

1. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique est organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 421-19) et du Code de l'environnement (article R. 123-1 et suivants). Elle porte sur le projet d'aménagement du quartier Tallemont-Bretagne à Mainvilliers, dont la superficie dépasse 10 hectares, nécessitant ainsi une procédure d'enquête publique.

Ce projet a fait l'objet :

- d'une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) pour évaluer ses impacts environnementaux et sa conformité aux exigences réglementaires en matière de développement durable et de biodiversité. L'avis de la MRAe est joint au dossier de la présente enquête ;
- d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, en raison des aménagements prévus (gestion des eaux pluviales, noues, désimperméabilisation, etc.) impactant le cycle de l'eau. La déclaration est jointe au dossier de la présente enquête.

Cette enquête a pour objectif de :

- Informer le public sur les caractéristiques, les enjeux et les impacts du projet ;
- Recueillir les observations et propositions des citoyens, associations, institutions et toute personne intéressée ;
- Garantir la transparence et la participation citoyenne dans le processus décisionnel.

2. Contexte de l'opération

2.1. Contexte général

La commune de Mainvilliers, intégrée à Chartres Métropole (66 communes, 136 358 habitants en 2019), connaît une urbanisation contrastée : forte densification au sud-est, espaces agricoles et naturels préservés au nord-ouest. Le tissu urbain actuel résulte de la juxtaposition de quartiers aux architectures et configurations variées, reflétant les époques successives de leur construction.

2.2. Le quartier prioritaire : Tallemont-Bretagne

Le quartier Tallemont-Bretagne, construit dans les années 1960-1970, est classé Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Il concentre :

- 962 logements (dont 96% de logements sociaux) ;
- 2 342 habitants (21% de la population mainvilloise en 2018) ;
- Un taux de pauvreté de 58,6% (2018) et une forte concentration de chômeurs (48,2% des chômeurs de la commune en 2019) ;
- Un indice de jeunesse élevé (2,4 en 2018, contre 1,2 pour la commune).

Malgré ces défis, le quartier dispose d'atouts majeurs : associations actives, équipements publics, commerces de proximité.

3. Description du projet de renouvellement urbain

3.1. Stratégie globale

Le projet s'inscrit dans le cadre d'un Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et vise à :

- Transformer l'image du quartier, aujourd'hui stigmatisé ;
- Diversifier l'offre de logements (accession libre, locatifs intermédiaires) par la création de 8 lots à bâtir ;
- Améliorer les espaces publics et les mobilités (pistes cyclables, transports en commun) ;
- Créer des lieux de sociabilité et de végétalisation ;

- Obtenir le label Ecoquartier, en mettant l'accent sur la biodiversité et la gestion durable des eaux pluviales.

3.2. Périmètre et phasage

Le projet couvre une emprise de 60 771 m² et s'articule autour de plusieurs axes :

- Requalification de l'avenue de Bretagne : compaction de la voirie, pistes cyclables, désimperméabilisation ;
- Démolition et reconstruction : suppression des tours et de l'immeuble déjà démolit dit « la banane », construction d'environ 276 logements (126 en lieu et place de la banane, 150 sur l'emprise des tours) ;
- Création d'un parc central : espace végétalisé dense, noues pour la gestion des eaux pluviales, parcours sportifs et jeux pour enfants ;
- Aménagement des voiries : plateaux aux carrefours, contre-allée rue Jean Jaurès, parvis devant la future école.

4. Modalités de l'enquête publique

4.1. Durée et lieu

Dates : Du vendredi 10 octobre 2025 à 14h00 au mercredi 12 novembre 2025 à 17h00 (34 jours)

Lieu de consultation du dossier : En mairie de Mainvilliers et sur le site internet de la ville (<https://www.ville-mainvilliers.fr/>)

4.2. Participation du public

Toute personne peut :

- Consulter le dossier sur place ou en ligne ;
- Déposer des observations :
 - o Sur le registre d'enquête en mairie ;
 - o Par voie électronique

4.3. Suite donnée à l'enquête

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur rendra un rapport et des conclusions motivées, qui seront transmises à l'autorité compétente pour la prise de décision.

5. Contacts et informations complémentaires

Commissaire enquêtrice : Madame Brigitte ROBLET

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Mainvilliers

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

- Vendredi 10 octobre 2025 de 14h00 à 17h00
- Lundi 27 octobre 2025 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 12 novembre 2025 de 14h00 à 17h00

1. Contexte de l'opération

1.1. Contexte général

La commune de Mainvilliers appartient à la Communauté d'Agglomération « Chartres Métropole », ensemble intercommunal regroupant 66 communes pour une population totale de 136 358 habitants (recensement de 2019). Elle est la 3ème commune de l'agglomération en termes de population, et, est marquée par une urbanisation forte dans sa partie sud-est, tandis que le nord-ouest est marqué par la présence d'espaces agricoles et naturels importants.

Le tissu urbain existant est constitué en majeure partie de secteurs bâtis homogènes qui sont venus se juxtaposer au fur et à mesure de la colonisation des parcelles rurales. Ainsi, chaque secteur de la ville présente une architecture et une configuration caractéristique de son époque de réalisation et n'a pratiquement pas évolué depuis. Le découpage des différents quartiers se confond encore dans la plupart des cas avec les opérations successives, soit de logements collectifs, soit de pavillonnaires. Le regroupement des commerces en pied de certains immeubles vient de temps en temps tempérer cette réalité en introduisant des points de centralité susceptibles de fédérer des types de bâti hétérogènes.

1.2. Le quartier prioritaire : Tallemont-Bretagne

Le quartier Tallemont-Bretagne, construit dans les années 1960 et 1970 est identifié quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Il est situé à proximité immédiate de la mairie et du centre-ville. Cette localisation permet une accessibilité des commerces de Tallemont sur la place du marché. Ils constituent de ce fait un centre accessible à tous les habitants de Mainvilliers mais fréquenté principalement par les habitants du secteur Tallemont.

Ce quartier rassemble les caractéristiques des grands ensembles de l'époque : typologie réduite de logements, typologie réduite d'immeubles (la barre et la tour), espaces extérieurs ouverts et indifférenciés et une concentration de commerces et d'équipements sociaux.

Composé de 962 logements en 2021, le quartier comptait 2 310 habitants en 2013 et 2 342 en 2018 (soit 21% de la population Mainvilloise de 2018). La part du logement social représente 96% de l'ensemble des logements. Le quartier est marqué depuis le début des années 1990 par une baisse de population qui tend à se stabiliser en 2018, (3 053 en 1990, 2 776 en 1999, 2 494 en 2006, 2 310 en 2013).

Le taux de pauvreté 2018 est de 58.6%, en hausse par rapport à 2013. Il est à mettre en parallèle avec le nombre de chômeurs qui, bien qu'en baisse en 2018, reste important au regard du chômage communal. En 2019, 48.2% des chômeurs de Mainvilliers habitent le quartier Tallemont-Bretagne.

L'indice de jeunesse (part - de 20 ans / 60 ans ou +) est particulièrement élevé sur le quartier avec 2.4 en 2018, le double de celui de la commune 1.2. Enfin le quartier possède des potentialités et des atouts intéressants, tels que la présence de nombreuses associations, plusieurs équipements publics et la présence de commerces de proximité.

2. Description du projet de renouvellement urbain

Le quartier « Tallemont-Bretagne » bénéficie d'un programme de renouvellement urbain au titre des projets d'intérêt régional. Le projet de renouvellement urbain est un levier de développement et d'attractivité pour l'ensemble du territoire mainvillois. Il ne s'agit pas uniquement de renouveler le quartier d'habitat social délimité dans le quartier prioritaire de la politique de la ville, mais aussi d'intensifier le cœur de ville mainvillois. Ainsi la zone d'étude a été étendue au-delà du périmètre Nouveau

Programme de Renouvellement Urbain, incluant la mairie et les équipements de centre-ville afin de travailler la continuité urbaine nord-sud.

La stratégie s'articule autour du développement d'un axe de requalification des espaces publics et de développement d'équipements, accompagné d'une nouvelle offre d'habitat en accession dans ce secteur proche du cœur d'agglomération.

Sur le secteur Bretagne, le projet urbain prévoit :

- L'amélioration de la desserte en bus (fréquence) et de favoriser les mobilités douces
- La création d'une piste cyclable

Le secteur Tallemont comprend aujourd'hui les quatre tours (216 LLS), le bâtiment Jean Jaurès (40 LLS) et le bâtiment dit « la banane » (147 LLS) d'ores et déjà démolis. Sa déconstruction permettra la construction d'environ 126 logements en accession libre et selon des typologies variées : collectifs, intermédiaires (type maisons groupées) et individuels. Il est également prévu la déconstruction des quatre tours dont les emprises libérées permettront de construire 150 nouveaux logements également en accession libre et locatifs intermédiaires selon des typologies variées.

Via des démolitions importantes de logements sociaux, la reconstruction d'une offre de logements et le réaménagement des espaces extérieurs, l'objectif à l'échelle de ce quartier est de changer l'image de ce secteur aujourd'hui stigmatisé.

Programme des opérations :

- Démolition de l'immeuble la banane (déjà réalisé)
- Déconstruction de la maison de quartier (déjà réalisé)
- Réhabilitation de la barre petit Jaurès et réaménagement des espaces extérieurs (déjà réalisé)
- Construction d'environ 126 logements en lieu et place de la banane et aménagement des abords (voirie et espaces publics)
- Déconstruction des quatre tours
- Construction d'environ 150 logements sur l'emprise libérée des quatre tours et aménagement des espaces publics aux abords

3. Présentation du projet d'aménagement

3.1. Les enjeux et objectifs

L'ensemble du projet a fait l'objet d'une réflexion globale d'aménagement ayant abouti au plan guide ci-dessous. Les attentes ayant guidé la réflexion du projet étaient :

- Une demande forte d'une plus grande végétalisation du quartier
- Une demande forte de lieux propices à la sociabilité
- Une démarche visant à l'obtention du label Ecoquartier qui met l'accent notamment sur la protection de la biodiversité en ville

Le parti pris paysager du projet d'aménagement évolue en renforçant la vocation écologique du parc linéaire et la dimension urbaine et socialisante du cœur de ville autour de la place du marché et des nombreux équipements qui la bordent.

Ainsi le plan guide se structure autour de 2 éléments :

- Un parc « forêt » le long de l'avenue de la Résistance
- Créer un îlot de fraîcheur urbaine à l'échelle du quartier
- Valoriser la biodiversité floristique et faunistique
- Réduire les coûts de gestion par rapport à des plantations isolées
- Renforcer la sécurisation de l'avenue pour les piétons, les cycles et les automobilistes

3.2. Le périmètre opérationnel

Le projet Tallemont-Résistance a fait l'objet d'un projet de maîtrise d'œuvre. L'emprise du permis d'aménager visant à réaliser les interventions précédemment citées et faisant l'objet de la présente enquête publique est de 60 771 m².

3.2.1. Les axes du projet

Le projet de requalification du secteur Tallemont Résistance est phasé selon plusieurs secteurs :

- La requalification de l'avenue de Bretagne qui permettra de compacter la voirie et d'intégrer 2 pistes cyclables, de désimperméabiliser le stationnement et d'améliorer les accès aux parkings existants.

- La démolition de la banane et des 4 tours permet la division du foncier en 8 nouveaux lots. Ils seront séparés par un nouveau réseau de ruelles favorisant les parcours inter-quartiers. Le parc central sera l'élément fédérateur du projet. Il sera planté densément et composé de noues pour la gestion intégrée des eaux pluviales. Plusieurs parcours d'agrès sportifs et de jeux statiques pour enfants ponctueront le parcours.
- L'ensemble des carrefours sera traité en plateaux pour réduire la vitesse des voitures.
- La rue Jean Jaurès sera doublée d'une contre-allée permettant d'accéder aux différents lots.
- Deux nouveaux parvis seront aménagés au droit des deux écoles implantées en limite de site.

3.2.2. Hiérarchie des voiries

Une hiérarchie des voies de circulation :

- L'axe Résistance - Bretagne, qui concentre les flux de transit, transports en commun ainsi qu'un itinéraire vélos dédié.
- Les rues Jean Jaurès, de Tallemont et de la Libération assurant les liaisons entre les quartiers.
- Un réseau dense de ruelles et chemins permettant une meilleure connexion nord - sud au sein de la ville.

3.2.3. Typologie des espaces paysagers

L'infiltration directe des eaux pluviales est un des enjeux principaux du projet. Pour cela, différentes typologies d'espaces perméables sont mises en place :

- Désimperméabilisation du stationnement (pavé joint sable, enherbés, etc.).
- Un parc central densément planté et composé de noues pour la récupération des eaux pluviales.
- Des pieds d'arbres plantés de massifs arbustifs / graminées, qui assurent la séparation entre voirie circulée et cheminement piéton.
- Des chemins et ruelles en stabilisé.
- Des noues ponctuelles qui bordent les allées, ruelles et trottoirs.

3.2.4. Les différents espaces végétalisés

Le projet prévoit la création d'un parc linéaire arboré, situé de part et d'autre de l'Avenue de la Résistance. Le choix des essences, se portera vers espèces locales et adaptés au climat du quartier.

Les espaces végétalisés permettront également de gérer les eaux pluviales. Des noues d'infiltration des eaux de pluies seront créées dans le parc forestier.

Quelques espaces engazonnées seront maintenus pour permettre aux usagers d'occuper l'espace public de manière plus spontanée.