investissement locatif en loi Pinel** (zone B1). Ces logements neufs seront livrés au 3^{ème} trimestre 2023.

127 logements répartis comme suit :

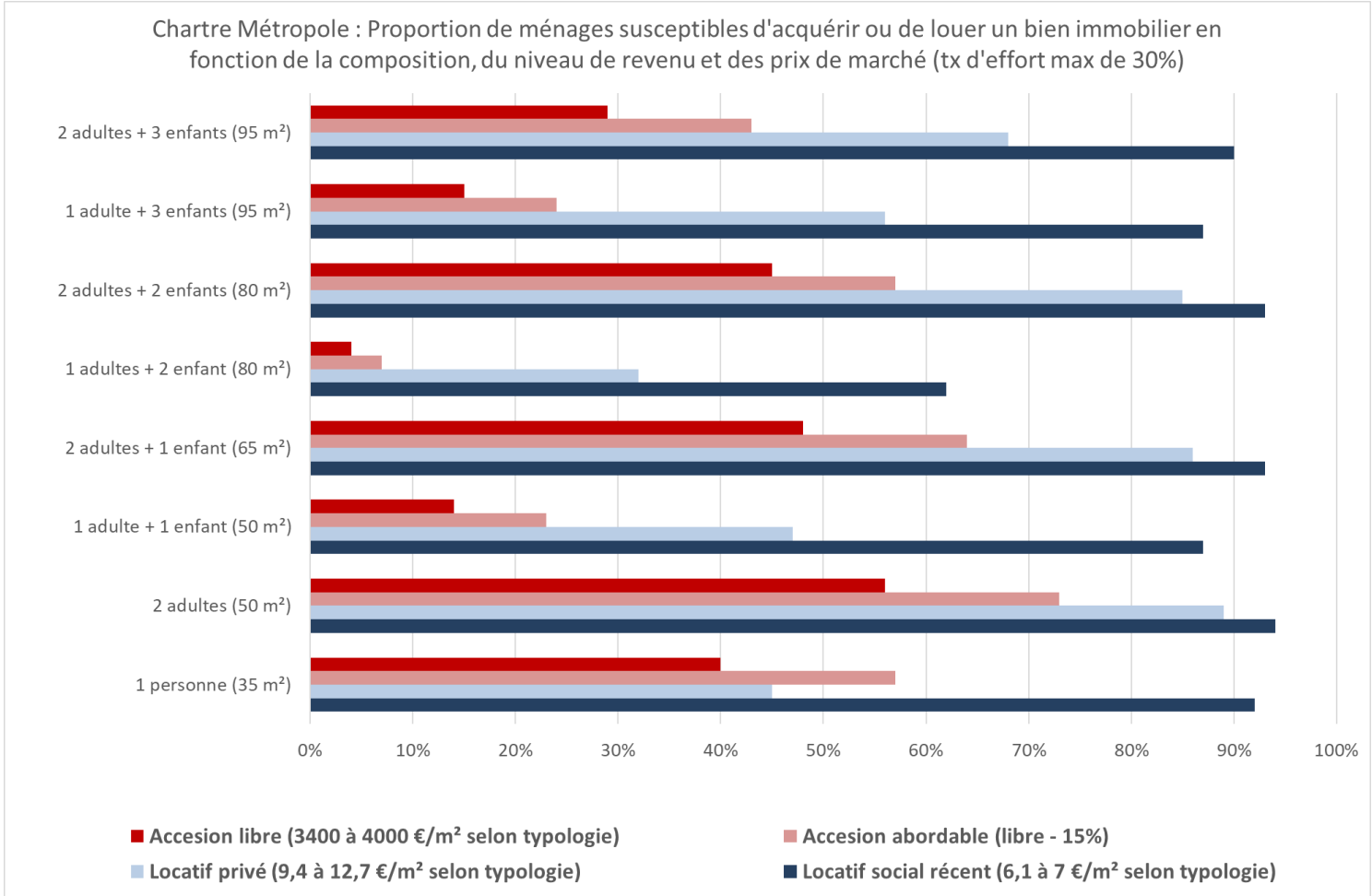
- 43 logements locatifs sociaux réalisés en bâtiments intermédiaires et collectif
- 33 logements en accession à la propriété, réalisés en collectif - 51 terrains à bâtir libres de constructeurs dont :
 - 5 terrains de moins de 300 m², accessibles aux primo-accédants
 - 18 terrains proposés dans un « ilot jardin » de 300 à 450 m²
 - 28 parcelles de 300 à 550 m² environ
 - 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



Plan de répartition prévisionnelle du programme dans l'espace – octobre 2019.

logements mis en

Capacité des ménages de l'agglomération à acheter ou louer



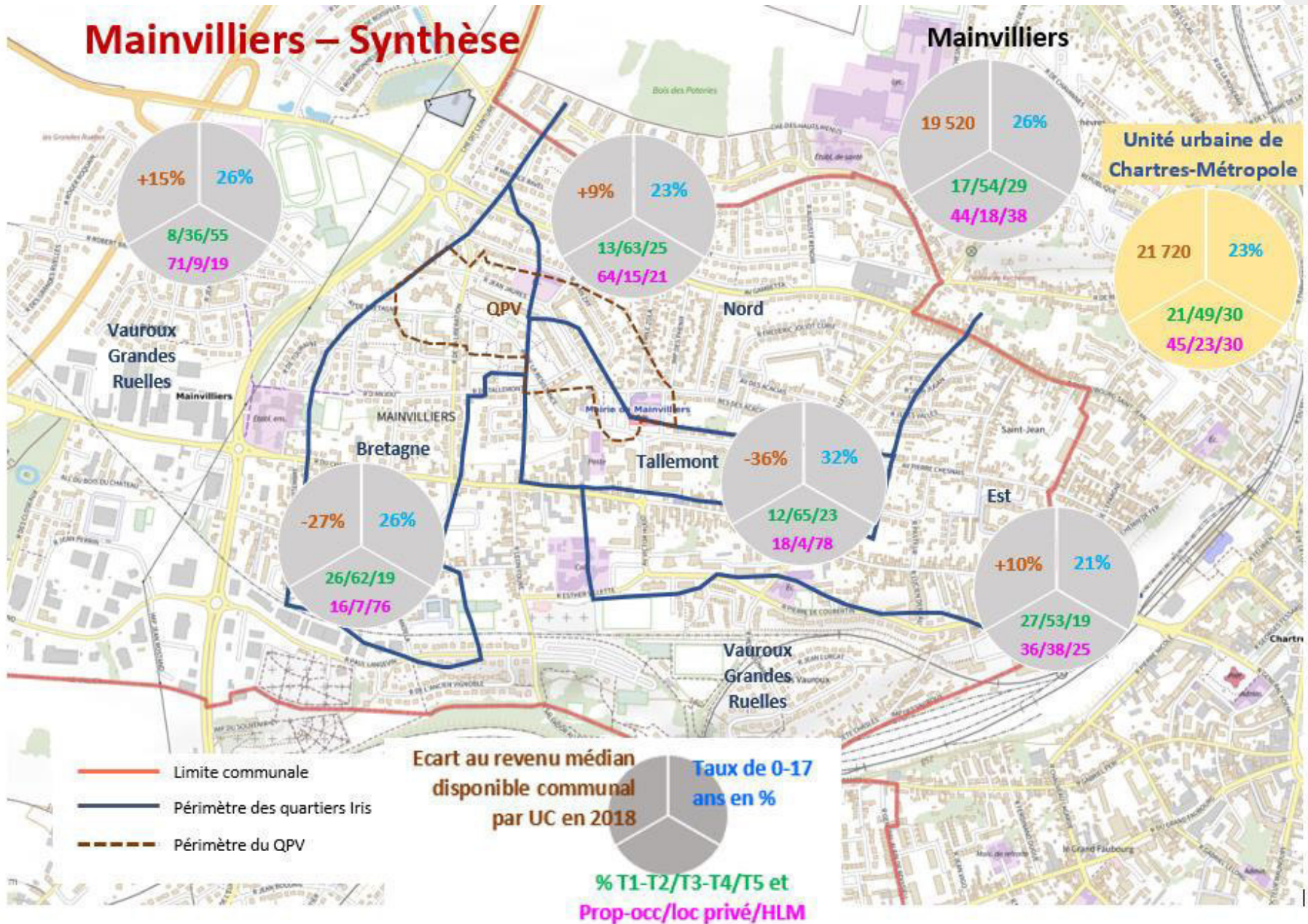


ETUDE DE PROGRAMMATION POUR LE QUARTIER PRIORITAIRE TALLEMONT-BRETAGNE

Analyse SWOT et premières orientations

29 avril 2022

Mainvilliers – Synthèse



Situation démographique, générationnelle et sociale

Population



11.127 hab. / 8% de Chartres Métro.
+1,06 %/an (2014-2019)

Croissance socio-démographique
Solde migratoire positif
Population relativement jeune

Migration résidentielle



350 emménagements par an
50% de ménages de moins de 40 ans
23% sont propriétaires
(dont 60% en maison)

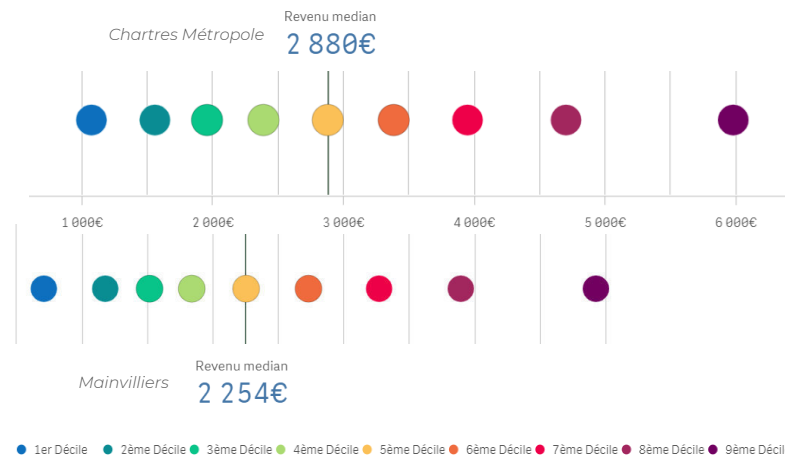
Socio-économique



3.380 emplois / 6% de Chartres Métro.
+2,30 %/an (2013-2018)

CSP employés et ouvriers majoritaires
Chômage : 12 % / 6% sur Chartres Métro.

Revenus des ménages



Un niveau de revenu des ménages plus faible, quelque-soit le décile, et donc...

Revenus* des ménages de Chartres Métropole	Budget des ménages de Chartres Métropole	Budget des ménages de Mainvilliers
4 ^e décile (2 390 €/mois)	195 000 €	150 000 €
5 ^e décile (2 880 €/mois)	235 000 €	185 000 €

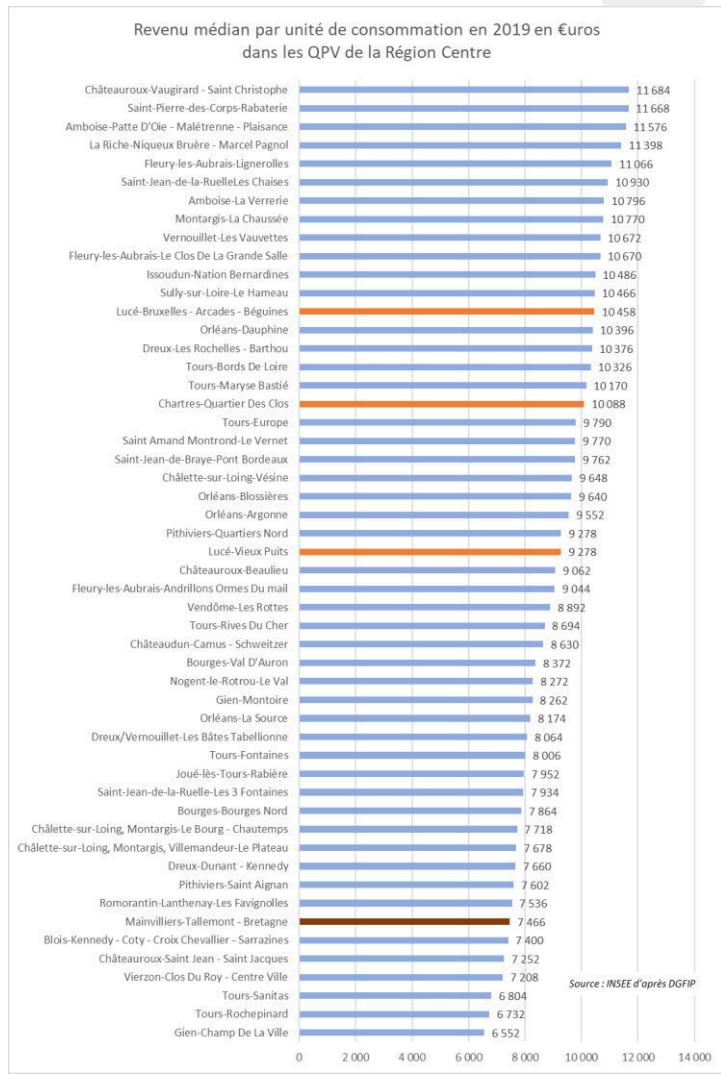
...une capacité d'acquisition pour les ménages mainvillois décalées d'un décile par rapport à Chartres Métropole

Niveau de précarité sociale du quartier Talmont-Bretagne

A l'échelle régionale, le quartier prioritaire de la politique de la ville Talemont-Bretagne est un de ceux où les ménages présentent les revenus les plus faibles.

Si on classe l'ensemble des QPV par revenu croissant, il n'occupe que la 13^{ème} position sur 52 pour ce qui concerne le revenu du 1^{er} quartile et que la 7^{ème} position pour le revenu médian.

Le taux de pauvreté (proportion de ménages sous le seuil de 60% du revenu médian métropolitain) y est ainsi de 56% contre 46% en moyenne et la proportion d'allocataires de la CAF dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales est de 48% contre 41% en moyenne.



Parc de logements et de résidences principales

Parc de logements



40% de logements locatifs sociaux (UU Chartres = 34%)
contre 17% de logements locatifs libres
et 43% de propriétaires occupants

3 et 4 pièces davantage implantés
Faible taux de vacance

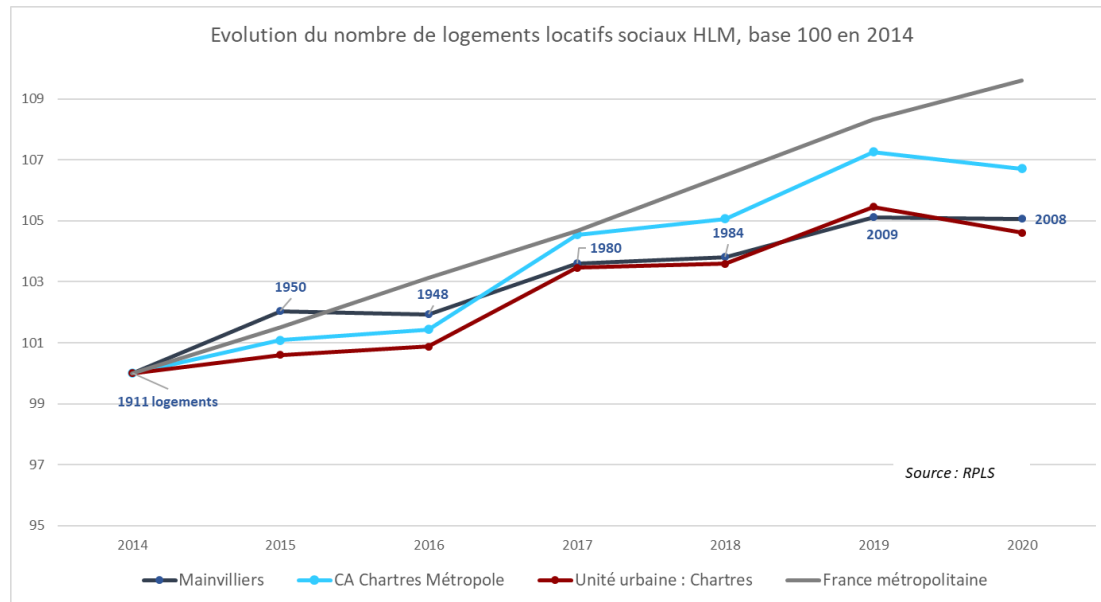
2013-2018 : variation en nombre

- Hausse plus rapide du parc locatif social par rapport à celui des propriétaires-occupants.
- Un recul du volume de locatifs privés

2013-2018 : variation en nombre

- Un recul des 1 et 2 pièces
- Une stabilité des 3-4 pièces (mais une progression récente dans les derniers programmes de Boisville et des Closeaux)
- Une hausse assez forte des 5 pièces et plus

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux HLM, base 100 en 2014



Programmes livrés en 2021 et prévus en 2022 et projets de livraison pour 2023 et 2024 - source PC (ville de Mainvilliers)

	LLS	PSLA	Promotion	Total
Individuel	15	17	10	41
Intermédiaire	12	8	29	49
Collectif	164		218	382
Total	191	25	257	472

Parc de logements et de résidences principales

Au cours de la période 2013-2017 inclus, 59 logements ont été construits par an. Ils ont servis à compenser :

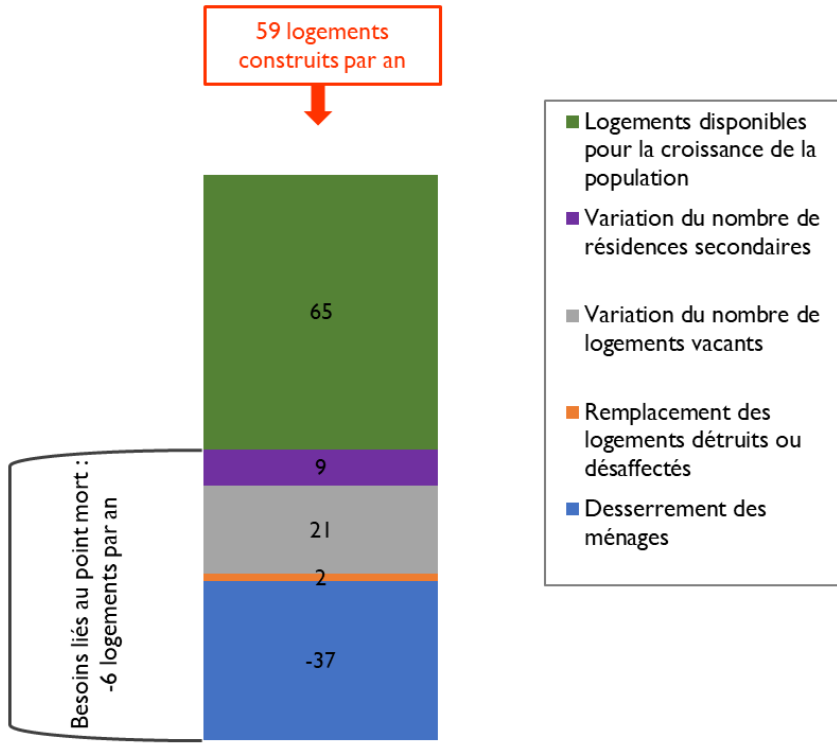
- la hausse du nombre de logements inoccupés pour 30 logements/an (21 logements vacants et 9 logements occasionnels ou résidences secondaires),
- Le renouvellement des logements détruits et désaffectés pour 2 logements/an.

Dans le même temps, la taille moyenne des ménages a augmenté passant de 2,17 à 2,25 (accueil de ménages avec enfants, peut-être difficultés de décohabitation) ce qui a représenté l'équivalent d'une économie de 37 logements neufs par an.

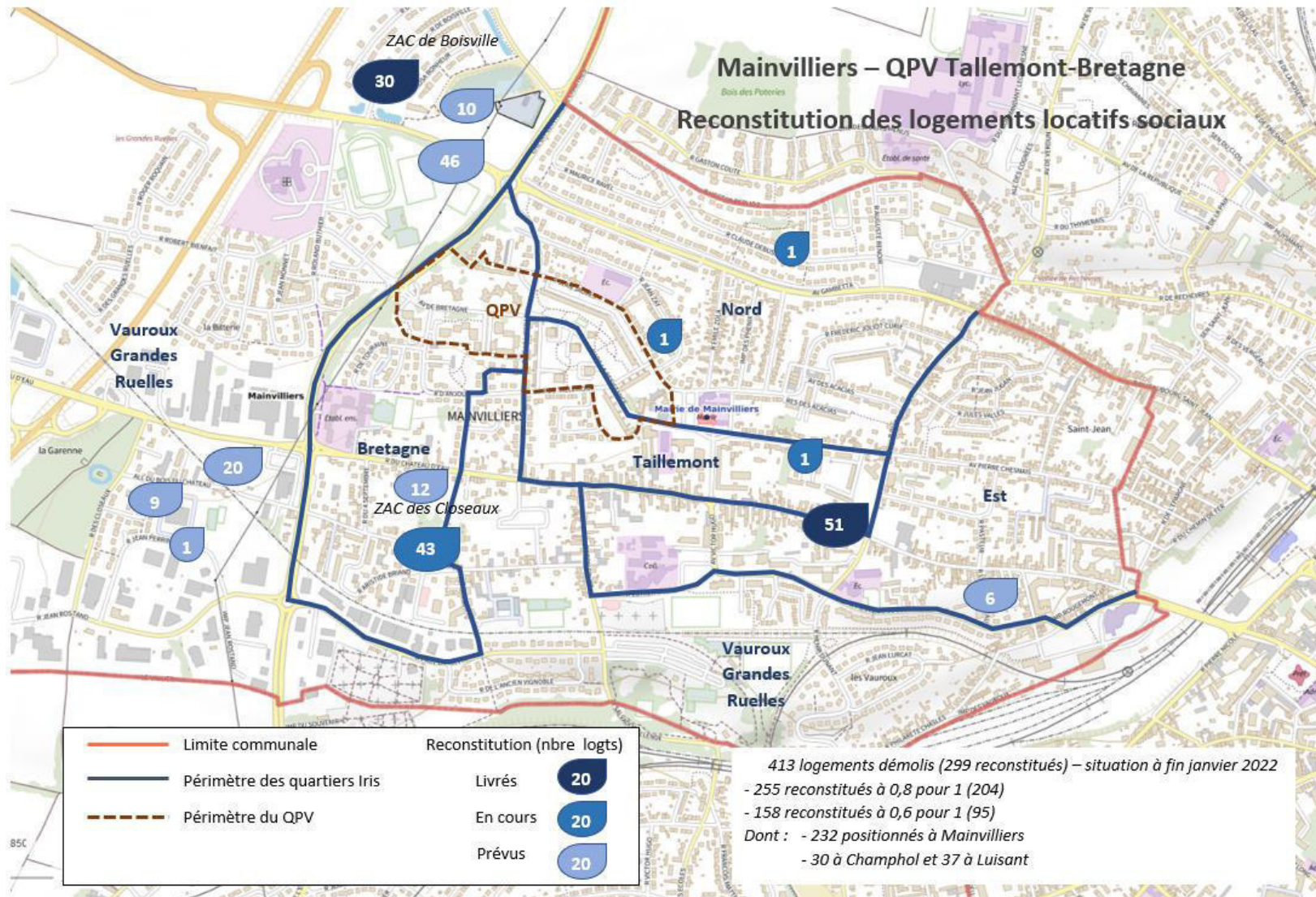
Au total, 65 logements par an ont permis la croissance du nombre d'habitants.

Utilisation de la construction neuve 2013-2017 inclus en nombre de logements par an - **Mainvilliers**

Source : Insee, SITADEL, traitement GTC



Reconstitution du parc locatif social prévu à la démolition



Caractéristiques du marché de l'habitat à Mainvilliers

Construction de logements neufs



100 logements construits / an (2019-2021)
dont 85% en collectif

*Indice de construction 2019-2021 de 9,0 contre 10,0 dans
UU de Chartres et 6,0 en France métropolitaine*

Promotion immobilière



Zonage Pinel B1
Activité à l'arrêt depuis 2019 sur Mainvilliers
*vs. une activité soutenue sur la métropole
avec 500 ventes en 2021 pour un prix moyen
de 3.700 €/m² en coll. libre stat. inclus)*
50-60 % de ventes à investisseurs



« Main'Street » - Exeo Promotion
Rue de la République, Mainvilliers
43 logements collectifs T2-T3
MEV : avril 2018 / Livr : déc. 2020
1,5 ventes par mois
95 % de ventes à investisseurs
3.300 €/m² stationnement inclus

Opérations à proximité de la gare de
Chartres
Prix de vente moyen : 3 300-3.900 € / m²

Opérations attendues (entretiens promoteurs)

P2i 29 logements intermédiaires/petits collectifs
en accession

EUROPEAN HOMES 12 LLS
(reconstitution) 
et 8 PSLA

S2M 40 logements collectifs en accession

nexity Phase 2 de la ZAC : maisons individuelles

Habitat Eurélien : 11 projets de PSLA transformés en
reconstitution de LLS (suite décision de démolition des
deux tours supplémentaires par l'ANRU).

Lot à bâtir



Marché du lotissement tendu
ZAC Les Clozeaux : 50-60 K€
Soit des prix tout compris
(terrain + maison) : *proches de 240 K€*

Caractéristiques du marché de l'habitat

Marché de la revente

+/- 150 transactions/an sur Mainvilliers
8% de Chartres Métropole



48 % de ventes en collectif
2.130 €/m² (+13% sur 1 an)



52 % de ventes en individuel
208 100 € (+4% sur 1 an)

Demande locative sociale

+6,6%/an de demandes actives (2015-2019)

vs. 4,9 % sur Chartres Métropole

Demandes de mutation en forte hausse
Et notamment sur les grandes typologies

De la part des jeunes ménages



Faible tension du marché locatif social :
2,2 demandes pour 1 attribution
vs. 3,0 pour 1 sur Chartres Métropole

Marché locatif libre

Loyer moyen en libre de 10,3 €/m²
vs. 10,5 €/m² sur Chartres Métropole



Un marché **sous-offreur** notamment sur les grandes typologies
Une vingtaine d'offres en T2-T3, entre 400 et 650 €/mois hors charges

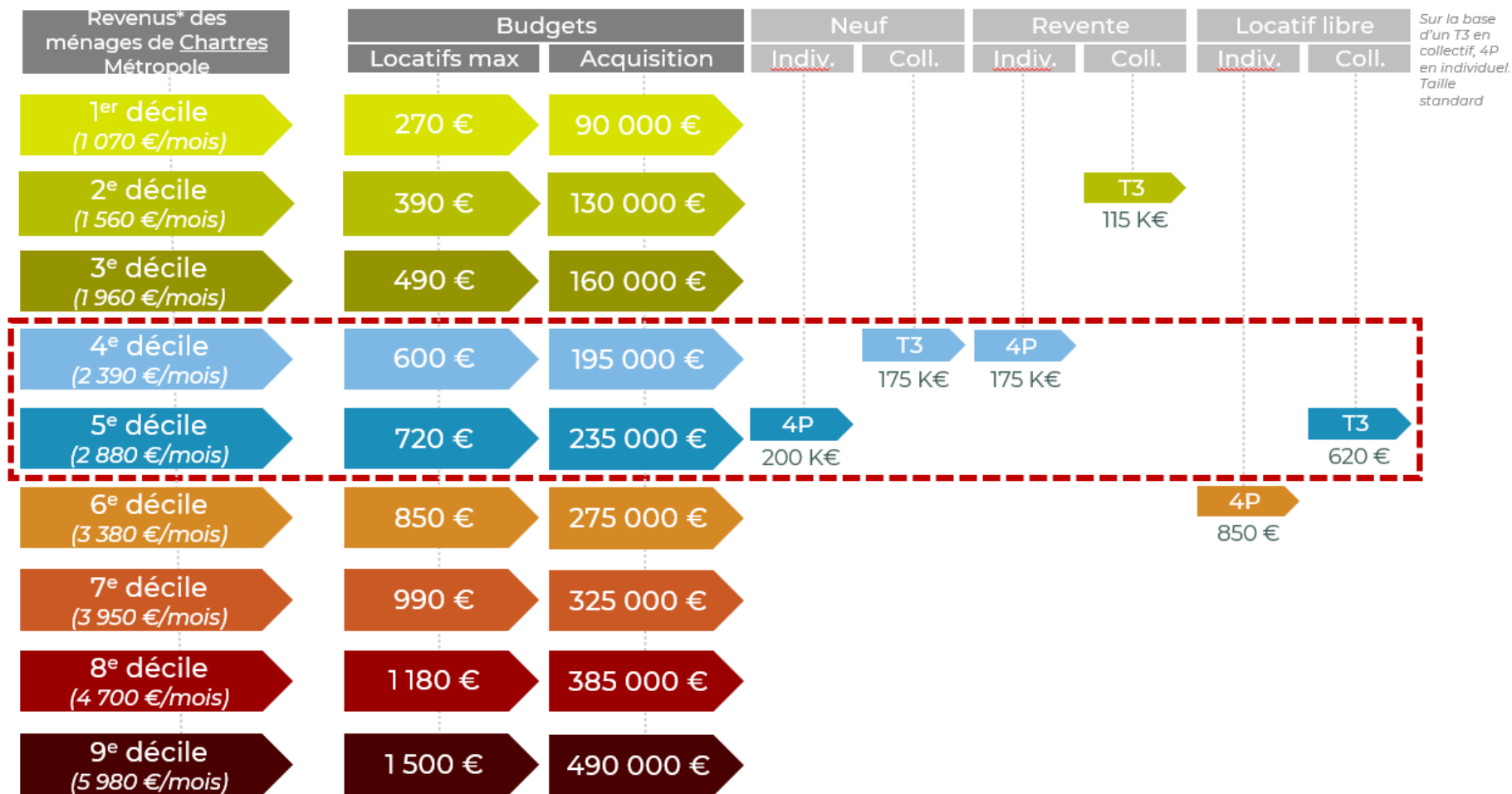
Marché du PSLA

Un ensemble de 21 lgts en collectif d'Habitat Eurélien est en cours de commercialisation en PSLA sur Luisant (limite Lucé) pour un prix moyen de 2.580 €/m² stationnement inclus



Quelques difficultés de commercialisation sur les T4 (200-237 K€) alors que tous les T2 sont vendus (122-126 K€)
3 T3 sur 11 sont vendus (164-184 K€)

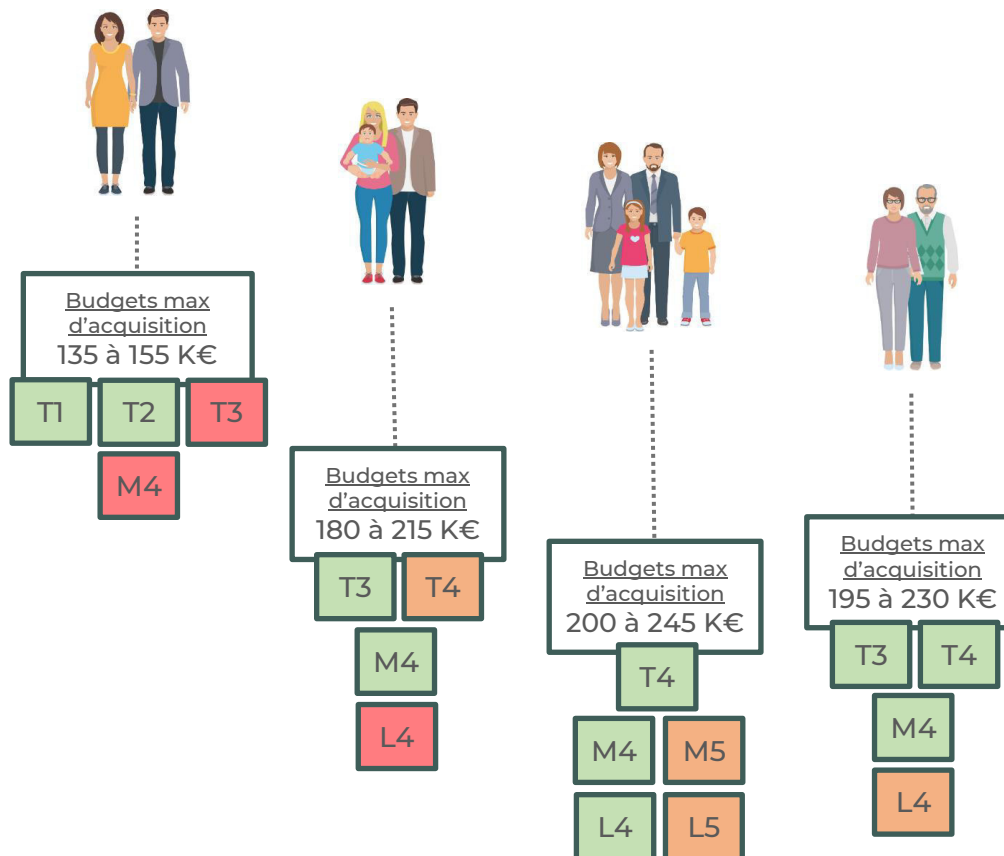
Capacité financière des ménages locaux



Source : Revenus des déciles de revenus FILOSOFI 2017 ; Budgets d'acquisition = emprunt sur 22 ans, taux 1,53% assurance incluse, apport 10%, SANS PTZ
*Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.

Capacité financière des ménages locaux

Rappel : budget d'acquisition des ménages de Chartres Métropole



Légende

Forme urbaine

- T Collectif
- M Maison individuelle
- L Lot à bâtir
- 1 Nombre de pièces du bien

Degrés d'accessibilité

- Correspond au budget du ménage (Green)
- A la limite du budget du ménage (Orange)
- Ne correspond pas au budget du ménage (Red)

Forces

- ❑ Dynamique démographique et résidentielle : accueil de jeunes ménages avec enfants dans les nouveaux programmes et le parc existant (vacance de logements contenue)
- ❑ Tendances encore timides à la diversification de l'offre de logements sous forme d'individuels destinés à des propriétaires-occupants et d'appartements en locatif privé
- ❑ Localisation en centre-ville du quartier Tallemont-Bretagne à proximité des équipements et services avec une proximité de la gare SNCF de Chartres

Faiblesses

- ❑ Forte présence des logements locatifs sociaux concentrés principalement dans le quartier Tallemont-Bretagne sous forme de grands ensembles
- ❑ Diversification de l'offre de logements qui s'opère principalement selon un déterminisme spatial : individuels de propriétaires-occupants dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord et appartements en locatif privé dans le quartier Est
- ❑ Précarité sociale forte dans le quartier Tallemont-Bretagne et notoriété résidentielle faible

Opportunités

- ❑ Activité de construction et marché immobilier dynamiques à l'échelle de Chartres Métropole (promotion immobilière, marché de la revente permettant de bonnes valorisations, de 6% à 8% en règle générale)
- ❑ Prix du foncier encore contenus à Mainvilliers par rapport à d'autres secteurs du pôle urbain
- ❑ Forte demande pour les lots à bâtir dans l'agglomération
- ❑ Zonage Pinel B1 et périmètre de TVA à 5,5% dans le QPV et en périphérie immédiate de celui-ci
- ❑ Bonne activité de l'accession sociale à la propriété sécurisée au travers du PSLA

Menaces

- ❑ Vastes zones en cours ou prévues pour l'habitat à Chartres et dans sa périphérie immédiate avec de forts risques de concurrence
- ❑ Transformation du quartier Tallemont-Bretagne qui va s'opérer sur une dizaine d'années dans le meilleur des cas (chantier permanent)
- ❑ Augmentation importante des prix des lots à bâtir qui pénalise fortement les primo-accédants et entraîne un report en périphérie éloignée

Enjeux principaux

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 la diversification à l'ensemble des quartiers

Transformer radicalement le QPV Tallemont Bretagne : implantation de produits en accession abordable et en locatif privé, formes urbaines d'individuels denses et de petits collectifs, forte amélioration qualitative de l'offre sociale préservée

Faire évoluer l'image du quartier (requalification des espaces publics et des immeubles préservés) et réussite des premières opérations (amorce d'urbanisation par des programmes très attractifs, en particulier sous forme d'individuels)

Positionner les futurs programmes (notamment les 1ers) à un niveau de prix les rendant accessibles pour les ménages à niveau de vie intermédiaire (entre 4^{ème} et 5^{ème} décile en particulier) dans l'optique d'attirer de nouveaux publics (et donc des promoteurs)

Premières orientations

Amorcer le renouvellement urbain du QPV en permettant la réalisation d'une partie de la programmation sous forme d'immeubles en locatif social et/ou en PSLA (éviter les difficultés de commercialisation d'un première expérience en promotion immobilière, enclencher le changement d'image du quartier qui permettra aux futurs acquéreurs de se projeter) : 25 à 30%

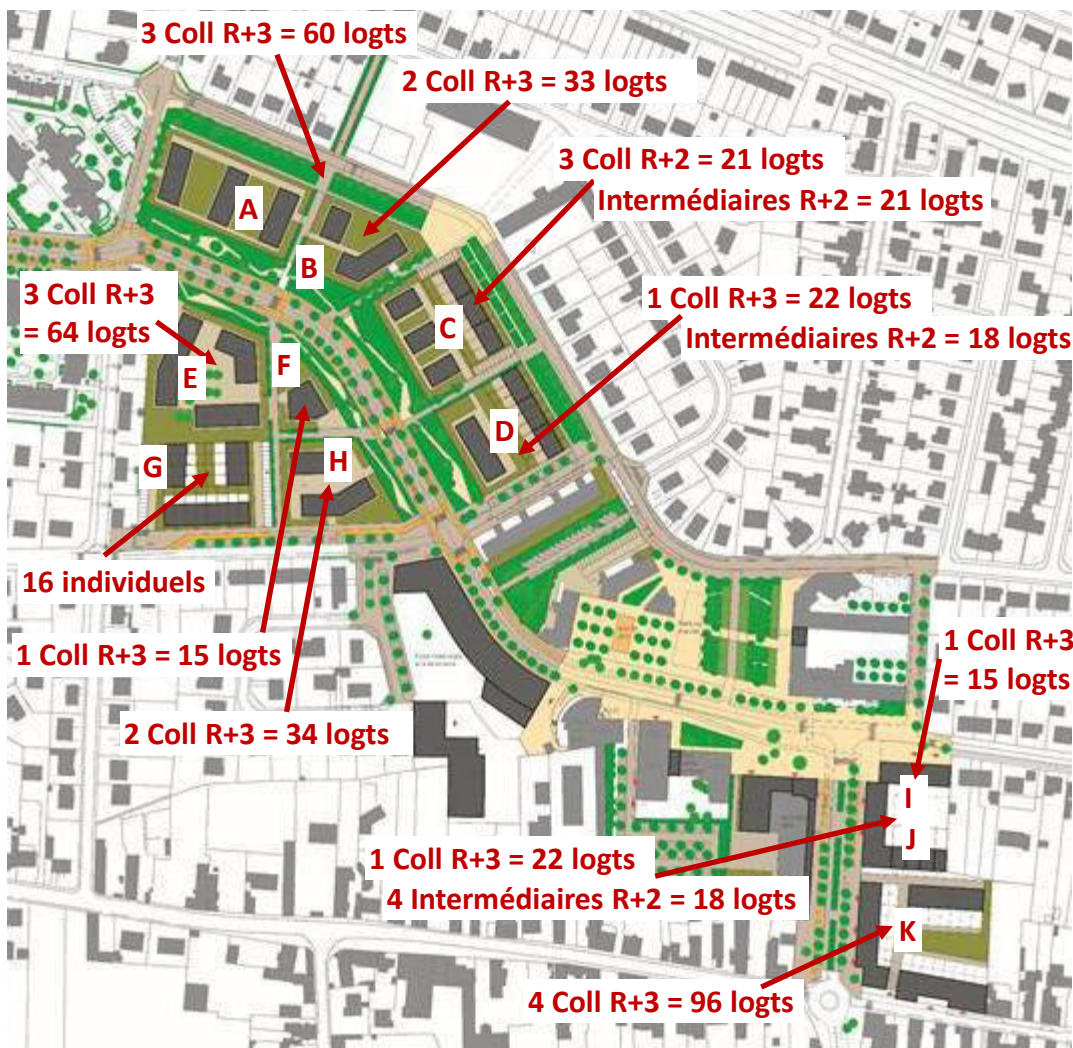
Renforcer l'attractivité des 1^{ère} opérations du secteur « Banane » pour réussir la commercialisation et engager favorablement la reconversion du quartier : part significative d'individuels denses, positionnement en dehors de l'accession classique (locatif institutionnel via Action Logement, locatif social ou PSLA). L'objectif est également de satisfaire la demande et permettre l'installation de jeunes ménages avec enfants

Privilégier les opérations les plus denses avec des espaces extérieurs généreux pour les catégories se situant entre le 4^{ème} et le 5^{ème} décile :

- Collectifs avec grande terrasse
- Programmes sous forme d'intermédiaire (« maison superposées ») avec petit jardin ou grande terrasse

Solliciter un OFS pour produire 1 programme en BRS (permet de sortir le foncier du prix de revient car il est amorti sur le long terme grâce aux redevances foncières versées à l'OFS) et proposer des programmes véritablement accessibles

Configuration actuelle du programme envisagé



Configuration actuelle du programme

	Ilot	Forme	Niv	Logements	SHON
Ilot Banane Jaurès	A	3 Collectifs	R+3	60	4 223
	B	2 Collectifs	R+3	33	2 295
	C	3 Collectifs	R+2	21	1 488
		1 Intermédiaire	R+2	21	1 487
	D	1 Collectif	R+3	22	1 554
1 Intermédiaire		R+2	18	1 239	
Total				175	12 286
Ilot des 4 Tours	E	3 Collectifs	R+3	65	2 564
	F	1 Collectif	R+3	15	1 028
	G	16 individuels	R+1	16	1 714
	H	2 Collectifs	R+3	34	2 411
Total				130	7 717
Ilot Victor Hugo Est	I	1 Collectif	R+3	32	2 264
	J	1 Collectif	R+3	15	1 040
		4 intermédiaires	R+1	8	588
	K	4 Collectifs	R+3	96	6 726
Total				151	10 618
TOTAL DES 3 ILOTS				456	30 621

Aucune reconstitution du parc locatif social n'est prévue sur site

Matérialisation possible des orientations sur l'évolution du programme

Configuration actuelle du programme

	Ilot	Forme	Niv	Logements	SHON	Justification	Logements	SHON
Ilot Banane Jaurès	A	3 Collectifs	R+3	60	4 223	Phase 2, 3 ou 4 : Mixer locatif social et PSLA afin d'assurer la transition avec Bretagne, de diversifier l'occupation du nouveau quartier et d'engager favorablement l'urbanisation	60	4 223
	B	2 Collectifs	R+3	33	2 295	Phase 2, 3 ou 4 : Réalisation sous forme de PSLA pour favoriser la primo-accession avec maintien des 2 collectifs ou transformation en 15 individuels	15	1 605
	C	3 Collectifs	R+2	21	1 488	Phase 1 : Si l'organisation urbaine le permet, transformation des 3 collectifs (21 logements) en 10 individuels pour engager favorablement l'urbanisation et le changement d'image par des programmes attractifs et très recherchés (succès de commercialisation)	10	1 070
		1 Intermédiaire	R+2	21	1 487		21	1 487
	D	1 Collectif	R+3	22	1 554	Phase 2, 3 ou 4 : pas de modification	22	1 554
		1 Intermédiaire	R+2	18	1 239		18	1 239
	Total				175	12 286		146
Ilot des 4 Tours	E	3 Collectifs	R+3	65	2 564	Adaptation éventuelle de la programmation suite au bilan de réalisation de l'ilot Banane-Jaurès	65	2 564
	F	1 Collectif	R+3	15	1 028		15	1 028
	G	16 individuels	R+1	16	1 714		16	1 714
	H	2 Collectifs	R+3	34	2 411		34	2 411
	Total				130		7 717	
Ilot Victor Hugo Est	I	1 Collectif	R+3	32	2 264	Adaptation éventuelle de la programmation suite au bilan de réalisation de l'ilot Banane-Jaurès et de l'ilot des 4 tours	32	2 264
	J	1 Collectif	R+3	15	1 040		15	1 040
		4 intermédiaires	R+1	8	588		8	588
	K	4 Collectifs	R+3	96	6 726		96	6 726
	Total				151		10 618	
TOTAL DES 3 ILOTS				456	30 621		427	29 513

Caractéristique des produits proposés pour la programmation

COLLECTIF

Type	Répart.	SHAB	Prix TTC TVA 20% avec stat.		Prix TTC TVA 5,5% avec stat.		Cible de clientèle principale	Loyer de marché libre et niveaux de rendements bruts sur les prix de vente hors stat.		
			€	€/m²	€	€/m²		€	€/m²	%
T1	10%	28 m²	110 000 €	3 929 €/m²			investisseurs	350 €	12,5 €/m²	4,3%
T2	35%	45 m²	160 000 €	3 556 €/m²			investisseurs	490 €	10,9 €/m²	4,0%
T3	20%	62 m²	195 000 €	3 145 €/m²			investisseurs	580 €	9,4 €/m²	3,8%
T3	30%	65 m²			180 000 €	2 769 €/m²	couple de jeunes actifs	-	-	-
T4	5%	82 m²			220 000 €	2 683 €/m²	jeunes familles	-	-	-
Total	100%	55 m²	3 420 €/m²		2 750 €/m²			5,9 €/m²	4,1%	

INTERMEDIAIRE

Type	Répart.	SHAB	Prix TTC TVA 20% avec stat.		Prix TTC TVA 5,5% avec stat.		Cible de clientèle principale
			€	€/m²	€	€/m²	
T3	40%	67 m²	220 000 €	3 284 €/m²	190 000 €	2 836 €/m²	investisseurs / jeunes actifs
T4	60%	85 m²			230 000 €	2 706 €/m²	jeunes familles
Total	100%	78 m²	3 280 €/m²		2 750 €/m²		

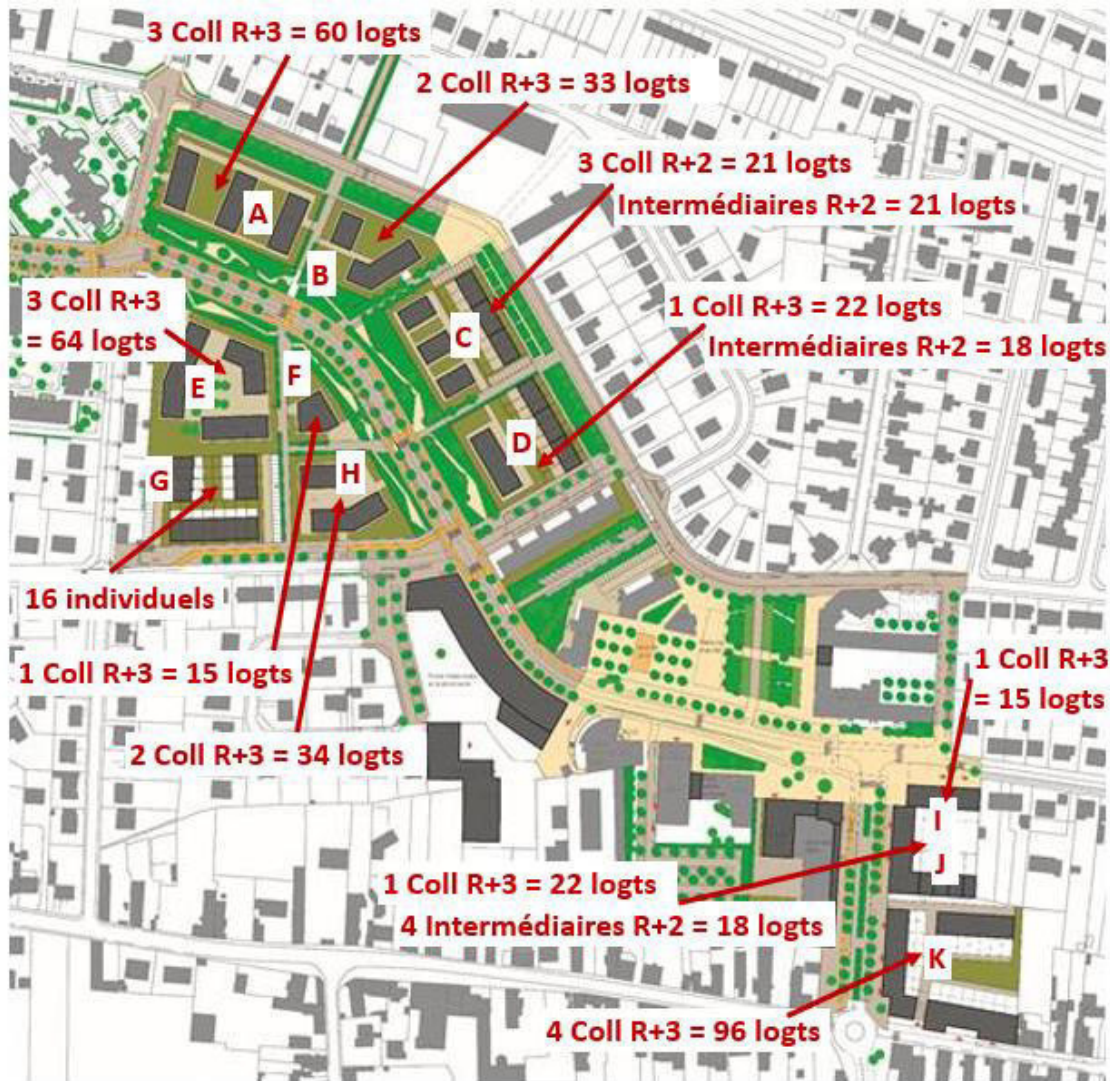
INDIVIDUEL

Type	Répart.	SHAB	Surface jardin	Prix TTC TVA 20% avec stat.	Prix TTC TVA 5,5% avec stat.
4P	60%	86 m²	50 m²	220 000 €	193 417 €
5P	40%	95 m²	100 m²	250 000 €	219 792 €
Total	100%	90 m²			

Plan d'aménagement actuel et son évolution avec détail de la programmation (et proposition d'ajustements)

Ilot A : → 3 coll R+3 en promotion pour 60 logts avec produits investisseurs : 6 T1, 21 T2, 12 T3 et propriétaires-occupants : 18 T3 et 3 T4

Ilot B : → 3 coll R+3 en promotion pour 21 logts avec produits investisseurs : 2 T1, 12 T2, 7 T3 et propriétaires-occupants : 9 T3 et 2 T4



Ilot C : → 10 individuels T4 en Accession d'AL

→ 3 Coll R+2 en locatif libre d'AL pour 21 logements (10 T2, 11 T3) ou 21 logements intermédiaires d'AL : 9 T3 en locatif libre et 12 T4 Accession

Ilot D : → 10 individuels T4 en accession d'AL

→ 18 logements intermédiaires d'AL (9 T3 locatif et 9 T4 en accession)

Ilot E : → 3 coll R+3 en promotion pour 64 logts avec produits investisseurs : 6 T1, 5 T2, 12 T3 et propriétaires-occupants : 18 T3 et 4 T4

Ilot F : → 1 coll R+3 en promotion pour 15 logts avec produits investisseurs : 6 T2, 3 T3 et propriétaires-occupants : 4 T3 et 2 T4

Ilot G : → 16 individuels en accession d'AL

Ilot H : → 2 coll R+3 en promotion pour 34 logts avec produits investisseurs : 14 T2, 8 T3 et propriétaires-occupants : 8 T3 et 4 T4

Ilot I : → 1 coll R+3 en promotion pour 15 logts avec produits investisseurs : 6 T2, 3 T3 et propriétaires-occupants : 4 T3 et 2 T4

Ilot J : → 1 coll R+3 en promotion pour 22 logts avec produits investisseurs : 6 T2, 4 T3 et propriétaires-occupants : 8 T3 et 4 T4
→ 18 logements intermédiaires (9 T3 locatif d'AL et 9 T4 en PSLA)

Ilot K : → 4 coll R+3 en promotion pour 96 logts avec produits investisseurs : 22 T2, 22 T3, 4 T4 et propriétaires-occupants : 38 T3 et 10 T4



ETUDE DE PROGRAMMATION POUR LE QUARTIER PRIORITAIRE TALLEMONT-BRETAGNE

Comité de pilotage n°2

11 octobre 2022

1. Mise à jour des données diagnostics

Près de 4.900 ménages à Mainvilliers, soit 8% des ménages de la métropole Une perte des jeunes familles (30-44 ans) et des ménages seniors

Mainvilliers

'Zone PINEL' B1

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
11 127 hab. Gain annuel +114hab./an Taux de variation 1,06% / an	4 864 men. Gain annuel +8 men/an Taux de variation 0,16%/an Taille des ménages 2,28 pers/men	5 346 lgts Gain annuel +49 lgts/an Taux de variation 0,94%/an	2 945 fam. Gain annuel +41 fam/an Taux de variation 1,46%/an	3 367 empl Gain annuel +61 empl/an Taux de variation 1,91%/an	0,81 Part de CSP+ 12% Part de Chômeurs 12% Revenu median 2 293€	336 emm/an Part Loc libre 36% Part Loc social 37%

CA Chartres Métropole

Population	Ménages	Logements	Familles	Emplois	Ind. conc Emploi	Emménagements
136 538 hab. Gain annuel +239 hab./an Taux de variation +0,18%/an	60 915 men. Gain annuel +328 men/an Taux de variation 0,55%/an Taille des ménages 2,20 pers/men.	68 437 lgts Gain annuel +644 lgts/an Taux de variation 0,97%/an	38 286 fam Gain annuel +7 fam/an Taux de variation 0,02%/an	57 899 empl Gain annuel +46 empl/an Taux de variation 0,08%/an	1,01 Part de CSP+ 15% Part de Chômeurs 7% Revenu médian 2 934€	3 946 emm/an Part Loc libre 38% Part Loc social 25%

Part de Mainvilliers dans CA Chartres Métropole

Part d'habitants :

8,15%

Part de ménages :

7,98%

Part de logements :

7,81%

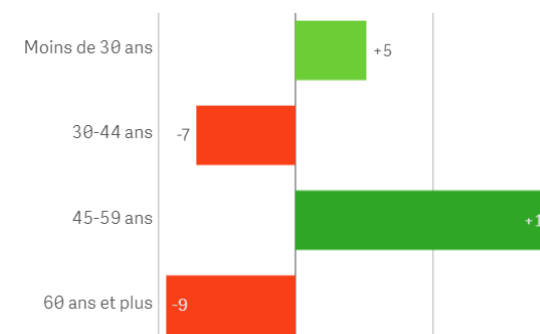
Part de famille :

7,69%

Part d'emploi :

5,82%

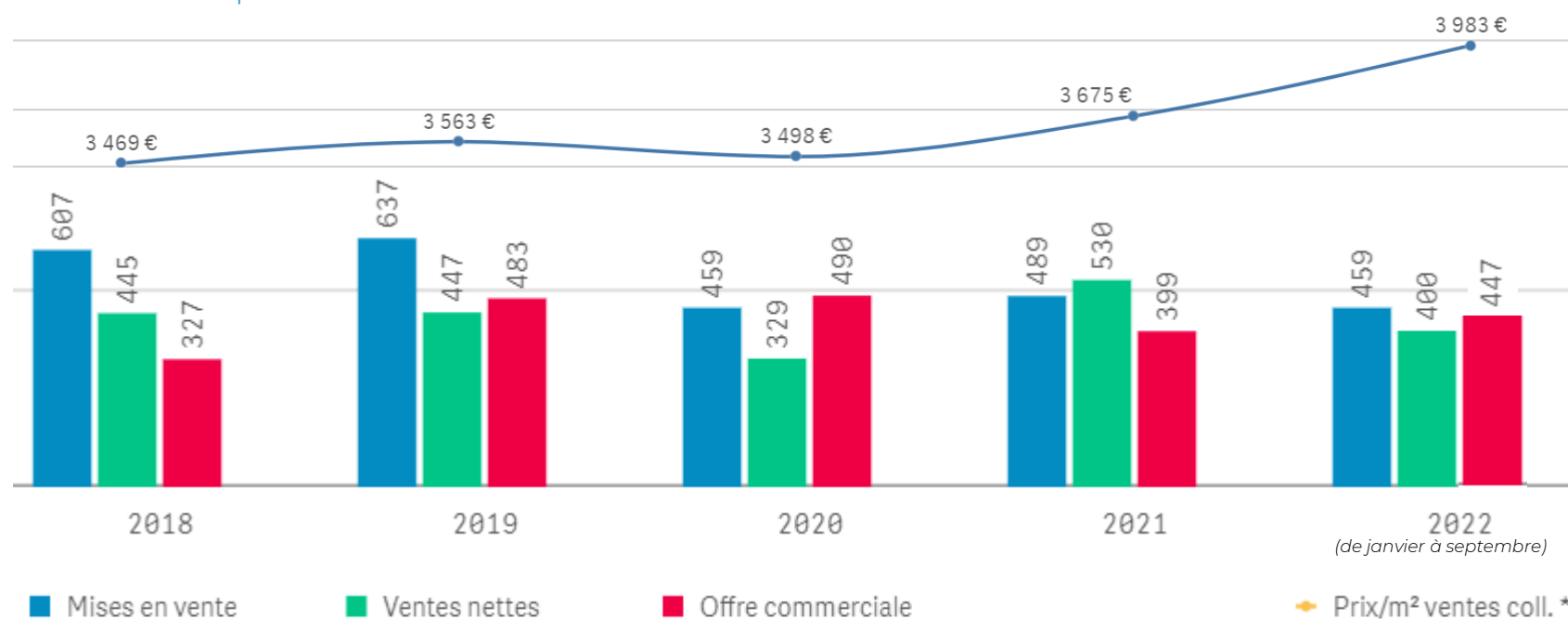
Gain annuel de ménages Ville de Mainvilliers entre 2013 et 2019



1. Mise à jour des données diagnostics

Un marché de la promotion immobilière qui peine à retrouver des volumes de mises en ventes d'avant 2020, un marché réactif avec des ventes en hausse atteignant + de 500 ventes en 2021, et un prix moyen en augmentation de +14% (2020-2022)

Evolution des volumes en promotion immobilière et prix/m² moyen en collectif libre (stat. inclus) • Chartres Métropole



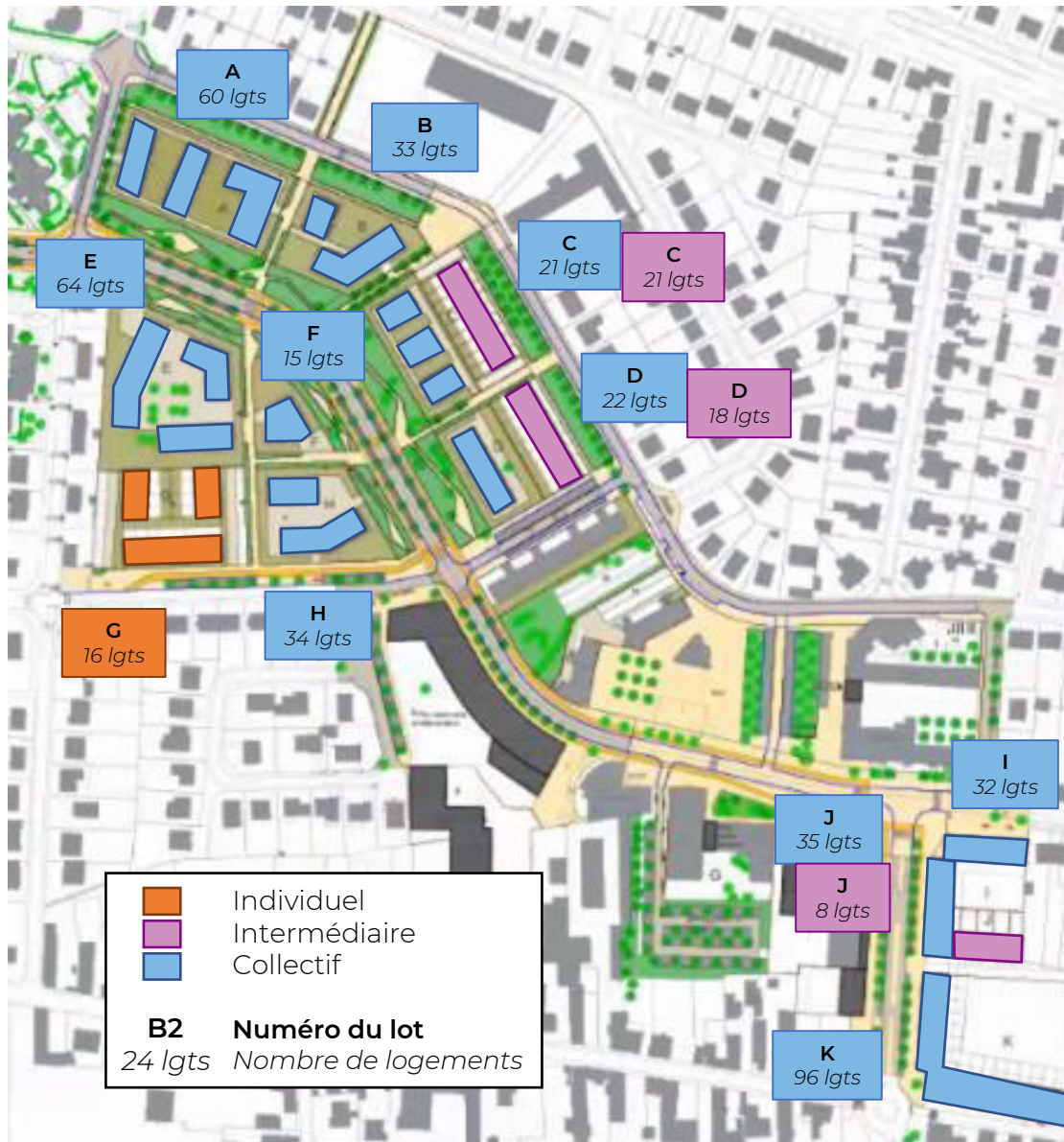
* Libre PKI

Source : Plateforme Promotion France ADEQUATION

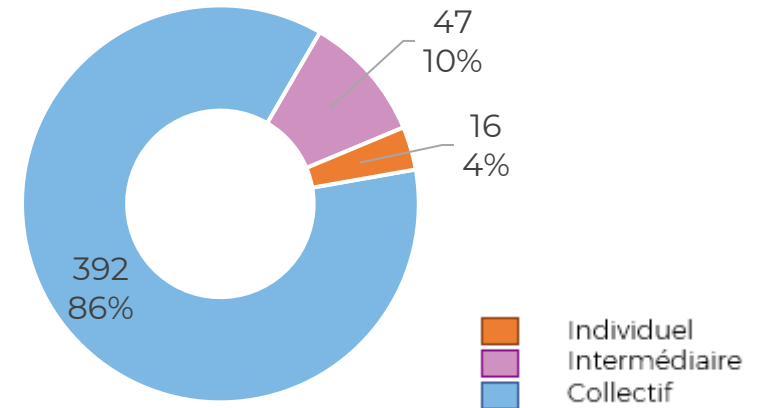
SCENARIO 1

455 logements

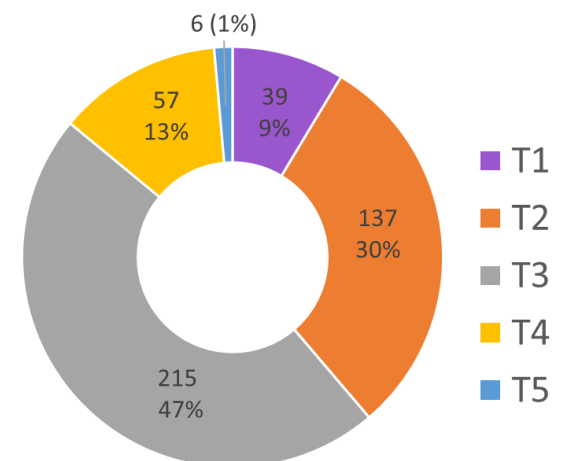
2. Préconisations programmatiques



Répartition de la programmation par forme urbaine



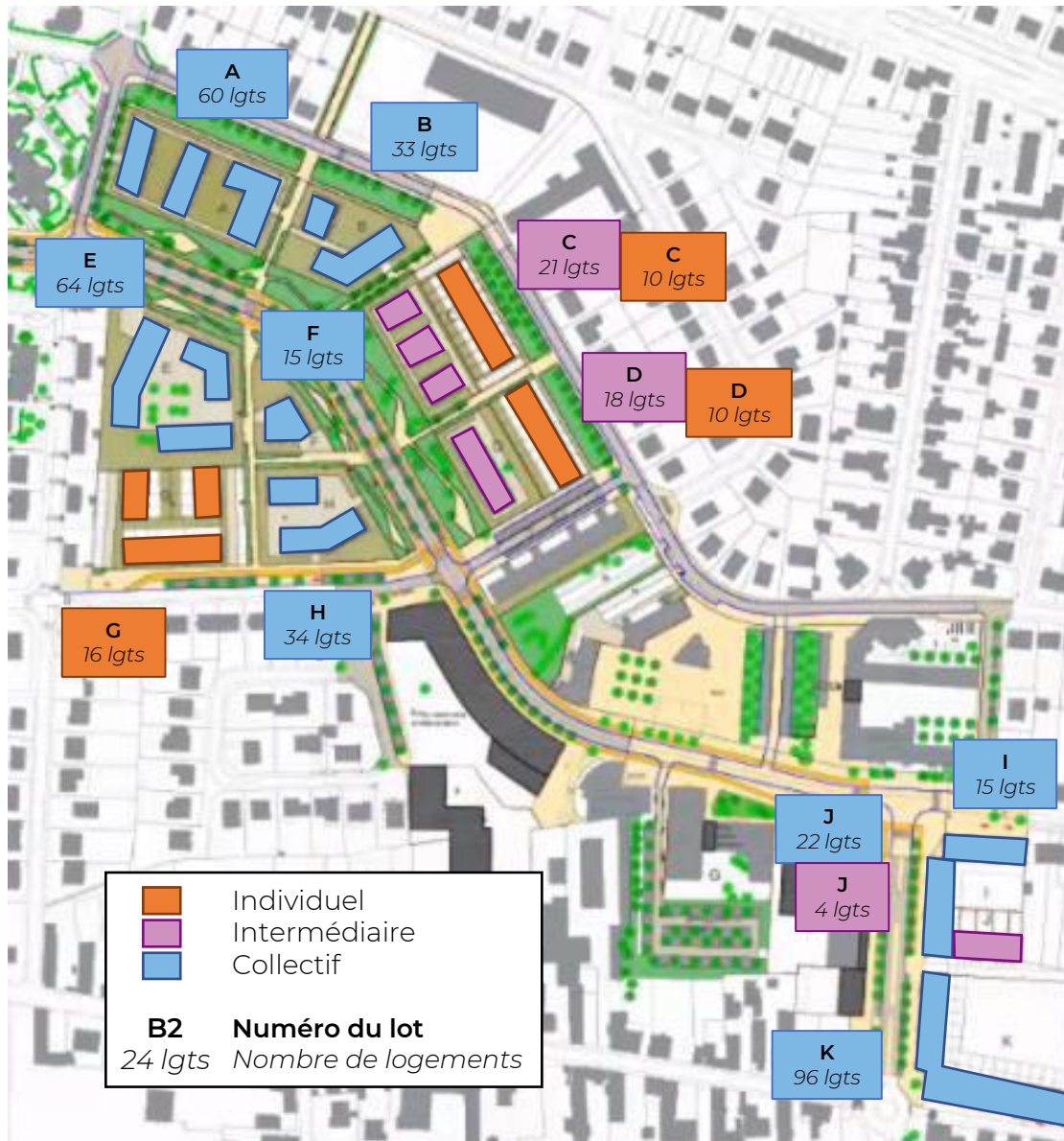
Répartition de la programmation par typologie



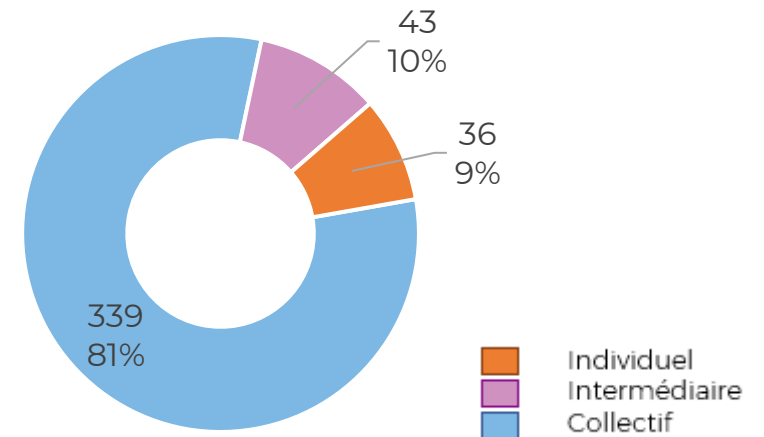
SCENARIO 2

418 logements

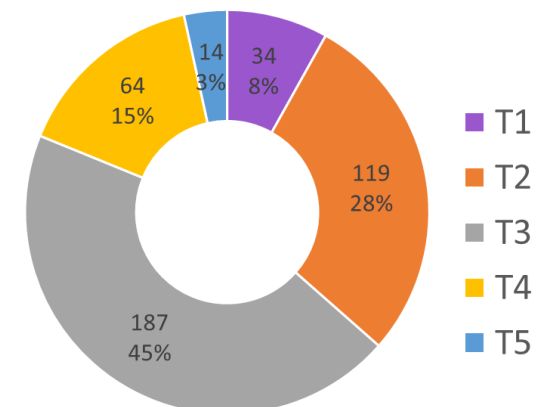
2. Préconisations programmatiques



Répartition de la programmation par forme urbaine



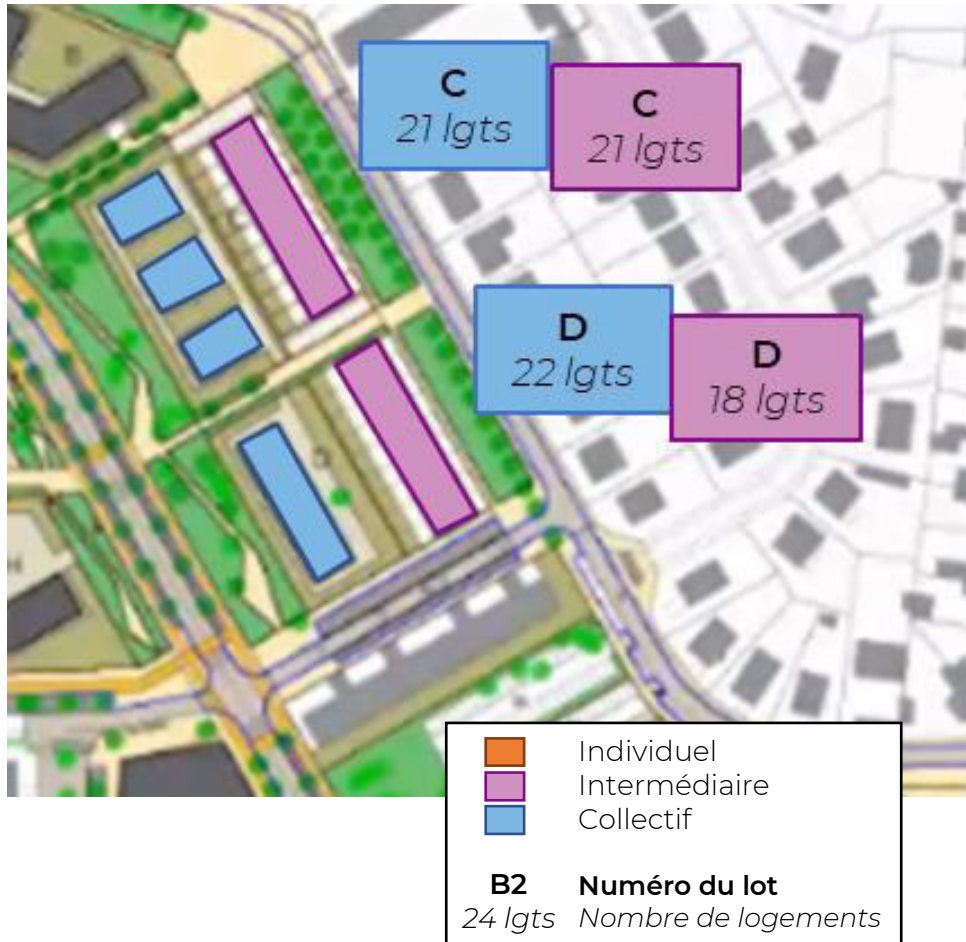
Répartition de la programmation par typologie



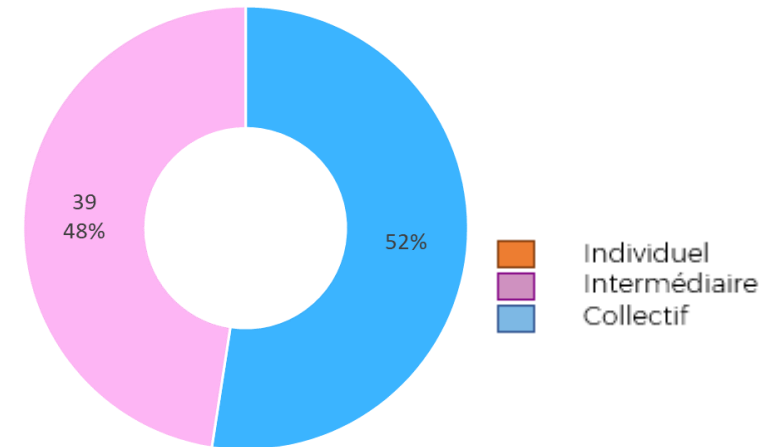
SCENARIO 1 (ÎLOTS C ET D)

92 logements

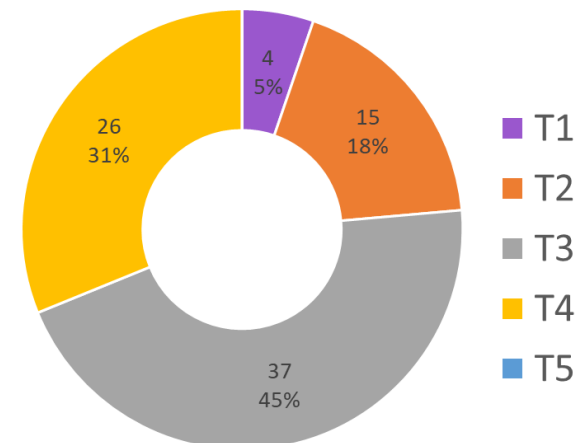
2. Préconisations programmatiques (zoom îlots C et D)



Répartition de la programmation par forme urbaine

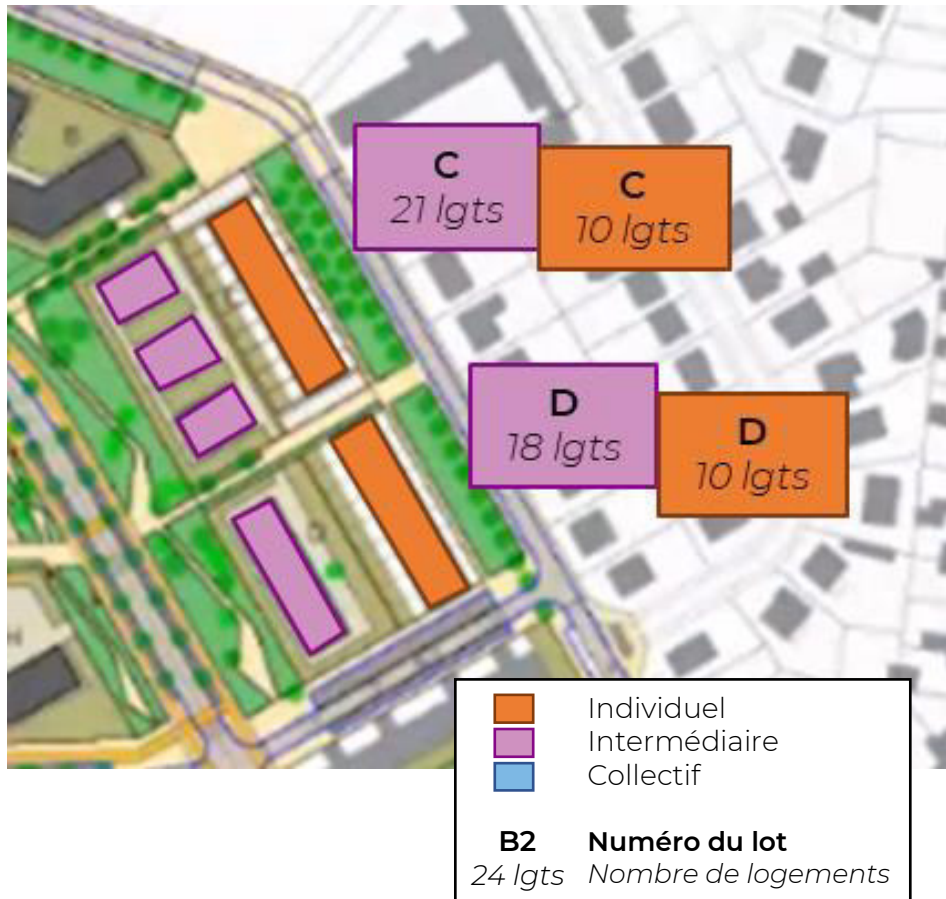


Répartition de la programmation par typologie



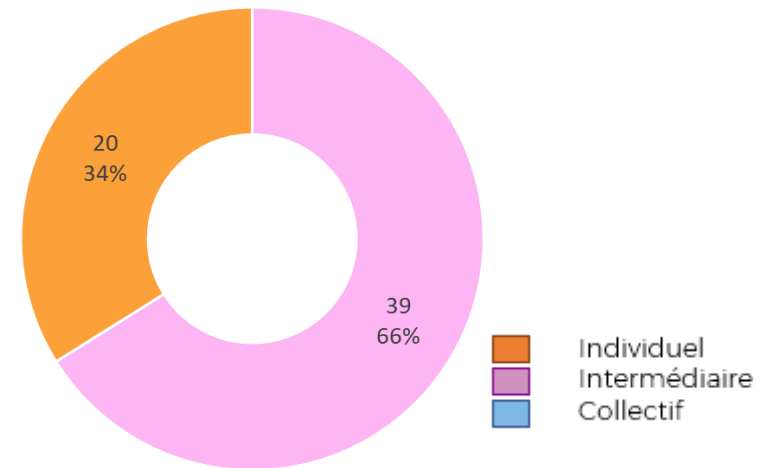
SCENARIO 2 (ÎLOTS C ET D)

2. Préconisations programmatiques (zoom îlots C et D)

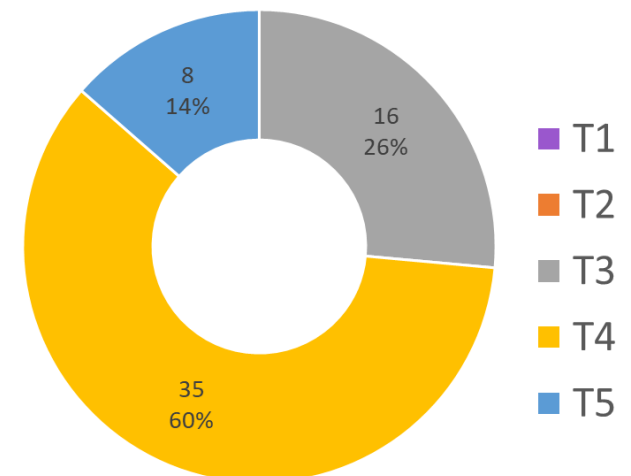


59 logements

Répartition de la programmation par forme urbaine



Répartition de la programmation par typologie



2. Préconisations programmatiques

Une programmation diversifiée par un travail sur l'échelle résidentielle ...

Îlots C & D	Forces	Faiblesses
<p><u>SCENARIO 1</u></p> <p>Logements collectifs et intermédiaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plus de logement proposé à l'accession car densité des formes urbaines - Attirer les investisseurs permet : <ul style="list-style-type: none"> - d'amorcer la commercialisation d'une opération car les investisseurs achètent sur plan (mise en chantier à 30-50% de ventes réalisées), - d'assurer une fluidité de commercialisation de l'opération : si la mise en chantier est décalée alors la livraison du programme également - d'alimenter le marché locatif et répondre à une étape du parcours résidentiel en restant sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Un pari sur la commercialisation satisfaisante de collectifs en promotion immobilière dans un quartier en début de mutation - Une régulation moins maîtrisée des destinations des acquéreurs : un produit collectif en zone B1 attirera une majorité d'investisseurs - Un risque de déficit d'entretien des immeubles à moyen terme si les produits investisseurs (locatifs) sont largement dominants (plus des 2/3)
<p><u>SCENARIO 2</u></p> <p>Logements intermédiaires et individuels denses</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Diversité de produits (mixité des formes urbaines et typologies) et de prix (travail sur l'échelle résidentielle : un des meilleurs garants de la mixité sociale) - Répondre à un panel large de ménages : attirer les propriétaires occupants et plus particulièrement les primo-accédants, jeunes couples et jeunes familles - Satisfaire à la demande prioritaire des ménages en 1ère couronne de Chartres 	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation de l'espace public, habitat moins dense - La question du stationnement et de la présence de la voiture en surface

2. Préconisations programmatiques

Des préconisations prix en libre et en accession aidé pour le collectif

Type	Répart.	SHAB	Prix TTC TVA 20% avec stat.		Prix TTC TVA 5,5% avec stat.		Cible de clientèle principale	Loyer de marché libre et niveaux de rendements bruts sur les prix de vente hors stat.		
T1	10%	33 m ²	130 000 €	3 939 €/m ²			investisseurs	410 €	12,4 €/m ²	4,2%
T2	35%	45 m ²	165 000 €	3 667 €/m ²			investisseurs	510 €	11,3 €/m ²	4,0%
T3	20%	62 m ²	205 000 €	3 306 €/m ²			investisseurs	620 €	10,0 €/m ²	3,9%
T3	30%	65 m ²			182 000 €	2 800 €/m ²	couple de jeunes actifs	-	-	-
T4	5%	82 m ²			220 000 €	2 683 €/m ²	jeunes familles	-	-	-
Total	100%	55 m²	3 550 €/m²		2 780 €/m²				6,2 €/m²	4,1%

Des préconisations prix en libre et en accession aidé pour l'intermédiaire

Type	Répart.	SHAB	Prix TTC TVA 20% avec stat.		Prix TTC TVA 5,5% avec stat.		Cible de clientèle principale
T3	40%	67 m ²	225 000 €	3 358 €/m ²	192 000 €	2 866 €/m ²	investisseurs / jeunes actifs
T4	60%	85 m ²			230 000 €	2 706 €/m ²	jeunes familles
Total	100%	78 m²	3 360 €/m²		2 760 €/m²		

Des préconisations prix en libre et en accession aidé pour l'individuel

Type	Répart.	SHAB	Surface jardin	Prix TTC TVA 20% avec stat.	Prix TTC TVA 5,5% avec stat.
4P	60%	86 m ²	50 m ²	230 000 €	195 000 €
5P	40%	95 m ²	100 m ²	260 000 €	210 000 €
Total	100%	90 m²		240 000 €	200 000 €

2. Préconisations programmatiques

Une diversité de produits qui s'étage entre le 5^{ème} et 7^{ème} décile

CHARTRES METROPOLE	Classes modestes			Classes moyennes				Classes supérieures	
	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
INSEE FILOSOFI 2019									
Budgets accessions CHARTRES METROPOLE	80 000 €	120 000 €	150 000 €	185 000 €	225 000 €	260 000 €	305 000 €	365 000 €	470 000 €
Budgets accessions MAINVILLIERS	55 000 €	90 000 €	115 000 €	140 000 €	175 000 €	210 000 €	250 000 €	300 000 €	380 000 €

