

# **Projet de révision du plan d'urbanisme de la commune de Mainvilliers (Eure et Loir)**

**Demandeur : Commune de Mainvilliers**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Enquête publique du 28.04.2025 au 28.05.2025**

. Décision N° E25000016/45 en date du 20.02.2025 de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans

. Décision du 20.02.2025 de Mr le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Mr Pascal ROZAIRE en qualité de Commissaire Enquêteur.

. Arrêté Municipal N° 2025AF025 en date du 03.04.2025 de Mme Bonthoux, Maire de Mainvilliers prescrivant l'Enquête Publique.

***Commissaire Enquêteur : Pascal ROZAIRE***

## **Plan du rapport d'enquête**

### **A. Contexte général**

1. Le cadre du projet
2. L'objet de l'enquête
3. Le cadre juridique
4. La présentation du projet
5. La composition du dossier

### **B. Organisation de l'Enquête**

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Modalités de l'enquête
3. Publicité de l'enquête publique

### **C. Déroulement de l'enquête**

1. Chronologie de l'enquête
2. Clôture de l'enquête
3. Relation comptable des observations

### **D. Synthèse des avis des Personnes Publiques associés (PPA)**

### **E. Analyse des observations**

1. Etude des observations
2. Communication des observations au demandeur
3. Mémoire en réponse du demandeur.

# Rapport

## A. Contexte général

### 1. Le cadre du projet

Commune de la région Centre-Val de Loire, Mainvilliers est située dans le département d'Eure et Loir, dans la partie ouest de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. La commune de Mainvilliers compte 11.445 habitants (au 01.01.2023), sur un territoire de 1 192 ha, soit une densité de 960 habitants / km<sup>2</sup>. Elle comptait 11 087 habitants en 2018. La population est relativement stable depuis 20 ans.

Mainvilliers bénéficie d'une bonne desserte routière constituée des RD 905, 105, 939 et 24, ce qui lui assure de bonnes liaisons avec les communes voisines ( Lucé, Luisant, Lèves et Chartres). Sa proximité avec la gare de Chartres est un atout important.

**Contexte territorial administratif** : Mainvilliers est membre de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui se compose de 66 communes et compte une population de 140 000 habitants. En 2004, le district de Chartres, créé en 1993 est devenu Chartres Métropole.

**Ses compétences** relèvent de trois niveaux :

**Les compétences obligatoires** exercées de plein droit au lieu et place de la commune. Elles concernent le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat et la politique de la ville dans la communauté.

**Les compétences optionnelles**, à savoir, protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et l'action sociale d'intérêt communautaire.

**Les compétences facultatives**, elles sont définies par les élus des communes de l'agglomération, on peut noter les principales telles que l'élaboration et mise en œuvre du plan vert, de l'entretien de l'Eure, des vallées et la constitution de réserves foncières. Autres compétences facultatives importantes ...la gestion d'équipements concernant l'éclairage public, les réseaux de gaz et de chauffage.....la lutte contre l'incendie et secours....

## **2. L'objet de l'enquête**

**L'enquête a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.**

Il est un document de **planification communale** qui vise à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire.

La révision du PLU a été prescrite par délibération prise en conseil municipal du 7 Avril 2022.

**Les objectifs fixés sont les suivants :**

- . équilibre** entre renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles,
- . renforcer** l'axe central du centre-ville en favorisant les principes de mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle,
- . améliorer** le maillage du territoire notamment la liaison avec le pôle gare de Chartres,
- . proposer** des alternatives à la voiture,
- . intégrer** les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction,
- . protéger, valoriser** les espaces naturels,
- . développer** la qualité paysagère et notamment sur les entrées de ville,
- . impliquer** les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion de leur espace de vie afin de lutter contre l'isolement, l'errance et la délinquance.

### 3. le Cadre Juridique

**Historique** : Le PLU actuel a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24.02.2014, puis modifications approuvées en date des 13.11.2014 et 19.05.2016, puis modifications simplifiées approuvées en date des 28.06.2018, 02.03.2020 et 12.09.2023.

L'officialisation de la révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 07.04.2022.

Cette enquête est régie par les articles L 123-2 R123-2 et suivants du Code de l'Environnement et ce, conformément à l'Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1, les schémas relatifs à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, les plans de mobilité et les programmes locaux de l'habitat.

Le PLU de Mainvilliers doit être compatible avec le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole), le **PLH** (Programme Local de l'Habitat), le **PDU** (Plan de Déplacements Urbains), le **PCAET** (Plan Climat Air Energie Territoriale de Chartres Métropole), le Plan Vert, le **PRSE3** (Plan Régional Santé Environnement) et la directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.

Le SCOT est le document supra communal de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU doit le prendre en compte ainsi que les documents supra communaux mentionnés ci-dessus.

#### **4. Présentation du Projet**

**La commune a prescrit la révision de son PLU dans un contexte d'importantes évolutions territoriales:**

1. l'arrivée en phase de programmation du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voir Annexe n° 2, deuxième feuille) mené sur le centre- ville,
2. la mutation souhaitée de la ZAC Le Vallier vers un quartier résidentiel,
3. la réalisation du pôle gare à Chartres à proximité immédiate de la partie Est de la commune,
4. la place de la nature dans la ville et la préservation des espaces verts en rapport à une ville qui se densifie.

**L'ensemble des objectifs ont été définis (voir liste au chapitre 2 « objet de l'enquête ») lors des différentes phases d'élaboration du PLU révisé.**

**Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est structuré selon trois axes :**

1. **une ville dynamique, un développement cohérent** (Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre, poursuivre le développement des mobilités durables, maintenir un tissu économique diversifié),
2. **une ville pour tous, un cadre de vie préservé** (limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles, privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire, renforcer l'urbanité du centre ville, une vie locale encore plus dynamique, préserver le patrimoine bâti et naturel Mainvillois et permettre la découverte du territoire),
3. **l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique** (réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées, favoriser la biodiversité et les îlots de

fraîcheur, préserver la ressource en eau, préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances).

**La ville a souhaité élaborer trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sept OAP sectorielles pour répondre aux différents enjeux auxquels fait face son territoire.**

### **OAP Thématiques**

- 1. Circulation douce** (développer un réseau de circulation douce, sécurisé sur l'ensemble de la commune),
- 2. Trames écologiques** (préserver les composantes principales de la trame écologique actuelle et reconstituer un maillage complémentaire urbain à travers les nouveaux aménagements. Constituer un réseau d'espaces paysagers de qualité, sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques en matière d'accueil de la biodiversité),
- 3. Patrimoine** (repérer, protéger et valoriser les éléments du patrimoine bâti remarquable de la commune)

### **OAP Sectorielles**

- 1. Jean Moulin** (préserver le coeur d'îlot végétalisé)
- 2. Les Clozeaux** (réaliser une opération d'aménagement de logements)
- 3. Secteur Vallier** (encadrer la mutation d'une partie du secteur vers de l'habitat)
- 4. Mandela-Fouré** (encadrer la mutation vers un quartier d'habitat)
- 5. Boisville** (encadrer l'urbanisation de la partie sud du secteur)
- 6. Centre de gestion des déchets ménagers** (création dans le prolongement de l'unité existante)
- 7. Entrées de ville** (requalifier et harmoniser les 4 entrées de ville).

Ces orientations débattues en conseil municipal (13.12.2022) ont procédé à la rédaction de la partie réglementaire du Projet PLU et notamment le zonage, le règlement.

L'ensemble des objectifs, des orientations ainsi définies, a pu être communiqué à la population.

Pendant toute la durée de la procédure de révision, la ville a organisé la concertation publique par des actions de communication.

**. Des actions de concertation, de communication ont été organisées** : site de la Mairie, articles de presse (voir annexe N° 2), sondage, mise à disposition d'un registre en Mairie, panneaux d'exposition, réunions publiques....

Les réunions publiques, présentant chaque étape d'élaboration du PLU révisé ont été organisées pour expliquer la démarche de révision du projet d'aménagement et de développement durable (PADD, réunion du 15.11.2022).

La réunion du 22.05.2023 a été consacrée aux grandes lignes de la réglementation et aux OAP, et la réunion du 02.07.2024, consacrée au projet du PLU.

La publication des présentations des réunions publiques sont consultables sur le site internet de la ville.

**. La procédure de révision du PLU s'est mise en place suivant 4 phases :**

1. Etat des lieux et mise à jour du diagnostic territorial,
2. Elaboration de l'avant projet et débat du PADD en conseil municipal,
3. Elaboration du projet révisé,
4. Approbation du projet le 1,09,2024 et programmation de l'enquête publique.

Les plans locaux d'urbanisme, selon l'article L104-1 du Code de l'Environnement, modifié par la Loi N°2020-1525 du 07.12.2020, font l'objet d'une évaluation environnementale.

L'Article R122620 du Code de l'Environnement précise que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux de la zone considérée.

## **5. La composition du dossier**

**Le dossier d'enquête mis à destination du public est composé des pièces suivantes :**

- . les pièces administratives de la procédure (15 pages),
- . l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique (4 pages),
- . l'avis d'enquête publique (2 pages),
- . le plan cadastral de la commune de Mainvilliers,
- . le rapport de présentation du projet composé de 5 documents,
  - Tome 1 : Contexte et Cadrage (33 pages),
  - Tome 2 : Diagnostic territoriale (103 pages),
  - Tome 3 : Etat initial de l'environnement (123 pages),
  - Tome 4 : Justification des choix (159 pages),
  - Tome 5 : Résumé non technique (113 pages).
- . le projet d'aménagement et de développement durable ( PADD, 28 pages),
- . les orientations d'aménagement et de programmation (OAP,69 pages),
- . les avis des personnes publiques associées et mémoire en réponse (76 pages),
- . le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Soit au total 725 pages et un plan cadastral.

## **B. Organisation de l'Enquête**

### **1. Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, par décision N° E25000016/45 en date du 20/02/2025, m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique concernant la révision du PLU de la commune de Mainvilliers (Eure et Loir).

En date du 26/02/2025, j'écris à Mr le Président délégué du Tribunal Administratif et déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel (Annexe N°11).

## **2. Modalités de l'enquête**

La première réunion de prise de contact a eu lieu le 5 Mars à 9 heures à la Mairie de Mainvilliers, J'ai rencontré Mr Quentin Breton, responsable du service d'Aménagement Urbain et du Développement Durable.

Nous avons pu faire un premier point sur les objectifs et la construction du dossier du projet de révision du PLU. Nous avons défini la période de réalisation de l'enquête et de concert, fixé les dates et heures de permanence.

J'ai constaté de suite que nous avons les mêmes préoccupations d'être à la disposition du public. Nous avons ensuite énoncé les dispositions inhérentes à l'enquête à savoir les délais à respecter avant et pendant l'enquête concernant les diverses parutions sur les journaux officiels.

A ma demande, nous avons pris date pour visiter la commune et ainsi connaître les zones et lieux davantage centrés sur l'enquête. La visite est programmée pour le 20 mars en présence de Mr Charon, premier adjoint à l'urbanisme.

Le 20 Mars à 14 heures en présence de Messieurs Breton et Charon, nous avons parcouru la ville, le centre ville et les zones industrielles. De leurs explications, j'ai pu me rendre compte de l'ampleur du projet et de leur motivation d'atteindre leurs objectifs.

Un arrêté prescrivant l'enquête ( copie en Annexe 1) a été pris par Mme La Maire en date du 03 Avril 2025 et ainsi fixé la période de l'enquête, soit du 28.04.2025 au 28.05.2025. Les dates de permanence et le lieu de réception du public ont été fixés, à savoir :

- . Lundi 28 Avril de 9h00 à 12h00
- . Vendredi 16 Mai de 17h00 à 18h00
- . Mardi 20 Mai de 14h à 17h 30
- . Mercredi 28 Mai de 14h à 17h30 .

### **3. La publicité de l'enquête.**

A chacune de mes permanences, j'ai pu vérifier l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau dédié sur la façade de la Mairie (Copie Avis d'enquête en Annexe N°3 et N°8).

J'ai pu également vérifier la bonne inscription sur les journaux : 11/04 et 02/05 sur l'hebdomadaire « Horizons » et 07/04 et 28/04 sur L'Echo Républicain (Copie Annexe N° 4).

Par ailleurs, l'avis d'enquête était consultable sur le site internet de la commune de Mainvilliers ( Annexe n°9).

On peut noter également que pendant toute la période d'élaboration du dossier projet de révision du PLU (hors période d'enquête publique) la ville a organisé la concertation publique par des actions de communication : informations sur le site de la Mairie, sondage, panneaux d'exposition, réunions publiques (Annexe N°10).

## **C. Déroulement de l'Enquête**

### **1. Chronologie de l'enquête**

Le 28 Avril, date du début officiel de l'enquête, j'ai demandé au responsable de l'urbanisme de rendre plus lisible le dossier d'enquête mis à disposition du public. Nous avons classifié en différentes parties le dossier conséquent pour le rendre plus accessible au public. Une organisation a été mise en place pour faciliter la venue du public. Le registre d'enquête m'a été remis.

Je n'ai eu aucune visite lors des permanences des 28/04 et 16/05. Aucun courrier ni courriel n'ont été reçus en Mairie à destination du commissaire enquêteur.

Le 20 mai ,lors de ma permanence, j'ai rencontré un couple de propriétaires de deux parcelles, rue de la République au N°161, parcelles situées entre la rue de la République et le collège. Ces personnes s'interrogeaient sur les possibilités de construction. Ils réfléchissaient à un projet social en lien à l'accompagnement de personnes âgées. La superficie des deux parcelles est d'environ 3400 m<sup>2</sup>. Le projet avait déjà été parlé avec les représentants de la municipalité. J'ai préconisé une nouvelle rencontre à ma prochaine permanence le 28.05.. 2025. Je me suis ensuite rendu sur place afin de mieux situer les lieux.

Le même jour, un résident de Mainvilliers est venu pour consulter le dossier. Il m'a informé qu'il ferait un écrit pour me le remettre le 28 Mai pendant ma permanence.

Ces deux rencontres se sont déroulées en totale courtoisie.

Le 23 Mai, les services de l'urbanisme de la mairie de Mainvilliers ont reçu un courriel à destination du Commissaire Enquêteur. Ce courrier émanait du Président de Chartres Métropole. Il précisait la volonté de classement en zone 1AU du site du pôle déchets dans le projet de révision du PLU.

Le 27 Mai, j'organisai une réunion en Mairie de Mainvilliers. Assistaient à cette rencontre, l'adjoint au Maire et le responsable de l'urbanisme de la ville. Les points étudiés étaient liés aux objectifs fixés au préalable et plus spécialement en lien au courrier de Chartres Métropole concernant le zonage du site du pôle déchets.

A l'issue de la réunion, je me suis rendu sur divers points de la ville et notamment autour du secteur du pôle déchets ( Unité de Valorisation Energétique) pour comprendre les positions de chacun des opérateurs ( Mairie, Métropole, Préfecture) sur le classement de cette zone.

Le 28 Mai lors de ma permanence, j'ai rencontré une résidente qui s'interrogeait sur le classement de sa maison « Bâtiment d'Alignement Historique Protégé ».

A leur demande, deux habitants de Mainvilliers ont été rencontrés ensemble. Ils m'ont délivré chacun un écrit sur leurs observations et ont pu m'expliquer de façon très respectueuse leurs préoccupations.

## **2. Clôture de l'enquête**

En fin d'enquête, soit le 28.05.2025 à 17h30, j'ai clos et signé le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Mainvilliers et en présence du responsable de l'urbanisme de la ville.

## **3. Relation comptable des observations**

Au final, j'ai comptabilisé 4 observations formulées pendant la durée de l'enquête (dont une a été reçue par courriel) ainsi qu'un dossier conséquent remis par un habitant de Mainvilliers sur la révision du PLU.

## **D. Synthèse des Avis des Personnes Publiques Associées**

**Liste des Personnes Publiques Associées ayant reçu le dossier du PLU arrêté le 10.09.2024 et ayant formulé un avis :**

- . Chartres Métropole, Direction du Patrimoine Naturel de Chartres Métropole,
- . Chambre des métiers et de l'artisanat d'Eure et Loir,
- . Conseil Départemental d'Eure-et-Loir,
- . Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine,
- . Direction Départementale d'Eure-et-Loir et CDPENAF(Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers),
- . RTE Réseau de transport électricité,
- . SNCF.

**Les réponses des Personnes Publiques Associées à savoir, Chartres Métropole, la Direction Départementale d'Eure-et-Loir et CDPENAF, RTE et la SNCF ont émis un avis favorable avec réserves.**

La Chambre des Métiers d'Eure-et-Loir, le Conseil Départemental et l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine ont émis un avis favorable.

Il faut noter que les services de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe Centre-Val-de-Loire) n'ont pas répondu à l'avis demandé par la commune de Mainvilliers.

### **a) Avis de Chartres Métropole-Direction du Patrimoine Naturel**

La ville de Mainvilliers a répondu favorablement à la demande concernant la réduction de la largeur autour du Couasnon pour permettre les opérations d'entretien.

### **b) Avis de la Direction Départementale d'Eure et Loir**

La ville de Mainvilliers a répondu négativement aux demandes de la Direction Départementale concernant :

- . le classement 2AUI pour la zone du centre de gestion et d'exploitation des déchets,
- . le classement de la partie Nord du Pôle Ouest,
- . les constructions sur le hameau de Séresville,
- . la règle concernant la limitation de l'urbanisation dans les secteurs parcs,
- . la règle concernant les constructions d'annexes à vocation d'abris de jardin,
- . les deux scénarios possibles concernant les caractéristiques de la chaussée (disposition, largeur, aménagements paysagers),
- . concernant la préservation d'un espace vert à la ZAC des Clozeaux.

**c) Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Les réserves concernent :

- . la compensation agricole de zone Pôle Ouest de Chartres Métropole,
- . la conservation du secteur Nh en autorisant une légère extension de la construction existante,
- . le maintien en zone N à proximité du Couasnon.

**d) Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)**

- . La ville de Mainvilliers intégrera les divers propositions de RTE dans son règlement et procédera à la révision de son plan de zonage sur une largeur de 20 m en rapport à la ligne à haute tension.

**e) Avis de la SNCF**

- . La ville de Mainvilliers précise que les emprises ferroviaires n'ont pas besoin d'être intégrées dans un zonage balisé.

## **E. Analyse des observations**

### **1. Etude des observations**

Deux personnes sont venues me rencontrer pour des demandes individuelles concernant leurs propriétés, une personne dont l'intention est de vendre le bien acquis de ses parents et s'inquiétant du classement fait lors de la révision du PLU, l'autre personne avec le désir de vendre son bien mais accompagné d'un projet médico-social.

Un premier écrit d'un habitant de Mainvilliers indique entre autres difficultés, sa préoccupation majeure concernant le classement de sa maison en « maison remarquable ».

Le deuxième écrit retrace une analyse complète du PLU révisé avec historique de la population, les commerces, les écoles, la voie verte, les nuisances, les espaces verts, les terrains de sport, les différentes zones définies, les pistes cyclables, les eaux pluviales, le stationnement, les clôtures, les OAP, les bancs publics, les panneaux photovoltaïques et la vue sur la cathédrale et 7 pages de photos illustrant certains commentaires. Au final, une analyse complète et motivée d'un Mainvillois.

Le courrier de Chartres Métropole concerne essentiellement la volonté de maintien du classement en zone 1AU du site du pôle déchets dans le projet de révision du PLU.

Il est à noter que dans sa réponse aux observations portées par les personnes publiques associées, la commune de Mainvilliers propose de classer cette zone en secteur 2AU et non 1AU.

Par ailleurs, Monsieur le Préfet dans son courrier en date 02.05.2025 précise que le zonage 2AU permettra la réalisation des travaux d'aménagement préalable nécessaires pour assurer la desserte de la zone et l'acheminement des réseaux.

## **2. Communication des observations au demandeur**

L'avis au demandeur( annexe N°5) accompagné du PV de synthèse (annexe N°6) ont été communiqués en Mairie et remis en main propre à Mme La Directrice Générale des Services, en présence du responsable de l'urbanisme, le Mardi 03 Juin 2025 à 16 heures signés et paraphés par les deux parties.

## **3. Mémoire en réponse du demandeur**

La commune m'a fait parvenir son mémoire en réponse en date du 17.06.2025 (Annexe N°7). Il comporte 14 pages.

La commune s'est attachée à répondre à toutes les questions inscrites dans le cadre des rencontres du public avec le commissaire enquêteur et en suivant de façon ordonnée l'ordre des questions. Par ailleurs, le questionnement du commissaire enquêteur a été également étudié de façon précise.

Toutes les réponses apportées témoignent d'une étude attentive des situations.

P. ROZAIRE

le 23.06.2025



**Enquête Publique du 28.04.2025 au 28.05.2025**

**Projet de révision du PLU de la commune de Mainvilliers**

**Annexes au rapport du commissaire enquêteur**

- a) Annexe n°1 : Arrêté d'organisation de l'enquête
- b) Annexe n°2 : Article de presse, la lettre de Mme la Maire
- c) Annexe n°3 : Avis d'enquête
- d) Annexe n°4 : Parution presse
- e) Annexe n°5 : Avis au demandeur
- f) Annexe n°6 : Procès verbal de synthèse
- g) Annexe n°7 : Mémoire en réponse
- h) Annexe n°8 : Certificat d'affichage
- e) Annexe n°9 : Avis d'insertion sur le site de la commune
- f) Annexe n°10 : Articles de Presse
- g) Annexe n°11 : Déclaration sur l'honneur



**Mainvilliers**

ville-mainvilliers.fr

**Arrêté**

**N° 2025AF025**

**Urbanisme – Prescription de  
l'enquête publique relative à la  
Révision du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU) de Mainvilliers**

Département d'Eure-et-Loir

Canton de Chartres 3

**LE MAIRE,**

*Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-37 et L.153-41 ;*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/02/2014, mis à jour le 10/07/2014, le 06/02/2015, le 13/01/2017, modifié les 13/11/2014, 19/05/2016, 28/06/2018, 02/03/2020, 12/09/2023 ;*

*Vu la délibération du conseil municipal en date du 07 avril 2022 autorisant le maire à prescrire la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation ;*

*Vu la décision en date du jeudi 20 février 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Pascal ROZAIRE en qualité de commissaire enquêteur ;*

*Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;*

**ARRÊTE**

**Article 1 : Objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mainvilliers.

**Article 2 : Durée et siège de l'enquête**

Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 31 jour consécutive, du lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 mai 2025 inclus.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante :

Maire de Mainvilliers  
Hôtel de ville  
Place du Marché  
28300 Mainvilliers

Cette enquête est régie par les articles L123-2 et R 123-2 et suivants du Code de l'environnement, et ce, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme ;

### **Article 3 : Organisation de l'enquête – Demandes d'informations par le public**

L'autorité responsable du projet est la Commune de Mainvilliers compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

### **Article 4 : Le Commissaire enquêteur**

Monsieur Pascal ROZAIRE, Directeur d'Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique du Cher, et Conciliateur de justice, en retraite désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans assumera les fonctions de Commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie les :

- Lundi 28 avril de 9h00 à 12h00
- Vendredi 16 mai de 17h00 à 18h30
- Mardi 20 mai de 14h00 à 17h30
- Mercredi 28 mai de 14h00 à 17h30

### **Article 5 : La publicité de l'enquête publique**

Le présent arrêté sera affiché notamment à la porte de la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Mainvilliers.

Un avis sera en outre inséré, en caractères apparents, dans deux journaux habilités à recevoir les annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Ces formalités devront être effectuées au plus tard avant le 14 avril 2025 et justifiées par un certificat de parution qui seront annexés au dossier avant l'ouverture de l'enquête.

Par ailleurs, l'insertion dans la presse devra être renouvelée dans les conditions ci-dessus avant l'expiration d'un délai de huit jours suivant l'ouverture de l'enquête, soit entre le 28 avril 2025 et le 5 mai 2025. Un certificat de parution des deux journaux devra également être joint au dossier dès leur parution.

L'entier dossier d'enquête publique est consultable sur le site internet de la commune de Mainvilliers : <https://www.ville-mainvilliers.fr/>

### **Article 6 : Les formes et supports de l'enquête publique**

Les pièces du dossier en format papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Mainvilliers pendant 31 jours consécutifs du lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 mai 2025 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Mainvilliers.

Le dossier d'enquête publique sera constitué des pièces suivantes :

- La délibération n°2022-04-02 en date du 7 avril 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la définition des modalités de concertation,
- Les pièces du dossier tel qu'il a été notifié aux personnes publiques associées,

- Les avis des personnes publiques associées reçus par la ville de Mainvilliers,
- La décision n° E25000016/45 du 20/02/2025 du tribunal administratif d'Orléans, désignant Pascal ROZAIRE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Mainvilliers.

#### **Article 7 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions**

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par écrit, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Mainvilliers ;
- Par lettre à l'adresse suivante :  
Monsieur le Commissaire enquêteur  
Enquête publique relative à la révision du PLU de Mainvilliers  
Mairie de Mainvilliers  
Hôtel de ville  
Place du marché  
28300 MAINVILLIERS
- Par voie électronique à l'adresse suivante :
  - o [mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr) en précisant dans l'intitulé « Révision du PLU de Mainvilliers – A l'attention du Commissaire enquêteur ».
- Lors des permanences du Commissaire enquêteur.

Les observations et propositions du public formulées par courrier électronique, sur le registre papier et par courrier papier seront versées et consultables sur le registre papier en mairie de Mainvilliers.

Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête, soit du lundi 28 avril 2025 à 9h00 au mercredi 28 mai 2025 à 17h30.

#### **Article 8 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera dans un délai de huit jours, le représentant de la commune et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La commune de Mainvilliers disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations dans un mémoire en réponse.

#### **Article 9 : Rapport et conclusions**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira son rapport avec des conclusions motivées.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressé au Maire de Mainvilliers par le commissaire enquêteur, ce dernier disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet du département d'Eure-et-Loir et au Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

## Article 10 : Consultations par le public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, à la mairie de Mainvilliers aux jours et heures habituels d'ouverture, dès qu'ils auront été transmis à la commune et ce pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront en outre publiés sur le site internet de la commune de Mainvilliers pour y être tenus à la disposition du public pendant un an.

## Article 11 : Les décisions au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête et suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal de Mainvilliers pourra décider d'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération, en ayant le cas échéant apporté des modifications au dossier, ces dernières devant rester dans la limite du cadre légal des modifications possibles après enquête publique.

## Article 12 : Amplification de l'arrêté

Copie du présent arrêté sera adressé à :

- M. le Commissaire Enquêteur,
- M. le Préfet,
- M. le Président du tribunal administratif d'Orléans.

Le **03 AVR. 2025**

Michèle BONTHOUX,  
Maire de Mainvilliers,  
Conseillère régionale,



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802292-20250403-2025AF025-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/04/2025

Par délégation, le responsable du secrétariat général,  
Luc BRUNET



- CERTIFIÉ EXECUTOIRE -

. De la publication sur le site internet de la ville : **03 AVR. 2025**  
<http://www.ville-mainvilliers.fr> le :

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.2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales et L.410-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration.

# La Lettre

de votre Maire, **Michèle Bonthoux**



Mainvilliers

ville-mainvilliers.fr

Janvier 2025

Annexe n°2



## Avec vous, bâtir la ville de demain

**Chères Mainvilloises et chers Mainvillois,**

En ce début d'année 2025, je tiens à vous adresser **mes vœux sincères de santé, de bonheur et d'épanouissement**. L'année 2024 s'est achevée avec les festivités de Noël, rendez-vous incontournable de cette période de fêtes. Vous êtes de plus en plus nombreux à participer à la corrida. Imaginez ! 500 coureurs ont arpenté les rues de la ville ! Un succès grandissant qui donne au vivre ensemble ses lettres de noblesse.

La cérémonie des vœux qui s'est tenue le 7 janvier dernier a été l'occasion de pouvoir échanger et partager avec vous, de répondre à vos interrogations.

L'autonomie financière des villes est mise à mal, nous contraignant à faire des choix budgétaires. Mais nous **maintiendrons nos engagements** pour améliorer votre cadre de vie, la solidarité et accroître l'attractivité de notre territoire.

Après l'ouverture du cabinet médical du quartier de Boisville en avril 2022, je me mobilise avec mon équipe pour qu'**un second cabinet médical**, positionné en centre-ville, au-dessus de La Poste, puisse voir le jour.

Faire la ville de demain avec vous, sera en 2025, plus que jamais d'actualité, avec notamment **la rénovation du cœur de ville**. Mon objectif, avec le bailleur social Habitat Eurélien, est de changer l'image du quartier Tallemont-Bretagne. Tendre vers un espace résidentiel de qualité enrichi d'un environnement végétalisé pour le bien-être de tous, voilà la priorité !

Agir pour toutes les générations est le fil conducteur de notre programme municipal. La création du groupe scolaire est lancée. Les travaux de terrassement qui jouxtent le centre de loisirs débiteront d'ici quelques semaines.

De même, comme nous nous y étions engagés, la phase 2 de la végétalisation de la cour d'école Pierre de Coubertin est en réflexion avec le cabinet d'architectes.

Le sport n'est pas en reste. Nous poursuivons la rénovation de nos équipements déjà plébiscités par de nombreux habitants. **L'école municipale des sports monte en puissance**, en témoigne le nombre de participants toujours à la hausse.

Sur le plan culturel, la nouvelle saison qui arrive nous transportera dans des univers inconnus, entre les contes, le théâtre, les concerts et les musiques du monde.

Je vous remercie de votre confiance, vous savez pouvoir compter sur l'équipe municipale et **je vous renouvelle mes meilleurs vœux pour 2025**.

**Michèle BONTHOUX,**  
Maire de Mainvilliers  
& Conseillère Régionale

*Bien sincèrement,*

## — Transformation du quartier Bretagne

Le projet de rénovation du cœur de ville, financé en partie par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, prend forme. Après la démolition de La Banane en 2022, de la barre Résistance en 2024, le bailleur Habitat eurélien procédera fin 2025 à la démolition des 4 tours du quartier Tallemont. La réhabilitation du quartier Bretagne est lancée : les travaux d'amélioration sont entrepris sur les façades des bâtiments de l'avenue. A terme, des travaux de requalification et de résidentialisation des espaces verts et la création de nouveaux parkings vont voir le jour. L'attribution des quatre lots du secteur Banane pour de nouvelles constructions immobilières s'effectueront dans le courant de l'année.



## — De nouveaux sanitaires à l'école maternelle Coubertin

En quelques chiffres :

Coût global de l'opération : 412.368 €

Coût de location des toilettes mobiles : 40.303 €

Au-delà de l'aspect financier, cette rénovation très attendue a mobilisé de nombreux acteurs : les personnels ATSEM et enseignants, les parents d'élèves, les services techniques de la mairie, un cabinet d'architectes sans oublier les enfants. Certes, ce nouvel espace a rencontré différents aléas qui ont retardé sa mise en service. Ces sanitaires accueillants, privilégient l'harmonie des couleurs et une décoration végétale réfléchie. Il convient de rappeler qu'une idée forte désormais se concrétise : l'intimité des enfants sera préservée. Ce nouvel agencement sécurisé s'inspire du panoptique de Bentham : un adulte a une vue sur l'ensemble des enfants mais les enfants ne se voient pas entre eux.



## — Cabinet médical : travaux en cours

Le manque de médecins généralistes dans notre département est criant. La municipalité se mobilise et après l'ouverture du cabinet médical à Boisville en 2022, les travaux d'un second cabinet médical sont lancés. Positionné au-dessus de la Poste, il devrait ouvrir au printemps prochain. Des pourparlers sont en cours pour la venue d'un médecin généraliste qui aura toute sa patientèle à créer.



## — Mainvilliers aux prises de la hausse des contrats d'assurance

Depuis peu, les relations entre les collectivités locales et le monde de l'assurance se sont dégradées : résiliations brutales, hausse vertigineuse des primes et des franchises, absence de réponse aux appels d'offres, problèmes concurrentiels d'un marché en situation de quasi-monopole. Mainvilliers n'échappe pas à cette situation de crise. L'année 2025 débute avec une résiliation de contrat de la part de l'assureur historique de la Ville en raison du coefficient de sinistralité jugé trop important. La collectivité est de nouveau assurée depuis quelques semaines sauf pour la flotte de ses véhicules de plus de 9 places. Cette nouvelle souscription a un prix : la Ville fait face à une augmentation de 310 %, ce qui représente 4 postes d'agents de catégorie C à temps plein.

A l'instar de nombreuses communes de l'hexagone, Mainvilliers se retrouve contrainte d'adhérer à des contrats exorbitants. L'Association des Maires de France a tiré la sonnette d'alarme mais les gouvernements successifs retardent les discussions. Nous souhaitons que des solutions soient apportées dans les mois à venir.



**COMMUNE DE MAINVILLIERS****AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Portant sur le projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mainvilliers**

Par arrêté n°2025AF025, le maire de MAINVILLIERS a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Le présent arrêté sera affiché sur les lieux d'affichages habituels municipaux, notamment à la Mairie, et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Cette enquête publique se déroulera à la mairie de MAINVILLIERS, Hôtel de ville, Place du marché, 28300 MAINVILLIERS pour une durée de 31 jours du :

**lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 mai 2025**

Monsieur Pascal ROZAIRE, Directeur d'Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique du Cher, et Conciliateur de justice, en retraite désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans assumera les fonctions de Commissaire enquêteur.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- A la mairie de MAINVILLIERS sur le registre ouvert à cet effet, aux heures et jours habituels d'ouverture au public, à l'adresse suivante :

**Mairie de MAINVILLIERS**

**Hôtel de ville**

**Place du marché**

**28300 MAINVILLIERS**

- Via le site internet de la mairie de MAINVILLIERS : <https://www.ville-mainvilliers.fr/>

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de MAINVILLIERS le public les :

- **Lundi 28 avril de 9h00 à 12h00**
- **Vendredi 16 mai de 17h00 à 18h30**
- **Mardi 20 mai de 14h00 à 17h30**
- **Mercredi 28 mai de 14h00 à 17h30**

Toutes observations pourront être formulées et transmises pendant la durée de l'enquête selon les modalités suivantes :

- Par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur « Enquête publique relative à la révision du PLU de MAINVILLIERS » à l'adresse suivante : Mairie de MAINVILLIERS, Hôtel de ville, Place du marché, 28300 MAINVILLIERS,
- Par voie écrite dans le registre ou à l'oral lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur,
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr) (dans ce cas, noter en objet du courriel « Révision du PLU de Mainvilliers – A l'attention du Commissaire enquêteur » et noter que l'enquête sera close le mercredi 28 mai à 17h30),
- Les observations doivent être dans les mains du commissaire enquêteur le dernier jour avant 17h30, quel que soit le mode de transmission.

Avis d'enquête  
Parution Puisse  
Annexe n° 4

## ATTESTATION DE PARUTION

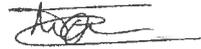
Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce :	CF199686, N°267684
Nom du support :	* L'Echo Républicain 28 (Groupe Centre France)
Département :	28
Date de parution :	28/04/2025
Parution :	219,54 € HT
Frais de justificatifs :	3,90 € HT
Justificatif numérique :	1,00 € HT
Insertion web :	12,00 € HT
Montant TVA :	47,29 €
Total TTC :	283,73 €

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 3 Avril 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

COMMUNE DE MAINVILLIERS

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°2025AF025 en date du 3 avril 2025, le maire de Mainvilliers a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'enquête se déroulera à la mairie de Mainvilliers du lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 mai 2025 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Pascal ROZAIRE, désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans comme Commissaire Enquêteur, recevra le public en mairie :

- Lundi 28 avril de 9h00 à 12h00
- Vendredi 16 mai de 17h00 à 18h30
- Mardi 20 mai de 14h00 à 17h30
- Mercredi 28 mai de 14h00 à 17h30

A partir du lundi 28 avril, le dossier est consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune :

« <https://www.ville-mainvilliers.fr/> »

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en mairie. Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à « Mairie de Mainvilliers, Hôtel de ville, Place du marché, 28300 Mainvilliers » ou par voie électronique à l'adresse suivante :

« [mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr) »

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.

Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.

Conformément au décret n°2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales



## ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce :	CF199684, N°267679
Nom du support :	* L'Echo Républicain 28 (Groupe Centre France)
Département :	28
Date de parution :	07/04/2025
Parution :	219,54 € HT
Frais de justificatifs :	3,90 € HT
Justificatif numérique :	1,00 € HT
Insertion web :	12,00 € HT
Montant TVA :	47,29 €
Total TTC :	283,73 €

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 3 Avril 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

COMMUNE DE MAINVILLIERS

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°2025AF025 en date du 3 avril 2025, le maire de Mainvilliers a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'enquête se déroulera à la mairie de Mainvilliers du lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 mai 2025 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Pascal ROZAIRE, désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans comme Commissaire Enquêteur, recevra le public en mairie :

- Lundi 28 avril de 9h00 à 12h00
- Vendredi 16 mai de 17h00 à 18h30
- Mardi 20 mai de 14h00 à 17h30
- Mercredi 28 mai de 14h00 à 17h30

A partir du lundi 28 avril, le dossier est consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune :

« <https://www.ville-mainvilliers.fr/> »

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en mairie. Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à « Mairie de Mainvilliers, Hôtel de ville, Place du marché, 28300 Mainvilliers » ou par voie électronique à l'adresse suivante :

« [mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr) »

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.

Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.

Conformément au décret n°2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales





REUSSIR

CENTRE ÎLE-DE-FRANCE

**Editions Eure et Loir/ Loir et Cher/Seine et Marne**

Tél. : 02 37 88 11 20

Mail : annonces@horizons.fr

**Edition Loiret / Loiret agricole et rural**

Tél. : 02 37 88 11 21

Mail : annoncesloiret@horizons.fr

## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 28

Journal : Horizons 28

Date de parution : 2 mai 2025

Référence : H23864

Chartres, le 3 avril 2025

### LEGALES

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.  
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

### **COMMUNE DE MAINVILLIERS AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par arrêté n°2025AF025 en date du 3 avril 2025, le maire de Mainvilliers a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'enquête se déroulera à la mairie de Mainvilliers du lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 mai 2025 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Pascal ROZAIRE, désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans comme Commissaire Enquêteur, recevra le public en mairie :

- Lundi 28 avril de 9h00 à 12h00
- Vendredi 16 mai de 17h00 à 18h30
- Mardi 20 mai de 14h00 à 17h30
- Mercredi 28 mai de 14h00 à 17h30

A partir du lundi 28 avril, le dossier est consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune : « <https://www.ville-mainvilliers.fr/> »

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en mairie. Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à « Mairie de Mainvilliers, Hôtel de ville, Place du marché, 28300 Mainvilliers » ou par voie électronique à l'adresse suivante : « [mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr) »

La directrice de publication

Agnès Laplanche



REUSSIR

CENTRE ÎLE-DE-FRANCE

Editions Eure et Loir/ Loir et Cher/Seine et Marne

Tél. : 02 37 88 11 20

Mail : annonces@horizons.fr

Edition Loiret / Loiret agricole et rural

Tél. : 02 37 88 11 21

Mail : annoncesloiret@horizons.fr

## ATTESTATION DE PARUTION

Département : 28

Journal : Horizons 28

Date de parution : 11 avril 2025

Référence : H23863

Chartres, le 3 avril 2025

### LEGALES

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.  
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

### COMMUNE DE MAINVILLIERS

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°2025AF025 en date du 3 avril 2025, le maire de Mainvilliers a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. L'enquête se déroulera à la mairie de Mainvilliers du lundi 28 avril 2025 au mercredi 28 mai 2025 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Pascal ROZAIRE, désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans comme Commissaire Enquêteur, recevra le public en mairie :

- Lundi 28 avril de 9h00 à 12h00
- Vendredi 16 mai de 17h00 à 18h30
- Mardi 20 mai de 14h00 à 17h30
- Mercredi 28 mai de 14h00 à 17h30

A partir du lundi 28 avril, le dossier est consultable en mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune : « <https://www.ville-mainvilliers.fr/> »

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en mairie. Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à « Mairie de Mainvilliers, Hôtel de ville, Place du marché, 28300 Mainvilliers » ou par voie électronique à l'adresse suivante : « [mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr) »

La directrice de publication

Agnès Laplanche

**Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mainvilliers ( Eure et Loir)**

**Demandeur : Ville de Mainvilliers.**

**Arrêté du N° 2025AF025 en date du 03.04.2025**

**Commissaire enquêteur: Pascal Rozaire**

**Avis au demandeur (après clôture de l'enquête publique)**

**Le commissaire enquêteur soussigné, désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la ville de Mainvilliers informe le demandeur :**

- . que 6 personnes ont porté des observations sur le registre d'enquête,**
- . qu'une observation est parvenue par courrier mail,**
- . qu'il a lui-même formulé des observations qu'il a notifiées sur le procès-verbal.**

**En conséquence, il invite le demandeur à lui remettre un mémoire en réponse à l'ensemble de ces observations dans un délai de quinze jours (15 jours), à compter de ce jour soit le 18.06.2025 au plus tard. Un mémoire reprenant le canevas du PV de synthèse serait souhaitable. Un envoi du mémoire par mail à l'adresse du commissaire enquêteur conviendra parfaitement, [pascal.rozaire@wanadoo.fr](mailto:pascal.rozaire@wanadoo.fr)**

**Cet avis au demandeur accompagné du procès-verbal de synthèse lui a été remis en main propre le 03.06.2025 à 16heures à la Mairie de la ville de Mainvilliers.**

**Ville de Mainvilliers**



*Patricia MUND-GABORIAU.*

*Directrice Générale des Services*

1

**Le commissaire enquêteur**

*03.06.2025*

**Pascal Rozaire**

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

### ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAINVILLIERS

En application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement

**Il est demandé au Maître d'Ouvrage du Projet d'apporter des éléments de réponse concernant les points suivants :**

**. Observations à caractère particulier formulées pendant l'enquête (dans l'ordre de classement indiqué sur le registre d'enquête) :**

#### **Permanence du 20 Mai 2025**

. 1 et 4. Parcelles n°26 et N°27 : Quel devenir possible pour ces deux parcelles représentant une surface de 3391 m<sup>2</sup>, situées au N°161, rue de la République? Le propriétaire réfléchit à un projet médico-social.

. 2. Inventaire général sur le PLU de Mainvilliers. L'intervenant me proposera un écrit sur ces préoccupations du projet de révision du PLU, qu'il me remettra à ma prochaine permanence.

#### **Courrier reçu le 23 Mai 2025**

. 3. Courrier reçu en mairie le 23 Mai 2025 à destination du commissaire enquêteur : Nécessité de classer en zone 1AU, la zone du site du pôle déchets dans le projet de révision du PLU. Dans la réponse aux observations portées par les personnes publiques associées, la commune de Mainvilliers a notifié le classement en secteur 2AU et non 1AU.

#### **Permanence du 28 Mai 2025**

5. Remise d'un écrit concernant la non acceptation d'un classement en maison « remarquable » .

6. Remise d'un écrit sur le projet de révision du PLU. Les points significatifs et les questionnements posés durant l'entretien lors de la permanence du 20.05.2025 sont :

a) constat du nombre restreint de commerce,

*dr* *PMU*

- b) concentration des écoles et collèges,
- c) quelle destination pour la voie ferrée : voie verte ou future voie de chemin de fer (Chartres-Dreux),
- d) comment prendre en compte les nuisances sonores provenant des voies ferrées situées près de l'impasse des Vauroux et de la rue Philarète Chasles à proximité du pôle gare de Chartres,
- e) questionnement sur le classement dans le projet de révision du PLU des terrains de sport,
- f) questionnement sur le classement en zone UA concernant l'entrée ville côté Pont Casanova. Pourquoi ne pas avoir classer en UP ?
- g) pourquoi une absence de règlement pour cette zone UAa (Tallefont/Bretagne) ?

#### **Remarques complémentaires**

- a) les toitures végétalisées sont elles comprises dans le coefficient d'espaces verts ? exemple de la résidence Main Steet ( angle de la rue de la République et de la rue du 17 Juillet),
- b) constat en rapport aux nouvelles résidences qui ont peu de parking souterrain. Les parking réalisés en surface sont non perméables et peuvent poser problèmes en cas de précipitations importantes. La plantation d'arbres pourrait améliorer cette situation. Peut on envisager la plantation d'arbres notamment pour les résidences Main Street et Lejeune rue Henri Dunant ?
- c) peut on envisager des stationnements de véhicules en laissant le passage conséquent aux piétons ?
- d) questionnement et remise en cause dans le PLU de la piste mixte piéton/vélo du fait de sa dangerosité,

#### **Autres remarques:**

Aspect des constructions. N'est il pas souhaitable de revoir le règlement concernant la hauteur des clôtures ? 1,50m au lieu de 2 mètres ( voir photos pages 15, 16,17, 18 et 19 en annexe).

Tallefont, quel projet pour le centre commercial, maintien ou démolition ?

Quelle politique en matière de plantation d'arbres?

Quelles contraintes inhérentes au classement Maison Remarquable ?

Problème de répartition des bancs sur les voies communales, ne faudrait-il pas privilégier l'emplacement de ces bancs aux lieux de fréquentation des personnes âgées ou personnes à mobilité réduite?

Panneau photovoltaïque. N'existe-t-il pas des dispositifs incitatifs à faire aux entreprises lors de leur installation ?

7. Questionnement concernant la parcelle N° 62, rue de la République en rapport au classement inscrit sur le projet de révision du PLU « Bâtiment d'Alignement Historique Protégé ». Existe-il des dispositions particulières en cas de vente ou rénovation ?.

**En complément des points particuliers mentionnés ci-dessus, le commissaire enquêteur demande que soient apportées des réponses sur le questionnement ci-dessous :**

Les objectifs pris par une délibération du conseil municipal de la ville de Mainvilliers en date du 07.04.2022 ont été repris par le commissaire enquêteur car ils sont les pièces essentielles du dossier de révision du PLU.

**Les objectifs de la révision sont notifiés au chapitre 2 (Objet de l'enquête) du présent rapport. Je souhaite mettre en questionnement les points particulièrement essentiels :**

a) Le point 1 de la liste des objectifs « **Equilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles** » montre les avancées du projet, par exemple « le nouvel avenir pour l'ancienne banane ». Ma question repose sur les échéances. **Est ce des projets à court, moyen ou long terme ?**

b) Il en est de même au sujet du point 2 « **renforcer l'axe central du centre ville** » la volonté est elle de mettre la Mairie au centre de la ville, et de donner une « âme » au centre ville en incluant la rénovation de la Place du Marché en favorisant l'installation de nouveaux commerces ? A quelles échéances ?

c) Les points 3 et 4 « **améliorer le maillage du territoire, notamment avec le pôle gare de Chartres et proposer des alternatives à la voiture**. Ces points me paraissent essentiels et pourraient répondre aux besoins des habitants ce qui correspond à une finalité du projet de la révision du PLU.

Je peux supposer objectivement que de nombreux Mainvillois/es se rendent en gare de Chartres pour des raisons de déplacement professionnel. Il existe assurément un fort besoin de liaisons. **Qu'en est il d'un projet d'une liaison cyclable sécurisée traversant la ville ? Et du projet de transport collectif ?**

**Procès verbal de synthèse.**

**Fait le 03.06.2025**

**Pascal Rozaire**



*Patricia MUND-GABORIAU*

*[Signature]*

*Directrice Générale des Services*

*[Signature]*

Quentin BRETON

## PLU -Mémoire en réponse au PV de l'Enquête Publique

à : Pascal ROZAIRE  
cc : ateliertel@gmail.com

Monsieur ROZAIRE,

Vous trouverez en PJ, le mémoire en réponse au PV de l'Enquête Publique (version Word et PDF).

Je reste à votre disposition.

Merci

Cordialement

**Quentin BRETON**

Service Aménagement Urbain et Développement Durable - Ville de Mainvilliers

02 37 18 00 01

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

[ville-mainvilliers.fr](http://ville-mainvilliers.fr)



**Mainvilliers**

Pièces jointes (2)



Mémoire en répon...



Mémoire en répon...



Département de l'Eure-  
et-Loir (28)

Commune de  
**MAINVILLIERS**

**Mémoire en réponse au PV de synthèse du  
Commissaire Enquêteur de l'enquête  
publique relative au projet de révision du  
plan local d'urbanisme de la commune de  
Mainvilliers**

<b>Prescription de la révision du PLU</b>	<b>Enquête publique</b>	<b>Arrêt de la révision du PLU</b>
<b>7 avril 2022</b>	<b>Du 28 avril au 28 mai 2025</b>	<b>10 septembre 2024</b>
		<b>Le Maire,</b>

**Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local  
d'Urbanisme de la ville de Mainvilliers (Eure et Loir)**

**Demandeur : Ville de Mainvilliers.**

**Arrêté du N° 2025AF025 en date du 03.04.2025**

**Commissaire enquêteur : Pascal ROZAIRE**

**Avis au demandeur (après clôture de l'enquête publique)**

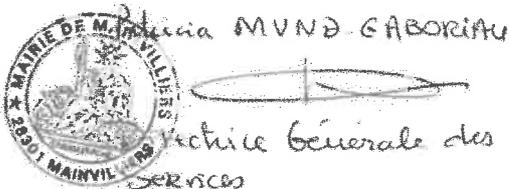
**Le commissaire enquêteur soussigné, désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la ville de Mainvilliers informe le demandeur :**

- . que 6 personnes ont porté des observations sur le registre d'enquête,**
- . qu'une observation est parvenue par courrier mail,**
- . qu'il a lui-même formulé des observations qu'il a notifiées sur le procès-verbal.**

**En conséquence, il invite le demandeur à lui remettre un mémoire en réponse à l'ensemble de ces observations dans un délai de quinze jours (15 jours), à compter de ce jour soit le 18.06.2025 au plus tard. Un mémoire reprenant le canevas du PV de synthèse serait souhaitable. Un envoi du mémoire par mail à l'adresse du commissaire enquêteur conviendra parfaitement, [pascal.rozaire@wanadoo.fr](mailto:pascal.rozaire@wanadoo.fr)**

**Cet avis au demandeur accompagné du procès-verbal de synthèse lui a été remis en main propre le 03.06.2025 à 16heures à la Mairie de la ville de Mainvilliers.**

**Ville de Mainvilliers**



**Le commissaire enquêteur**

**Pascal Rozaire**

03.06.2025

**En application de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement**

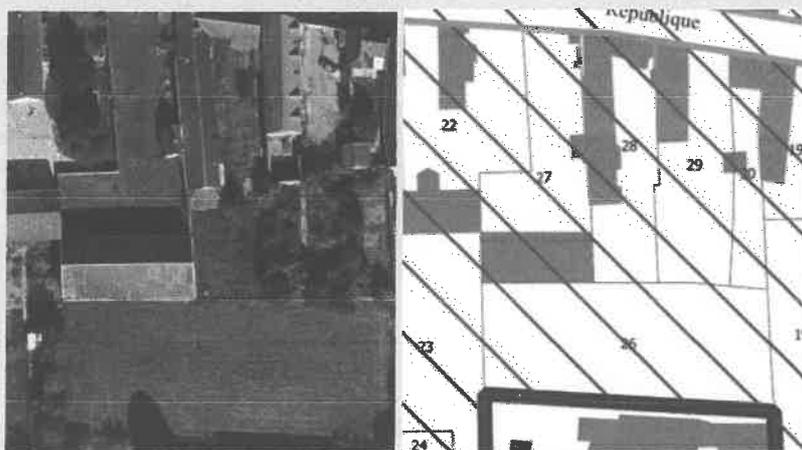
**Il est demandé au Maître d'Ouvrage du Projet d'apporter des éléments de réponse concernant les points suivants :**

**Observations à caractère particulier formulées pendant l'enquête (dans l'ordre de classement indiqué sur le registre d'enquête) :**

## Permanence du 20 Mai 2025

**1 et 4.** Parcelles n°26 et N°27 : Quel devenir possible pour ces deux parcelles représentant une surface de 3391 m<sup>2</sup>, situées au N°161, rue de la République ? Le propriétaire réfléchit à un projet médico-social.

**Réponse de la ville :** Les élus sont sensibles à ce genre de projet (médico-social, senior, intergénérationnel) et n'y sont pas opposés, surtout lorsqu'il existe un manque au sein de la commune. Le projet devra s'adapter aux règles de constructibilité existantes tout en évitant une surdensification du secteur. Un travail devra être réalisé entre le porteur de projet, le bailleur et la ville pour garantir sa finalité sociale.



À savoir que les parcelles concernées sont situées en secteur UBa et en secteur de taille minimale de logements.

Pour rappel, la zone UB est une zone urbaine relativement dense correspondant aux axes historiques de Mainvilliers, ayant une vocation principalement résidentielle, mais permettant l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services, etc.).

Deux secteurs ont été définis, dont un secteur UBa correspondant à l'axe historique de la commune, qu'est la rue de la République, ainsi qu'aux autres axes d'urbanisation anciens présentant des caractéristiques morphologiques propres aux longères à préserver : rue Léon Fouré et rue Paul Bert.

Concernant la servitude de taille minimale des logements, il est indiqué que « les opérations créant plus d'un logement doivent comporter au minimum 75 % de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ». Ainsi, si le projet prévoit des logements, il devra respecter cette règle.

**2.** Inventaire général sur le PLU de Mainvilliers. L'intervenant me proposera un écrit sur ces préoccupations du projet de révision du PLU, qu'il me remettra à ma prochaine permanence.

**Réponse de la ville** : Ne nécessité pas de réponse de la ville.

### **Courrier reçu le 23 mai 2025**

3. Courrier reçu en mairie le 23 mai 2025 à destination du commissaire enquêteur : Nécessité de classer en zone 1AU, la zone du site du pôle déchets dans le projet de révision du PLU. Dans la réponse aux observations portées par les personnes publiques associées, la commune de Mainvilliers a notifié le classement en secteur 2AU et non 1AU.

**Réponse de la ville** : La commune ne souhaite pas répondre favorablement à la demande formulée par l'agglomération de maintenir le classement du secteur en zone 1AU, conformément aux préconisations de la DDT, qui suggère un classement en zone 2AU. Toutefois, afin de mettre en œuvre le projet, la ville agira en tant que facilitatrice et accompagnatrice des services de l'agglomération pour réaliser une déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU, en lien avec les services de l'État.

### **Permanence du 28 Mai 2025**

5. Remise d'un écrit concernant la non-acceptation d'un classement en maison « remarquable ».

**Réponse de la ville** : La ville a pour volonté de préserver le patrimoine bâti historique de la commune, et ce, après de longues années sans protection, ce qui a contribué en partie aux conséquences urbanistiques évoquées par le pétitionnaire. Ce PLU marque une ambition réelle de protéger les éléments bâtis qui sont des marqueurs de l'histoire patrimoniale et architecturale de la commune. Enfin, l'objectif est bien de protéger tout en permettant une certaine souplesse d'évolution des constructions, comme cela est précisé à l'article 11 du règlement écrit. C'est le cas pour les bâtiments remarquables identifiés, même s'ils sont entourés d'immeubles de grande hauteur.

### **« ARTICLE UB.11 : CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOINE BATI REPERE**

**11.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :**

**11.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées comme remarquables ou constitutives d'un alignement historique doivent être conçus de manière à :**

**- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;**

- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

11.1.2. Les travaux nécessaires pour la mise en conformité « sécurité incendie » et la mise en conformité « accessibilité handicapé » des bâtiments repérés correspondant à des équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré. Les travaux peuvent déroger à cette règle dès lors qu'une impossibilité technique est justifiée.

11.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

11.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :

11.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

11.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

Dispositions générales :

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

Dispositions particulières des rues de la République, Paul Bert, Léon Fouré, Jean Moulin, du Faubourg Saint-Jean et Flandres Dunkerque 1940 :

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades sur rue et autorisée sur les autres façades à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'intérieur doit être privilégiée.

11.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

11.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

### 11.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :

11.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée, excepté pour :

- les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré ;
- les démolitions rendues nécessaires pour réhabiliter un bâtiment en ruine ;
- les démolitions rendues nécessaires à l'extension horizontale des constructions à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré et de leur insertion dans la composition architecturale ;
- les démolitions rendues nécessaires pour les bâtiments nécessitant une mise en conformité « Personne à Mobilité Réduite ».

### 11.3.2.

La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

6. Remise d'un écrit sur le projet de révision du PLU. Les points significatifs et les questionnements posés durant l'entretien lors de la permanence du 20.05.2025 sont :

a) constat du nombre restreint de commerce,

**Réponse de la ville :** Le sujet des commerces est un enjeu majeur pour la commune. Une étude commerciale est d'ailleurs en cours et porte principalement sur l'avenir des commerces dans les copropriétés Tallemont Bretagne et les Acacias, ainsi que dans le futur projet de NPNRU, avec, si possible, l'implantation de rez-de-chaussée actif le long de l'avenue Victor Hugo.

Un travail reste nécessaire pour rendre le centre-ville de la commune davantage attractif. Cela passe notamment par la construction d'un nouveau groupe scolaire et la mise en place d'une maison médicale à proximité de la mairie. L'offre en commerce, services et industries continue tout de même de se développer sur la commune, notamment dans la ZAE du Vallier et la ZAC des pôles ouest.

b) concentration des écoles et collèges,

**Réponse de la ville** : Les élèves des écoles Victor Hugo et Émile Zola vont bientôt quitter leurs établissements pour intégrer le nouveau groupe scolaire. Le bâtiment de l'école Victor Hugo sera donc démolit pour faire place à un projet de construction de logements, qui, si possible, inclura un rez-de-chaussée actif (projet en lien avec l'ANRU). Les locaux de l'école Émile Zola, quant à eux, permettront de regrouper les services de la ville (police municipale, DGVL, etc.) en raison de la future démolition des locaux situés avenue de la Résistance.

c) quelle destination pour la voie ferrée : voie verte ou future voie de chemin de fer (Chartres-Dreux),

**Réponse de la ville** : La volonté de la municipalité est de transformer la voie SNCF en une voie verte pour permettre une liaison douce entre la ville (côté gare) et la vallée du Couasnon. Cette voie est actuellement inutilisée, mais elle n'est pas désaffectée. Des échanges seront nécessaires avec la SNCF, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires (État, région, département, agglomération, communes le long de l'axe) afin qu'un projet commun puisse être élaboré.

d) comment prendre en compte les nuisances sonores provenant des voies ferrées situées près de l'impasse des Vauroux et de la rue Philarète Chasles à proximité du pôle gare de Chartres,

**Réponse de la ville** : Un travail reste à faire sur ce sujet avec les services de la SNCF, de l'État et de l'agglomération afin de réduire l'impact des nuisances sonores sur ce secteur.

e) questionnement sur le classement dans le projet de révision du PLU des terrains de sport,

**Réponse de la ville** : Il n'y a pas de classement spécifique pour les terrains de sport. Le zonage et les règles restent inchangés par rapport au PLU actuel.

f) questionnement sur le classement en zone UA concernant l'entrée ville côté Pont Casanova. Pourquoi ne pas avoir classer en UP ?

**Réponse de la ville** : Pour rappel, la zone UA englobe les secteurs urbains à enjeux, denses et multifonctionnels : le centre-ville administratif, le quartier Tallemont/Bretagne et l'entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, etc.), ce qui contribue à son attractivité.

Le classement de l'entrée de ville en zone UA plutôt qu'en zone UP s'explique par les typologies de construction présentes et celles qui seront autorisées à l'avenir. Dans la zone UA, nous trouvons principalement de grands ensembles et des logements collectifs, tandis qu'en zone UP, nous observons des zones pavillonnaires que la commune souhaite préserver. Un classement au sein du même zonage ne serait pas pertinent, car les règles et les impacts sur ces deux

secteurs sont clairement distincts. De plus, la ville n'est pas opposée à l'évolution du secteur de l'entrée de ville, situé à proximité de la gare et de Chartres.

g) pourquoi une absence de règlement pour cette zone UAa (Tallemont/Bretagne) ?

**Réponse de la ville :** La ville est propriétaire du foncier et sera maître d'œuvre sur le projet de renouvellement urbain. Afin de permettre la réalisation de ce projet, il était nécessaire d'assouplir certaines règles. Cela n'empêchera pas la ville de s'assurer de la cohérence des constructions et des projets. Par ailleurs, des fiches de lots pour chaque parcelle à bâtir seront mises en place afin de garantir une cohérence et le respect des règles souhaitées.

#### **Remarques complémentaires**

a) Les toitures végétalisées sont-elles comprises dans le coefficient d'espaces verts ? exemple de la résidence Main'Street (angle de la rue de la République et de la rue du 17 Juillet),

**Réponse de la ville :** Les toitures végétalisées, soumises à un coefficient de pondération, peuvent être envisagées dans les différentes zones du PLU. En zone UD, où se situe la résidence Main'street, cette pondération a été omise dans la rédaction du règlement. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans la version approuvée du PLU (voir la règle en italique ci-dessous).

#### **« Article 13.3. Coefficient d'espaces verts :**

Au moins 35% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 60% d'espaces verts de pleine terre.

*Un coefficient de pondération est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts :*

*- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables.*

Les dispositions de l'article 13.3. ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif. »

b) constat en rapport aux nouvelles résidences qui ont peu de parking souterrain. Les parkings réalisés en surface sont non perméables et peuvent poser problèmes en cas de précipitations importantes. La plantation d'arbres pourrait améliorer cette situation. Peut-on envisager la plantation d'arbres notamment pour les résidences Main Street et Lejeune rue Henri Dunant ?

**Réponse de la ville :** La réalisation de parkings souterrains entraîne souvent des coûts trop élevés, ce qui rend difficile l'atteinte de l'équilibre budgétaire d'une opération. Les règles en vigueur dans les projets Main'street et Henri Dunant

respectent la réglementation actuelle, notamment en ce qui concerne la plantation d'arbres. Imposer de nouvelles contraintes est difficilement envisageable, car il s'agit de projets privés conformes à la réglementation et qui ont déjà été livrés.

D'autre part, des dispositions générales pour la plantation d'arbres sont prévues :

**« Article 13.1. Dispositions générales :**

*Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de leur superficie, ainsi que d'au moins un arbre de haute tige pour 500 m<sup>2</sup> de leur superficie. Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.*

*Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.*

*Les haies végétales doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées. »*

En revanche, cette règle de plantation, ainsi que celle sur les espaces verts rendent obligatoire désormais de prévoir des espaces verts en pleine terre dans toutes les opérations (les pourcentages peuvent varier d'une zone à l'autre) :

**« Article 13.3. Coefficient d'espaces verts :**

*Au moins 50 % de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts, dont 70 % d'espaces verts de pleine terre. »*

- c) Peut-on envisager des stationnements de véhicules en laissant le passage conséquent aux piétons ?

**Réponse de la ville :** La largeur de voirie est imposée par le PLU.

**« ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.2. Voies nouvelles :**

*Toute voie nouvelle doit :*

- présenter une largeur minimale de 5m en tout point de la bande de roulement ;*
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;*

- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- satisfaire au fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, services de sécurité, enlèvement des ordures ménagères, ...) ;
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. »

La difficulté de tout projet réside dans la prise en compte des besoins en stationnement, des besoins en circulation automobile et piétonne, ainsi que des spécificités des terrains. C'est notamment pour cette raison que des voiries partagées sont mises en place, comme sur la ZAC des Clozeaux, afin de favoriser la cohabitation entre voitures et piétons. De plus, l'arrivée prochaine du BHNS, ainsi que les aménagements prévus par la ville, l'agglomération et le département pour le passage des bus, pourraient contribuer à limiter et réguler ces difficultés.

d) questionnement et remise en cause dans le PLU de la piste mixte piéton/vélo du fait de sa dangerosité,

**Réponse de la ville :** Un schéma directeur cyclable a été élaboré pour la réalisation de l'OAP thématique « circulations douces », dans le but d'améliorer le maillage de la commune. Il est beaucoup plus sécurisé d'avoir une piste mixte piéton/cyclable que de laisser les vélos circuler sur la chaussée dédiée aux voitures et aux bus. Toutefois, comme pour la route, il est nécessaire de respecter le code de la route, mais également de faire preuve de civisme et de bon sens. C'est pourquoi la ville communique régulièrement sur ce sujet à travers ses différents supports de communication, afin de favoriser la cohabitation entre vélos, piétons et véhicules.

**Autres remarques :**

**Aspect des constructions.** N'est-il pas souhaitable de revoir le règlement concernant la hauteur des clôtures ? 1,50m au lieu de 2 mètres (voir photos pages 15, 16, 17, 18 et 19 en annexe).

**Réponse de la ville :** La hauteur des clôtures est un vrai sujet. Une limite à 1,50 m pourrait être envisagée ; toutefois, les demandes reçues concernant les clôtures tendent davantage vers 2 m plutôt que vers 1,5 m, car la population souhaite préserver et protéger son intimité. Cependant, rien n'oblige à monter la clôture à 2 m : le choix appartient à chacun, et il est tout à fait possible de décider de mettre en place une clôture plus basse.

Tallemont, quel projet pour le centre commercial, maintien ou démolition ?

**Réponse de la ville :** Des échanges sont en cours entre la ville, la préfecture, l'agglomération et l'ANRU concernant l'avenir de la copropriété Tallemont. Il est pour l'heure difficile d'entrer dans les détails, car la ville attend un retour et une

décision de l'ANRU afin de connaître la possible subvention pour cette opération. Une démolition totale pourrait être envisagée (logements et commerces), ce qui laisserait place à la construction de nouveaux logements et commerces. Dans l'éventualité où l'ANRU donnerait un avis défavorable, un plan de sauvegarde sera élaboré et mis en place pour la copropriété.

Quelle politique en matière de plantation d'arbres ?

**Réponse de la ville :** La ville, à travers son règlement, souhaite imposer la plantation d'arbres pour tout nouveau projet.

**« ARTICLE UD.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

[...]

*Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup> de leur superficie et au moins un arbre de haute tige pour 500m<sup>2</sup> de leur superficie. »*

La ville est également en cours de signature d'une convention relative à l'arbre dans le cadre d'une opération liée au budget participatif, afin de souligner l'importance de l'arbre dans la société et de promouvoir une pédagogie à ce sujet. Une fois la convention signée, elle sera annexée au PLU.

Quelles contraintes inhérentes au classement Maison Remarquable ?

**Réponse de la ville :** Le classement "maison remarquable" est en réalité un classement « bâtiments remarquables ». Son objectif est de préserver le bâti remarquable qui n'est pas inclus dans un « alignement historique » tel que défini par le PLU. Cela fait référence à des constructions isolées, telles que des maisons de maître, des mairies, des habitations dispersées ou le COMPA, par exemple.

L'un des objectifs de ce classement est de limiter les acquisitions par des promoteurs de bâtiments anciens et historiques, afin d'éviter leur démolition et la construction de bâtiments d'architecture standard. Par conséquent, leur démolition n'est possible qu'à certaines conditions, détaillées dans l'article 11 du règlement écrit. Cependant, des règles sont mises en place pour permettre l'évolution du bâti remarquable, comme la rénovation ou même l'extension de bâtiments classés, tout en essayant de conserver l'aspect historique du bien.

La ville n'a pas pour but de contraindre ou limiter les droits et l'accès des propriétaires ; elle est à leur écoute concernant le classement d'un bien.

Néanmoins, elle souhaite préserver et protéger au maximum son patrimoine bâti et historique.

**Se référer à l'article 11 du PLU, notamment en zone UB.**

Problème de répartition des bancs sur les voies communales, ne faudrait-il pas privilégier l'emplacement de ces bancs aux lieux de fréquentation des personnes âgées ou personnes à mobilité réduite ?

**Réponse de la ville :** Ce n'est pas au sein du PLU que cette question peut être traitée. Le cas échéant, une étude pourra être menée par la commune afin de retravailler sur la qualité et les emplacements de son mobilier urbain.

Panneau photovoltaïque. N'existe-t-il pas des dispositifs incitatifs à faire aux entreprises lors de leur installation ?

**Réponse de la ville :** La loi Climat et Résilience impose depuis peu la mise en place de panneaux photovoltaïques par les entreprises. La règle est par ailleurs rappelée aux différents porteurs de projet et fait l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des permis de construire. Des aides et des subventions pourraient être envisagées à l'échelle nationale, car elles ne sont pas supportables budgétairement par les collectivités locales.

7. Questionnement concernant la parcelle N° 62, rue de la République en rapport au classement inscrit sur le projet de révision du PLU « Bâtiment d'Alignement Historique Protégé ». Existe-il des dispositions particulières en cas de vente ou rénovation ?

**Réponse de la ville :** Ce type de classement ne gêne en rien la cession de ce type de bien. Il n'y pas de règle de ce type prévue dans le PLU. Concernant les travaux de rénovation ou d'extension, cela pourra être envisagé :

**Voir ARTICLE UB.11 : CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LE PATRIMOINE BÂTI REPÉRÉ.**

**En complément des points particuliers mentionnés ci-dessus, le commissaire enquêteur demande que soient apportées des réponses sur le questionnement ci-dessous :**

Les objectifs pris par une délibération du conseil municipal de la ville de Mainvilliers en date du 07.04.2022 ont été repris par le commissaire enquêteur car ils sont les pièces essentielles du dossier de révision du PLU.

**Les objectifs de la révision sont notifiés au chapitre 2 (Objet de l'enquête) du présent rapport. Je souhaite mettre en questionnement les points particulièrement essentiels :**

a) Le point 1 de la liste des objectifs « **Equilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles** » montre les avancées du projet, par exemple « le nouvel avenir pour l'ancienne banane ». Ma question repose sur les échéances. **Est-ce des projets à court, moyen ou long terme ?**

**Réponse de la ville :** Il s'agit de projets à court terme (même s'il est parfois difficile de les quantifier). La ville est en consultation avec des promoteurs concernant les îlots constituant la banane suite à sa démolition. L'objectif est de déposer les permis de construire en 2025-2026. Les « 4 Tours » seront également démolies en 2026 pour laisser place à de nouvelles constructions, à moyen terme, à partir de 2027-2028.

b) Il en est de même au sujet du point 2 « **renforcer l'axe central du centre-ville** » la volonté est-elle de mettre la Mairie au centre de la ville, et de donner une « âme » au centre-ville en incluant la rénovation de la Place du Marché en favorisant l'installation de nouveaux commerces ? A quelles échéances ?

**Réponse de la ville :** Le projet de renouvellement urbain n'a pas uniquement pour objectif la construction de nouveaux logements. Le but est également de redessiner le cœur de la ville et de retravailler la mixité sociale sur place. En effet, pour rappel, la "banane" et les "4 tours" sont composées uniquement de logements sociaux. Un travail sur la mixité sociale et architecturale est mené avec l'ANRU, car aucun logement social ne pourra être reconstruit sur site. Les logements sociaux démolis ont donc dû être reconstruits sur d'autres secteurs de la commune. À savoir qu'une majorité des logements sociaux démolis ont été reconstruits dans la commune, et les foyers relogés l'ont souvent été à proximité, à leur demande, ce qui montre l'attachement à leur quartier.

Le devenir de la copropriété Tallemont et de la place du marché dépendent beaucoup des décisions de l'État (nous sommes donc en attente de leur décision afin de faire évoluer la situation).

Pour « créer » un véritable cœur de ville, l'ouverture d'une maison médicale est prévue en 2025, ainsi que la construction d'un nouveau groupe scolaire qui verra le jour en 2026 (travaux en cours). Les équipements publics déjà installés (ALSH, pôle petite enfance, bibliothèque) contribuent à la création d'un cœur de ville. L'ajout de nouveaux équipements ne fera qu'accentuer cette image. La possible démolition de la copropriété Tallemont et de l'école Victor Hugo permettra la construction de nouveaux logements, avec la volonté d'avoir un rez-de-chaussée actif, et modifiera l'image du quartier, rendant ainsi le cœur de ville encore plus attractif dans les années à venir.

c) Les points 3 et 4 « **améliorer le maillage du territoire, notamment avec le pôle gare de Chartres et proposer des alternatives à la voiture**. Ces points

me paraissent essentiels et pourraient répondre aux besoins des habitants ce qui correspond à une finalité du projet de la révision du PLU.

Je peux supposer objectivement que de nombreux Mainvillois/es se rendent en gare de Chartres pour des raisons de déplacement professionnel. Il existe assurément un fort besoin de liaisons. **Qu'en est-il d'un projet d'une liaison cyclable sécurisée traversant la ville ? Et du projet de transport collectif ?**

**Réponse de la ville :** La ville a mis en place un schéma directeur cyclable (pris en compte dans l'OAP thématique « Circulations douces ») afin d'améliorer le maillage sur son territoire. La volonté d'une voie verte en lieu et place de la voie SNCF tend vers le même objectif et un travail sera mené avec toutes les parties prenantes pour mettre en œuvre le projet.

Concernant le transport collectif, le travail en cours de l'agglomération pour le BHNS sera une alternative à la voiture. Toutefois, nous sommes dépendants de leur calendrier et de l'avancement de leurs études et travaux. La première tranche BHNS sur Chartres est en cours de travaux, celle sur Mainvilliers suivra.

La ville a néanmoins engagé des réflexions avec l'agglomération et le département afin de réaliser des aménagements de voirie pour permettre la desserte du quartier de Boisville par le bus, ce qui n'est pour le moment pas possible pour des raisons de sécurité. D'autres aménagements et réflexions portés par la ville et ses partenaires restent nécessaires afin de faire correspondre les besoins, les calendriers et les ressources.



**Procès verbal de synthèse.**

Patricia MUND-GABORIAU

Directrice Générale des Services

**Fait le 03.06.2025**

**Pascal Rozaire**



# Mainvilliers

ville-mainvilliers.fr

Mairie de Mainvilliers

Mainvilliers, le vendredi 6 juin 2025

*Affaire suivie par :*  
Direction Générale des Services  
Service aménagement urbain et développement durable  
Quentin Breton / [q.breton@ville-mainvilliers.fr](mailto:q.breton@ville-mainvilliers.fr)

**OBJET** CERTIFICAT D’AFFICHAGE – Portant sur le projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Mainvilliers

Je soussignée, Michèle BONTHOUX, Maire de Mainvilliers, certifie avoir affiché pendant une durée de 31 jour consécutive soit du 04/04/2025 au 04/06/2025, l’avis d’enquête publique – Portant sur le projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Mainvilliers.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Michèle BONTHOUX

Le Maire,  
Conseillère Régionale

Accueil » Enquête publique : révision du PLU

Mainvilliers

# Enquête publique : révision du PLU

< Précédent Suivant >



L'enquête publique sur la révision du PLU se déroulera du lundi 28 avril au mercredi 28 mai 2025 en mairie.

La Ville a prescrit la révision de son PLU au Conseil municipal d'avril 2022. Après un diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été présenté et débattu au Conseil municipal de décembre 2022.

Le règlement ainsi que les Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP) ont été arrêtés par le Conseil municipal de septembre 2024. Les personnes publiques associées ont été consultées.

Désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans, un commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie aux dates suivantes : lundi 28 avril (9h-12h), vendredi 16 mai (17h-18h30), mardi 20 mai (14h-17h30), mercredi 28 mai (14h-17h30).

Le dossier sera consultable en mairie pendant la durée de l'enquête publique. A cette occasion, le public pourra communiquer ses observations, propositions et contre-propositions :

- par écrit, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie

– par lettre à l'adresse suivante : Monsieur le  
Commissaire enquêteur – Enquête publique  
relative à la révision du PLU de Mainvilliers –  
Mairie de Mainvilliers – Hôtel de ville – Place  
du Marché – 28300 MAINVILLIERS

– par voie électronique à [mairie@ville-  
mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr) en précisant dans l'intitulé «  
Révision du PLU de Mainvilliers – A l'attention  
du Commissaire enquêteur »

– lors des permanences du Commissaire  
enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, le public pourra  
consulter le rapport et les conclusions du  
commissaire enquêteur, à la mairie de  
Mainvilliers aux jours et heures habituels  
d'ouverture, dès qu'ils auront été transmis à la  
commune et ce pour une durée d'un an à  
compter de la clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête et suite à la remise du  
rapport du commissaire enquêteur, le Conseil  
municipal pourra décider d'approuver la révision  
du Plan Local d'Urbanisme.

Voir la liste des documents de la révision du  
Plan Local d'Urbanisme

Place du Marché  
28300 Mainvilliers

Tél. : 02 37 18 56 80

Fax : 02 37 21 80 33

 Nous contacter

Ouvert du lundi au jeudi :

de 8h45 à 12h00

et de 13h45 à 17h30

Le vendredi :

de 8h45 à 12h00

et de 13h45 à 17h00

Mars 2025 *Mainvilliers*  
*le mag'*

# Mainvilliers en mutation

Annexe n° 10

## Un nouvel avenir pour l'ancienne Banane

**Mainvilliers poursuit sa transformation urbaine avec un projet immobilier ambitieux sur le site de l'ancienne Banane. La municipalité mène une consultation auprès de promoteurs immobiliers afin de choisir le projet qui prendra place sur les lots A, B et C. Le but est de répondre aux besoins des habitants tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain.**

### Un projet d'aménagement structurant

L'objectif de cette consultation est de créer un quartier agréable, combinant logements modernes et espaces verts. La municipalité souhaite favoriser un développement équilibré qui associe qualité architecturale, respect de l'environnement et convivialité. Les lots à bâtir seront destinés à la construction de logements diversifiés à l'image du tissu composite qui caractérise la patrimoine bâti mainvillois : maisons individuelles, petits collectifs et logements intermédiaires majoritairement en accession à la propriété, afin de répondre aux attentes de différents profils d'acquéreurs.

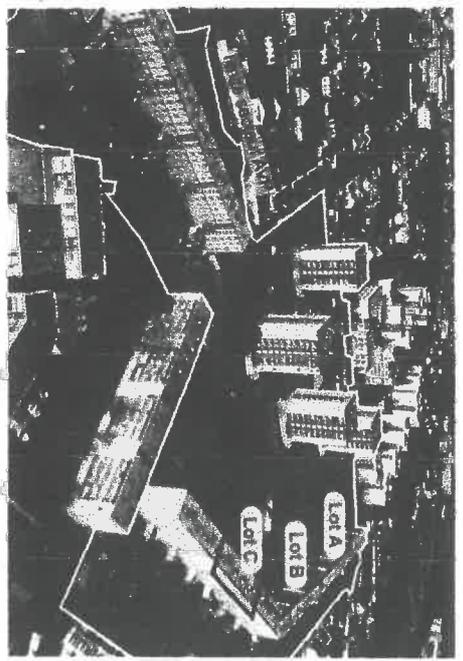
Avant de choisir les promoteurs qui réaliseront ces constructions, la Ville a engagé une phase de consultation afin de s'assurer que les projets proposés correspondent aux ambitions municipales. Cette démarche vise à garantir une approche qualitative, respectueuse des engagements en matière de développement durable et d'urbanisme maîtrisé.

Les critères de sélection porteront notamment sur l'intégration architecturale et la qualité environnementale des constructions (utilisation de matériaux durables, ef-

ficacité énergétique des bâtiments...). L'objectif est de concevoir un quartier où il fait bon vivre, en privilégiant un projet immobilier respectueux du patrimoine bâti environnant.

La transformation de l'ancienne Banane s'inscrit dans une dynamique plus large de modernisation et d'embellissement du cœur de ville de Mainvilliers. A travers ce projet, la municipalité réaffirme son engagement en faveur d'un urbanisme réfléchi, conciliant attractivité résidentielle et qualité de vie.

Les riverains seront informés de l'évolution du projet et une réunion publique sera organisée avec le futur promoteur qui aura été retenu. Ce projet de réhabilitation est une opportunité unique pour Mainvilliers d'offrir un cadre de vie agréable et moderne tout en valorisant cet espace urbain.



Accueil

## Mainvilliers. Une nouvelle cour plus verte

La mairie de Mainvilliers a décidé de rendre beaucoup plus verte la cour de récréation de l'école Pierre-de-Coubertin. La verdure a pris la place du bitume.

Publié le 13 juin 2025 à 06h00



Olivier Vandame, directeur de l'école Pierre-de-Coubertin, Christophe Defrance, premier adjoint, Michèle Bonthoux, maire et Rémi Martial, conseiller départemental, lors du traditionnel coup de ruban. © Droits réservés

L'inauguration de la cour végétalisée et des nouvelles toilettes de l'école maternelle Pierre-de-Coubertin s'est déroulée mardi 10 juin, en présence notamment de Michèle Bonthoux (PS), maire de Mainvilliers et de Rémi Martial (LR), conseiller départemental.

La visite a débuté par les sanitaires. « Ceux d'origine avaient cette forme arrondie avec des petits WC tournés les uns vers les autres », a rappelé Michèle Bonthoux. « L'idée était donc de repenser l'espace pour créer l'intimité dont peuvent avoir besoin les enfants de maternelle. »

Un terrain d'éveil

Après un petit tour dans la cour, aménagée avec des arbres, des haies arbustives, des fleurs, un toboggan, un tunnel, un chemin qui serpente et des voiles d'ombrage, mais aussi une cabane, un petit mur d'escalade et des bacs avec des fraisiers, des haricots ou des radis, Michèle Bonthoux a dit son bonheur « de voir les enfants s'épanouir dans ce décor plus vivant et plus apaisant. Cette cour, elle est plus verte, elle est plus fraîche, elle est plus naturelle. Fini le tout bitume, le carré gris et son grillage le long de la rue. Place à l'herbe aux plantes diverses, à la terre, aux copeaux de bois, aux petits cailloux, aux odeurs et aux différentes textures. Nous avons voulu transformer cet espace, non seulement pour répondre aux enjeux climatiques, avec la création d'un îlot de fraîcheur, la désimperméabilisation du sol, la récupération de l'eau de pluie et l'encouragement à la biodiversité.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Orléans, le 18/02/2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
D'ORLÉANS

28, rue de la Bretonnerie  
45057 ORLEANS cedex 1  
Téléphone : 02.38.77.59.00  
Télécopie : 02.38.77.59.40

E25000016 / 45

Monsieur Pascal ROZAIRE  
21 rue de Cernelles  
Varenes  
28800 LE GAULT SAINT DENIS

8h45-12h15 et 13h30-16h30 16h00 le vend  
greffe.ta-orleans@juradm.fr

Dossier n° : E25000016 / 45  
(à rappeler dans toutes correspondances)

E- DECLARATION SUR L'HONNEUR

**Enquête publique** : le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de MAINVILLIERS (Eure-et-Loir)

Je soussigné, Monsieur Pascal ROZAIRE, Directeur d'Institut Thérapeutique, Educatif et Pédagogique du Cher, et Conciliateur de justice, en retraite, demeurant 21 rue de Cernelles Varenes, LE GAULT SAINT DENIS (28800), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A

Varenes

Le

26.02.2025

Signature



envoyé le 26.02.25  
M. ROZAIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

COMMUNE

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : Révision du Plan Local d'Urbanisme  
de Manvilliers

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mainvilliers

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 2025AF025 en date du 3 avril 2025

M. le Maire de : Mainvilliers Michèle Bonhôte

M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M. Pascal Rocca qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M. qualité

M. qualité

M. qualité

Membres suppléants : Mme Yvette Charbon qualité Commissaire enquêteur suppl

M. qualité

M. qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 28 avril 2025 au 28 mai 2025

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Mairie de Mainvilliers

Autres lieux de consultation du dossier :

## Registre d'enquête :

comportant 23 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à :

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Jeudi 28 avril de 9h00 à 12h00 et de à

les Vendredi 16 mai de 17h00 à 18h30 et de à

les Mardi 20 mai de 19h00 à 17h30 et de à

les Mercredi 28 mai de 19h00 à 17h30 et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 28 04 2025 à 9 heures 00

Observations de M<sup>(1)</sup>

Pour le Maire  
 par délégation  
 La Directrice Générale des Services  
 Patricia Nord-Gabonreau



le 20 mai 2025

1. Rencontre avec M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> CINTRAT chrétienne  
 la Loufite 28240 Saint Victor de Butim  
 propriétaires de la parcelle n° 26 et n° 27, le clos E  
 Fischer 161, rue de la République Nanvilliers  
Demande : Quel devenir possible pour ces  
 parcelles, voir combler les surfaces  
 constructibles sur les 2 parcelles de  
 l'objectif d'un projet éventuel  
 collectif.

~~M<sup>r</sup> CINTRAT~~

2. M<sup>r</sup> Levelly Gilbert 19, rue Pierre de Coubertin  
 Nanvilliers  
 M<sup>r</sup> Levelly Gilbert travaille sur un  
 projet écrit en rapport au PLU.

3. Courrier reçu ce jour 23-05-2025 de chartres Métropole  
 pour : "Nécessité de maintenir le classement en zone IAU du  
 site du pôle déchets dans le projet de révision du  
 PLU de Nanvilliers" (2 pages)

4. 28.05.2025. Rencontre avec M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> CINTRAT concernant  
 un éventuel projet sur leurs deux parcelles  
 au 161, rue de la République à Nanvilliers  
 (+ photocopie plan cadastral) M<sup>r</sup>



<sup>(1)</sup> Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.



[Blank lined page with faint horizontal lines and a vertical margin line on the left]

*[Handwritten signature]*



## VOTRE BIEN EN IMAGES





Point 6 du Registre d'enquête

Mainvilliers, le 28 mai 2025

Point 2 du Registre d'enquête

Gilbert LE VELLY  
19 rue Pierre de Coubertin  
2830 MAINVILLIERS

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Enquête publique relative à la révision du PLU  
de MAINVILLIERS  
Mairie de MAINVILLIERS  
Hôtel de Ville, Place du marché  
28300 MAINVILLIERS

Objet : Enquête publique relative à la Révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Mainvilliers

Monsieur le Commissaire enquêteur,

La commune de MAINVILLIERS a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) le 7 avril 2022. Après plus de trois ans d'études et de concertation avec les habitants le dossier concernant cette révision est soumis à une enquête publique.

Le dossier concerné comporte de plus de 1300 pages.

La ville de Mainvilliers procède à la révision de son PLU, nécessaire pour engager la rénovation urbaine du quartier centre ville/Tallemont et également pour augmenter sa population (11000 habitants ce jour et 12500 à l'horizon 2035). Pour ce faire la ville doit donc se doter d'un outil permettant de réaliser le nombre de logements nécessaires sans étalement urbain interdit par le SCOT.

J'ai donc lu entièrement de ce dossier avec intérêt, après avoir participé aux différentes séances de concertation publique proposées par la mairie de Mainvilliers.

En ce qui me concerne, j'habite Mainvilliers depuis janvier 1980. Après avoir habité rue Aristide Briand (Collectif HLM Semma, à l'époque) dans un des trois bâtiments construits en 1968, de janvier 1980 à mai 1984 et ensuite dans un collectif réalisé en 1981 sis au 65 rue Pierre de Coubertin de mai 1984 à juillet 1988 et j'habite au 19 rue Pierre de Coubertin depuis juillet 1988 (dans un pavillon construit en 1970).

Cette enquête publique a été annoncée de façon réglementaire, (affiche sur panneau en mairie, sur le site internet de la ville et dans deux journaux).

il est regrettable que le magazine de Mainvilliers (le Mag) ne soit pas paru au mois de juin pour informer les habitants de la tenue de cette enquête publique.

Les documents d'urbanisme de ce projet de PLU sont consultables sur le site internet de la ville et un dossier peut être consulté en mairie, les habitants peuvent faire part de leur observations par internet ou sur le registre d'enquête présent en mairie.

Il est dommage que les plans de zonage n'aient pas été « tirés » en grand format (le format A4 est un peu juste pour bien situer les différents secteurs et certaines particularités de Mainvilliers).

Dans le contenu du rapport de présentation, il y a beaucoup de données sur les activités de la commune, je trouve cependant qu'il n'y a pas d'analyse suffisante sur la variation de la population et le nombre de logements construits depuis les années 1960.

De ce fait, je me permets de faire un historique des constructions de logements à Mainvilliers.

### Arrivée du chemin de fer

Avant l'arrivée du chemin de fer 1875 , Mainvilliers comptait à peine 1000 habitants.

La gare de Chartres se situe en bordure de territoire de la commune de Mainvilliers , et même certaines installations (rotonde construite vers 1900 et les voies où étaient garées les machines à vapeur) se situaient à Mainvilliers ; beaucoup de cheminots habitaient Mainvilliers.

### Avant 1945

Les habitations ont été réalisées essentiellement en bordure des rue de la République, avenue Pierre Chesnais et de la rue Philarète Chasles ainsi qu'au niveau du quartier de l'église, rue Léon Fouré et Paul Bert ainsi qu'à proximité de l' l'hôtel de ville (édifié en 1902), ce sont essentiellement des logements individuels, excepté les deux collectifs situés » rue Jean Moulin.

### De 1945 à 1960

Des pavillons phénix ont été construits rue Emile Zola et impasse des phénix et quelques habitations individuelles durant cette période.

pas ou très peu de collectifs construits à cette époque .

**Population de Mainvilliers en 1945 : 2400 habitants**

**Population de Mainvilliers en 1962 : 4000 habitants**

### De 1960 à 1970

#### Collectifs :

constructions de grands ensembles (« la banane », les 4 tours ) rue de la Résistance, petites « barres logements » Jaurès et Résistance et Tallemont : 450 logements  
rue Aristide Briand : 3 collectifs pour 80 logements  
soient 530 logements au total

Rue Pierre Brossolette : 120 logements

Avenue de la Résistance : 80 logements

Rue de la République

Collectif Verlaine : 40 logements

Collectif HLM : 40 logements

Tour Coubertin et les 2 bâtiments voisins : 100 logements

Collectifs du quartier des Acacias (3 bâtiments) : 80 logements

S/total : 990 logements

zone pavillonnaire

rue Jean Lurçat : 80 logements

quartier les Acacias : 70 pavillons

quartier Jules ferry pasteur : 30 pavillons

collectifs : 60 logements

quartier Jaurès et Jean Zay: 65 pavillons:

quartier Marcel Proust : 30 logements

S/TOTAL : 335 logements

**Total : 1325 logements**

**Population de Mainvilliers en 1968 : 6119 habitants**

### De 1970 à 1980

Collectif (en petites briques rouge) Victor Hugo (près du collège Jean Macé) et résidence Victor Hugo : 150 logements – résidence l'Orée de Chartres : 245 logements

zone pavillonnaire :

rue Roland Garros : 37 logements

pavillons rue Pierre de Coubertin : 25 logements

lotissement avenue Gambetta /intermarché : 200 pavillons

quartier Romemberg : 20 pavillons

S/total : 282 logements

**Total : 517 logements**

### De 1980 à 1990

Collectif :

résidence du 57 au 65 rue Pierre de Coubertin : 80 logements

achèvement collectifs avenue de Bretagne

zone pavillonnaire

rues de l'ancien vignoble et Paul Langevin : 70 pavillons

8 pavillons rue Pierre de Coubertin (le clos des cèdres )

**Total : 158 logements**

**population de Mainvilliers en 1982 : 10068 habitants**

### De 1990 à 2000

Collectif :

Rue de la République et Anatole France : 100 logements

Rue Lucien Deneau (ZAC République Coubertin) : 140 logements

Impasse Flandres Dunkerque et rue la république (ZAC de la Rotonde) : 250 logements

Les grandes ruelles pavillons et collectifs : 200 logements

S/total : 690 logements

## Zone pavillonnaire

Résidence des Sources (résidence fermée) : 20 logements

Pavillons rue Pierre Chesnais (résidence fermée) : 10 logements

Lotissement Jean Moulin (rue Jules Valès): 110 logements individuels et 40 collectifs

*S/total : 180 logements***Total : 870 logements****Population de Mainvilliers en 1990 : 9956 habitants****De 2000 à 2010**

Poursuite du programme de la ZAC de la rotonde

Avenue Gambetta : 30 logements

*Reconstruction quartier Mandela (ex impasse Aristide Briand) : 70 logements*

Zone activités le Vallier : 35 pavillons

Rue Victor Hugo (collectif et individuel) : 25 logements

Au delà de la rocade (le Scot a mis fin à cette extension en 2001): 57 pavillons

**Total : 217 logements****Population de Mainvilliers en 2008 : 10289 habitants****De 2010 à 2020**

Collectifs :

rue des Bas menus : 80 logements

Boisville 1 : pavillons et collectifs : 180 logements

Résidence Le Jeune et Main Street : 90 logements

Construction de 11 pavillons allée de la Garenne

**Total : 361 logements****Population de Mainvilliers en 2018 : 11087 habitants*****Plus de 3500 logements de logements (avec les constructions isolées) ont « té construits de 1960 à 2020 pour une population qui est passée de moins de 4000 habitants en 1960 à 11500 habitants en 2020 , soit une augmentation de 7500 habitants .*****De 2020 à aujourd'hui**

Les Clozeaux collectifs et pavillons : 103 logements

Rue du Bois du Château : collectif 17 logements

Rue Léon Fourré/république : 44 logement en en cours

Boisville 2 ; début de la construction de 107 logements (collectif)

**Total : 271 logements****Hameau de Seresville**

35 constructions nouvelles depuis 1945 (individuels)

La ville de Mainvilliers envisage en appliquant les dispositions de ce projet de PLU soumis à enquête publique d'avoir une population de 12500 habitants à l'horizon 2035 avec un programme de construction de 65 logements envisagés par an.

En fait les augmentations de population ne correspondent pas uniquement au nombre de logements construits pendant une période ; la population varie surtout en fonction de la composition des familles occupants les logements (de la taille des logements existants et construits).

Dans ma rue des pavillons de 180 m<sup>2</sup> (avec 5 chambres) sont occupés par une seule personne, les propriétaires qui ont fait construire ces logements en 1970 sont âgés de 90 ans et plus (et sont veuves ou veufs). Il est vraisemblable que c'est ce qui se passe actuellement dans les pavillons de la rue Jean Lurçat où des nouveaux propriétaires avec 3 ou 4 enfants ont remplacés les propriétaires ayant fait construire ces pavillons (avant 1970), aujourd'hui décédés et dont les biens ont été vendus.

A Chartres, la population a diminué de 2000 habitants en 25 ans alors que qu'un nombre très importants de logements ont été construits pendant cette période, notamment plus 700 logements par ans depuis 5 ans.

A Lucé, il n'y a pas non plus de croissance significative de la population depuis 20 ans , malgré les nombreuses constructions réalisées dans le « carré d'or » et à proximité de la gendarmerie (près de 1500 logements).

La population varie en fait à cause du vieillissement des habitants et de la composition des nouvelles familles qui s'installent dans la commune..

A Mainvilliers, il y a 4772 logements pour 11000 habitants (2,3 personnes par logement)

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **Commentaires sur les données du rapport de présentation**

### **Commerces :**

La ville de Mainvilliers est pauvre en commerces de proximité (en France, certainement une des villes de 10000 habitants où il y a très peu de commerces) et continue de perdre des commerces (dans mon quartier : fermeture de la pharmacie de la rue de la République, du salon de coiffure et prochainement fermeture de la boulangerie).

### **Ecoles :**

Les écoles maternelles et primaires sont situées sur trois sites ;  
Jean Zay, Coubertin, Zola , Victor Hugo ,  
L'école maternelle Gambetta est fermée depuis plus de 10 ans

Dans le projet de renouvellement urbain les écoles Zola et Victor Hugo vont fermer.  
Regroupement : création d'un groupe scolaire (maternelle et primaire ) sur le site de l'ancienne barre logement de la rue de la Résistance  
Ce groupe scolaire sera très important (en remplacement de des écoles Zola et Victor Hugo)

On se retrouvera donc avec une concentration de toutes les écoles en plein centre ville engendrant des déplacements en voiture nombreux, les parents d'élèves n'accompagnent pas leurs enfants à l'école à pied ou à vélos lorsqu'ils habitent notamment dans les quartiers situés les plus à l'ouest de la commune, donc des encombrements à certaines heures. En outre, le collège Jean Macé se trouve également à proximité du centre ville.

#### **Voie verte :**

Dans le rapport de présentation, les OAP et le PAECT il est fait plusieurs fois mention de la création d'une voie verte sur l'emprise de la voie ferrée Chartres Dreux désaffectée (circulation voyageurs arrêtée en 1970 et fret en 2020).

En fait cette voie ferrée n'a pas été déclassée et fait toujours partie du domaine public du chemin de fer.

Dans un article du journal « l'écho républicain » du 20 mai 2025, sa réouverture est également prévue dans le plan Etat-Région avec l'aval du Président de la Région Centre Val de Loire et du président du conseil départemental d'Eure et Loir, la réouverture de la ligne de Chartres à Orléans demandée depuis trente ans est toujours d'actualité (le tronçon Chartres - Voves a été réalisé et le trafic voyageurs a repris en 2016 et des trains directs Chartres Tours depuis 2020)

Compte tenu de ces dispositions, il est abusif dans ce projet de PLU de mettre en avant la création de cette voie verte et de la considérer comme un atout majeur pour le futur développement de Mainvilliers ?

#### **Nuisances sonores provenant des voies ferrées**

La partie Sud de la ville de Mainvilliers côté Chartres borde les voies ferrées Chartres - le Mans et des voies de garages des rames TER dans le cadre du projet pôle gare ont été réalisées en bordure de l'impasse des Vauroux et de la rue Philarète Chasles .

Ces installations engendrent des nuisances sonores pour les riverains . Le PLU ne prévoit dans le règlement de cette zone des dispositions à prendre pour la réalisation de constructions dans cette zone pour atténuer les nuisances sonores à l'intérieur des bâtiments à construire.

En outre, si la réouverture de la ligne Chartres Dreux en voyageurs et en fret se réalisent , avec un trafic sur l'axe Orléans - Rouen les habitants demeurant à proximité de cette voie ferrée subiront d'importantes nuisances sonores et le PLU devra en tenir compte pour les futures constructions .

#### **Secteur parcs, espace boisé et secteur Jardins :**

Dans ce projet de PLU tous les espaces boisés, les secteurs parcs et jardins ont été répertoriés et représentés sur plan et ce sont des espaces qui sont inconstructibles, ce qui me semble très judicieux.

#### **Terrain de sport :**

Terrain de foot, salles de sports, terrain de tennis, boulodrome

Il est dommage que ces installations ne bénéficient d'un classement spécifique et que ces emprises deviennent inconstructibles (sauf pour l'exercice de ces activités sportives)

Le stade Esther Villette (en stabilisé) a fait l'objet, il y a une dizaine d'années d'un projet de constructions d'habitat collectif assez dense, dans un quartier où la densification urbaine est déjà très forte. Ce projet a été ensuite abandonné (riverains mécontents).

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

## Examen du plan de zonage et analyse du règlement

La principale raison pour une commune d'avoir un PLU, c'est de mettre au point un plan de zonage et un règlement d'urbanisme adapté à chaque zone pour réaliser un développement harmonieux des espaces et ainsi améliorer le cadre de vie de ses habitants.;

Ce projet de PLU prévoit 8 zones urbaines et 4 zones à urbaniser

### **zone UA**

cette zone qui concerne l'entrée ville côté Chartres est déjà très dense en construction d'habitations.

En fait cette zone, déjà très dense est composée de nombreux bâtiments de type R+4, à l'exception d'une partie comprise entre les rues Pierre de Coubertin, Anatole France et République d'une superficie totale de 7500 m<sup>2</sup> (soit 1000 m<sup>2</sup> plus que l'emprise de l'ancienne ZAC Coubertin République où 145 logements ont été édifiés à la fin des années 2000) et des propriétés bordant la rue Philarète Chasles et le début de la rue de République.

A mon avis, cette partie aurait pu être retranchée de la Zone UA (vers la zone UP ?)

Un promoteur immobilier « ambitieux » sera à l'affût de ces surfaces comportant des habitations plus ou moins vétustes pour y réaliser des programmes immobiliers importants

Pour réaliser un programme de plusieurs centaines de logements au niveau de cette entrée de Mainvilliers située à proximité du pôle gare de Chartres L'achat des propriétés existantes même à un bon prix par un promoteur sera vite compensé par la vente des appartements neufs construits à cet endroit.

Pour ma part, considérant que cette entrée de Mainvilliers est déjà dense et que la situation doit rester en l'état.

Par contre, notamment rue Anatole France, les règles d'implantation (retrait de trois mètres si hauteur > 10 m) éviteront de se retrouver dans la situation de la rue Lucien Deneau (située à proximité).

### **zone UAa**

cette zone qui concerne le secteur en renouvellement urbain (centre ville, Tallemont/Bretagne).

Je pensais trouver dans ce PLU un règlement dédié à cette zone qui permette de réaliser des aménagements et des constructions offrant un cadre de vie « privilégié » en centre ville.

Or le règlement dédié à cette zone n'impose pratiquement aucune règle (**un règlement sans règle**) y compris pour la hauteur des bâtiments (voir page 21 du règlement article 9.1.1 - hauteur des bâtiments - **En UAa uniquement « il n'es pas fixé de règle »**).

**Très surprenant, et incompréhensible ?**

### **zone UAb**

cette zone concerne le secteur du COMPA dans le but de créer pour à regrouper les services du département d'Eure et loir un même lieu.

Le Département possède près de 35000m<sup>2</sup> de terrain dans ce secteur, (23000 m<sup>2</sup> sur Mainvilliers et 12000 m<sup>2</sup> sur Chartres) et possède également l'ancien foyer SNCF dont l'emprise est classée dans cette zone UAb.

L'ancienne rotonde SNCF devenu musée du COMPA, les archives départementales partie et les locaux des services départementaux ont été construits (1998) sur l'emprise située à Mainvilliers.

On constate que dans ce futur PLU une grande partie des terrains situés à Mainvilliers en dehors des bâtiments précités et des parkings ont été classés en « secteur parc » dans le projet de PLU (donc non constructible)

On suppose donc qu'en fait la construction de ces futurs locaux de ce département se fera sur l'emprise Chartraine, côté voies ferrées ou entre le bâtiment des archives départementales et les locaux des services du Département déjà construits.

### **zone UB**

cette zone concerne le tissu ancien et les nouvelles règles sont satisfaisantes (meilleure cohérence et préservation des fonds de parcelle)

Pour les autres zones urbaines, la situation est identique et donc satisfaisante .

### **Remarques complémentaires :**

**Coefficient d'espaces verts :** à mon avis les toitures végétalisées n'ont pas à rentrer dans le calcul, sauf si elles sont du type installée sur Colisée à Chartres (nouvelle salle de spectacle réalisée sur le pôle gare)

La réalisation de la résidence Main Street récemment construite (angle rue de la République et de la rue du 14 juillet ) n'a pas (ou très peu) d'espaces verts et une grande partie des sols sont non perméables à usage de parking) mais le bâtiment a une toiture « dite » végétalisée qui a été prise en compte pour moitié dans le calcul de la surface des espaces verts. A mon avis cette prise en compte est abusive et n'a pas lieu d'être.

### **Stationnement résidentiel ;**

Les résidences réalisées récemment à Mainvilliers ont peu de parking souterrain contrairement à celles réalisées à Chartres, Lucé et Luisant , les parkings réalisés en surface sont donc non perméables et peuvent poser problème en cas de précipitations importantes (comme en 2018) Surtout en l'absence de bassin de rétention à proximité ; en 2018 la rue Philarète Chasle et l'impasse des Vauroux en bordure des voies ferrées avaient été inondées (près de 2 m d'eau) et les propriétés riveraines avaient été sérieusement endommagées ;

Il est donc important dans ce cas que les plantations d'arbres prévues pour le stationnement soit pleinement réalisés et pérennisés pour absorber une partie des eaux pluviales.

Ce n'est pas le cas des résidences récentes Main street et Lejeune rue Henri Dunant.

### **Stationnement sur domaine public**

Lorsqu'on circule dans les lotissements, on constate que de nombreux véhicules stationnent à cheval sur le trottoir ou complètement sur le trottoir sans aucun passage pour les piétons.

Cette situation est anormale et interdite, mais je pense que cette interdiction devrait clairement apparaître dans le règlement du PLU.

A ce sujet, la rue Jean Lurçat a été entièrement refaite l'an dernier (chaussée, trottoirs, réseaux) ; hélas elle a été refaite à l'identique et les voitures stationnent à cheval sur le trottoir ou complètement sur le trottoir (qui est très large) ; il y avait largement la place pour réaliser des places de stationnement tout en réalisant des trottoirs de 1,50 m de largeur.

### **Pistes cyclable/piétons partagée**

Il existe très peu de pistes cyclables dédiées (et sécurisées ) uniquement pour les vélos ; à Mainvilliers des pistes mixte piétons/vélos ont été réalisées, notamment avenue Pierre Chesnais et rue de la République.

Elles sont assez dangereuses pour les piétons notamment la piste de la rue République descendante (donc très rapide) au niveau de la sortie de la boulangerie.

Les pistes cyclables réalisées sur les trottoirs ne sont pas très satisfaisantes

Au niveau du pôle gare (et de mise en place du futur bus à haut Niveau de Service – BHNS) des piste cyclables ont été réalisées sur le pont Casanova, pour y accéder de la rue Philarète Chasles, l'accès au nouveau rond-point étant en principe interdit, pour rentrer dans Chartres et il faut traverser la rue Philarète Chasles puis la rue de la République et la rue de l'Épargne, la rue Jean Rigole et les voies bus et enfin traverser les chaussées du pont Casanova, le tracé au sol de cette piste cyclable vient d'être réalisée, mais au quotidien très peu de cyclistes se lancent dans cette « aventure assez risquée » .

En bordure de la voie ferrée chartres-dreux et chartres - orléans il existe un chemin piétonnier (opération « Banlieues 89 » réalisé en 1988 ; dans les années 2000 ce chemin a été autorisé au vélos (dans les deux sens) ;

Cette mixité est en fait assez dangereuse pour les piétons (surtout dans le sens Mainvilliers Chartres, piste descendante rapide)

Cette piste mixte piéton/vélos ne répond pas aux normes d'une piste cyclable et son inscription dans le PLU doit être remise en cause.

### **eaux pluviales et imperméabilisation des sols :**

Dans les zones pavillonnaires, l'emprise au sol à construire est bien cadrée, mais il s'agit seulement de l'emprise du bâtiment proprement dit ; en fait en plus du bâti, sur une propriété privée beaucoup de sols sont « bétonnés » (aire de jeux, cour, emplacement pour plusieurs voitures, terrasses, ...), ces surfaces « non perméables » arrivent même à dépasser celle de l'emprise du bâtiment principal.

En cas d'intempéries graves (dérèglement climatique ou pas), les eaux pluviales se retrouvent rapidement dans les collecteurs et peuvent provoquer des inondations .

A mon avis, il serait nécessaire que le pourcentage d'emprise au sol comprenne également ces surfaces « bétonnées » complémentaires importantes.

### **Aspect des constructions**

Les divers règlements des zones n'empêche pas la construction de collectifs avec des fenêtres au rez de chaussée très basse (rue de la République et Lucien Deneau) ; on constate que les volets de logements sont souvent fermés (pollution, bruit et insécurité) alors que les logements ne sont pas vacants. Des dispositions, dans le PLU seraient à envisager pour éviter ce type de situation.

De même la réalisation de balcon/loggia au rez de chaussée n'est pas souhaitable (rue Lucien Debeau ou résidence Main Street près d'un carrefour à feux tricolores, ces équipements ne sont utilisés par les occupants des logements).

De même réaliser des balcons qui surplombent les trottoirs (domaine public) n'est pas souhaitable surtout avec des « goulottes » qui arrosent les piétons lorsqu'il a plu, cas des logements de la rue Lucien Deneau et encore de la résidence Main Street .

### **clôture**

le règlement concernant est quasiment le même pour toutes les zones.

### **Les murs plein (en parpaing ou avec des plaques de béton peintes) de 2 m de hauteur sont autorisés ;**

Je pense qu'il faut bannir ce types de clôtures (y compris pour les limites séparatives, et limité la hauteur pleine des clôtures à 1,50m .

Avec le règlement de ce PLU, on pourrait avoir en entrée de ville, rue pierre de Coubertin un mur (type muraille) de chaque côté de rue sur 600 m de longueur avec le type de clôture autorisée qui existe déjà ponctuellement (voir photos en annexe), ce qui n'est évidemment pas acceptable.

### **Pole gare**

Le territoire de la commune de Mainvilliers borde la gare de Chartres et son nouveau pole gare avec la nouvelle passerelle qui surplombe les voies et qui est un vrai atout pour les Mainvillois pour l'accès à la gare et au centre ville de Chartres .

En gare, les Mainvillois pourront utiliser des trains à destination de :

Paris, Le Mans, Courtalain , Voves depuis 2016 et Tours direct (sans changement de train à Voves) depuis 2020 .

Plus récemment, la filiale SNCF OUIGO fait circuler quotidiennement des trains (ex voitures corail de la gare de Paris Austerlitz à Rennes et Nantes avec arrêt à Chartres,

Depuis leurs mises en service, il est possible rendre à Nantes et Rennes à partir de la gare de Chartres sans changement de train (ce qui n'était plus possible depuis la mise en service (1990) de ligne à grande vitesse Atlantique et encore moins depuis la mise en service du tronçon Le Mans-Rennes en 2017 (avec contournement du MANS ) qui obligeait les chartrains voulant se rendre en Bretagne à se rendre en gare de Paris Montparnasse (trajet plus long, non direct et plus cher) pour emprunter les TGV se rendant dans l'ouest de la France .

Concernant Chartres-Orléans et Chartres-Dreux, la remise en services de ces lignes est toujours d'actualité (voir l'article de l'Echo républicain joint), et il est donc prématuré d'y envisager une voie verte sur l'emprise de Chartres et Dreux.

### **OAP**

L'OAP Jean Moulin est intéressante pour préserver les « espaces naturels » ; il y a dix ans ces emprises étaient vouées à être urbaniser, donc la possibilité de réaliser un parc à cet endroit est la bienvenue.

### **Tallemont**

Ce centre commercial et la place du marché se situent dans la zone UAa concernée par la rénovation urbaine, mais peu d'information sur son maintien ou sa démolition ?

### **Arbres remarquables : 3**

Le Plu met en avant trois arbres remarquables

En fait sur le territoires de la commune de Mainvilliers, il existe de nombreux beau arbres, dont le projet de PLU prévoit de conserver certains alignements ;

Par contre dans la zone UAa, plus de 150 arbres à haute tige de plus de 50 ans sont présents et à priori prévus être abattus dans le projet de rénovation urbaine (zone sans règlement d'urbanisme), seuls les arbres de la place du marché seront à priori conservés.

Le projet de rénovation urbaine prévoit de créer une « forêt urbaine », je suppose au départ avec la plantation de jeunes arbres qui mettront 50 ans à grandir alors que des beaux arbres à hautes tiges existent déjà dans cette la zone et sont voués à être abattus pour réaliser les nouvelles constructions dans une zone UAa ou il y a un règlement sans règles ?

### **Habitation remarquable**

De nombreux bâtiments ont été classés « remarquables »

- Les longères de la rue la République ainsi que dans le hameau de Seresville
- La maison de maître située coté Chartres serait aussi classé ,
- L'ex rotonde SNCF devenue musée du Compa
- des maisons , rue Jean Moulin et Avenue Pierre Chesnais

A mon avis l'inventaire est trop important et les contraintes imposées seront un frein à la vente de ces biens immobiliers ; il y a déjà un nombre important de logements vacants (près de 300) à Mainvilliers, je pense que ce type de contraintes pourraient accentuer encore ce nombre, ce qui n'est pas souhaitable.

Concernant le COMPA, l'avenir du musée est très incertain, le classer comme bâtiment remarquable s'il n'a pas plus aucun usage pourrait poser problème.

### **Mise en place de bancs**

Avant de faire ce courrier, j'ai sillonné à pied un bon nombre de rues de Mainvilliers et fait plusieurs connaître, je me suis aperçu que peu de bancs existent pour faire des pauses (et qui seraient pourtant bien utiles aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite), ces bancs peuvent être très mal répartis (trois bancs en face de l'ancien cimetière et absence dans le grand espace vert situé devant le collège Jean Macé.

### **Zone du Vallier : mutation habitat**

La mutation de cette zone est souhaitée , notamment les emprises de Point P, cette entreprise qui devrait pouvoir s'installer dans les meilleurs dans la nouvelle zone d'activités du Pôle Ouest.

### **Panneau Photovoltaïque**

Concernant les locaux d'activités de la zone du Vallier (construction neuves et surtout rénovation de toiture) et les locaux neufs encore à construire dans la zone d'activité du Pôle ouest , il aurait été intéressant de créer dispositions incitatives pour des installer des panneaux photovoltaïque sur les toitures des bâtiments à réaliser ou a rénover, compte tenu des surfaces de toiture concernées ; en effet de grands ont déjà été construits dans le pôle ouest comme les centres data du Crédit Agricole ou d'Orange ;

Quasiment tous les jours je reçois des appels téléphoniques pour m'inciter à installer des panneau photovoltaïque sur le toit de ma maison ; il me semble plus judicieux de réaliser l'installation de panneaux photovoltaïque sur les toitures de grands bâtiments.

### **Cônes de vues vers la Cathédrale de Chartres**

Depuis 1990 (avec les projets immobiliers , des rues Pierre Coubertin et Philarète Chasles j'ai vu disparaître de champ de vision la Cathédrale de Chartres et le projet pôle gare a définitivement , étant donné qu'on ne la verra même plus du pont Casanova ; en fait, il faudra aller place de la Cathédrale pour se rendre compte qu'elle est toujours là.

La maison médicale (bâtiment en cours de construction) située en bordure du Pont Casanova masquera encore plus la vue sur la cathédrale (voir article de l'écho républicain )

### **Maison médicale gare**

Concernant les vues Cathédrales de Chartres, on peut constater que la construction de cette maison médicale (17 m de hauteur) parallèlement au Pont Casanova minimise leur intérêt (voir article Echo Républicain du 25 mai 2025 joint en annexe).

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Le PLU en vigueur datant de 2014 n'est certainement pas suffisant pour engager la rénovation urbaine que la ville s'apprête à lancer dans le centre ville. Un nouveau PLU est donc nécessaire pour fixer les règles d'urbanismes permettant de réaliser des amé**

**Ce projet apporte des améliorations pour certaines zones et le cadre de vie des habitants.**

**Cependant pour la Zone UAa qui concerne le secteur majeur de cette rénovation , il n'est pas satisfaisant puisqu'il ne fixe aucune règle, pratiquement tout ou presque y est autorisé » (des articles à 5 à 9 y compris l'article qui concerne la hauteur des bâtiments (aucune règle page 9.11 page 21 du règlement).**

**En fait ce PLU nous propose un nouveau règlement sans règles pour la zone UAa.**

**Dans ces conditions ce projet de PLU est inacceptable et doit être revu, en créant un véritable règlement pour la Zone UAa et il conviendra de retrancher de la zone UA les 7500 m2 situés en bordure de la Rue Anatole France et les emprises des propriétés des rues Philarète Chasles et République.**

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Gilbert Le Velly

Annexes :

- photos de clôtures existantes
- article du 6 mai 2025 Echo Républicain « réouverture de Chartres - Dreux-
- article de l'Echo Républicain du 25 mai 2025 – maison médicale

# La réouverture de la ligne Dreux-Chartres met tout le monde d'accord

Parmi les sujets abordés par la conférence sur le financement des mobilités, il sera question du rail.

Et sur le sujet, toutes les sensibilités tombent d'accord. Il faut rouvrir la ligne SNCF de Dreux à Chartres puis jusqu'à Orléans. Christophe Le Dorven, président (LR) du Département, se dit optimiste : « L'étude pour permettre cette réouverture est inscrite dans le plan État-Région. C'est mon collègue Philippe Fournié (vice-président de la Région en charge des mobilités) qui doit détailler le plan mais cette étude permettra de prévoir le financement et l'organisation de cette réouverture. »

## Le Département s'engage

La collectivité serait prête à mettre la main à poche : « De notre côté, le Département est prêt à intervenir pour sécuriser les passages à niveau notamment ».



TRANSVERSALES. Les adeptes du rail souhaitent que les 14.000 lignes secondaires soient modernisées et entretenues. PHOTO D'ARCHIVES MARK LAND

Le député de la circonscription de Dreux, Olivier Marleix (LR), a lui aussi régulièrement plaidé pour cette ligne SNCF souvent présentée comme une alternative pour les automobilistes navetteurs qui font le trajet entre Dreux et Chartres. Une réponse aussi à ceux qui évoquent le poids d'un futur péage sur le budget des ménages orléans.

Mais, le député est prudent quant au calendrier. « C'est moins avancé que le projet de l'A154. Mais, la Région s'engage sur ce projet », confirme-t-il.

## Un projet multimodal à partir du Havre

Quant au collectif Non à l'A154/A120, il soutient l'alternative du rail en toutes circonstances et partout où c'est possible. Là encore, les représentants de la Fédération nationale des usagers des transports (Fnaut) participeront activement à faire avancer l'option du train, précisent-ils. « Mais,

encore faut-il que les 14.000 peilles lignes en France ne soient pas supprimées mais au contraire modernisées et entretenues », commente Caroline Duvelle, responsable du collectif, qui espère que la ligne Dreux-Chartres pourra rouvrir et « que la partie qui manque pour rejoindre Orléans soit faite. On peut même envisager que la ligne aille jusqu'à Rouen ».

Les espoirs sont permis mais le rail avance lentement. Caroline Duvelle souligne : « Un accord signé par la SNCF, la Région Centre-Val de Loire et la région Normandie, en janvier 2023, doit permettre un plan multimodal à partir du Havre. Il devrait favoriser le transport de 150 conteneurs par le rail, de nuit, pour ne pas perturber les trains de voyageurs. 150 conteneurs, ce sont autant de camions en moins sur les routes ».

Article Echo Républicain  
du 6 Mai 2025

# « Une réponse à la pénurie de médecins »

Les élus de Chartres Métropole ont adopté, jeudi soir, l'ajout de nouvelles compétences pour permettre à l'Agglomération de créer, d'aménager et d'exploiter des maisons de santé pluridisciplinaires. Un premier projet verra bientôt le jour, dans le pôle gare.

Simon Dechet  
simon.dechet@centrefrance.com

C'est un des sujets qui a le plus nourri les échanges entre les élus, jeudi soir, lors du conseil communautaire de Chartres Métropole. L'assemblée a été sollicitée pour modifier l'intérêt communautaire en matière d'action sociale. Concrètement, il s'agit d'ajouter à cette définition de nouvelles compétences pour permettre à Chartres Métropole de prendre la main sur la mise en place et la gestion de maisons de santé.

Franck Masselus, vice-président en charge des finances et de la prospective, a expliqué la vocation de cette délibération : « L'objectif est de répondre à la pénurie de médecins, notamment généralistes, sur le territoire. On propose donc que l'Agglomération prenne la compétence sur la création, l'aménagement, l'entretien et l'exploitation des maisons de santé pluridisciplinaires (MSP) regroupant au moins quinze



SANTÉ. Un projet de maison de santé pluridisciplinaire est actuellement porté dans le secteur du pôle gare de Chartres, avec un dispositif de télé-médecine. Sa construction doit s'achever dans les prochains mois.

son de santé demain. »  
« C'est une décision très importante », a martelé Jean-Pierre Gorges au sujet de ces nouvelles compétences dédiées à la prise en main des maisons de santé par Chartres Métropole.

## Télé-médecine

Le président de l'Agglomération et maire de Chartres a détaillé : « Il ne s'agit pas de faire de la compétition de médecins entre les communes. À la gare, on est sur un projet très structurant qui va répondre aux besoins de toute l'agglomération. On va installer un pôle de médecins complet, avec surtout l'usage de la télé-médecine. Il faut en effet mettre en place ce nouveau avec des infirmières connectées avec les médecins. On veut aussi une maison de santé avec de l'imagerie médicale accessible. C'est une première brique au pôle gare, la deuxième doit être installée à l'hôpital. C'est une première réponse à la pénurie de médecins sur nos territoires. Ce qui peut financer seul pour tout le monde, c'est l'Agglo. »

Avant le vote, Franck Masselus a souligné : « Initialement, ce dossier de MSP aurait pu faire l'objet d'un portage public-privé. Malheureusement, le système de subventions, notamment au niveau de l'Agence régionale de santé, nous a empêchés de faire ce projet mixte. Il sera donc à 100 % porté par le public, avec l'Agglomération. »  
Pour être actée, cette délibération devait recueillir un vote qualifié avec la majorité des deux tiers. Elle a été adoptée à l'unanimité. ■

professionnels de santé. Des MSP nécessitant aussi des équipements importants représentant un investissement et un amortissement lourd, comme une IRM, un dispositif d'imagerie médicale lourd ou un service de télé-médecine accompagnée ». L'élu a rappelé qu'un projet de maison de santé pluridisciplinaire est actuellement porté au pôle gare de Chartres, avec un dispositif de télé-médecine assistée : « La collectivité pourra investir pour cette mai-

## Un nouveau Contrat local de santé (CLS) sur la table

Notamment sur l'inclusion, la prise en compte du handicap et des personnes concernées par des problèmes psychiatriques ? Je pense que le prochain Contrat local de santé doit davantage faire référence aux liens nécessaires entre questions de santé et de justice sociale. Pour cela, l'expertise ne peut pas se passer de la consultation des habitants et des associations concernées. » Dominique Soulet a répondu : « L'évaluation sera faite de façon objective et les axes sur lesquels nous n'avons pas encore pu travailler seront reportés et enrichis dans le nouveau CTL de façon à parvenir aux objectifs que vous avez pu décrire. » Élisabeth Fromont, vice-présidente de l'Agglo, a ajouté : « Il faut savoir que le handicap est une compétence première du Département. Pour ce qui concerne la partie inclusive, un compte rendu sera fait pour intégrer ce qu'il faut dans le contrat de deuxième génération. » La délibération a été adoptée à l'unanimité.

Les élus de l'Agglo ont approuvé, jeudi soir, le lancement de l'évaluation de l'actuel Contrat local de santé (CLS) de Chartres Métropole, qui prendra fin février 2026, avec un diagnostic territorial effectué par l'Observatoire régional de santé (ORS). Cette démarche est effectuée en vue de l'élaboration d'un nouveau Contrat local de santé de deuxième génération. Un CTL est un dispositif porté par l'Agence régionale de santé (ARS) et une collectivité territoriale pour répondre aux problématiques locales de santé, avec l'objectif de réduire les inégalités et coordonner l'action des acteurs de santé. « Ces travaux se dérouleront en 2025-2026 et seront intégralement financés par l'ARS », a indiqué Dominique Soulet, conseiller délégué aux relations avec les établissements de santé et au pilotage du CLS. Jacqueline Morin, conseillère de Chartres à gauche, est intervenue sur cette question : « J'approuverai cette délibération, mais dans quelle mesure cette évaluation va permettre d'inclure de nouvelles propositions ?

Article de l'Echo  
du 25 Mai 2025  
Républicain

CLOTURE RUE PIERRE DE COBERTIN



CLOTURE RUE PIERRE DE COUBERTIN

---



CLOTURÉ RUE PIERRE DE COUBERTIN



CLOTURE RUE HENRI DUNANT



CLOTURE AVENUE GAMBETTA





**CHARTRES  
MÉTROPOLE**

Direction Générale Adjointe  
Services Urbains et Environnementaux  
Tél : 02 37 88 43 21

point 3 du Registre d'enquête

**Le Président**

A

Monsieur le Commissaire-enquêteur  
Enquête Publique relative à la révision  
du PLU de Mainvilliers  
Mairie de Mainvilliers  
Place du Marché  
28300 MAINVILLIERS

Chartres, le 23 mai 2025

**Objet :** Nécessité de maintenir le classement en zone 1AU du site du pôle déchets dans le projet de révision du PLU de Mainvilliers

**N/Réf :** HL/VC/2025

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Nous souhaitons apporter à votre attention les enjeux qui sont propres au développement des infrastructures et superstructures nécessaires au développement de la filière de traitement des déchets, dans le cadre des compétences de Chartres Métropole, et qui nous conduisent à maintenir dans la révision du PLU de Mainvilliers le projet de zonage 1AU pour le secteur de l'unité de valorisation énergétique (UVE), inclus dans un projet d'OAP.

L'évolution de la réglementation conduit à développer de nouveaux services dans ce domaine, afin de mieux valoriser les déchets issus de la collecte, dans un souci de développement durable.

C'est pourquoi Chartres Métropole a développé, en concertation avec Chartres métropole Traitement et Valorisation (CMTV), un projet ambitieux de pôle déchets. Initialement, ce développement était envisagé au sein de la ZAC Pôle ouest, mais sa réalisation s'est vue à l'été 2023 jugée incompatible avec la proximité des DATA Centers. Cette situation contrainte nous a conduit à privilégier les espaces dans la continuité des installations existantes de l'UVE à Mainvilliers (Seresville), ce qui fait pleinement sens dans le contexte d'une bonne synergie entre équipements.

Ainsi, le projet de pôle déchets accompagnera et confortera le fonctionnement de l'UVE, qui est un outil essentiel au fonctionnement de l'agglomération accueillant les déchets incinérables d'une grande partie du département d'Eure-et-Loir et d'autres départements limitrophes. L'objectif de notre agglomération est de continuer à développer cet outil, dans un triple souci de respect des normes environnementales, d'efficacité et de réponse aux besoins des collectivités et des habitants.

Les premiers équipements, plate-forme de traitement du bois, unité de mise en balles des déchets, soient intégrés dans le périmètre du site actuel. Toutefois, l'emprise foncière reste insuffisante et nécessitera des extensions à court terme pour l'accueil des équipements futurs. C'est ainsi que le projet se développera, de manière continue à partir de fin 2025, par la constitution d'équipements dont certains seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de CMTV et de Chartres Métropole et d'autres pourront être réalisés sous d'autres maîtrises d'ouvrage (serres agricoles, aménagements routiers d'accès).

**Béregère et Vincent GARCIA**

42, rue de la République

28 300 MAINVILLIERS

Mail : [vgarcia@dpm.legal](mailto:vgarcia@dpm.legal)

Tél : 06 27 21 10 19

Mainvilliers, le 28 mai 2025

### **Enquête publique sur révision PLU de Mainvilliers**

Courrier remis au Commissaire enquêteur lors de la consultation du 28 mai 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous habitons la maison sise à l'angle de la rue de l'Épargne et de la rue de la République. Nous avons acquis cette maison en avril 2004 et l'avons entièrement rénovée, dans les règles de l'art, tant en ce qui concerne l'intérieur que l'extérieur, le jardin étant une véritable friche, pour y habiter avec notre famille (4 enfants) à partir de septembre 2005.

Nous constatons que le projet de révision du PLU prévoit de la classer comme « remarquable » (n°2, annexe 7 a, page 205), ce qui entrainera des contraintes lourdes dans l'éventualité de travaux à venir, et des difficultés quant à la revente de la maison.

Nous sommes rigoureusement contre ce classement. En effet, malgré les efforts financiers consentis pour maintenir cette maison « en vie », nous avons dû lutter toutes ces années contre les chantiers alentours, sans jamais avoir gain de cause contre les promoteurs ! Et maintenant que nous sommes « encerclés » par d'importantes constructions, voilà de nouvelles contraintes qui s'imposeraient à nous alors que personne n'a tenté de préserver le côté pavillonnaire et bucolique initial du quartier !

- Un projet de construction a été adopté quelques semaines après notre achat qui a conduit à la construction d'un grand immeuble sur le côté de notre maison, avec un grand nombre de vis-à-vis sur notre jardin (fenêtres et balcons) alors même qu'une allée de marronniers séparait les deux propriétés, donnant auparavant une atmosphère végétale et agréable entre les deux propriétés. Or, une modification du permis de construire accordée par la mairie a autorisé la suppression d'un côté de l'allée de marronniers, permettant une avancée du nouvel immeuble et la construction d'un plus grand nombre d'appartements.

Les marronniers étaient soi-disant malades et ils devaient être arrachés ! Or, le bandeau de marronniers préservés en bordure de notre propriété est toujours vivant, depuis bientôt 20 ans !

Malgré nos protestations auprès de la mairie, rien n'a y fait et nous avons subi ce permis modificatif.

- En outre, ce même promoteur a implanté un réverbère au beau milieu de notre portail d'accès de notre jardin. Il n'a jamais voulu le retirer et nous avons été contraints de décaler notre accès voiture à notre propriété, à nos frais ! Là encore, aucune aide de la mairie pour trouver un compromis !

- De lourds travaux ont dû être réalisés dans le jardin, notamment dans la reconstruction d'un mur de soutènement en lisière de propriété, rendu indispensable suite à l'inclinaison du terrain – pente de la rue de l'épargne- et de la poussée du terrain suite aux constructions réalisées autour de notre propriété), le tout en tentant de préserver le caractère propre de notre maison.
- Enfin, la ZAC du pôle Gare et la construction du Colisée riverain de notre maison a été un combat épuisant pour nous et tout le quartier pendant 15 ans ! Malgré les cônes de vues sur la cathédrale devant être préservés (comme l'assuraient les projets, esquisses et photos-montages du complexe attendu), nous n'avons plus le loisir de voir la cathédrale depuis notre jardin, comme auparavant.

Il y a une quinzaine d'années, la mairie nous avait déjà proposé de classer la maison, à l'instar de la mairie et d'une grande maison bourgeoise qui était située rue du 14 juillet. Nous avons alors décliné cette possibilité, compte tenu des contraintes importantes en matière d'entretiens et de rénovations, notamment au regard des coûts induits auprès des artisans qui chiffrent des devis de travaux beaucoup plus importants que la moyenne (entre 30% et 40% de plus, comme nous l'avons constaté entre 2004 et 2005 lors de la réhabilitation de la maison avant d'y habiter).

Or, la maison de la rue du 14 juillet a été mise en vente il y a bientôt 10 ans, et alors que la mairie voulait la préserver, rien n'a été fait à l'époque et elle a été détruite pour y construire un immeuble important avec un grand nombre d'appartements.

En outre, nous vivons une expérience malheureuse avec la maison des parents de ma femme sise au 31-33 rue Chauveau-Lagarde à Chartres qui a été identifiée « remarquable » dans le PLU de Chartres. Or, les parcelles voisines n'étant pas classées, deux permis de construire sont déposés ou en cours de dépôt, pour construire d'importants immeubles tout autour avec des hauteurs bien supérieures et des vis-à-vis importants encerclant cette propriété. Et malgré une action contre le permis de construire gagnée en 1<sup>er</sup> instance auprès du tribunal administratif d'Orléans, la Cour administrative d'appel de Versailles a annulé le 1<sup>er</sup> jugement ! Et c'est cette soi-disant protection en immeuble remarquable qui se retourne contre nous, sans possibilité d'action et qui entraîne des conditions d'habitation altérées et une impossibilité de revente du bien (conduisant à une perte financière importante).

Ayant analysé les projets de classement en maisons remarquables ou constitutives d'un alignement historique des autres parcelles, je suis surpris de l'ampleur proposé et constate que ces habitations risquent par ce classement de subir les mêmes désagréments que nous constatons aujourd'hui avec la maison des parents de ma femme.

Ce classement ne protège en rien ces habitations et au contraire leur impose des restrictions couteuses et aliénatrices de leur patrimoine, qui vu le coût de la vie actuelle, risque de contraindre à ne pas effectuer les travaux indispensables et conduire à une dégradation de ces biens.

\*\*\*\*\*

\*\*\*

\*

Pour toutes ces raisons, alors que le mal est déjà fait autour de notre maison de famille, nous ne souhaitons pas avoir des contraintes et des coûts supplémentaires quant à la préservation de notre bien et une interdiction de démolition alors que tout a déjà été détruit et reconstruit autour de nous. Nous ne souhaitons pas être le dernier des Mohicans et supporter des coûts de rénovation encore plus importants, suite aux nouvelles conditions qu'imposerait le PLU révisé.

Espérant que notre requête sera entendue.

Bien cordialement,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned above the printed name.

Bérengère et Vincent GARCIA

Propriété de M<sup>me</sup> CINTRAT Christian

# MAINVILLIERS

point 1 du registre  
d'enquête

point 4 du registre  
d'enquête

## SECTION AB

