

Projet de Révision du Plu de la commune de Mainvilliers(28)

Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Demandeur : Commune de Mainvilliers

Commissaire Enquêteur : Pascal Rozaire

Enquête Publique du 28.04.2025 au 28.05.2025 (Article R. 123-19 du Code de l'Environnement)

L'Enquête Publique concerne le projet de révision du PLU de la commune de Mainvilliers (Eure-et-Loir). La ville est située dans la banlieue Ouest de Chartres. Elle est la sixième ville du département par sa population avec 11 445 habitants au 01.01.2023. La population est stable depuis une vingtaine d'années. Sa proximité avec la ville de Chartres, et notamment le Pôle Gare est un atout important.

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.

Le projet de révision du PLU a été prescrit par délibération du conseil municipal le 07 Avril 2022.

Je tiens à préciser que le Plan local d'Urbanisme est un document de planification communal qui doit prendre en compte **principalement les besoins des habitants et les ressources du territoire.**

Ce nouveau projet de PLU doit être compatible avec le SCOT de Chartres Métropole, le PLH (Programme Local de l'Habitat), le PDU (Plan de Déplacement Urbain), le PCAET(Plan Climat Air Energie Territorial de Chartres Métropole), le Plan Régional Santé Environnement et la directive des vues sur la cathédrale de Chartres.

Le PLU actuel date de 2014 puis a été modifié par diverses délibérations du Conseil Municipal de Mainvilliers.

Cette révision du PLU a été prise en fonction de divers points, notamment, **la mutation souhaitée de la zone Le Vallier vers un quartier résidentiel, la réalisation du Pôle Gare de Chartres situé à proximité et la place de la nature et de l'environnement dans la ville (Article R.123-19 du Code de l'Environnement).**

Des objectifs ont été définis à partir de ces points, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été formalisé à savoir :

- . une ville dynamique avec un développement cohérent,
- . une ville pour tous avec un cadre de vie préservé,
- . la place centrale de l'environnement.

Des orientations d'aménagement et de programmation(OAP) ont été définies en fonction des thématiques.

La démarche de projet a pu faire l'objet de concertation avec la population.

Moyens mis en œuvre pour l'organisation et le déroulement de l'enquête

En date du 03 Avril 2025, Madame la Maire a pris un arrêté prescrivant l'enquête et précisant la période soit du 28.04.2025 au 28.05.2025. L'enquête a été ouverte à ma première permanence le Lundi 28.04.2025 à 9h et a pris fin à ma dernière permanence le 28.05.2025 à 17h30. Deux autres permanences avaient été programmées le 16.05 de 17h à 18h30 et le 20.05 de 14h à 17h30.

Je précise que :

- a) Un avis d'enquête a été affiché devant les locaux de la Mairie, le public pouvait prendre connaissance du dossier déposé en Mairie et disponible sur le site internet de la commune.

b) Le public pouvait également consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier postal ou courriel à destination du commissaire enquêteur en Mairie.

c) Toutes les mesures obligatoires et réglementaires d'affichage et d'information ont été respectées. Le dossier volumineux avait été au préalable organisé par le responsable de l'urbanisme et moi-même afin de faciliter sa lecture.

d) Un procès verbal de synthèse a été remis au demandeur conformément à la législation et un mémoire en réponse a été reçu le 17.06.2025.

Je constate que:

a) Le dossier d'enquête, volumineux, était difficilement compréhensible pour un public peu habitué à lire des plans et dossier. Je pense que le public avait besoin d'être accompagné.

b) Le plan cadastral de l'ensemble du projet me paraissait difficilement lisible, il aurait mérité d'être plus clair et attrayant, les personnes que j'ai rencontrées avaient des difficultés à se repérer. Pourquoi ne pas mettre en évidence les lieux les plus caractéristiques de la ville tels que le stade, les grandes surfaces commerciales, la mairie, les lieux de culte, les écoles, la salle des fêtes,....etc.

c) La démarche de projet a pu faire l'objet de concertation avec la population. D'après toutes les informations que j'ai recueillies auprès des services de la mairie, de ma lecture des articles de presse, des sondages, des panneaux d'exposition et des réunions publiques qui ont été organisées....je peux confirmer que la population a eu les moyens de participer à l'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La concertation a été faite en amont et pendant l'élaboration du projet.

d) les personnes venues lors de mes permanences ont pu facilement s'exprimer dans un climat de confiance.

Néanmoins, **je constate** que peu de personnes sont venues se renseigner pendant mes temps de permanence, est-ce dû à la complexité du dossier ou l'information avait-elle été bien faite en amont lors des concertations diverses pendant la phase d'élaboration du projet ?

Je constate également que les observations de la majorité des personnes rencontrées concernaient des situations personnelles. Seule, une personne a pu mettre en avant des situations concernant l'ensemble de la population de Mainvilliers.

Concernant les avis des Personnes Publics Associées (PPA)

- a) **Je relève** que les entités concernées ont répondu de façon précise aux sollicitations,
- b) **Je constate** que la commune s'est montrée transparente et claire dans ses réponses aux suites qu'elle envisage à donner aux réserves des Personnes Publics Associées,
- b) **Je note** que l'entité « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » n'a pas répondu aux sollicitations.

Concernant les objectifs contenus sur le PLU et leur réalisation

Il me semble essentiel de rappeler les objectifs fixés car c'est à partir de ces objectifs que l'on pourra évaluer si le projet de révision du PLU est cohérent et si, il répond aux besoins des habitants et des ressources du territoire.

Rappel des objectifs, établi en fonction de l'Art R.123-19 du Code de l'Environnement :

- . équilibre entre renouvellement urbain et préservation des espaces naturels,**
- . renforcer l'axe central du centre ville,**
- . améliorer le maillage du territoire et notamment avec le pôle gare de Chartres, proposer des alternatives à la voiture,**
- . intégrer les principes de développement durable dans la construction,**
- . valoriser, protéger les espaces naturels et développer la qualité paysagère notamment sur les entrées de ville,**
- . impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion de leur espace de vie.**

Concernant le Mémoire en réponse établi par la ville,

Concernant mes propres observations, lectures et analyses,

Je constate que :

. les responsables communaux(Technicien, Adjoint à Madame la Maire à l'Urbanisme, Personnels d'accueil) de la ville de Mainvilliers ont mis sérieusement leurs contributions à mon intention pour que je sois à même de bien comprendre l'ensemble du dossier ; j'ai pu et à plusieurs reprises visiter l'ensemble des quartiers et sites particuliers, entendre leurs explications, écouter l'historique des différentes constructions et les motifs de modification de projet ; j'ai pu aussi par l'intermédiaire des services techniques communaux être en contact par visio avec les concepteurs architectes du projet,

. à partir des premiers constats de travaux en cours, en traversant la cité, en parcourant les sites concernés par les OAP, les zones encore à préciser telle que la zone de gestion et de traitement des déchets ménagers, lors de contacts avec le public et en lecture des journaux quotidiens, je constate que le diagnostic a été établi de façon assez détaillé, le dossier était complet mais sur certains points pas assez accessible à un public non averti,

. à la lecture des dossiers tels le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le dossier de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, je constate que le dossier PLU est cohérent avec ces différentes entités,

. la commune a le souci constant d'impliquer les habitants à la vie de la cité et au projet du PLU tant pendant la période de l'élaboration du projet que lors de l'enquête publique,

. la commune respecte ses engagements architecturaux énoncés sur les objectifs à savoir que les critères de sélection des futurs opérateurs de rénovation de « La Banane » entre autres projets, porteront sur l'intégration et la qualité environnementale des constructions par l'utilisation de matériaux durables et efficacité énergétique des bâtiments (Isolation),

. que la ville s'est montrée transparente dans ses réponses sur les observations formulées par les particuliers et la Métropole de Chartres :

. concernant les parcelles N°26 et N° 27, le projet social de ce particulier a été entendu et les règles de construction clarifiées,

. concernant le courrier de Chartres Métropole, la commune répond négativement à la proposition de classement, conformément à la préconisation de la DDT mais déclare qu'elle sera facilitatrice et accompagnatrice du projet,

. concernant les explications sur la préservation du patrimoine bâti, la commune répond qu'elle a une ambition réelle de protection des bâtiments qui font l'histoire de la commune tout en permettant une certaine souplesse dans l'évolution des constructions (isolation, alignement, accessibilité handicapé, pompe à chaleur.....), il est en de même pour les propriétés classées « Maison Remarquable ». Ces mêmes propriétaires peuvent être assurés de l'écoute de la ville à conserver dans les meilleures conditions l'aspect historique de leur bien,

. concernant l'amélioration du maillage du territoire et notamment avec le Pôle Gare de Chartres, je constate la volonté d'une réalisation d'une voie verte en lieu et place de la voie SNCF, et la concrétisation de la liaison BHNS (bus à haut niveau de service), en lien avec les services de l'agglomération. Ces moyens seront des alternatives à la voiture et des atouts pour les habitants de Mainvilliers et ainsi le projet PLU répondra aux objectifs fixés,

. concernant les zones « espaces naturels » la commune précise qu'elle est en cours de signature d'une convention relative à « l'Arbre », afin de souligner son importance dans la cité. La convention future devra être annexée au PLU, la commune a le souci de préserver ces zones,

. concernant le projet de renforcer le centre ville et de lui donner « une âme », la commune a la volonté manifeste de créer un véritable centre avec l'ouverture au cours de l'année 2026 d'une Maison Médicale et la construction d'un nouveau groupe scolaire. D'autres projets de construction à proximité avec l'ajout de commerces et la rénovation de la Place du Marché devraient compléter ce dispositif et renforcer le coeur de ville,

. concernant le constat de nuisances sonores à proximité du pôle gare de Chartres, la ville précise qu'un travail est à faire avec l'agglomération, les services de l'Etat et la SnCF,

. concernant le maintien en zone UA de l'entrée de ville côté Pôle Gare, Pont Casanova, la ville justifie le maintien car elle anticipe l'autorisation d'autres constructions sur ce secteur,

- . concernant l'absence de règlement sur la zone Uaa (Tallemont/Bretagne), la ville garantit qu'elle assurera une certaine cohérence des constructions,
- . concernant les toitures végétalisées soumises à un coefficient de pondération, la ville reconnaît l'omission de cette pondération dans la rédaction du règlement. Cette erreur sera rectifiée sur la version approuvée du PLU,
- . concernant, la plantation d'arbres, notamment sur les résidences Main Street et Lejeune, il n'est pas envisageable d'imposer de nouvelles contraintes à des propriétés privées déjà livrées,
- . concernant la largeur des voiries, de la piste mixte piéton/vélo et de la hauteur des clôtures séparatives des propriétés, la ville apporte des réponses claires qui mettent en avant le bon sens, les choix et le civisme des habitants.
- . concernant les projets, j'ai sollicité la ville sur les échéances des travaux programmés, car le public est toujours désireux de connaître les dates de réalisation.

En réponse, les projets seront réalisés à court terme : l'objectif est de déposer les permis de construire en 2025/2026 sur « l'Îlot Banane ». Les « 4 Tours » seront démolies en 2026 pour des constructions à partir de 2027/28.

Pour clore le chapitre sur les Conclusions Motivées du Commissaire Enquêteur, je recommande la mise en place d'un dispositif qui pourrait permettre le pilotage du PLU :

. La ville est dans un dialogue permanent avec un public large ; il lui serait aisé de rassembler une équipe composée d'acteurs bien intégrés au devenir de celle-ci. L'équipe ainsi constituée aurait la charge de présenter aux élus municipaux, **l'évolution des projets réalisés en référence à la liste des objectifs fixés.**

En conclusion

J'ai étudié l'ensemble du dossier en toute impartialité et écouté toutes les parties et notamment le public. Je peux affirmer que les règles de procédure ont été respectées et que le dossier était complet.

Compte tenu des points ci-dessus, de la régularité de l'enquête publique et de la cohérence du projet en fonction des objectifs fixés, j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la ville de Mainvilliers.

Fait à Varennes le 20 Juin 2025


Pascal Rozaire. Commissaire Enquêteur.