



## PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE MAINVILLIERS SÉANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix septembre deux mille vingt-quatre à 18 h 36, le Conseil Municipal, légalement convoqué le quatre septembre deux mille vingt-quatre, s'est réuni sous la Présidence de :

Madame Michèle BONTHOUX, Maire

### L'ordre du jour est le suivant :

↳ DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

↳ REMERCIEMENTS

↳ DECISIONS : en vertu des délégations accordées à Madame Le Maire par la délibération N° 2022-02-02 de la séance du 10 février 2022. Liste des décisions prises : N°2024-009, 2024-033 à 041, 2024-044 et 2024-073.

↳ PROCES-VERBAL :

- Adoption du procès-verbal de la séance du 19 juin 2024

↳ PROJETS DE DELIBERATIONS :

\*\*\*\*\*

### **Finances**

1. Aide financière de la ville aux séjours scolaires des élèves mainvillois du collège Jean Macé.
2. Taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE) : tarifs applicables au 1er janvier 2025.

### **Ressources Humaines**

3. Ville - Création de postes.
4. Ville - Création de poste d'adjoint technique pour accroissement temporaire d'activité.
5. Régime Indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) – Modification numéro cinq.

### **Sport et Culture**

6. Convention entre la Ville de Mainvilliers et le CSM Football pour l'utilisation et le stockage d'un but mobile, propriété de l'association.
7. Convention de partenariat entre la ville de Mainvilliers et l'Association « Jazz en Réseau », dans le cadre du festival « Jazz de Mars ».

### **Aménagement Urbain**

8. Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) des CLOZEAUX, Classement dans le domaine public des espaces publics.
9. ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C) DES CLOZEAUX - PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE - Délibération motivée portant sur les conclusions formulées par le Commissaire-enquêteur et sur la poursuite de la procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique)
10. Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Arrêt du projet et bilan de la concertation.
11. Protocole d'accord pour la cession de la parcelle cadastrée AR267 – 6 Bis rue Pasteur 28300 Mainvilliers.
12. Cession des parcelles cadastrées AY14 et AY17 – 48 rue du Château d'eau 28300 Mainvilliers – AXIOM PROMOTEUR.
13. Protocole d'accord pour l'acquisition du foncier « résistance » - parcelle AN328 – Avenue de la Résistance appartenant à l'Office Public de l'Habitat d'Eure et Loir.

14. Lancement d'une procédure de déclassement de chemins ruraux et de voirie communale en vue d'une rétrocession à Chartres Métropole.
15. Projet dit de « Boisville 2 » - dénomination d'une nouvelle voie.
16. Prescription de l'élaboration du Règlement Local de Publicité.
17. Taxe d'aménagement – Mise à jour de la législation.

**Administration Générale**

18. Dérogations au repos dominical - Avis.
19. Référent déontologue de l' élu local – Désignation.

Étaient également présents :

C. DEFRANCE, S. MONTBAILLY, R. CANALE, S. VICENTE, G. BOUSTEAU, J-P. RAFAT, J. GUILLEMET, A. BUREAU, M. MAHI, F. GUINCETRE, S. KASMI, H. GADIO, P. MERCIER, Y. SAIDI, B. VINSOT, J. MALLOL, E. NTOMBANI, A. ALHASAN, M. CIBOIS, M. MASSA (départ à 19h30), C. JUBAULT, P. COUTURIER.

Absents représentés :

R-F. CHARON représenté par B. VINSOT,  
 L. FERNANDES représentée par G. BOUSTEAU,  
 F. MARIE représenté par J. GUILLEMET,  
 I. MONDOT, représentée par J-P. RAFAT,  
 D. DUBOIS, représentée par S. MONTBAILLY,  
 M. EDMOND représentée par S. KASMI,  
 M. KONATE représentée par S. VICENTE,  
 S. MILON AUGUSTE représentée par M. CIBOIS,  
 A. MASSA représenté par C. JUBAULT. (à partir de 19h30),  
 C. JURE représentée par P. COUTURIER.

Absents non représentés :

A. BOUSLIMANI,  
 M. EDMOND (pour la délibération N°2024-09-06 par pouvoir inopérant).

Elus n'ayant pas pris part au vote :

S. KASMI (pour la délibération N°2024-09-06).

Secrétaire de séance :

Madame Sylvie VICENTE a été désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

**DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE :**

\*\*\*\*\*

*Madame le Maire fait un appel à candidature.*

\*\*\*\*\*

Madame Sylvie VICENTE a été désignée secrétaire de séance.

\*\*\*\*\*

**PROCES-VERBAL :**

Séance du 19 juin 2024 : le procès-verbal de la séance est adopté à l'unanimité.

\*\*\*\*\*

**REMERCIEMENTS :**

Correspondance reçue le	Nom	Objet	
09/07/2024	Mme Catherine VANOTE	Remerciements	Pour l'organisation et l'invitation au concours des Maisons fleuris.

08/08/2024	La Caravane de Tépatouseul	Remerciements	Pour la subvention 2024
------------	----------------------------	---------------	-------------------------

**DECISIONS :**

<b>Décisions du Maire - Année 2024</b>		
2024-009	01/07/2024	Mise à disposition, à titre payant, du boulodrome du complexe Bernard Maroquin au profit de l'association Madeleine Pétanque ; le samedi 9 novembre 2024.
2024-033	20/06/2024	Attribution du marché de travaux de réaménagement des sanitaires enfants à l'École maternelle Coubertin (6 lots - Relance) Entreprises retenues : Lot 1 : DIAS CONSTRUCTION Lots 2,3 et 4 : ATLAS CONSTRUCTION Lot 5 : CHALLIER Lot 6 : STI ELEC
2024-034	26/06/2024	Mise à disposition, à titre gratuit de manière non exclusive, du hangar de l'ancien Arsenal, situé au 3 avenue Victor Hugo, au profit de l'association Majo-Twirl Mainvillois ; période du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025
2024-035	20/06/2024	Mise à disposition, à titre gratuit, du Gymnase Bernard Maroquin, au profit de l'ASCLE ; le vendredi 21 juin 2024 de 11h30 à 15h.
2024-036	24/06/2024	Mise à disposition, à titre gratuit, de la cour de l'ALSH, au profit de l'association APE Coubertin ; le 28 juin 2024 pour l'organisation d'une kermesse.
2024-037	24/06/2024	Mise à disposition, à titre gratuit, du préau de l'école élémentaire Pierre de Coubertin, au profit d'une enseignante de l'école PIERRE DE Coubertin ; le 2 juillet 2024 pour une représentation théâtrale
2024-038	24/06/2024	Mise à disposition, à titre gratuit, de box situés au 146 rue de la République à Mainvilliers au profit de l'Association D'EURE ET LOIR DES RESTAURANTS DU CŒUR
2024-039	09/07/2024	Attribution du marché n°24M003 - Transports scolaires Entreprise retenue pour les 3 lots : TRANSDEV EURE ET LOIR
2024-040	11/07/2024	Renouvellement de l'adhésion de la commune à l'Association des Maires d'Eure et Loir (AMF 28)
2024-041	26/07/2024	Signature de de la convention d'intervention pour la mise en œuvre de la clause sociale d'insertion entre CHARTRES METROPOLE et la Ville de MAINVILLIERS
2024-044	01/08/2024	Mise à disposition du sous-sol de la bibliothèque au profits de quatre associations (ACAC, AFMAC, MBONGUI, ALAA) pour la saison 2024-2025
2024-073	03/09/2024	Portant acceptation d'un don de tables

\*\*\*\*\*

## **DELIBERATIONS :**

### **Finances**

#### **N° 2024-09-01**

#### **Objet : Aide financière de la ville aux séjours scolaires des élèves mainvillois du collège Jean Macé**

Exposé de Monsieur Christophe DEFRANCE adjoint au Pôle Intergénérationnel, de l'Education et de la Politique de la Ville :  
Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu la délibération N°2020-03-04 du 02 mars 2020 relative aux aides financières pour les séjours scolaires des élèves mainvillois du second degré,

Considérant que la commune est régulièrement sollicitée par le collège Jean MACÉ, et ce afin d'apporter son concours financier aux séjours scolaires des élèves,

Considérant le souhait de la collectivité d'aider les élèves de son territoire uniquement, et de favoriser leur départ, par le biais d'un concours financier exceptionnel en direction de cet établissement, notamment,

Considérant la délibération N° 2020-03-04 du 02 mars 2020 accordant aux élèves mainvillois des établissements du secondaire une participation financière à leur séjour scolaire de :

- 7€ par élève mainvillois pour un voyage sans nuitée
- 13€ par élève mainvillois pour un voyage d'une nuitée
- 14€ par élève mainvillois pour un voyage de deux nuitées
- 15€ par élève mainvillois pour un voyage de trois nuitées
- 16€ par élève mainvillois pour un voyage de quatre nuitées
- 17€ par élève mainvillois pour un voyage cinq nuitées et plus,

Considérant la demande de subvention du collège Jean MACÉ, concernant le séjour de Londres pour quatre nuits du 22 au 26 mai 2023, pour 50 élèves, dont 32 mainvillois,

Il est proposé au conseil municipal :

**D'ACCORDER** au collège Jean MACE une aide financière de 512 euros pour le séjour de Londres en 2023 pour quatre nuits selon le calcul suivant :

Nombre d'enfants mainvillois participants : 32 élèves X 16 € pour un voyage de quatre nuitées = 512 €.

**D'AUTORISER** Madame le Maire, ou son représentant, à signer tout document pour l'instruction ou la réalisation de ce dossier.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-01 à l'unanimité.**

#### **N°2024-09-02**

#### **Objet : Taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE) : tarifs applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2025**

Exposé de Jacques GUILLEMET, Adjoint au Maire chargé de l'Economie de proximité et du Pôle santé :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2333-6 à L2333-16 ;

Vu le Code des impositions sur les biens et services, notamment ses articles L.454-60 à L.454-62 ;

Vu la délibération N° 1998-06-10 du 16 juin 1998 instituant la T.L.P.E. ;

Vu l'article L. 2333-9 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) fixant les tarifs maximaux de taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE). Ces tarifs sont relevés chaque année, dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation hors tabac de la pénultième année ;

Considérant le taux de variation de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) en France est de 4.8% pour 2024 (source INSEE). En conséquence, les tarifs maximaux de TLPE prévus au 1° du B de l'article L. 2333-9 du CGCT et servant de référence pour la détermination des tarifs prévus au 2° et au 3° du même article évoluent en 2025 ;

Considérant que la Taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE) concerne les supports publicitaires suivants, en fonction de la strate de la commune, du support publicitaire et de sa superficie, les tarifs réglementaires maximaux applicables en 2025 sont :

(Suite de la délibération N°2024-09-02)

(Les tarifs entre parenthèse sont ceux de 2024 pour information)

Il est proposé au conseil municipal :

**D'ACTUALISER** les tarifs applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2025 comme suit :

Commune de moins de 50 000 habitants	Superficie < ou = à 50 m <sup>2</sup>	Superficie > 50 m <sup>2</sup>
Pour les dispositifs publicitaires et pré enseignes (affichage non numérique)	18.60 € (17.70 €)	37.10€ (35.40 €)
Pour les dispositifs publicitaires et pré enseignes (affichage numérique)	55.70 € (53.10 €)	111.20€ (106.20 €)

Commune de moins de 50 000 habitants	Superficie < ou 12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup> < superficie < ou = 50 m <sup>2</sup>	Superficie > 50 m <sup>2</sup>
Pour les enseignes	18.60 € (17.70 €)	37.10 € (35.40 €)	74.20 € (70.80 €)

NB : la superficie ici prise en compte est la somme des superficies des enseignes.

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire informe l'assemblée :** « Vous avez effectivement en annexe, les tarifs applicables en 2025 en fonction des différents dispositifs publicitaires préenseignes et les enseignes. »

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-02 à l'unanimité.**

## Ressources Humaines

### N°2024-09-03

**Objet : Ville - Création de postes.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu le Code Général de la Fonction Publique et notamment ses articles L313-1 et suivants ;

Vu le budget ;

Vu le tableau des emplois et des effectifs 2024 ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal, sur proposition de l'autorité territoriale, de fixer les effectifs des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services en mentionnant sur quels grades et à quel niveau de rémunération il habilite l'autorité territoriale à recruter ;

Considérant l'absence de candidature au poste de psychologue depuis plusieurs mois et la possibilité d'ouvrir le poste au sein des structures petite enfance au cadre d'emploi dans la filière médico-sociale de psychomotricien (grades de psychomotricien hors classe ou de classe normal), pour un temps de travail non complet 7/35 -ème ;

Considérant que dans le cadre de l'extension du Pôle Petite Enfance (5 places supplémentaires au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et 5 places supplémentaires au 1<sup>er</sup> mars 2024) et le recrutement d'un agent par suite du départ annoncé d'une auxiliaire de puériculture, il est nécessaire de créer deux postes d'auxiliaire de puériculture de classe normale pour le pôle petite enfance, à compter du 15 septembre 2024 ;

Considérant la nouvelle répartition et organisation des animateurs pour faire face aux besoins de la collectivité dans le cadre des activités extra-scolaires, il est nécessaire d'augmenter le temps de travail de 2 animateurs (de 22 h/35H à 31H/35 h au tableau des effectifs) ;

Considérant que dans la perspective du recrutement d'un agent à temps complet pour effectuer les missions au sein de la Direction Générale de la Vie Locale (DGVL), en qualité de chargé de missions politique de la Ville/Maison des projets ; il est nécessaire de créer un poste d'animateur de la filière animation, un poste d'assistant territorial socio-éducatif de classe normale et un poste d'assistant territorial socio-éducatif de classe exceptionnelle, à temps complet à compter du 15 septembre 2024\* ;

(Suite de la délibération N°2024-09-03)

\*Seul l'un de ces trois postes sera pourvu en fonction du profil de l'agent recruté ;

Considérant qu'afin d'envisager le recrutement d'un militaire au grade actuel de Caporal-chef et d'un gendarme au grade actuel d'adjudant-chef pour pourvoir aux postes vacants faisant suite aux départs d'un brigadier-chef principal et d'un gardien brigadier, il est nécessaire de créer un poste supplémentaire de gardien brigadier à temps complet ;

Considérant le tableau récapitulatif suivant :

CAT.	CADRES D'EMPLOI	EHELLE	GRADES	POSTES À CRÉER	OBSERVATIONS
<b>Filière sociale</b>					
A	Assistant socio-éducatif		Assistant socio-éducatif classe exceptionnelle	1	Temps complet
A	Assistant socio-éducatif		Assistant socio-éducatif classe normale	1	Temps complet
<b>Filière médico-sociale</b>					
A	Psychomotricien		Psychomotricien Hors classe	1	Temps non complet 7H/35H
A	Psychomotricien		Psychomotricien classe normale	1	Temps non complet 7H/35H
B	Auxiliaire de puériculture		Auxiliaire de puériculture de classe normale	2	Temps complet
<b>Filière animation</b>					
C	Adjoint d'animation	C2	Adjoint d'animation principal 2 <sup>ème</sup> classe	2	Temps non complet 31H/35H
B	Animateur		Animateur	1	Temps complet
<b>Filière Police municipale</b>					
C	Gardien brigadier	C2	Gardien brigadier	1	Temps complet

Il est proposé au conseil municipal :

**Article 1 : DE CRÉER** 10 emplois permanents à compter du 15 septembre 2024 :

- Un poste d'assistant socio-éducatif de la filière sociale à temps complet, classe exceptionnelle,
- Un poste d'assistant socio-éducatif de la filière sociale à temps complet, classe normale,
- Un poste de psychomotricienne à temps non complet 7H/35 H, hors classe,
- Un poste de psychomotricienne à temps non complet 7H/35 H, classe normale,
- Deux postes d'auxiliaire de puériculture au grade d'auxiliaire de puériculture de classe normale appartenant à la catégorie B à temps complet dans la filière médico-sociale ;
- Deux postes d'adjoints d'animation principal 2<sup>ème</sup> classe appartenant à la catégorie C à temps non complet 31H/35 Heures dans la filière animation,
- Un poste d'animateur appartenant à la filière animation à temps complet,
- Un poste de gardien brigadier de la filière police municipale à temps complet,

Les personnes recrutées bénéficieront des primes et indemnités afférentes à leur grade, instituées dans la collectivité si elles remplissent les conditions d'attribution pour y prétendre.

Ces emplois pourront être occupés par des agents contractuels recrutés à durée déterminée pour une durée maximale d'un an en cas de recherche infructueuse de candidats statutaires au vu de l'application de l'article L332-14 du Code Général de la Fonction Publique.

Leur durée pourra être prolongée, dans la limite d'une durée totale de 2 ans, lorsque, au terme de la durée fixée au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L332-14 du Code Général de la Fonction Publique, la procédure de recrutement pour pourvoir l'emploi par un fonctionnaire n'a pu aboutir.

**Article 2 : D'AUTORISER** Madame le Maire à recruter des fonctionnaires ou lauréats de concours, ou le cas échéant des agents contractuels, pour pourvoir ces emplois ;

**Article 3 : DE DIRE** que les crédits nécessaires à la rémunération des agents nommés et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au budget aux chapitres et articles prévus à cet effet.

(Suite de la délibération N°2024-09-03)

**Madame le Maire informe l'assemblée :** « C'est quelque chose de récurrent, vous le savez, on ouvre différents postes pour, là encore, pour pouvoir recruter au mieux aux différents postes qui se libèrent dans la collectivité. Sachez quand même que la fonction publique attire de moins en moins donc c'est de plus en plus difficile, d'où ce large panel et ensuite, ce qui nous permet, nous l'espérons à terme, d'avoir quelqu'un sur ces différents postes. »

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-03 à l'unanimité.**

**N°2024-09-04**

**Objet : Ville - Création de poste d'adjoint technique pour accroissement temporaire d'activité.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu l'article L.332-23 du Code Général de la Fonction Publique (CGFP) qui stipule que « Les collectivités peuvent recruter temporairement des agents contractuels sur des emplois non permanents pour faire face à un besoin lié à :

1° Un accroissement temporaire d'activité, pour une durée maximale de douze mois ;

2° Un accroissement saisonnier d'activité, pour une durée maximale de six mois.

Le contrat peut être renouvelé dans la limite de sa durée maximale au cours d'une période de dix-huit mois consécutifs s'il est conclu au titre du 1° et de douze mois consécutifs s'il est conclu au titre du 2°. »

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal, sur proposition de l'autorité territoriale, de fixer les effectifs des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services en mentionnant sur quels grades et à quel niveau de rémunération il habilite l'autorité territoriale à recruter ;

(Suite de la délibération N°2024-09-04)

Considérant que, pour renforcer temporairement l'équipe des agents techniques au sein de l'école Jean Zay (maternelle), il est nécessaire de recourir au recrutement d'adjoint technique supplémentaire ;

Ainsi, il y aurait lieu, de créer 1 emploi temporaire :

- Du 16 septembre 2024 au 20 décembre 2024, renouvelable dans la limite de sa durée maximale au cours d'une période de dix-huit mois consécutifs.

CAT.	CADRE D'EMPLOI	ECHELLE	GRADE	POSTE À CRÉER	OBSERVATIONS
<b>Filière technique</b>					
C	Adjoint technique	C1	Adjoint technique territorial	1	Temps complet 35h00

Il est donc proposé au conseil municipal :

**Article 1 : DE CRÉER**, pour faire face aux différents besoins liés à des accroissements temporaires d'activité, en vertu de l'article L.332-23 1° du CGFP, l'emploi suivant :

- **1 emploi non permanent à temps complet :**
  - o A compter du 16/09/2024.

**Article 2 : DE FIXER** la rémunération de cet agent recruté au titre d'un accroissement temporaire d'activité sur la base de l'indice du 1er échelon correspondant au grade d'adjoint technique, à l'échelle C1, assortie du régime indemnitaire en vigueur dans la collectivité ;

**Article 3 : D'AUTORISER** Madame le Maire à recruter un agent contractuel pour pourvoir cet emploi, et à signer les contrats de recrutement et de renouvellement, au besoin ;

**Article 4 : DE DIRE** que les crédits nécessaires à la rémunération des agents nommés et aux charges sociales s'y rapportant seront inscrits au budget aux chapitres et articles prévus à cet effet.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-04 à l'unanimité.**

**N°2024-09-05**

**Objet : Régime Indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) – Modification numéro cinq.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire

(Suite de la délibération N°2024-09-05)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Fonction Publique et notamment ses articles L 712-1 et L 713-1 ; L 714-4 à L 714-6, L 714-8

Vu la loi n°2010-751 du 5 juillet 2010 relative à la rénovation du dialogue social et comportant diverses dispositions relatives à la fonction publique ;

Vu le décret n° 91-875 du 6 septembre 1991 modifié pris pour l'application l'article L 714-4 du Code Général de la Fonction Publique ;

Vu le décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 portant création du RIFSEEP dans la Fonction Publique d'Etat ;

Vu le décret n°2015-661 modifiant le décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 portant création d'un régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel dans la fonction publique de l'Etat ;

Vu les arrêtés ministériels du 20 mai 2014, transposables aux cadres d'emploi d'Opérateur des APS, d'Agent Spécialisé des Ecoles Maternelles, d'Adjoint administratif et d'Adjoint d'Animation, celui du 19 mars 2015, transposable aux cadres d'emploi d'Educateur des APS, d'Animateur et de Rédacteur, celui du 3 juin 2015 transposable au cadre d'emploi d'Attaché, et celui du 30 décembre 2016 transposable au cadre d'emploi d'Adjoint du patrimoine,

Vu l'arrêté ministériel du 16 juin 2017 (*publié au JO du 12/08/2017*) transposable aux cadres d'emploi d'Adjoint technique et d'Agent de maîtrise,

Vu l'arrêté ministériel du 14 mai 2018 transposable au cadre d'emploi d'Assistant de Conservation du patrimoine,

Vu la délibération N° 1999-06-27 de la séance du conseil municipal du 30 juin 1999 actant le versement des primes annuelles et primes vacances (*préalablement versées par le Comité des Œuvres sociales de la commune*) par la commune et la délibération N° 2005-09-12 de la séance du conseil municipal du 22 septembre 2005 convertissant le montant de ces primes en euros,

Vu la délibération N° 2019-12-14 de la séance du conseil municipal du 12 décembre 2019 relative au Régime indemnitaire du personnel communal,

Vu la délibération N° 2021-03-13 de la séance du conseil municipal du 25 mars 2021 relative au Régime indemnitaire du personnel communal,

Vu la délibération N° 2023-09-03 de la séance du conseil municipal du 12 septembre 2023 relative au Régime indemnitaire du personnel communal,

Considérant que les primes et indemnités sont attribuées sur la base d'une délibération de l'organe délibérant ; elles se distinguent, en cela, des éléments obligatoires de rémunération que sont le traitement indiciaire, le supplément familial (*SFT*) le cas échéant et la Nouvelle Bonification Indiciaire (*NBI*) pour les agents qui remplissent les conditions d'attribution,

Considérant que le nouveau régime indemnitaire, tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel, dit RIFSEEP, mis en place progressivement dans la fonction publique de l'Etat, est transposable à la fonction publique territoriale et peut être mis en œuvre dans les collectivités au fur et à mesure que les arrêtés ministériels sont publiés ; ce régime indemnitaire se compose d'une part, d'une indemnité liée aux fonctions, aux sujétions et à l'expertise (*IFSE*), et d'autre part, le cas échéant, d'un complément indemnitaire tenant compte de l'engagement professionnel et de la manière de servir (*CIA*),

Considérant que la collectivité a engagé une réflexion visant à refondre le régime indemnitaire des agents et à instaurer le RIFSEEP, et que pour ce faire, pour les cadres d'emploi auxquels il s'applique, le RIFSEEP se substitue à l'ensemble des primes ou indemnités versées antérieurement (*l'IAT, l'IFTS, l'IEMP, indemnités de régie...*), hormis celles pour lesquelles un maintien est explicitement prévu par l'arrêté du 27 août 2015,

Considérant que le RIFSEEP est cumulable avec l'indemnisation des frais de déplacement, les dispositifs compensant les pertes de pouvoir d'achat (*exemples : indemnité compensatrice, l'indemnité différentielle, GIPA, ...*), l'indemnité horaire pour travaux supplémentaires (*IHTS*), l'indemnité d'astreinte et d'intervention, l'indemnité de permanence, la prime de responsabilité versée aux emplois fonctionnels, les indemnités compensant le travail de nuit, le dimanche ou les jours fériés...,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre à jour les cadres d'emplois concernés par le RIFSEEP au fur et à mesure de la promulgation des arrêtés et décrets ministériels,

Il est proposé d'actualiser la liste des cadres d'emplois concernés par le RIFSEEP de la façon suivante :

(Suite de la délibération N°2024-09-05)

Filière Administrative	
DGS - DGA	Administrateurs territoriaux
Attachés territoriaux	Secrétaires de mairie
Rédacteurs territoriaux	Adjoint administratifs territoriaux
Filière Technique	
DGST - DGAST	Ingénieurs en chef territoriaux
Ingénieurs territoriaux	Techniciens territoriaux
Agents de maîtrise territoriaux	Adjoint techniques territoriaux
Adjoint techniques territoriaux des établissements d'enseignement	
Filière Animation	
Animateurs territoriaux	Adjoint d'animation territoriaux
Filière Culturelle	
Directeurs d'établissements territoriaux d'enseignement artistique	Professeurs territoriaux d'enseignement artistique
Assistants territoriaux d'enseignement artistique	Conservateurs territoriaux du patrimoine
Conservateurs territoriaux de bibliothèques	Attachés territoriaux de conservation du patrimoine
Bibliothécaires territoriaux	Assistants territoriaux de conservation du patrimoine et des bibliothèques
Adjoint territoriaux du patrimoine	
Filière Médico-sociale	
Médecins territoriaux	Cadres territoriaux de santé paramédicaux
Cadres territoriaux de santé – infirmiers et techniciens paramédicaux	Masseurs kinésithérapeutes et orthophonistes territoriaux
Pédicures-podologues, ergothérapeutes, psychomotriciens, orthoptistes, techniciens de laboratoire médical, manipulateurs d'électroradiologie médicale, préparateurs en pharmacie hospitalière et diététiciens territoriaux	Sage-femmes territoriales
Psychologues territoriaux	Puéricultrices cadres territoriaux de santé
Puéricultrices territoriales	Infirmiers territoriaux en soins généraux
Infirmiers territoriaux	Auxiliaires de puériculture territoriaux
Aides-soignants territoriaux	Auxiliaires de soins territoriaux
Filière Médico-technique	
Biologistes, vétérinaires et pharmaciens territoriaux	Techniciens paramédicaux territoriaux
Filière Sociale	
Conseillers territoriaux socio-éducatifs	Assistants territoriaux socio-éducatifs
Éducateurs territoriaux de jeunes enfants	Moniteurs-éducateurs et intervenants familiaux territoriaux
Agents territoriaux spécialisés des écoles maternelles	Agents sociaux territoriaux
Filière Sportive	
Conseillers territoriaux des activités physiques et sportives	Éducateurs territoriaux des activités physiques et sportives
Opérateurs territoriaux des activités physiques et sportives	

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire informe l'assemblée** : « Il est bien évident que nous n'avons pas tous ces types d'emploi au sein de la collectivité mais il était cependant nécessaire de mettre la liste des cadres d'emplois à jour, notamment pour un nouveau métier que nous avons vu dans une des délibérations précédentes, qui est la psychomotricienne et qui n'était pas précédemment inscrite dans la filière médico-sociale. Donc nous vous proposons, ce soir, de mettre à jour cette liste des cadres d'emploi concernés par le RIFSEEP, tel que présentée ci-dessus. »

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-05 à l'unanimité.**

## Sport et Culture

N°2024-09-06

**Objet : Convention entre la Ville de Mainvilliers et le CSM Football pour l'utilisation et le stockage d'un but mobile, propriété de l'association.**

Exposé de M. Frédéric GUINCÊTRE, Conseiller municipal délégué chargé des sports :

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune,

Afin d'enrichir ses situations d'entraînements et plus particulièrement celles menées sur le terrain de football synthétique du Stade Bernard MAROQUIN, le Club Sportif Mainvilliers Football s'est porté acquéreur d'un but mobile.

Au vu de la « dangerosité potentielle » d'un tel équipement, s'il n'est pas utilisé conformément à la réglementation en vigueur, il apparaît nécessaire d'encadrer son utilisation et son stockage par le CSM football sur le domaine public, par l'intermédiaire d'une convention spécifique, jointe en annexe.

La présente délibération a donc pour objet d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention devant intervenir en la matière.

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire demande à Monsieur Samir KASMI de se retirer de la salle de débat et précise à l'assemblée :** « C'est que maintenant on est contraint au déport, j'avais cru, moi, comprendre que Samir KASMI ne participerait simplement pas au vote mais comme il est fait par ailleurs dans d'autres instances, Luc [BRUNET, responsable du Secrétariat Général] me précise qu'il faut effectivement, pour cette délibération qu'il sorte en tant que président du CSM Football. »

\*\*\*\*\*

**Monsieur Samir KASMI se retire de la salle des débats pour l'ensemble de la délibération.**

\*\*\*\*\*

**Monsieur Frédéric GUINCÊTRE informe l'assemblée :** « C'est une délibération que l'on a tous les ans. Donc c'est une convention qui se fait entre la ville de Mainvilliers et l'association Club Sportif Mainvilliers Football pour l'autorisation de stockage, la maintenance et l'utilisation du but mobile, l'obligation de rangement immédiat du but mobile après utilisation, la responsabilité, les assurances, le contrôle de la ville, la durée de la convention et la fin anticipée de la convention, également sur le règlement des litiges. »

**Madame le Maire ajoute :** « C'est quelque chose qu'on passe tous les ans. C'est une convention annuelle. »

**Madame JUBAULT/ COUTURIER demande :** « On est obligé de le faire chaque année ? »

**Madame le Maire réponds :** « Alors justement, j'échangeais avec Jérôme [ROBERT, Directeur Général Adjoint à la Vie locale], c'est vrai qu'on pourrait imaginer bien évidemment, la faire pour la durée du mandat par exemple, mais c'est fait pour des raisons, notamment relatives à la sécurité et le fait que ça nécessite quand même un certain contrôle. Ça fait une piqûre de rappel aussi au niveau du club, ce qui, à mon sens, n'est pas une mauvaise chose. Ce n'est pas qu'il ne le ferait pas volontairement mais enfin, on sait comment les associations vivent, elles sont prises par beaucoup de chose. Et là du coup, ça réactualise un peu les données. »

**Monsieur Frédéric GUINCÊTRE précise :** « Il n'y a donc pas de tacite reconduction, faut le faire tous les ans, c'est obligatoire. »

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-06 à l'unanimité.**

N°2024-09-07

**Objet : Convention de partenariat entre la ville de Mainvilliers et l'Association « Jazz en Réseau », dans le cadre du festival « Jazz de Mars ».**

Exposé de Madame Rita CANALE, adjointe au maire, chargée du pôle de l'épanouissement, de l'économie sociale et solidaire, des associations et de la culture :

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune,

(Suite de la délibération N°2024-09-06)

Considérant que dans le cadre de sa dynamique culturelle, la ville de Mainvilliers est amenée à engager des actions de partenariat avec diverses associations, comme l'association « Jazz en Réseau ».  
(Suite de la délibération N°2024-09-07)

Considérant, qu'il y a lieu de clarifier le partenariat culturel entre la Ville et l'association « Jazz en Réseau », dans la mise en œuvre du festival « Jazz de Mars », se déroulant en partie à Mainvilliers.

Considérant, qu'il convient aujourd'hui dans un souci d'intérêt général de le légitimer plus fortement, par la mise place d'une convention de partenariat entre la ville de Mainvilliers et l'association « Jazz en Réseau ».

Il est proposé au conseil municipal

**D'AUTORISER** Madame le Maire, ou son représentant à signer la convention de partenariat avec l'Association « Jazz en Réseau ».

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-07 à l'unanimité.**

## Aménagement Urbain

### **N°2024-09-08**

**Objet : Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) des CLOZEAUX, Classement dans le domaine public des espaces publics.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment son article L.141-3,

Vu la délibération n° 2014-02-15 de la séance du Conseil Municipal du 24 février 2014 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2017-02-14 de la séance du Conseil Municipal du 9 février 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2018-09-07 de la séance du Conseil Municipal du 20 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Foncier Conseil SNC (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux et autorisant la signature du Traité de Concession de la ZAC des Clozeaux,

Vu l'avis de Chartres Métropole du 29 octobre 2019 sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC des Clozeaux,

Vu la délibération n° 2019-12-26 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 portant approbation du Programme des Equipements Publics (PEP) à réaliser dans la ZAC des Clozeaux,

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

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

Vu la délibération n°2020-03-22 de la séance du Conseil Municipal du 02 mars 2020 approuvant la dénomination des voies et d'une place au sein de la ZAC des Clozeaux, modifiée par la délibération n°2021-05-09 de la séance du Conseil Municipal du 20 mai 2021 portant modification de numéro pour erreur matérielle,

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

Vu la délibération n°2020-11-09 de la séance du Conseil Municipal du 5 novembre 2020 approuvant la modification n°2 du dossier de réalisation de la ZAC,

Vu la délibération n°2022-12-08 de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 approuvant la modification n°3 du dossier de réalisation de la ZAC,

(Suite de la délibération N°2024-09-08)

Vu la délibération n°2024-04-02 de la séance du Conseil Municipal du 16 avril 2024 approuvant la prorogation de 5 années du traité de concession de la ZAC des Clozeaux et signature de l'avenant n°2 au traité de concession,

Vu la délibération n°2024-04-03 de la séance du Conseil Municipal du 16 avril 2024, portant approbation de l'acquisition de la propriété des voies, dépendances, ouvrages et réseaux divers réalisés dans le cadre de la ZAC des Clozeaux phase 1,

Vu le traité de concession d'aménagement signé entre la Ville de Mainvilliers et la société FONCIER CONSEIL SNC pour la réalisation de la ZAC, et notamment son article 23 relatif à la remise des ouvrages réalisés à titre gratuit au fur et à mesure de l'achèvement des tranches opérationnelles,

Considérant que le conseil municipal est compétent pour acter l'acquisition des parcelles ci référencées, en reconnaissant à la voie, le caractère public,

Considérant que cette voie est déjà ouverte à la circulation et porte desserte des habitations limitrophes, comme matérialisé sur le plan annexé,

Considérant que l'article L. 141-3 du Code de la Voirie Routière susvisé prévoit que la procédure de classement d'une voie est dispensée d'enquête publique préalable lorsque le classement envisagé n'a pas pour conséquence et porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation par la voie,

Considérant les équipements et aménagements à usage public réalisés conformément au traité de concession qui ont vocation à intégrer le domaine public routier avec les servitudes induites et être rattachés aux réseaux publics existants de même nature, pour faire l'objet d'une gestion unitaire,

Considérant le dossier technique avec notamment la remise des ouvrages de la phase 1, dossier comprenant les les Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE), plan parcellaire et autres pièces légales,

Considérant le parcellaire cadastral de l'assiette foncière des ouvrages remis définissant les emprises à transférer en pleine propriété et comportant les parcelles suivantes :

LOTS	PARCELLES CADASTRALES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
Voirie	AV n° 463	31
	AV n° 465	142
	AV n° 469	611
	AV n° 474	698
	AV n° 476	2353
	AV n° 488	294
	AV n° 491	234
	AV n° 496	225
	AV n° 498	469
	AV n° 504	130
	AV n° 520	529
	AV n° 539	22
AV n° 543	269	
Total		6007

Considérant le procès-verbal de réception avec réserves du 2 avril 2024,

Considérant l'avis favorable de Chartres métropole, direction du cycle de l'eau du 14 février 2024, pour la reprise des réseaux EU, EP, et AEP dans le domaine public,

Considérant l'avis favorable de Chartres métropole, direction des réseaux secs du 08 avril 2024, pour la reprise des réseaux et de l'éclairage dans le domaine public,

Considérant, que l'acte notarié concernant la rétrocession des espaces publics envers la ville en date du 18/06/2024 actant le transfert de propriété à la ville de Mainvilliers.

(Suite de la délibération N°2024-09-08)

**D'APPROUVER**, le classement dans le domaine public des espaces publics (voiries listées ci-dessus) sis à Mainvilliers, matérialisées sur le plan annexé.

**D'AUTORISER**, Madame Le Maire, ou son représentant à signer tout document à cet effet.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-08 à l'unanimité.**

**N°2024-09-09**

**Objet : ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C) DES CLOZEAUX - PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE - Délibération motivée portant sur les conclusions formulées par le Commissaire-enquêteur et sur la poursuite de la procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique)**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU la délibération n° 2014-02-14 de la séance du Conseil Municipal du 24 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Mainvilliers,

VU la délibération n° 2014-02-15 de la séance du Conseil Municipal du 24 février 2014 par laquelle le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable et a approuvé le dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

VU la délibération n° 2017-02-14 de la séance du Conseil Municipal du 9 février 2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création de la ZAC des Clozeaux,

VU la délibération n° 2018-09-07 de la séance du Conseil Municipal du 20 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Foncier Conseil SNC (Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux,

VU les délibérations n° 2019-12-26 et n° 2019-12-27 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 par lesquelles le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux,

VU la délibération n° 2019-12-29 de la séance du Conseil Municipal du 12 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé l'avenant n°1 au traité de concession de la ZAC,

VU la délibération n° 2020-03-20 de la séance du Conseil Municipal du 2 mars 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification simplifiée n° 2 du PLU, ayant pour objet d'adapter les dispositions réglementaires de ce dernier applicables au périmètre de la ZAC des Clozeaux ainsi qu'à ses abords,

VU les délibérations n° 2020-09-13 de la séance du Conseil Municipal du 10 septembre 2020, n° 2020-11-09 du 5 novembre 2020 et n° 2022-12-08 du 13 décembre 2022 par lesquelles le Conseil municipal a respectivement approuvé les modifications n° 1, 2 et 3 du dossier de réalisation de la ZAC,

VU les délibérations n° 2020-10-15 de la séance du Conseil Municipal du 8 octobre 2020 et n° 2023-03-07 de la séance du Conseil Municipal du 14 mars 2023 par lesquelles le Conseil municipal a confirmé le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC des Clozeaux et a sollicité le Préfet de Département aux fins d'ouverture des enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêt de cessibilité sur ladite opération d'aménagement,

VU la décision n° E24000026/45 du 29 février 2024 du Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, désignant M. François CHAGOT en qualité de Commissaire-enquêteur,

VU l'arrêté préfectoral du 8 avril 2024 par lequel le Préfet d'Eure-et-Loir a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de réalisation de la ZAC des Clozeaux et de l'enquête parcellaire conjointe,

VU le déroulement de l'enquête publique conjointe,

VU le procès-verbal établi à l'issue de l'enquête publique et le mémoire en réponse rédigé par le maître d'ouvrage,

(Suite de la délibération N°2024-09-09)

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur, établis le 28 juin 2024,

VU notamment l'avis défavorable exprimé par le Commissaire-enquêteur sur la demande de déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la ZAC des Clozeaux,

VU les dispositions prévues à l'article R.112-23 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU la nécessité de disposer de tous les moyens permettant d'assurer la réalisation complète de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux,

VU les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération d'aménagement dite « ZAC des Clozeaux », rappelés dans la présente délibération,

**Sont rappelés en premier lieu les éléments suivants :**

- Constituant une dent creuse au sein d'un tissu déjà urbanisé, le secteur des Clozeaux est inscrit au document d'urbanisme communal, approuvé en février 2014, en zone 1AUc : zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat ; ce secteur était déjà classé en zone 1NAe, ayant vocation à devenir une zone d'habitat à dominante pavillonnaire, dans le plan d'occupation des sols approuvé en 2000. Qu'à ces occasions, aucun propriétaire foncier toujours riverain ne s'est manifesté contre ces documents d'urbanisme instaurant notre projet urbain lors de l'enquête publique ou dans les registres de consultation, ayant conduit à un avis favorable du Commissaire Enquêteur sur l'élaboration du PLU le 3 janvier 2014 (*cf Annexes n°1 et n°2*).
- En 2014, le Conseil municipal de Mainvilliers a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux après une importante concertation. Un même souci de co-construction du projet avec les habitants de Mainvilliers, et les riverains (dont les propriétaires privés) de la ZAC en particulier, a été poursuivi lors de l'élaboration du dossier de réalisation (*cf. Annexe n°3*).
- Que fort de cette antériorité, la commune de Mainvilliers a acquis progressivement et à l'amiable et par voie de préemption les 27 263 m<sup>2</sup> de terrains entre juin 1981 et mars 2018, dont 60% postérieurement au POS de 2000. Il s'agit des parcelles cadastrées AV 7, AV 60, AV 65, AV 66, AV 77, AV 78, AV 79, AV 81, AV 87, AV 96, AV 28, AV 335, AV 337, AV 343, AV 344, AV 353, AV 355, AV 358, AV 360, AV 362, AV 388, AV 396, AV 398 et AV 400. Ce foncier communal représente, de façon morcelée, 77% de l'emprise de la ZAC et une immobilisation financière importante et de long terme de la commune pour permettre la réalisation du projet urbain (*Cf Annexe n°4*).
- Le quartier Tallemont-Bretagne à Mainvilliers a été retenu par la loi pour la Ville et la Cohésion Urbaine du 21 février 2014 comme l'un des 200 quartiers d'intérêt régional. Par la suite, le Contrat de Ville de la Communauté d'agglomération de Chartres Métropole 2015-2020 signé le 03 juillet 2015, puis le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU signé le 17 novembre 2017, et enfin la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU signé le 11 mai 2020, et son avenant n°1 du 11 juin 2022, identifient le besoin de reconstruction de 43 logements sur la ZAC des Clozeaux d'une partie des 255 logements à démolir à partir de 2018
- Après avoir procédé à une modification du dossier de création de la ZAC en 2017, la Commune a lancé une consultation visant à recruter un aménageur dans le but de faire réaliser l'opération sous le régime de la concession d'aménagement. À l'issue de cette consultation, la société SNC Foncier Conseil (Nexity) a été désignée en septembre 2018 comme aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC.
- Conformément aux missions qui lui ont été confiées, l'aménageur a mené l'ensemble des études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et à la réalisation du projet ; il a également mené les discussions avec les propriétaires en vue de pouvoir procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.
- Dans ce cadre, le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC des Clozeaux ont été approuvés par le Conseil municipal le 12 décembre 2019. Par la suite, le dossier de réalisation a, à trois reprises, fait l'objet de modifications, respectivement approuvées par le Conseil municipal de Mainvilliers le 10 septembre 2020, le 5 novembre 2020 et le 13 décembre 2022.
- L'ensemble des délibérations approuvant les pièces constitutives de la ZAC (dossier de création et dossier de réalisation) tout comme la modification simplifiée du PLU menée en 2020 pour les besoins de la ZAC des Clozeaux, n'ont fait l'objet d'aucun retours de tiers. Il en est de même pour les permis de construire obtenus en phase 1 de la ZAC par les différents pétitionnaires.
- La commercialisation de la première phase de la ZAC a été lancée en février 2020 pour 22 terrains à bâtir auprès de particuliers et les 3 îlots auprès d'un promoteur, les îlots étant destinés notamment à accueillir des logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés devant permettre le relogement d'une partie des ménages de l'opération NPNRU engagée à partir de 2018.
- En parallèle de la réalisation de la première phase, compte tenu des difficultés rencontrées dans les discussions avec les propriétaires des terrains concernés par la seconde phase de la ZAC, la municipalité a décidé de solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement pour se donner les moyens d'assurer la réalisation complète de son projet d'habitat, se laissant ainsi la possibilité de recourir à l'expropriation dans le cas où les négociations amiables seraient un échec.

(Suite de la délibération N°2024-09-09)

- L'engagement de cette procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été validé par le Conseil municipal le 8 octobre 2020 ; le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire ont ainsi été transmis à la Préfecture d'Eure-et-Loir en décembre 2020.
- Les premiers retours et premières remarques de la Préfecture sur le dossier soumis à son examen ont été transmis à la mairie de Mainvilliers en septembre 2021. Plusieurs demandes de compléments ont ensuite été adressées à la mairie et à l'aménageur ; les derniers compléments ont ainsi été remis à la Préfecture en mars 2024.
- Par suite, la Préfecture d'Eure-et-Loir a, par arrêté préfectoral du 8 avril 2024, prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe.
- Les notifications individuelles aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ont été adressées à ces derniers, en lettres recommandées avec accusés de réception, le 8 avril 2024 (date d'envoi).
- L'enquête publique s'est déroulée du lundi 13 mai 2024 au mercredi 29 mai 2024 inclus, en mairie de Mainvilliers, sous l'égide de M. François CHAGOT, désigné Commissaire-enquêteur par décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 29 février 2024.
- Le Commissaire-enquêteur a établi son rapport et ses conclusions le 28 juin 2024 et a émis un avis défavorable à la demande de déclaration d'utilité publique.

L'article R.112-23 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que « si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération. »

Ainsi, conformément à ces dispositions, le Conseil municipal est désormais appelé à émettre son avis par une délibération motivée.

Rappel de l'objet de l'opération d'aménagement soumise à l'enquête publique :

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur le périmètre de la zone d'aménagement concerté des Clozeaux, soit environ 3,5 hectares.

Cette opération d'aménagement est à vocation principale d'habitat ; sa réalisation vise à permettre à la ville de Mainvilliers de mettre en œuvre un projet urbain visant à maîtriser son évolution démographique, dans le cadre d'un schéma d'ensemble cohérent, et à adapter l'offre en logements aux besoins et aux capacités de financement de tous, notamment les ménages primo-accédants. Il s'agit ainsi d'urbaniser ce cœur d'îlot dans un esprit de mixité et de diversité de l'habitat, tout en intégrant de nombreuses exigences en termes de qualité environnementale.

Afin de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Commune a opté pour une réalisation en zone d'aménagement concerté, sous le régime de la concession d'aménagement.

En septembre 2018, le Conseil municipal a désigné la société SNC Foncier Conseil (Nexity) comme aménageur-concessionnaire de la ZAC. Ce dernier a mené l'ensemble des études nécessaires à l'approbation du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des Clozeaux, intervenue en décembre 2019 et permettre ainsi le maintien d'un calendrier opérationnel compatible avec les rythmes de construction prévus, dont le relogement de ménages issus des opérations NPNRU Tallemont-Bretagne.

Le programme prévu au sein du périmètre de la ZAC, objet de la demande de DUP, a été adapté dans le cadre des modifications apportées sur le dossier de réalisation entre 2020 et 2022. Il est le suivant :

- Environ 123 logements, répartis comme suit :
  - o 35% de logements locatifs sociaux, soit environ 43 unités réalisées sous forme de maisons de ville, d'habitats intermédiaires et de logements collectifs ;
  - o 25% de logements collectifs en accession à la propriété, adaptés notamment aux personnes âgées, soit environ 34 unités ;
  - o Le reste du programme, soit environ 46 logements, réalisé sous forme de terrains à bâtir « libres de constructeurs » en accession à la propriété, sur des surfaces variant de 275 à 600 m<sup>2</sup>. Les petites parcelles de terrains à bâtir seront proposées en accession destinée en priorité aux ménages primo-accédants.
- La réalisation d'un « bassin ludique » en cœur d'opération (tranche 1), servant à la fois d'ouvrage de gestion des eaux pluviales et d'espace de convivialité au sein du quartier ; cet espace public structurant sera complété par de plus petits espaces verts, répartis dans tout le quartier des Clozeaux.
- La mise en œuvre d'un principe de stationnement externalisé en partie Est de l'îlot jardin central.
- 

Le programme intègre également la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires à la desserte et au fonctionnement du futur quartier (voiries et stationnements, réseaux divers, espaces de convivialité).

L'enquête parcellaire conjointe, quant à elle, porte sur les terrains susceptibles de faire l'objet d'une expropriation. Il s'agit essentiellement de terrains situés dans l'emprise de la seconde phase de la ZAC.

(Suite de la délibération N°2024-09-09)

### Prise en considération des avis émis par les personnes publiques et services associés

Au titre de l'instruction du dossier de DUP, la Préfecture d'Eure-et-Loir a organisé une consultation inter-administrative auprès des différentes personnes publiques et services associés. À ce titre, les avis suivants ont été émis :

- Le 31 mars 2021 par la Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir ;
- Le 7 avril 2021 par la Délégation départementale de l'Agence Régionale de Santé ;
- Les 7 et 17 juin 2021 par la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir (service de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, et service de la gestion des risques, de l'eau et de la biodiversité) ;
- Le 8 mars 2024 par le service Connaissance, Aménagement, Transition Énergétique et Logement de la DREAL Centre-Val de Loire.

De manière générale, les avis formulés par les services sont favorables.

Des recommandations sont émises par l'Agence Régionale de Santé, notamment pour ce qui concerne la limitation du recours à des plantes allergisantes et/ou invasives ou encore la lutte contre la prolifération des moustiques tigres notamment pour les dispositifs destinés à la gestion ou à la réutilisation des eaux pluviales. Ces recommandations ont été déjà été prises en compte dans les prescriptions et aménagements définis pour la première phase de la ZAC, et seront poursuivies dans le cadre de la seconde phase.

### Prise en considération de la consultation du public

Dans le cadre de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire conjointe, trois permanences ont été assurées par le Commissaire-enquêteur en mairie de Mainvilliers : le 13 mai, le 24 mai et le 29 mai 2024.

L'ensemble du dossier soumis à enquête était consultable en mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels au public. Il était également consultable sur le site internet de la Commune ainsi que sur celui de la Préfecture d'Eure-et-Loir.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu formuler ses observations et propositions soit sur les registres ouverts à cet effet.

Il ressort du déroulement de l'enquête les éléments suivants :

- Une vingtaine de personnes sont venues consulter le dossier pendant les permanences.
- Douze observations écrites ont été portées sur les registres : une observation sur le registre de l'enquête relative à la déclaration d'utilité publique, et onze observations sur le registre de l'enquête parcellaire.
- Aucune observation n'a été transmise par courrier ni par voie électronique.

L'ensemble des observations émises ont été reportées dans le procès-verbal de synthèse d'enquête publique. Elles ont été portées à la connaissance de la Commune et de l'aménageur, qui ont remis au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse afin d'apporter une réponse adaptée et circonstanciée à chaque observation formulée. Les réponses apportées par la Commune et l'aménageur sont reprises dans le rapport du commissaire-enquêteur.

### Prise en considération des conclusions du Commissaire-enquêteur

À l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur a établi son rapport et ses conclusions, dans lequel il émet un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique en considérant une rupture d'égalité entre les propriétaires des parcelles implantées dans les périmètres des phases 1 et 2 de la ZAC.

Au vu de cet avis et des éléments de justification soulevés par le commissaire-enquêteur, et conformément aux dispositions prévues par l'article R.112-23 du Code de l'expropriation, les éléments suivants sont rappelés et exposés :

- Sur le périmètre de la zone d'aménagement concerté des Clozeaux : initialement approuvé en 2014, le périmètre de la ZAC portait alors sur une surface totale de plus de 4 hectares (4,06 ha). La modification du dossier de création intervenue en 2017 a eu pour effet de réduire le périmètre de la ZAC à 3,5 hectares, soit une réduction d'environ 5 600 m<sup>2</sup>. Cette première évolution allait déjà dans le sens de la réduction des impacts du projet sur les propriétés privées.

Il est cependant rappelé que les contours du périmètre de la ZAC reprennent ceux de la zone à urbaniser inscrite au document d'urbanisme communal depuis plus de 20 ans : le plan d'occupation des sols approuvé en 2000 classait en effet déjà ce secteur en zone 1NAe destinée à accueillir de l'habitat. Ces dispositions étaient alors conformes à la volonté de la municipalité de Mainvilliers qui, dès les années 1970-80, projetait d'urbaniser ce secteur : les premiers terrains acquis par la Commune sur ce site en vue de constituer des réserves foncières l'ont été en 1981, et 60% depuis le POS. Au total, les terrains communaux représentent 77% du périmètre de la ZAC. En phase 2, ils représentent de façon morcelée 51% du foncier, rendant obligatoire la maîtrise foncière des terrains toujours privés afin de permettre toute urbanisation dans le secteur.

Enfin, il est utilement rappelé que c'est le projet de ZAC dans sa globalité qui revêt un caractère d'utilité publique et non uniquement une partie : en ce sens, il a été rappelé par une Réponse Ministérielle du 26 mai 2011 que « le projet de ZAC peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) qui portera de facto sur son périmètre, et ce, que les biens nécessaires fassent l'objet d'une

expropriation ou non ». C'est la raison pour laquelle le périmètre de la DUP a été délimité conformément à celui de la ZAC, soit 3,5 hectares, nonobstant les biens susceptibles de faire l'objet d'une expropriation ou non.

(Suite de la délibération N°2024-09-09)

Par ailleurs, l'économie générale de la ZAC repose sur la réalisation des deux phases programmées : la réalisation de la phase 2 étant conditionnée à la déclaration d'utilité publique de l'opération, le fait de ne pas obtenir cette dernière remettrait en cause l'économie globale du projet et serait un non-sens au regard de l'intérêt général, notamment compte tenu des réserves foncières déjà constituées par la Commune sur le périmètre de la phase 2.

Sur les enjeux de l'opération d'aménagement : les enjeux du projet sont rappelés dans le dossier qui a été soumis à l'enquête publique. S'inscrivant dans la volonté communale de maîtriser le développement de son urbanisation, le projet de la ZAC des Clozeaux a été conçu de manière à répondre aux objectifs suivants :

- Développer un urbanisme qui préserve la qualité de vie des habitants, tout en favorisant une croissance harmonieuse.
- Réaliser un nouveau quartier dans le respect des principes du développement durable, dont l'empreinte écologique serait réduite au maximum : réduire l'emprise de l'automobile et favoriser les circulations douces vers le centre-ville, utiliser les énergies renouvelables, recréer une trame paysagère de qualité etc.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des populations et aux contraintes économiques des ménages, et diversifier l'offre pour permettre la réalisation du parcours résidentiel. La réalisation de la totalité du programme doit ainsi permettre de maintenir les équilibres sociaux recherchés (part de logements locatifs sociaux maîtrisée, notamment dans le cadre du NPNRU), la non-réalisation de la phase 2 déséquilibrant la mixité sociale recherchée.
- Favoriser la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupations.
- Développer la ville des proximités : en incitant l'utilisation des modes de déplacements doux, en favorisant le développement des transports en commun, en diminuant l'impact de l'automobile, en renforçant la dynamique du centre-bourg et de ses commerces.
- Respecter les orientations en termes de programmation et de maîtrise de la consommation d'espace exprimées par les documents supra communaux (PLH et SCOT).

Il est notamment rappelé que la réalisation de la ZAC des Clozeaux a été identifiée comme un préalable indispensable dans le cadre du programme de renouvellement urbain portant sur le quartier Tallemont-Bretagne. En effet, la ZAC a été identifiée parmi les secteurs destinés à la reconstitution de logements locatifs sociaux suite à la déconstruction de l'immeuble « La Banane » : une quarantaine de logements locatifs sociaux y sont ainsi prévus, soit l'intégralité des logements locatifs sociaux programmés au sein de la ZAC. Le calendrier de la convention pluriannuelle prévoyait alors des délais restreints et des enchaînements complexes, avec un démarrage des travaux de démolition sur la barre Banane (147 LLS) en 2021 et une libération prévisionnelle des emprises foncières en fin d'année 2021. Ce calendrier a imposé de prévoir la création de l'offre nouvelle en logements locatifs sociaux sur la phase 1 de la ZAC des Clozeaux, sans attendre la maîtrise foncière sur la totalité du périmètre.

Cela a permis de livrer les logements locatifs sociaux programmés dès la première phase de la ZAC en 2023, et ainsi permettre le logement des familles comme prévu, dans les délais impartis par la convention.

Dans ses conclusions, le commissaire-enquêteur souligne notamment :

- que « les enjeux tels qu'ils sont présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique sont pertinents et répondent au besoin démographique de la Commune. Ils s'inscrivent dans le respect des orientations et objectifs définis dans le Plan local d'urbanisme de la commune, du Schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole ainsi que dans le Programme de l'habitat de Chartres Métropole 2021/2027 »,
- Que « les phases répondent toute deux aux enjeux, objectifs et finalités du projet »,
- Et encore que « le projet permette de satisfaire aux objectifs en termes d'aménagement du territoire de la Collectivité et prend en compte les objectifs de la Loi SRU ».

Ces éléments retenus par le commissaire-enquêteur semblent aller en faveur de l'utilité publique du projet. Or, ce dernier exprime un avis défavorable, qui ne semble alors pas justifié et qui apparaît en contradiction avec les éléments relatifs aux enjeux de la ZAC retenus.

Par ailleurs, la réalisation à son terme de la ZAC revêt pour la commune et les finances publiques un enjeu économique majeur au regard :

- De l'ampleur des terrains acquis par la commune sur la totalité du périmètre de la zone 1NAe, puis 1AU puis de la ZAC. Compte-tenu de la présence sur ces terrains d'une maison d'habitation et de 5 dépendances, les sommes investies par la commune se montent à 590 616 € pour l'acquisition des terrains, 34 891 € de frais et d'indemnités divers liés aux acquisitions, mais également des frais de portage. A cela s'ajoutent les différents frais d'études menés, des études préliminaires jusqu'au dossier de création de la ZAC (81 502 € HT pour l'AMO et la SADEL).
- Des équipements publics réalisés par l'aménageur dans le cadre de l'ensemble de la ZAC (voiries, raccordement, réseaux, espaces verts, bassin... pour 1 550 K€ HT), calibrés notamment pour la globalité de la ZAC, et qui doivent être rétrocédés à la commune à l'euro symbolique.

Sur le principe retenu de rupture d'égalité de traitement entre les propriétaires :

(Suite de la délibération N°2024-09-09)

Il convient de rappeler qu'à l'occasion de la maîtrise foncière de la ZAC par la commune depuis 1981, 5 parcelles (AV 337, AV335, ancienne AK85 et AV 87) ont été acquises entre 1989 et 2006 par voie de préemption urbaine afin de permettre la réalisation du projet urbain. Il s'agit d'un élément de contexte non recherché par le Commissaire Enquêteur alors que les propriétaires concernés ont été contraints dans la libre disposition de leur bien.

Qu'avant la création de la ZAC, en 2011, l'acquéreur de la parcelle AV42, située en zone 1NAe du POS, l'a acquise en connaissant le projet urbain de la commune sur sa parcelle comme l'atteste une correspondance entre ce dernier et la commune. De même, les propriétaires de la parcelle AV1 ont été informés dès 2012 de la volonté de la Ville d'intégrer leur fond de jardin dans la ZAC « pour une plus grande équité entre tous les propriétaires concernés ». La correspondance entre la ville et ces propriétaires a été transmise au Commissaire Enquêteur le 9/4/2024 par l'aménageur, qui ne semble pas en avoir tenu compte.

Plus récemment, comme indiqué précédemment, la réduction du périmètre de la ZAC intervenue en 2017 a été une première étape dans la réduction des impacts du projet sur les propriétés privées, traduisant ainsi la volonté municipale de réduire au maximum ces impacts.

Ainsi qu'il a été déjà exposé par ailleurs, toutes les emprises foncières privées constituant la phase 1 et 2 sont inscrites dans le périmètre de la zone à urbaniser du plan local d'urbanisme et, *a fortiori*, dans le périmètre de la ZAC : ces emprises sont ainsi grevées des règles de l'opération d'aménagement et concourent à l'utilité publique du projet.

Il ne peut être reproché à la collectivité d'avoir été à l'écoute des propriétaires de la première phase : l'objectif était alors de pouvoir notamment répondre aux obligations et aux contraintes de temps liées à la reconstitution des 43 logements locatifs sociaux au titre de la convention NPNRU afin de pas en retarder la mise en œuvre, et permettre le relogement des familles concernées dans les meilleurs délais. Sans la mise en œuvre de la phase 1 dès 2020, ces logements n'auraient pas été réalisés à ce jour (alors qu'ils ont été livrés 2<sup>ème</sup> semestre 2023).

Les discussions avec les propriétaires de la phase 1 ont en effet abouti à l'exclusion d'une surface de 1 236 m<sup>2</sup> du périmètre aménageable, ce qui représente 3,5% du périmètre total de la ZAC. Les parcelles concernées sont par ailleurs situées aux marges de la phase 1, n'empêchant pas sa réalisation à condition d'être exclues du périmètre opérationnel de la ZAC afin de ne pas retarder sa mise en œuvre via une potentielle demande de DUP. Ces discussions s'inscrivent d'ailleurs dans des interventions de la commune et de l'aménageur afin de minimiser l'impact de l'opération sur les riverains, avec la prise en charge de travaux non prévus tels que l'édification de clôtures ou une amélioration de la gestion des eaux pluviales pour les riverains de la ZAC. Une telle approche est poursuivie pour la phase 2 comme l'a noté le Commissaire Enquêteur.

Les discussions avec les propriétaires de la phase 2, quant à elles, ont permis à ce jour d'aboutir aux décisions suivantes :

- Une dé densification du programme prévu sur cette phase, par la réduction du nombre de lots prévus, de manière à réduire les éventuelles nuisances de voisinage et à faciliter l'intégration urbaine des futurs logements dans le tissu riverain déjà existant, la prise en charge des travaux d'accompagnement tels que l'édification de clôtures occultantes, la préservation d'arbres existants en dehors des polygones d'implantation des futures constructions, etc. Ces points sont notamment retenus favorablement par le commissaire-enquêteur dans son rapport, qui indique à plusieurs reprises que les propositions faites par la ville aux propriétaires étaient de nature à préserver au moins en partie leurs intérêts.
- De même, la commune a décidé de maintenir une programmation en terrains à bâtir, alors qu'une densification à la verticale aurait pu permettre d'augmenter la charge foncière, afin de préserver l'environnement des propriétaires et riverains et de respecter la programmation globale de la ZAC.
- Des accords de même nature que sur la première phase ont été trouvés avec certains propriétaires de la phase 2 : il a été décidé d'exclure certaines parties de terrains, non indispensables à l'aménagement de la zone ni à son équilibre global. À ce jour, une surface d'environ 650 m<sup>2</sup> a ainsi été exclue du périmètre aménageable, ce qui représente près de 1,9% du périmètre total de la ZAC.

Il est utilement rappelé que, bien que la procédure de déclaration d'utilité publique ait été engagée, les discussions amiables ne sont pas arrêtées pour autant. La démarche de négociations amiables est une priorité pour la Commune : cette démarche a toujours été privilégiée, et le sera encore tant que possible, y compris pendant toute la durée de la procédure.

Il est par ailleurs important de rappeler que les propriétaires de la phase 2 ont pu jouir de l'usage de leur propriété bien plus longtemps (en moyenne 20 ans de plus) que ceux de la phase 1.

- Il est en outre à noter que lors de l'enquête publique réalisée lors de l'élaboration du PLU fin 2013, ou dans les registres publics lors de la modification simplifiée n°2 du PLU, aucun riverain toujours propriétaire dans la phase 2 de la ZAC ne s'est manifesté. Le Commissaire Enquêteur a d'ailleurs émis un avis favorable au projet de révision du POS valant élaboration du PLU le 3 janvier 2014.

Les arguments retenus par le commissaire-enquêteur ne sont pas fondés, et ne sont pas de nature à caractériser une rupture d'égalité entre les propriétaires, ni a fortiori à justifier un avis défavorable sur le champ de l'utilité publique.

(Suite de la délibération N°2024-09-09)

Les éléments de discussions portant sur les accords et sur le traitement propre à chaque parcelle et à chaque propriétaire relèvent davantage du champ de l'enquête parcellaire. En ce sens, il est notamment relevé que la majorité des observations émises par le public durant l'enquête publique ont été inscrites dans le registre de l'enquête parcellaire et non celui de l'enquête relative à l'utilité publique.

Or, sur le volet de l'enquête parcellaire, sans tenir compte de ces possibilités, le commissaire-enquêteur se borne à indiquer que « l'enquête publique s'est déroulée dans le respect de la réglementation en vigueur et applicable à cette procédure » et que « l'enquête est conforme aux textes applicables aux procédures d'expropriation », sans prononcer explicitement un avis ni sans proposer d'éventuelle adaptation sur le périmètre envisagé.

Enfin, nous soulignons que les réponses apportées par la Ville aux remarques de propriétaires fonciers sur les prix d'acquisition proposés au regard d'autres sites sur la commune paraissent « parfaitement recevables » par le Commissaire Enquêteur (réponse à l'observation n°7 de l'enquête publique »).

Avis sur la poursuite de l'opération et de la procédure d'expropriation

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Considérant les avis favorables émis par les personnes publiques et services associés lors de la consultation inter-administrative,

Considérant que la zone d'aménagement concerté des Clozeaux revêt un caractère d'utilité publique dans sa globalité, compte tenu des enjeux et objectifs qu'elle poursuit,

Considérant les discussions amiables menées avec les propriétaires des phases 1 et 2 de la ZAC, qui se poursuivront pendant toute la durée de la procédure d'expropriation afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement dans les meilleures conditions,

Considérant que l'avis défavorable du commissaire-enquêteur sur la déclaration d'utilité publique n'est pas justifié et se présente en contradiction avec les éléments relatifs aux enjeux de la ZAC retenus dans ses conclusions, considérés pourtant comme pertinents,

Considérant que les arguments retenus par le commissaire-enquêteur pour formuler son avis défavorable relèvent davantage du champ de l'enquête parcellaire plutôt que de celui de l'utilité publique,

Considérant cependant que le commissaire-enquêteur n'a exprimé aucun avis explicite sur le volet de l'enquête parcellaire, ne permettant pas de le prendre en considération,

Il est proposé au conseil municipal :

**DE PRENDRE EN CONSIDERATION** les avis favorables émis par les personnes publiques et services associés au titre de l'instruction inter-administrative du dossier de DUP relatif à la ZAC des Clozeaux ;

**DE PRENDRE EN CONSIDERATION** le déroulement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la ZAC des Clozeaux et de l'enquête parcellaire conjointe ;

**DE PRENDRE EN CONSIDERATION** le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur ;

**DE CONFIRMER** le caractère d'utilité publique et d'intérêt général de la ZAC des Clozeaux compte tenu de ses enjeux et des intérêts qu'elle représente pour la Commune de Mainvilliers ;

**DE PRONONCER** le caractère infondé de l'avis défavorable exprimé par le commissaire-enquêteur à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Clozeaux et **CONSTATER** l'absence d'avis sur le volet de l'enquête parcellaire ;

**DE CONFIRMER** la volonté communale de poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, telle qu'initiée par le Conseil municipal dans ses délibérations du 8 octobre 2020 et du 14 mars 2023 ;

**DE CONFIRMER** la poursuite de la réalisation de la zone d'aménagement concerté des Clozeaux selon les modalités prévues aux dossiers de création et de réalisation approuvés, ainsi qu'au traité de concession ;

**DE CONFIRMER** la poursuite des discussions amiables avec les propriétaires fonciers concernés par le périmètre de la ZAC des Clozeaux ;

**DE CONFIRMER** la poursuite de la sollicitation du Préfet aux fins de prononcé de la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Clozeaux et de la cessibilité des emprises foncières nécessaires à la réalisation complète de la ZAC, ainsi que de la saisine, si nécessaire, du juge de l'expropriation ;

(Suite de la délibération N°2024-09-09)

**D'ADOPTER** la présente délibération comme « déclaration de projet » au sens des articles L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.126-1 du Code de l'environnement ;

**D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire informe l'assemblée :** « Bon c'était un petit peu long, c'était là, une lecture simple du dossier mais ça me paraissait quand même nécessaire pour remettre et resituer bien, tous ces éléments, puisque nous y sommes sur cette ZAC depuis 2014. Alors je veux quand même préciser que on a bien évidemment été en contact avec la préfecture, Monsieur le Préfet, suite à la réponse négative du commissaire enquêteur et que nous avons reçu de leur part un aval positif, bien évidemment, pour poursuivre cette zone d'aménagement. »

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-09 à l'unanimité.**

**N°2024-09-10**

**Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Arrêt du projet et bilan de la concertation.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

**Contexte :**

La commune a prescrit la révision de son PLU par délibération N°2022-04-02 de la séance du Conseil Municipal du 07 avril 2022, dans un contexte d'importantes évolutions territoriales qui réinterrogent ou amènent à préciser certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment :

- L'arrivée en phase de programmation du projet NPRU mené sur le centre-ville ;
- La mutation souhaitée de la ZA Le Vallier vers un quartier résidentiel ;
- La réalisation du pôle Gare à Chartres qui va entraîner des répercussions sur le fonctionnement de la partie Est de la commune ;
- La place de la nature dans la ville et la préservation des espaces verts au sein d'une ville qui se densifie.

Cette révision est l'occasion pour la commune de poursuivre ses propres objectifs, tels que :

- L'équilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles ;
- Renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre-ville, en favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle) ;
- Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet de pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville – quartiers périphériques) ;
- Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo) ;
- Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées...), particulièrement sur le hameau de Seresville ;
- Développer la qualité paysagère sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les entrées de ville ;
- Impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion au quotidien des espaces (logements, espaces publics) (rapport logeur/logé, gestion des espaces communs, intégration des cercles culturels...) afin de contribuer à l'amélioration de leurs conditions de vie et lutter contre le sentiment d'isolement et d'exclusion, les phénomènes d'errance de certains jeunes voire de délinquance.

L'ensemble des objectifs ont été définis et précisés lors des différentes phases d'élaboration du dossier de PLU révisé.

Le bureau d'études Atelier TEL et ses partenaires ont été désignés pour mener les études nécessaires à la révision du PLU. Dans un premier temps, le diagnostic territorial a dégagé différents enjeux qui ont ensuite permis de définir des orientations répondant aux objectifs issus de la délibération de prescription.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré selon trois axes principaux :

(Suite de la délibération N°2024-09-10)

- Une ville dynamique, un développement cohérent ;
- Une ville pour tous, un cadre de vie préservé ;
- L'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique.

Ces orientations ont été débattues lors du conseil municipal du 13 décembre 2022. Elles ont guidé la rédaction de la partie réglementaire du projet de PLU (zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)).

Pendant la durée de la procédure de révision, la ville a organisé la concertation publique par les actions de communication suivantes :

- Une page du site de la mairie est dédiée à la révision du PLU, et des articles de presse ont été publiés dans le magazine de Mainvilliers et dans les journaux d'annonces légales ;
- Un sondage diffusé sur les réseaux sociaux de la Mairie relatif aux remarques et besoin quant à l'aménagement de la commune ;
- La mise à disposition d'un registre en mairie ;
- Des panneaux d'exposition présentant les différentes phases de la procédure en accès libre à la maison des projets ;
- Un atelier participatif thématique organisé le 05/06/2023 sur les thématiques du patrimoine bâti et des règles de constructibilité ;
- Plusieurs réunions publiques présentant chaque étape d'élaboration du dossier de PLU révisé : la réunion du 15/11/2022, consacrée à la présentation de la démarche de révision et au PADD, la réunion du 22/05/23, consacrée aux grandes lignes de la réglementation et aux OAP, la réunion du 02/07/2024, consacrée au projet de PLU révisé ;
- Aucune demande d'association n'a été reçue, il n'y a donc pas eu de réunions spécifiques avec des associations ;
- La publication des présentations des réunions publiques et de l'atelier sont consultables sur le site internet de la ville ;
- Différentes réunions techniques avec les personnes publiques associées.

Un bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.

Le dossier de PLU étant complet et la cohérence entre les différentes pièces étant établie et explicitée dans le rapport de présentation, il est proposé d'arrêter le projet de PLU composé :

- Du rapport de présentation qui expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, analyse les incidences du PLU sur l'environnement et explique les choix retenus au titre du PADD, des OAP et du règlement ;
- Du règlement et de son zonage qui déterminent les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal ;
- Des orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent en complément du règlement les modalités d'aménagement de 7 secteurs et précisent les orientations sur 3 thématiques.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 101-1, L 101-2, L 103-2, L 151-1 à L 151-43, L 153-8, L 153-11 à L 153-35 et R 151-1 et suivants ;

**Vu** la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;

**Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

**Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant classification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**Vu** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Z<sup>ef</sup> du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;

**Vu** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;

**Vu** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de Mainvilliers approuvé par délibération N°2014-02-14 de la séance du Conseil Municipal du 24 février 2014, mis à jour le 10 juillet 2014, le 06 février 2015, le 13 janvier 2017, modifié par les délibérations N°2014-11-19, N°2016-05-10, N°2018-06-12, N°2020-03-20 et N°2023-09-10.

**Vu** la délibération N°2022-04-02 de la séance du Conseil Municipal du 7 avril 2022 prescrivant la révision de PLU, définissant ses objectifs et énonçant les modalités de concertation ;

(Suite de la délibération N°2024-09-05)

**Vu** la délibération N°2022-12-07 de la séance du Conseil Municipal du 13 décembre 2022 portant débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de la révision du PLU ;

**Vu** le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 8 avril 2024 ;

**Vu** le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

**Considérant** que la concertation publique menée a permis d'enrichir le projet ;

**Considérant** que la concertation technique menée avec les Personnes Publiques Associées a permis de conforter le projet de PLU et de prendre en compte les documents supérieurs ;

**Considérant** que les échanges entre élus ont été consistants et ont permis l'émergence d'un projet d'intérêt général ;

**Considérant** que le projet de PLU est prêt à être arrêté ;

Il est demandé au conseil municipal :

**DE CONFIRMER** que la concertation publique s'est déroulée conformément aux modalités prévues par la délibération n°2022-04-02 prescrivant la révision du PLU,

**DE TIRER** le bilan de la concertation, tel qu'il a été présenté et annexé,

**DE DIRE** que ce bilan pose les conditions favorables à la poursuite de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

**D'ARRETER** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,

**DE DIRE** que conformément aux dispositions des articles L153-16 et suivants du Code l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise pour avis :

- Aux personnes publiques et organismes associés à la révision du Plan Local d'Urbanisme, à la Préfecture ainsi qu'à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Aux personnes à consulter de fait ou parce qu'elles en ont fait la demande ;
- Aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale intéressés ;
- Aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande.

**DE DIRE** que conformément aux dispositions des articles R104-11 et R104-23 du Code de l'environnement, le projet de PLU révisé sera transmis dans la prochaine phase d'élaboration à l'autorité environnementale pour avis sur l'évaluation environnementale du document, en même temps que les personnes publiques associées,

**DE DIRE** que conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération relative à l'arrêt du projet de révision fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et sera publié au recueil des actes administratifs de la commune de Mainvilliers,

**DE PRECISER** que le projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté, sera tenu à la disposition du public à la mairie de Mainvilliers,

**D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à ce dossier.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-10 à l'unanimité.**

**N°2024-09-11**

**Objet : Protocole d'accord pour la cession de la parcelle cadastrée AR 267 – 6 Bis rue Pasteur 28300 Mainvilliers.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil municipal règle par délibération les affaires de la commune,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

Vu l'article L.2111-1 et L.2141-1 et suivants, du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),

Vu l'avis de France Domaine en date du 16 décembre 2022, et de sa prorogation en date du 13 mai 2024, joints en annexe, (Suite de la délibération N°2024-09-11)

Considérant que la ville est propriétaire de la parcelle cadastrée n° AR 267, d'une superficie de 1 623 m<sup>2</sup>, sise 6 bis rue Pasteur,

Considérant la proposition d'acquisition de cette parcelle par la société KALAN PROMOTION, pour la réalisation d'un projet immobilier,

Considérant que la valeur de la proposition de cession, supérieure au seuil réglementaire de consultation du Domaine fixé à 180 000 € a nécessité la saisine de France Domaine, en date du 30 novembre 2022, prorogé ensuite en date du 13 mai 2024.

Il est demandé au conseil municipal :

**D'APPROUVER** la cession de la parcelle AR 267 sise 6 bis rue Pasteur, au profit de la société KALAN PROMOTION, pour une valeur de 380.000 € TTC net vendeur, hors frais de notaire, à la charge de KALAN PROMOTION,

**D'AUTORISER** Madame le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes relatifs à cette cession.

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire prévient l'assemblée** : « Donc c'est là, où il vous faut que vous preniez, la feuille que vous avez trouvé sur table et qui modifie la délibération que vous aviez dans votre dossier puisqu'il y a eu une petite coquille. Il y a l'ajout de la mention « pour une valeur de 380.000 € TTC net vendeur, hors frais de notaire, à la charge de KALAN PROMOTION. »

**Madame le Maire informe l'assemblée** : « Vous savez que la ville est propriétaire de cette parcelle au 6bis rue Pasteur depuis, je crois à peu près 2021 de mémoire, que sa superficie est de 1 623 m<sup>2</sup>, que cette parcelle a toujours eue vocation à y être de l'habitat. Donc la ville avait acquis, suite à la vente du particulier, qui possédait cette parcelle, à un promoteur et notamment au regard du projet qui était porté dessus sur de l'habitat collectif et en nombre et sur une barre qui faisait simplement toute la longueur de la parcelle. Donc la ville s'était portée acquéreur pour empêcher ce projet puisqu'il n'y avait pas eu possibilité de discussion avec le promoteur de l'époque mais nous n'avions pas vocation, nous, à la garder puisqu'aucun projet n'a malheureusement peut-être pu voir le jour sur ce secteur. Donc, nous avons là, un acquéreur qui se propose d'acheter cette parcelle donc c'est la société KALAN PROMOTION pour la réalisation d'un projet immobilier, [] de maison de ville et donc la proposition d'achat est à 180 000 €. Pardon, c'est l'évaluation, la consultation de domaine qui est « nécessaire » à 180 000 € donc le prix de cette parcelle et donc le coût annoncé à nécessité, effectivement, la saisine de FRANCE DOMAINE en date du 30 novembre 2022 et puis on l'a prorogée ensuite en date du 13 mai 2024. Donc KALAN PROMOTION se propose d'acquérir cette parcelle pour une valeur de 380 000 € net vendeur or frais de notaire qui sera à sa charge. »

**Monsieur Michel CIBOIS demande** : « La ville l'avait acheté combien ? Je ne me rappelle plus. »

**Madame le Maire répond** : « La ville l'avait acheté 360 000€. »

**Monsieur Michel CIBOIS répond** : « D'accord merci. »

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-11 à l'unanimité.**

**N°2024-09-12**

**Objet : Cession des parcelles cadastrées AY 14 et AY 17 – 48 rue du Château d'eau 28300 Mainvilliers – AXIOM PROMOTEUR.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), relatifs à la gestion des biens et des opérations immobilières,

Vu l'article L.2111-1 et L.2141-1 et suivants, du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),

Vu l'avis de l'évaluation des Domaines en date 27 juin 2024,

Considérant que la valeur de la proposition de cession, supérieure au seuil réglementaire de consultation du Domaine fixé à 180.000 € a nécessité la saisine de France Domaine, en date du 25 janvier 2024,

(Suite de la délibération N°2024-09-12)

Considérant que la commune est propriétaire des parcelles cadastrées n° AY 14 et AY 17, d'une superficie de 13.397 m<sup>2</sup>, sise 48 rue du château d'eau,

Considérant la proposition initiale d'acquisition des parcelles cadastrées n° AY 14 et AY 17 pour la réalisation d'un projet de construction immobilière, pour une valeur de 1.100.000€ HT,

Considérant que le projet de démolition des bâtiments sera à la charge d'Axiom promoteur.

Il est demandé au conseil municipal :

**D'APPROUVER** la cession des parcelles cadastrées n° AY 14 et AY 17 sise 48 rue du Château d'eau, au profit d'Axiom promoteur, pour une valeur de 1.100.000 € HT hors frais de notaire.

**D'AUTORISER** Madame le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes relatifs à cette cession et à l'accomplissement du futur projet.

**Madame le Maire informe l'assemblée** : « C'est quelque chose qui a déjà été un petit peu vu puisque quand on l'a acquis, bien évidemment, cela avait été présenté au niveau du conseil municipal. Donc les 2 parcelles qui sont les anciens locaux de l'ADAPEI à la sortie de Mainvilliers en face Point P. »

**Madame le Maire reprend** : « Donc là encore une opération, pour la ville, d'acquisition et de revente. Donc il vous est proposé, enfin, je suis en train de chercher le nombre de mètres carrés, une superficie de 13.397 m<sup>2</sup> donc au 48 rue du Château d'eau. Donc il y a dessus, bien évidemment, une réalisation d'un projet de construction immobilière. »

**Monsieur Michel CIBOIS demande** : « C'était la parcelle qui avait été prêtée à la gendarmerie pour faire leurs entrainements. »

**Madame le Maire répond** : « Voilà, tout à fait. Alors pour l'instant, on ne leur a pas signifiés encore mais parce que, il y a peut-être, ils ont encore certainement possibilité de l'utiliser le temps que tout se mette en place mais bien évidemment, qu'on les prévendra quand la cession aura été faite juridiquement. »

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-12 à l'unanimité.**

#### **N°2024-09-13**

**Objet : Protocole d'accord pour l'acquisition du foncier « résistance » - parcelle AN 328 – Avenue de la Résistance appartenant à l'Office Public de l'Habitat d'Eure et Loir.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune,

Vu les articles L.2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières,

Vu l'article L.2111-1 et L.2141-1 et suivants, du Code Général de la Propriété des Personnes Publics (CG3P),

Vu la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine cofinancés par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du 11 mai 2020,

Vu l'avis de France Domaine en date du 15 février 2024, indiquant une valeur vénale du bien à 240 000 €,

Considérant l'obligation de la ville d'acquérir la parcelle AN 328, dans l'optique de la réalisation d'un équipement public (groupe scolaire) autorisé par permis de construire n° 028 229 24 00004 en date du 09 juillet 2024,

Considérant qu'un accord a été trouvé entre les parties concernant le prix d'acquisition à hauteur de 175 000 €,

Considérant que le reliquat de 65 000 € (différence entre la valeur vénale du bien et le prix d'acquisition) fera l'objet d'une exonération d'un montant de taxe d'aménagement dans le cadre d'un projet porté par l'Office Public de l'Habitat d'Eure et Loir.

(Suite de la délibération N°2024-09-13)

Il est demandé au conseil municipal :

**D'APPROUVER** l'acquisition de la parcelle AN 328 (2006 m<sup>2</sup>) pour un montant de 175 000 € HT,

**D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à cette opération.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-13 à l'unanimité.**

#### **N°2024-09-14**

**Objet : Lancement d'une procédure de déclassement de chemins ruraux et de voirie communale en vue d'une rétrocession à Chartres Métropole.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code rural et de la pêche maritime, et notamment les articles L.161-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment l'article R423-1,

Vu le Code de la voirie routière, et notamment les articles R.141-4 et suivants,

Vu le courrier de Chartres Métropole en date du 12 juin 2024 sollicitant la cession à son profit des chemins ruraux ZL 282, ZL 305 et ZL 279 et de la voirie communale n°100,

Vu le projet de développement des activités autour de l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) à Mainvilliers,

Considérant que la commune a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 7 avril 2022 par la délibération n°2022-04-02,

Considérant que les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues lors du conseil municipal du 13 décembre 2022, et qu'elles ont guidé la rédaction de la partie réglementaire du projet de PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation),

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique a été établie pour le secteur autour de l'UVE,

Considérant qu'il est nécessaire, d'organiser une enquête publique au titre du Code rural et de la pêche maritime afin de procéder au déclassement des chemins ruraux ZL 282, ZL 305 et ZL 279 et de la voirie communale n°100 (voir plan),

Considérant qu'une fois l'enquête publique réalisée et les conclusions du commissaire enquêteur reçues, une nouvelle délibération pour acter le déclassement sera nécessaire,

Considérant qu'une fois le déclassement réalisé pour l'ensemble des parcelles visées, une nouvelle délibération sera nécessaire pour acter la rétrocession en faveur de Chartres Métropole, et qu'en contrepartie, Chartres Métropole prévoit le dévoiement et la réalisation de nouveaux chemins ruraux qui seront à leur tour rétrocédés à la ville.

Il est demandé au conseil municipal :

#### **DE DÉCIDER :**

- Le lancement d'une procédure d'enquête publique pour le déclassement des chemins ruraux ZL 282, ZL 305 et ZL 279 et de la voirie communale n°100,
- Qu'un arrêté d'ouverture d'enquête publique devra être pris,
- La future rétrocession des chemins ruraux ZL 282, ZL 305 et ZL 279 (lieu-dit LES MADELEINES),
- Le futur dévoiement selon les principes et le phasage proposés,
- La future rétrocession de la voirie communale n°100,
- La conservation de la propriété de parcelle ZL 22 (mare).

**DE PRÉCISER** que l'ensemble des frais liés à cette procédure seront pris en charge par le demandeur, à savoir Chartres Métropole,

**D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la réalisation de ce dossier.

(Suite de la délibération N°2024-09-14)

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire informe l'assemblée :** « Vous savez que Chartres Métropole a des projets notamment de développement sur le centre de déchets qui se situe à la sortie de Mainvilliers donc afin de leur permettre de mener à bien, comment dire, ces nouveaux aménagements donc il est nécessaire en fait, de leur rétrocéder un chemin qui sera intégrer dans l'ensemble de l'UVE. Donc cette délibération a pour objectif ceci. »

**Madame le Maire informe l'assemblée :** « Vous aviez, en annexe donc, l'emprise des projets autour de l'UVE avec, effectivement, le chemin que nous rétrocéditions et le futur, enfin puisque ce sera un échange, [] le but est de tout de même garder, bien évidemment, des chemins communaux autour et sur ce site, pour permettre de s'y promener. C'est quelque chose d'assez classique, ce genre de dossier. »

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-14 à l'unanimité.**

**N°2024-09-15**

**Objet : Projet dit de « Boisville 2 » - dénomination d'une nouvelle voie.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune,

Vu l'article 1 du décret n°94-1112 du 19 décembre 1994 relatif à la communication au centre des impôts foncier ou au bureau du cadastre de la liste alphabétique des voies de la commune et du numérotage des immeubles,

Vu le plan ci-annexé de la voie municipale faisant l'objet d'un besoin de dénomination, étant précisé que le linéaire de voirie sera de 175 ml,

Considérant que dans les communes de plus de 2000 habitants, doivent être notifiés par le Maire auprès du centre des impôts foncier, ou du bureau du cadastre concerné, « la liste alphabétique des voies publiques et privées et les modifications s'y rapportant, à la suite, notamment, soit du changement de dénomination d'une voie ancienne, soit la création d'une voie nouvelle »,

Considérant que pour les besoins du service public (ramassage des déchets ménagers, collecte de l'impôts, recensement de la population, distribution postales, desserte des fluides et de l'énergie...), il convient de dénommer les voies municipales nouvelles,

Considérant qu'avec la création du projet de « Boisville 2 », une nouvelle voie est percée entre la RD 939 et la RD 105,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de procéder à la dénomination des voies communales,

Considérant qu'une délibération future sera à prévoir, afin d'approuver la rétrocession et le classement dans le domaine public de la nouvelle voie.

Il est demandé au conseil municipal :

**DE DENOMMER** la nouvelle voie qui desservira « Boisville 2 » comme suit :

- Rue Simone Veil

**D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tout document à cet effet.

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire informe l'assemblée :** « Nous n'avons pas encore de rue Simone Veil sur la commune, et voilà, et aux regards de la personnalité politique et de ses engagements, c'est une proposition que je vous fais. »

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-15 à l'unanimité.**

**N°2024-09-16**

**Objet : Prescription de l'élaboration du Règlement Local de Publicité.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'urbanisme,

Considérant que la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a modifié les dispositions du code de l'environnement relatives à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes,

Considérant que cette loi prévoit de nouvelles conditions et procédures pour l'élaboration ou la révision des règlements locaux de publicité et confère à l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétent en matière de PLU ou, à défaut, à la commune, la compétence pour élaborer un RLP (Règlement Local de publicité),

Considérant que la commune n'est pas membre d'un EPCI ayant compétence en matière de PLU,

Considérant que le RLP de la commune doit être établi conformément à la procédure d'élaboration des PLU,

Considérant que la ville de Mainvilliers, compte tenu de son évolution tant sur le plan urbanistique, que commercial et démographique, souhaite élaborer son RLP afin de mettre en œuvre une nouvelle politique environnementale en matière de publicité extérieure,

Le contexte actuel relatif à la réglementation de l'affichage publicitaire du territoire de la ville de Mainvilliers étant le suivant :

1. Pas de réglementation locale en vigueur ;
2. La nécessité de préserver la commune d'implantations publicitaires peu qualitatives compte tenu de son contexte paysager et patrimonial ;
3. Plusieurs axes structurants traversant la commune et zones d'activités où la publicité est présente notamment sous forme de grand format ;
4. Des enseignes présentes dans le tissu urbain de la commune.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, les objectifs du règlement local de publicité de la commune de Mainvilliers sont les suivants :

- Lutte contre la pollution visuelle, préservation de la qualité paysagère du territoire et des espaces naturels ;
- Prise en compte de l'évolution législative et réglementaire notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Préservation des paysages peu voire pas impactés par la publicité extérieure : espaces hors agglomération, espaces agricoles et naturels ;
- Préservation de la qualité du territoire communal tout en maintenant une information de qualité dans ces secteurs ;
- Amélioration de la qualité des axes structurants qui concentrent de l'essentiel des publicités et préenseignes en particulier le long de l'avenue Gérard Philippe, la rue de la République, l'avenue Gambetta, la rue Pierre de Coubertin et la rue du Château d'Eau ainsi que les zones d'activités notamment la zone du Vallier.

Il est demandé au conseil municipal :

**DE DECIDE DE PRESCRIRE** l'élaboration de son RLP et d'approuver les objectifs ci-dessus.

**DE FIXER** les modalités de la concertation de la façon suivante conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du Code de l'urbanisme :

1. Un dossier de concertation et un registre mis à disposition en mairie pendant la durée de la concertation afin de recueillir les remarques de la population sur le RLP ;
2. Une information sur le site Internet de la ville mise à jour pendant la durée de la concertation avec une adresse électronique ([mairie@ville-mainvilliers.fr](mailto:mairie@ville-mainvilliers.fr)) mise à disposition pour faire part de remarques ;
3. Au moins une réunion publique afin d'informer et de recueillir les remarques du public sur le projet de RLP ;

(Suite de la délibération N°2024-09-17)

4. Possibilité pour le public d'envoyer ses observations par courrier en mairie à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – Place du Marché – 28300 Mainvilliers.

**DE CHARGER** Madame le Maire ou son représentant de la conduite de la procédure.

**D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à prendre tous les actes nécessaires à la poursuite de l'élaboration du Règlement Local de Publicité et à signer tout contrat ou avenant pour l'élaboration du RLP, concernant cette procédure.

**DE DIRE** que conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

**DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-16 à l'unanimité.**

**N°2024-09-17**

**Objet : Taxe d'aménagement – Mise à jour de la législation.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L.331-1 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts,

Vu l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive,

Vu le décret n°2023-165 du 7 mars 2023 procédant au transfert des dispositions réglementaires relatives à la taxe d'aménagement et à la taxe d'archéologie préventive dans les annexes 2 et 3 au code général des impôts,

Vu le plan local d'urbanisme de Mainvilliers approuvé par délibération du 24 février 2014 et 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 du 16 novembre 2011 mettant en place la taxe d'aménagement au taux de 5 %,

Vu la délibération N°2022-09-14 du 13 septembre 2022, approuvant l'instauration de la taxe d'aménagement majorée,

Considérant qu'à la suite du transfert de la taxe d'urbanisme à la DGFIP en 2022, et de la promulgation du décret n°2023-165 du 7 mars 2023 susvisé, la délibération n°2022-09-14 du 13 septembre 2022, fait référence à des dispositions du code de l'urbanisme qui ne sont plus en vigueur,

Considérant que les dispositions relatives à la taxe d'aménagement relèvent désormais du Code général des impôts et qu'il convient de délibérer de manière à se mettre en conformité avec la législation en vigueur,

Considérant que le dispositif approuvé par la délibération N°2022-09-14 du 13 septembre 2022 reste applicable, tel que prévu ci-dessous :

Article 1 : Application du taux de la taxe d'aménagement selon les modalités suivantes :  
(Suite de la délibération N°2024-09-16)

- Dans les secteurs délimités sur le plan annexé à la présente, le taux de la taxe d'aménagement est majoré au taux de 20 % ;
- Dans le reste du territoire, le taux de la taxe d'aménagement n'est pas modifié et s'établit à 5 %.

Article 2 : Applique sur l'ensemble du territoire communal l'exonération totale de taxe d'aménagement pour les maisons de santé mentionnées à l'article L. 6323-3 du code de la santé publique.

Article 3 : Applique sur l'ensemble du territoire communal une exonération partielle de la taxe d'aménagement :

- 75% de leur surface les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° du I de l'article 1635 quater I qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° du I de l'article 1635 quater D ;

(Suite de la délibération N°2024-09-17)

- 75% de leur surface les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;
- 75% de leur surface les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 mètres carrés, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable.

Article 4 : Indique que la présente délibération est valable pour une période d'un an et que le taux majoré de 20% sera appliqué dans le périmètre délimité à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Elle est reconduite de plein droit d'année en année en l'absence d'une nouvelle délibération dans le délai prévu au II de l'article 1639 A du code général des impôts.

Il est proposé au conseil municipal :

**DE MAINTIENIR** le dispositif en vigueur, tel que précisé ci-dessus et en annexe,

**DE PRENDRE ACTE** de la mise à jour de la délibération n°2022-09-14 du 13 septembre 2022 dans le cadre d'une mise en conformité avec la législation en vigueur.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-17 à l'unanimité.**

**N°2024-09-18**

**Objet : Dérogations au repos dominical - Avis.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire,

Vu les articles L.3132-26 et suivants et R.3132-21 du Code du Travail,

Vu les lettres du 22 juillet 2024 par lesquelles les organisations d'employeurs et de salariés, la CGT, la CFDT, l'UDFO 28, la CFE-CGC, le MEDEF et la CFTC ont été saisies pour avis simple,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.3132-26 du Code du Travail, il appartient au Maire de fixer après avis simple du Conseil Municipal la liste des dimanches dérogatoires au repos dominical dans la limite de 12 au plus tard avant le 31 décembre pour l'année suivante,

Considérant qu'en application des dispositions des articles L.3132-26 et suivants du Code du Travail, lorsque le nombre de ces dimanches excède cinq, la décision du Maire est prise après avis conforme de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre.

Il est demandé au conseil municipal :

**D'EMETTRE** un avis favorable sur la liste au titre de l'année 2025 des dimanches dérogatoires au repos dominical suivante :

- Commerces de détail alimentaire :  
07 décembre – 14 décembre – 21 décembre – 28 décembre
- Commerces de détail non alimentaire autre que l'automobile :  
12 janvier – 29 juin – 30 novembre – 07 décembre – 14 décembre – 21 décembre

**DE DIRE** qu'il appartient au Maire de fixer la liste des dimanches dérogatoires avant le 31 décembre 2024 par arrêté municipal après avis conforme de l'organe délibérant de Chartres Métropole.

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-18 à l'unanimité.**

**N°2024-09-19**

**Objet : Référent déontologue de l' élu local – Désignation.**

Exposé de Madame Michèle BONTHOUX, Maire :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses article L.1111-1 et R.1111-1A à R.1111-1D ;

Vu le décret d'application n° 2022-1520 en date du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local,

Vu l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local,

(Suite de la délibération N°2024-09-19)

Considérant que dans le but de mettre en œuvre la Charte de l' élu local, la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification, dite « loi 3DS » du 21 février 2022 a instauré la possibilité pour tout élu local de consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques tels qu'ils sont consacrés dans la Charte,

Considérant qu'en application du décret du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local et de l' arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret cité ci-avant, l' article R. 1111-1-A du Code général des collectivités territoriales attribue à l' organe délibérant de la collectivité le soin de désigner un référent pour leurs élus.

Par la présente délibération, il est proposé de désigner le même référent que celui de Chartres métropole, à savoir Madame Emilie MOYSAN-JEANNARD, Maître de conférences en droit public. Elle est désignée *intuitu personae* et ne peut déléguer cette mission. Son statut indépendant, impartial et ses connaissances juridiques lui confèrent les qualités indispensables attachées à une telle fonction. Le référent déontologue sera jusqu' au prochain renouvellement intégral de l' Assemblée délibérante. Une lettre de mission lui sera transmise au pour cette période.

Le référent est saisi par voie écrite dématérialisée des demandes des élus. Ces demandes sont exclusivement liées à des questions de déontologie des élus municipaux les concernant. En effet, un élu ne peut pas saisir le référent déontologue de la situation d' un autre élu.

Le référent, après avoir étudié la demande de l' élu, en ayant le cas échéant obtenu des informations supplémentaires afin d' en saisir au mieux le sens et l' objet, émet un avis par écrit dématérialisé à l' auteur de la demande.

Le référent est tenu au strict respect du principe de confidentialité concernant les questions qui lui sont adressées.

Le référent déontologue sera indemnisé par la commune au titre de ses interventions conformément aux dispositions légales et réglementaires, sur une base déclarative.

Il est demandé au conseil municipal :

**DE DÉSIGNER** Madame Emilie MOYSAN-JEANNARD comme référent déontologue,

**D'APPROUVER** les conditions de cette désignation ainsi que la lettre de mission du référent déontologue,

**D'AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer la lettre de mission et tout document y afférent.

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire informe le conseil municipal** : « Le coût n' est pas précisé ; après renseignement, le coût est défini par arrêté ministériel, il s' agit donc d' une indemnité de 80 € par dossier. Il n' est donc pas soumis à délibération du conseil municipal. »

**Monsieur Michel CIBOIS demande** : « Oui, je pose la question mais je connais la réponse, dans la Charte de l' Elu local ce n' est pas noté et comment faire pour inscrire un minimum d' assiduité de nos élus ? »

**Madame le Maire répond** : « Ah oui, vous êtes sur un autre sujet mais je suis d' accord qu' il y a une vraie question.

C' est vrai que l' assiduité, la présence aux différentes réunions et notamment aux instances tels que les conseils municipaux, enfin pour ce qui nous concerne localement, ça vaut, logiquement, un engagement de la part des personnes qui se sont engagés sur un mandat sur une période de 6 ans.

Alors après, on sait très bien, et c' est propre à chacun mais on a tous des contraintes, notamment professionnelles et c' est quand même souvent le cas, il y a des contraintes pour nos, enfin des contraintes, ce ne sont peut-être pas des contraintes c' est une chance, pour nos retraités, de pouvoir partir en dehors des période scolaires.

En tout cas l' essentiel est de pouvoir, d' assurer, parce que c' est quand même ça la loi, un quorum et le quorum, jusqu' à présent a toujours été assuré mais je vous rejoins, peut-être qu' effectivement, pour un prochain mandat, comme ça se fait par ailleurs, alors après, je me tourne un peu vers mes services, notamment Luc [BRUNET], il y a certainement des possibilités de préciser, effectivement, la présence effective et obligatoire sauf peut-être pour des absences pour vraiment raison médicale mais on avait échangé ensemble, notamment, pour la tenue des bureaux de vote. Vous savez que pour la tenue des bureaux de vote, c' est une des missions qui incombe à l' élu et c' est là-dessus, contrairement, enfin voilà ; je pensais que les conseils municipaux ou les différentes commissions était aussi des instances où il fallait, où la notion de présence était importante mais en fait, enfin Luc, vous allez compléter ou quelqu' un d' autre parmi vous [services], c' est surtout la tenue des bureaux de vote, où la présence des élus, sans, enfin avec une absence sans autorisation, enfin comment dire, sans excuses professionnelles par exemple, parce qu' on sait qu' on peut amenés à travailler le weekend et donc là l' employeur est tenu mais c' est là où on pourrait et c' est que là, enfin je vous laisse être plus clair que moi. »

(Suite de la délibération N°2024-09-19)

**Madame le Maire donne la parole à Monsieur Luc BRUNET** : En tant qu'élu local, vous avez un mandat électoral, du coup, c'est quand même assez compliqué de vous retirer ce mandat. Les « excuses », les « justifications » sont très rares et comme l'a dit Madame le Maire, il y a simplement celle où vous refusez à plusieurs reprises d'assurer votre mission dans le bureau de vote, ça c'est une justification qui peut, éventuellement, vous faire retirer votre mandat. À part ça, les absences en conseil municipal ce n'est pas encore à l'ordre du jour du législateur. »

**Madame le Maire demande et ajoute** : Avons-nous répondu en partie ? avec les moyens légaux que nous disposons, après je suis bien d'accord que, voilà, être engagé, être élu c'est accepté aussi un certain nombre, enfin une certaine contrainte de réunion et d'engagement. Et après, propre à chacun de s'emparer de son mandat comme il le peut-être ou comme il le souhaite.

\*\*\*\*\*

**Le Conseil Municipal adopte la délibération N° 2024-09-19 à l'unanimité.**

\*\*\*\*\*

**Madame le Maire** clôture la séance : « L'ordre du jour est épuisé, donc je tenais quand même à tous vous remercier pour cette unanimité sur l'ensemble des dossiers de ce soir. Je vous souhaite à tous une bonne soirée. »

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H10.**

Le

Le Maire,  
Michèle BONTHOUX,

Adopté à l'unanimité  
*[Signature]*

*[Signature]*  
La Secrétaire de Séance,  
Sylvie VICENTE



**PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL – SÉANCE DU 10 SEPTEMBRE 2024  
ANNEXES**

Annexe 1 Actualisation tarifs TLPE au 1er janvier 2025	32
Annexe 1 Convention ville et CSM Football but mobile	34
Annexe 1 Convention ville et Jazz en réseau	37
Annexe 1 Projet délibération classement domaine public voirie ZAC Clozeaux	39
Annexe 1 Cession 6 bis rue Pasteur	40
Annexe 2 Cession 6 bis rue Pasteur	41
Annexe 1 Cession parcelle AY 14 et AY 17	42
Annexe 2 Cession parcelle AY 14 et AY 17	50
Annexe 1 Acquisition foncier Résistance	51
Annexe 2 Acquisition foncier Résistance	57
Annexe 1 Dévoisement chemin ruraux	58
Annexe 1 Projet « Boisville 2 » - dénomination d'une nouvelle voie	62
Annexe 1 Référent Déontologue	63

## TLPE : Tarifs applicables en 2025

Taux de croissance IPC N-2 (Source INSEE) : + 4,8 %.

### LES TARIFS NORMAUX (articles L.454-60 à L.454-62 du CIBS)

Ces tarifs peuvent être portés à un niveau inférieur par la collectivité délibérante.

#### Pour les dispositifs publicitaires et préenseignes (affichage non numérique)

Communes et EPCI percevant la taxe en lieu et place des communes membres comptant :	Superficie ≤ 50 m <sup>2</sup>	Superficie > 50 m <sup>2</sup>
Moins de 50 000 habitants	18,60 €	37,10 €
De 50 000 à 199 999 habitants	24,40 €	48,80 €
Plus de 200 000 habitants	37,00 €	74,00 €

#### Pour les dispositifs publicitaires et préenseignes (affichage numérique)

Communes et EPCI percevant la taxe en lieu et place des communes membres comptant :	Superficie ≤ 50 m <sup>2</sup>	Superficie > 50 m <sup>2</sup>
Moins de 50 000 habitants	55,70€	111,20 €
De 50 000 à 199 999 habitants	73,30 €	144,80 €
Plus de 200 000 habitants	110,90 €	216,80 €

#### Pour les enseignes

Communes et EPCI percevant la taxe en lieu et place des communes membres comptant :	Superficie ≤ 12 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup> < Superficie ≤ 50 m <sup>2</sup>	Superficie > 50 m <sup>2</sup>
Moins de 50 000 habitants	18,60 €	37,10 €	74,20 €
De 50 000 à 199 999 habitants	24,40 €	48,80 €	97,70 €
Plus de 200 000 habitants	37,00 €	74,00 €	146,20 €

NB : la superficie ici prise en compte est la somme des superficies des enseignes

### LES TARIFS MAXIMAUX (article L. 454-60 du CIBS, al. 4 et 5)

Pour les communes appartenant à un EPCI, les tarifs normaux visés par les dispositions des alinéas 4 et 5 de l'article L. 454-60 du CIBS (*tarifs normaux des dispositifs publicitaires et des préenseignes non numériques dont la superficie est supérieure à 50 M2*) peuvent être majorés, sous réserve qu'ils soient inférieurs ou égaux à :

## TLPE : Tarifs applicables en 2025

<b>Communes de moins de 50 000 habitants appartenant à un EPCI de 50 000 habitants et plus</b>	24,40 €
<b>Communes de 50 000 habitants et plus appartenant à un EPCI de 200 000 habitants et plus</b>	37,00 €



**CONVENTION RELATIVE AU STOCKAGE ET A L'UTILISATION D'UN BUT MOBILE APPARTENANT A L'ASSOCIATION « Club Sportif Mainvilliers Football » SUR LE TERRAIN DE FOOTBALL SYNTHETIQUE DU STADE BERNARD MAROQUIN**

**Entre :**

La Ville de Mainvilliers, représentée par son Maire en exercice, Michèle BONTHOUX, habilitée par délibération du Conseil Municipal du

Ci-après dénommée « la Ville »  
D'une part,

**Et**

L'Association « Club Sportif Mainvilliers Football », Représentée par son Président Samir KASMI, dûment mandaté par le comité de direction du CSM Football en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Ci-après dénommée « l'association »  
D'autre part,

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Afin d'enrichir les situations d'entraînements du Club Sportif Mainvilliers Football, l'association s'est portée acquéreur d'un but mobile.

La présente convention a pour objet de définir les règles de stockage, de gestion et d'utilisation de ce matériel sportif spécifique dans l'enceinte du terrain synthétique du stade Bernard MAROQUIN, mis à disposition par la Ville à l'association Club Sportif Mainvilliers Football par convention. Il est à noter que ce matériel, propriété exclusive de l'association, sera utilisé ponctuellement lors de séquences sportives particulières.

Au vu de la « dangerosité » potentielle d'un tel équipement, il apparaît nécessaire d'encadrer l'utilisation sur le domaine public par le biais d'une convention spécifique.

Il est convenu ce qui suit :

**Article 1 : - Autorisation de stockage**

La Ville autorise l'association à stocker au sein du terrain synthétique du stade Bernard MAROQUIN et plus particulièrement dans la zone de stockage définie à cet effet, un but mobile en vue d'une utilisation ponctuelle par l'association.<sup>1</sup>

Il est rappelé que cette autorisation ne vaut que pour le terrain susmentionné et à l'exclusion de tout autre.

**Article 2 : Maintenance et utilisation du but mobile**

L'association s'engage à utiliser ce but mobile conformément à la réglementation en vigueur.<sup>2</sup>

**Article 3 : Obligation de rangement immédiat du but mobile après utilisation**

L'association s'engage après chaque utilisation, à ranger ce but mobile dans la zone définie à cet effet.

---

<sup>1</sup> - *Attaché dans sa zone de rangement, rendu inutilisable par le public et sécurisé de manière à éviter tous risques de chute, de renversement ou de basculement.*

<sup>2</sup> *Conformément au décret n° 2016 du 18 avril 2016, fixant les exigences de sécurité auxquelles doivent répondre les cages de buts de football, de handball, de hockey sur gazon et en salle et les buts de basket-ball.*

En aucune façon ce but mobile ne pourra rester hors de sa zone de stockage en cas de non-utilisation effective, même de courte durée.

#### **Article 4 : Responsabilité**

L'association, en tant que propriétaire et utilisatrice dudit équipement, reconnaît stocker et utiliser le but mobile sous son entière responsabilité.

La responsabilité de la ville ne pourra donc pas être recherchée en cas de dommage causé aux tiers du fait de ce matériel, même en cas d'absence de faute manifeste ou de négligence de l'association.

De plus, l'association s'engage à garantir toute condamnation pécuniaire de la Ville, en raison de dommages causés par ledit but mobile. L'association s'engage donc à contracter une police d'assurance.

Enfin, l'association dans le cadre de l'utilisation et du stockage dudit but mobile, s'engage à utiliser les moyens municipaux mis à disposition « *en bon père de famille* » et à ne causer aucun dommage aux équipements et matériels sportifs communaux.

#### **Article 5 : Assurances**

La Ville déclare être assurée pour ses bâtiments. L'assurance de la Ville prendra en charge tous dommages causés aux biens de l'association ou à ses préposés, si une responsabilité avérée de la Ville peut être démontrée.

L'association s'engage à souscrire une assurance pour tout dommage qui pourrait être causé à ses biens ou à ses préposés ne relevant pas de la responsabilité de la Ville.

L'association est également responsable de tous les dommages occasionnés par son fait ou celui de ses préposés aux personnes, locaux, au mobilier et aux équipements, du fait de ses activités dans le lieu.

#### **Article 6 : Contrôle de la Ville**

Des contrôles relatifs au rangement et à l'utilisation de ce matériel pourront être effectués par des agents de la Ville.

Il est entendu qu'en cas de non-respect des dispositions de la présente par l'association, le Maire pourra dans le cadre de ses pouvoirs de police prendre toutes mesures utiles afin de garantir la sécurité des usagers amenés à fréquenter le stade Bernard MAROQUIN.

#### **Article 7 : Durée de la convention**

La présente convention est conclue jusqu'au 31 août 2025 sans possibilité de tacite reconduction.

Il est à noter que la signature de la présente convention ne peut précéder celle de la convention de mise à disposition des équipements sportifs gardiennés ou non au titre de la saison sportive 2024/2025.

Le renouvellement de la convention ne pourra être possible que sur demande écrite de l'association 30 jours avant l'échéance de la présente convention. Au cas où la convention ne serait pas renouvelée à son terme, l'association sera tenue de retirer ce but mobile du lieu de stockage de la Ville dans un délai 15 jours

#### **Article 8 : Fin anticipée de la convention**

La présente convention pourra être résiliée par lettre RAR ou notification moyennant un préavis de ... jours par la Ville de MAINVILLIERS de plein droit en cas de non-respect d'un ou plusieurs articles de la présente convention, ou lois et règlement régissant les relations entre les collectivités publiques et les associations.

Dès cette résiliation effective, l'association perdra tout droit d'utilisation du but mobile sur le terrain synthétique du stade Bernard MAROQUIN, et devra retirer de l'espace sportif le matériel susvisé.

La présente convention pourra être résiliée par l'association par lettre RAR moyennant un préavis de ... Jours. Là encore, à la date effective de la résiliation, ledit matériel devra être retiré de l'espace sportif précité.

La présente convention pourra également être résiliée par anticipation par la Ville pour un motif d'intérêt général, et que quel que soit le motif de la résiliation, il n'ouvrira pas droit à indemnité au profit de l'association.

#### **Article 9 : Règlement des litiges**

En cas de litige né de l'application de la présente, les parties s'engagent à rechercher toute solution amiable afin de régler les difficultés rencontrées.

A défaut d'accord entre les parties, le tribunal compétent est le tribunal Administratif de Versailles.

**Le Président de l'association**  
**CSM MAINVILLIERS**  
**Samir KASMI**

**Le Maire**  
**Conseillère Régionale**  
**Michèle BONTOUX**



## **CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA VILLE DE MAINVILLIERS ET L'ASSOCIATION JAZZ EN RESEAU, DANS LE CADRE DU 31<sup>ème</sup> FESTIVAL- « JAZZ DE MARS »**

### **Entre :**

La ville de Mainvilliers représentée par son Maire, Madame Michèle BONTHOUX, autorisée à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date \_\_\_\_\_, d'une part,

### **Et**

L'Association Jazz en Réseau, représentée par sa Présidente Madame Nicole GIRAUDO dûment mandatée, d'autre part,

**Considérant** qu'il y a lieu de clarifier le partenariat culturel entre la ville et l'Association « Jazz en Réseau », dans la mise en œuvre du 31<sup>ème</sup> festival « Jazz de Mars » se déroulant en partie à Mainvilliers, la présente convention en définit les conditions :

### **Il est convenu ce qui suit :**

#### **I – PROGRAMMATION, CHOIX DES ARTISTES, GROUPES, DATES :**

La programmation des artistes et des groupes, qui s'inscrivent dans le cadre du partenariat avec l'Association « Jazz en Réseau », et faisant partie intégrante du programme global du festival « Jazz de Mars », est du ressort de la Ville, dans ses choix artistiques et dates, au regard de sa programmation culturelle annuelle.

Les choix artistiques feront l'objet d'échanges entre la ville et l'association « Jazz en Réseau », qui peut être en la matière un soutien à la programmation, au regard de sa connaissance, dans le respect de ses statuts qui stipulent en outre « ... d'avoir un rôle de conseil et d'accompagnement des structures adhérentes et partenaires... ». Ce qui est le cas pour la Ville adhérente à l'association.

Pour permettre à l'association « Jazz en Réseau » d'élaborer le programme annuel du festival de l'année suivante. La Ville indiquera à l'association « Jazz en Réseau » pour fin juin de l'année en cours, ses choix artistiques retenus, en accord avec l'esthétique musicale proposée par « l'association Jazz en Réseau »

#### **II – LIEN AVEC LES SOCIÉTÉS DE PRODUCTION :**

Pour ses programmations artistiques, la ville reste l'interlocuteur direct des sociétés de production, pour les contrats de cession des droits d'exploitation des spectacles. La ville précisera aux sociétés de production, que ses programmations s'inscrivent dans le cadre du festival « Jazz de Mars », pour une parfaite information en direction des artistes et groupes amenés à se produire. La ville précisera aux sociétés de production la nécessité de faire figurer cette information sur les contrats de cession des droits d'exploitation des spectacles.

#### **III – COMMUNICATION « FESTIVAL JAZZ DE MARS »**

La communication dans le cadre du festival « Jazz de Mars », s'inscrira à la fois pour la ville, dans sa plaquette culturelle et autres supports de communication (site de la ville, réseaux sociaux) et pour l'association « Jazz en

Réseau », pour les artistes, groupes et dates programmés par la ville, à la fois dans sa plaquette du festival de « Jazz de Mars » et autres supports de communication (site association, réseaux...).

Lors de chaque soirée du festival « JAZZ DE MARS », organisée à Mainvilliers, l'association « Jazz en Réseau » est autorisée à diffuser toutes formes de communication, visant à promouvoir le festival, (installation de kakémonos, distribution de flyers...)

#### **IV – PRISE EN CHARGE FINANCIERE, DES ARTISTES ET GROUPES PROGRAMMES**

La ville assure la prise en charge financière des frais inhérents à la programmation de ses artistes et groupes (contrat de concession des droits d'exploitation des spectacles, technique, SACEM, hébergement, sécurité...), au regard de sa programmation culturelle annuelle.

L'association « Jazz en réseau » assure la prise en charge financière des frais inhérents à la programmation de ses artistes et groupes dans le cadre du festival « JAZZ DE MARS » (contrat de cession des droits d'exploitation des spectacles, technique, SACEM, hébergement, sécurité...), amenés à se produire à Mainvilliers en 2025.

#### **V / TARIFICATION « FESTIVAL JAZZ DE MARS »**

Pour la ville, les tarifs d'entrées aux soirées sont fixés par le conseil municipal, sans pouvoir y déroger. Pour l'association Jazz en réseau, les tarifs d'entrées sont fixés par l'association.

#### **VI : DEBIT DE BOISSONS**

L'association « Jazz en réseau » est autorisée lors des soirées programmées par la ville, dans le cadre du « FESTIVAL JAZZ DE MARS », à mettre en place une buvette associative. « L'association « Jazz en réseau » est chargée de la demande d'ouverture administrative du débit de boisson temporaire, et en assure l'entière responsabilité de fonctionnement, dans le respect de la réglementation en vigueur.

#### **VII – RESILIATION**

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception. Préalablement à la résiliation, une lettre valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles sera adressée à la partie défaillante et un délai d'un mois lui sera laissé pour se conformer.

#### **VIII - RECOURS**

Tout litige de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif d'Orléans.

**Pour l'Association**

**La Présidente**

**Nicole GIRAUDO**

**Pour la Commune**

**le Maire**

**Michèle BONTHOUX**





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**  
**Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure et Loir**  
Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels  
Pôle d'Évaluation Domaniale  
3 place de la République  
28019 CHARTRES Cedex

Le 13/05/2024

Le Directeur Départemental  
des Finances publiques d'Eure-et-Loir

Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 37 18 70 98

à

**POUR NOUS JOINDRE**

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

MAINVILLIERS

Réf DS: 15724137  
Réf OSE : 2024-28229-01888

**LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE**

**Objet : Saisine pour prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis 2022-28229-89364 du 16/12/2022.**

Par saisine du 11/01/2024, vous sollicitez une lettre valant avis de prolongation de la validité de l'avis établi le 16/12/2022 pour la parcelle cadastrée AR n°267 correspondant à une maison avec un grand terrain située au 6 bis rue Pasteur à Mainvilliers.

Ce bien a été évalué dans un avis du 16/12/2022 n°2022-28229-89364 pour 360 000 €. Cet avis est valide jusqu'au 16/05/2024.

Considérant l'expiration prochaine de la validité de l'avis du 16/12/2022 et l'absence de modification du projet de cession depuis la précédente évaluation par le Pôle d'Évaluation Domaniale, la valeur vénale fixée à 360 000 € est donc reconduite.

Il est précisé que cette valeur n'interdit pas la vente du bien à un prix supérieur.

Cet avis est délivré pour une durée de validité de 12 mois.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques  
et par délégation,

Anne MELLET  
Responsable du Pôle d'évaluation domaniale



# Extrait de plan Cadastral

Commune de Mainvilliers

Edité le : 08/07/2024 à 15:01

source : [www.clicmap.fr](http://www.clicmap.fr)

## Informations

Adresse : 6 RUE PASTEUR

Parcelles : AR267

Surfaces : 1623 m<sup>2</sup>



Echelle : 1:2000



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques  
d'Eure-et-Loir  
Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels  
Pôle d'Evaluation Domaniale  
3 place de la République  
28019 CHARTRES Cedex

Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 37 18 70 98

Le 27 juin 2024

Le Directeur Départemental  
des Finances publiques d'Eure-et-Loir

à

COMMUNE DE MAINVILLIERS

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Elodie CHASSEPORT  
Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 37 20 72 78 / 06 21 72 31 85

Réf DS: 15956596  
Réf OSE : 2024-28229-05657

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



**Nature du bien :** Terrain à bâtir- parcelles cadastrées AY n°14 et n°17  
**Adresse du bien :** 48 rue du Château d'eau - 28 300 MAINVILLIERS.  
**Valeur vénale :** 1 043 000 € H.T selon le projet envisagé.  
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : M. Quentin BRETON
- Référence interne du consultant : VENTE 48 RUE DU CHATEAU D'EAU

## 2 - DATES

- de consultation :	25/01/2024
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble ou de demande de renseignements	04/04/2024- 18/04/2024
- du dossier complet :	18/04/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine :

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Selon la réponse du 04/04/2024, la demande concerne l'évaluation des parcelles AY n°14 et n°17 en vue de leur cession simultanée à un promoteur en vue de la construction de logements, la démolition des locaux existants étant à la charge de ce dernier. La proposition actuelle est de 1 100 000 € HT.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

**Mainvilliers** est une commune française située dans la banlieue ouest de Chartres, dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. La commune compte environ 11 000 habitants ce qui en fait la sixième ville du département par sa population.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## **4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :**

L'unité foncière formée des deux parcelles bénéficie d'une façade sur la rue du château d'eau, actuelle entrée du site, et d'une large façade sur la route départementale RD n°105 desservant notamment la zone d'activité du Vallier.

Elle se situe ainsi en limite d'une zone pavillonnaire et des commerces installés le long de la RD n°105, reliant Mainvilliers à Lucé.

## **4.3. Références cadastrales :**

Les parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m <sup>2</sup>	Nature
28-229	AY n° 14	48 Rue du Château d'eau	3 662	Bâti : Bureaux Non bâti : Sol
28-229	AY n° 17	48 Rue du Château d'eau	9 735	Non bâti : Sol et terrain d'agrément
		Total	13 397	

## **4.4. Descriptif :**

Il s'agit d'une unité foncière de terrain plan sur laquelle sont actuellement édifiés des locaux :

- sur la parcelle AY n°14, il s'agit de locaux d'activités anciens avec présence d'amiante donnant sur la rue du Château d'eau avec les bureaux sur 2 niveaux en façade, à l'arrière les ateliers et le réfectoire pour une superficie de 1962 m<sup>2</sup>.
- sur la parcelle AY n°17, il s'agit d'un entrepôt de construction plus récente de 1310 m<sup>2</sup> de superficie.

Selon la réponse du 04/04/2024, le projet consiste en la cession à un promoteur à charge pour ce dernier de démolir les locaux existants. La proposition actuelle de ce dernier est de 1 100 000 €, pour la construction de 69 logements pour une surface de plancher de 5 300 m<sup>2</sup> répartie entre 35 maisons individuelles (T5, T4 et T3), 18 logements semi-collectifs (T2-T3) répartis sur 3 blocs R+1 et 16 logements collectifs (T2, T3 et T4) dans un bâtiment R+2.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Commune de Mainvilliers par acquisition des parcelles le 17/05/2022 pour 1 070 000 €.

**5.2. Conditions d'occupation :** considéré libre au regard de la demande et du projet.

## **6 - URBANISME**

### **Règles actuelles :**

Selon le PLU de Mainvilliers, révision approuvée le 24/02/2014 et 3ème modification du 12/09/2023 : La parcelle est en zone UMu, zone urbaine mixte correspondant à la partie de la zone d'activités du Vallier dont la vocation est amenée à changer dans les années à venir. A terme, l'habitat sera dominant dans cette zone.

Dans cette zone sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités industrielles à l'exception de celles mentionnées à l'article UM.2.3 ;
- les constructions nouvelles à vocation d'entrepôt, ainsi que les extensions des entrepôts existants à l'exception de ceux mentionnés à l'article UM.2.3.

L'article UM.2.3 autorise « l'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existante et des constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts à condition qu'elles aient été autorisées avant la date d'approbation du présent PLU et que les dangers ou inconvénients pour le voisinage ne soient pas aggravés. »

Par ailleurs, en zone UMu, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au point le plus haut de la construction. En zone UMu, au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

Par ailleurs, dans le cadre du ScoT, il est prévu 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations ou les constructions portant sur une surface de plancher de plus de 5000 m<sup>2</sup>. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas dans le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans les communes qui atteignent un taux de logement social supérieur ou égal à 50%. Ces exceptions ne concernent pas l'opération envisagée.

## 8 - MÉTHODE PAR LE COMPTE A REBOURS

Le bilan promoteur consiste à définir le prix d'acquisition maximal des charges foncières par le promoteur, en déduisant des recettes attendues de la cession des immeubles qu'il édifie l'ensemble des dépenses engagées pour la construction (y compris la marge du promoteur).

La démarche implique :

- ▶ De déterminer les recettes prévisionnelles constituées par le prix de vente prévisionnel des bâtiments (logements, bureaux, entrepôts....) à partir d'une étude du marché des constructions neuves ;
- ▶ De définir les dépenses : coût de construction de ces bâtiments et autres charges (honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur...).

Hypothèse de travail retenue en fonction des éléments connus :

Le projet consiste en la construction de 69 logements pour une surface de plancher de 5 300 m<sup>2</sup>. La ville souhaite des logements individuels et quelques collectifs le long des axes.

Selon les indications du 18/04/2024, il est retenu la construction de 53 maisons (35 maisons individuelles en accession libre et 18 intermédiaires) et 16 logements collectifs.

Par hypothèse, les 16 logements collectifs seront considérés comme des logements sociaux étant relevé que le programme doit en comporter au moins 20 % (soit 13,8).

La surface de plancher (SDP) des logements est convertie en surfaces habitable (SHAB) par application du coefficient recommandés par la DNID (Direction Nationale d'Interventions Domaniales) de 0,92 soit :

- une SDP estimée pour les 53 maisons de 4071 m<sup>2</sup> (= 5300 m<sup>2</sup> / 69 \* 53) arrondie à 4 100 m<sup>2</sup> pour tenir compte de logements plus grands (maisons de type 3, 4 et 5) et une SHAB de 3772 m<sup>2</sup>
- une SDP estimée pour les 16 logements collectifs (type 2, 3 et 4) de 1200 m<sup>2</sup> (= 5300 – 4100) soit une SHAB de 1104 m<sup>2</sup>.

### 8.1.Recettes du CAR : études de marché :

#### **- 8.1.1. A Sources et critères de recherche - Termes de comparaison : VEFA logements collectifs sociaux**

Pour reconstituer les recettes du CAR, il a été recherché des VEFA de programmes de logements collectifs sociaux sur l'agglomération chartraine :

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application [dvf.etalab.gouv.fr](http://dvf.etalab.gouv.fr), et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : programmes de logements sociaux collectifs acquis en VEFA,
- Périmètre : agglomération chartraine,
- Période : de 01/2023 au 05/2024.

N° TERME	DATE	ADRESSE	VILLE	PARCELLE	SHAB	SHAB COLLECTIFS	PRIX HT	PRIX/M2 /HT	OBSERVATIONS
1	26/07/23	20 rue J-F. Kennedy et Maréchal Leclerc	Luisant	Ak703-706-708-717	2885	2885	7 243 182,00	2 500	47 logements collectifs sociaux et LLI avec stationnements aériens-
2	06/10/23	7 rue des Blottes	Chartres	BW127-130-134-164-209-208	152	152	303 940,00	2 000	3 appartements (type 2 et 3) avec parking en sous sol
3	07/09/23	Les Gages	Le Coudray	AN 380	970,18	970,18	2 090 887,00	2 155	16 logements collectifs PLUS-PLAI-PLS avec 26 stationnements en RDC
4	17/10/23	rue du docteur baudin	Chartres	Cz67-68-69-70-71	936,45	936	2 687 612	2 870	Quatorze (14) logements (deux (2) T2 / neuf (9) T3 / trois (3) T4 et vingt-huit (28) SHAB
5	29/12/23	5 AV DE BEAULIEU	Chartres	85//BV/522//525	1871	1871	5 209 400	2 784	VEFA de 29 collectifs sociaux (10 de type T2, 13 de type T3 , 4 de type T4, 2 de type T5 pour une SHAB de 1870,70 m²
6	21/12/23	rue de Beauce	BARJOUVILLE	A/1040	745	745	2 071 000	2 780	9 Collectifs (6 LLI et 3PLS)
							Moyenne	2 515	
							Médiane :	2 640	
							1 <sup>er</sup> quartile :	2 241	
							3 <sup>er</sup> quartile :	2 783	

### - 8.1.1. B Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

Les programmes figurant dans le tableau couvrent des situations plus ou moins excentrées par rapport au centre-ville de Chartres. Les prix élevés comme les prix plus bas se retrouvent dans tous les programmes. Néanmoins, une tendance haussière est à noter. Ainsi, les 3 ventes réalisées au cours du dernier trimestre 2023 (termes n°4, 5 et 6) affichent des prix entre 2780 €/m<sup>2</sup> /HT et 2870 €/m<sup>2</sup> /HT soit des prix supérieurs à la valeur moyenne et avoisinant ou dépassant la valeur du 3ème quartile.

S'agissant de fixer une valeur de marché pour des biens à construire de surfaces différentes, on retiendra une valeur relativement élevée pour des biens dont le prix de sortie devra couvrir la hausse actuelle des coûts de construction et la tendance haussière marquée ces derniers mois, soit 3060 €/m<sup>2</sup> TTC qui correspond à un programme sur le secteur de Beaulieu à Chartres (terme n°5 : 2784 €/m<sup>2</sup> +10 % de la TVA pour des logements sociaux arrondi).

### - 8.1.2.A.Sources et critères de recherche - Termes de comparaison : VEFA maisons

Pour reconstituer les recettes du CAR, il a été recherché des VEFA de maisons sur l'agglomération chartraine :

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application [dvf.etalab.gouv.fr](http://dvf.etalab.gouv.fr), et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : programmes de maisons acquis en VEFA,
- Périmètre : agglomération chartraine,
- Période : de 05/2022 au 05/2024.

Termes n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Prix/m² /HT	actes/Observations
1	2804P01 2024P00526	85/DB/ 467/483/480/496 /474	CHARTRES	10 CITE DE RECEVRES	15/12/2023	110	488 000	4 436	3 697	VEFA Une maison à usage d'habitation, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, un placard technique, une salle d'eau avec WC, un coin bureau, un placard sous escalier, un escalier d'accès à l'étage. A l'étage : un dégagement desservant quatre chambres, dont une chambre avec salle de bain attenante et dressing, une salle d'eau, un WC. Un garage
2	2804P01 2024P02367	85/DB/552//549	CHARTRES	28 CITE DE RECEVRES	12/02/2024	100	375 000	3 750	3 125	VEFA Une maison à usage d'habitation, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour avec cuisine ouverte, un wc avec lave mains, un escalier d'accès à l'étage, un placard sous escalier. A l'étage : un dégagement desservant quatre chambres dont une chambre avec salle d'eau attenante, une salle de bains, un WC et un placard technique. Un garage
3	2804P01 2023P15743	85/BL/619//623	CHARTRES	29 RLE DU GRAND SENTIER	30/11/2023	80	370 000	4 625	3 854	VEFA Une maison à usage d'habitation comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée, séjour cuisine, salle d'eau avec WC, chambre, - à l'étage : palier, trois chambres, salle de bains, WC, Garage, local technique, Terrasse, Place de parking extérieure
4	2804P01 2024P02332	85/BN/532	CHARTRES	RUE DES TROIS DETOURS	15/02/2024	100	300 000	3 000	2 500	Une maison en duplex de cinq pièces principales portant le numéro M04, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée avec escalier permettant d'accéder au niveau supérieur, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC, un garage, une allée, un jardin, une place de stationnement aux normes PMR située en extérieur. Au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, quatre chambres.
5	2804P01 2022P17761	85/BN/536	CHARTRES	RUE DES TROIS DETOURS	06/12/2022	80	322 000	4 025	3 354	Une maison en duplex de quatre pièces principales portant le numéro M08, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée avec escalier permettant d'accéder au niveau supérieur, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC, un garage, une allée, un jardin, une place de stationnement aux normes PMR située en extérieur. Au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, trois chambres.
6	2804P01 2022P13231	85/BN/538	CHARTRES	RUE DES TROIS DETOURS	12/09/2022	100	395 200	3 952	3 293	Une maison en duplex de cinq pièces principales portant le numéro M10, comprenant : Au rez-de-chaussée : une entrée avec escalier permettant d'accéder au niveau supérieur, un séjour avec coin cuisine, une salle d'eau avec WC, un garage, une allée, un jardin, une place de stationnement aux normes PMR située en extérieur. Au 1er étage : un dégagement, une salle de bains, un WC, quatre chambres.
						Moyenne	96	356 314	3 965	3 304
						Médiane :		370 000	3 989	3 324
						1 <sup>er</sup> quartile :		311 000	3 801	3 167
						3 <sup>er</sup> quartile :		385 100	4 334	3 611

### 8.1.2. B Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :

Les programmes figurant dans le tableau concernent des programmes de maisons individuelles situés à proximité du centre-ville de Chartres avec des prix variant de 3 000 €/m²/ TTC et 4 436 €/m² /TTC

S'agissant de valoriser 35 maisons individuelles et 16 logements intermédiaires (construction en 3 blocs - mitoyenneté) sur un secteur plus éloigné du centre-ville de Chartres, la valeur du 1<sup>er</sup> quartile de 3 801 €/m² TTC est privilégiée (3167 €/m²/HT).

## 8.2. Dépenses du CAR :

### - 8.2.1 .Coûts :

#### 8.2.1.1 Coûts de démolitions et désamiantage

Le projet prévoit la démolition des locaux existants par le promoteur. Il s'agit de locaux d'une superficie retenue totale de 3 272 m². Pour les locaux les plus anciens donnant sur la rue du Château d'eau, la présence d'amiante a été repérée.

Or, selon les données de la DNID, les coûts de démolition et désamiantage pour des locaux d'activités, étaient relevés en 2016 et 2017 pour des prix variant de 63 €/m² à 141 €/m² pour une valeur moyenne de 100 €/m².

Cette valeur moyenne est retenue afin de tenir compte tout à la fois de la présence d'amiante sur une partie des locaux, facteur surenchérissant les coûts, et de l'existence du local type entrepôt de construction plus

récente d'un seul niveau ne présentant pas de difficultés particulières pour sa démolition dont la superficie de 1310 m<sup>2</sup> représente environ 35 % de la superficie totale à démolir.

#### 8.2.1.2 Coûts de raccordement aux réseaux, espaces verts

Il sera retenu un coût de raccordement de 25 €/m<sup>2</sup>.

Pour une gamme moyenne d'espaces verts, la Brigade Nationale des Evaluations Domaniales retient 79 €/m<sup>2</sup>, appliquée sur 40 % de l'emprise, soit 5 358,80 m<sup>2</sup> arrondie à 5360 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.1.3 Coûts de construction

Les coûts de construction annoncés dans les programmes de logements collectifs par les promoteurs en 2023 s'élevaient à 1 600 €/m<sup>2</sup> SDP. Les derniers coûts de construction des projets financés par la société de crowdfunding immobilier Homunity atteignent 1 785 €/m<sup>2</sup> pour des programmes présentant des difficultés particulières (fondations profondes). Pour un programme sans difficultés présumées, on arrêtera le coût de 1 600 €/m<sup>2</sup> précité.

#### - 8.2.2. Honoraires et autres frais :

Les taux moyens préconisés par la Brigade Nationale des Evaluations Domaniales, à savoir :

Honoraires techniques : 10 % des coûts de construction H.T.

Frais de gestion et divers : 8 % des recettes TTC

Frais de commercialisation : 2 % des recettes TTC

Frais financier : 3 % des recettes TTC

Marge et aléas : 7 % des recettes TTC

#### 8.3. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :

La charge foncière admissible est de 1 043 279 € arrondie à 1043 000 €, elle est calculée dans le tableau ci-dessous :

CAR Promoteur	HT en €	SU ou SHAB ou SDP ou Nombre	Prix vente au m <sup>2</sup> HT/Coût unitaire HT
<b>Recettes</b>	<b>15 018 937 €</b>		
Tertiaire rénové			
Tertiaire neuf	0 €	-	0 €
Logement accession	11 947 810 €	3 772	3 167 €
Logement social	3 071 127 €	1 104	2 782 €
<b>Dépenses</b>	<b>12 735 565 €</b>		
<b>Coût de préparation du terrain (A)</b>	<b>1 085 565 €</b>		
Démolition – Désamiantage	327 200 €	3 272	100 €
VRD	334 925 €	13 397	25 €
Espaces verts	423 440 €	5 360	79 €
<b>Coût de construction (B)</b>	<b>8 480 000,00 €</b>		
Tertiaire rénové (SDP)			
Tertiaire neuf (SDP)	0 €	0	0 €
Logement accession (SDP)	6 560 000 €	4 100	1 600 €
Logement social (SDP)	1 920 000 €	1 200	1 600 €
Stationnement (Nombre)	inclus	inclus	inclus
<b>Autres coûts</b> (honoraires techniques, frais de gestion, de commercialisation, frais financiers)	<b>3 170 000 €</b>		
<b>Marge et aléas</b>	<b>1 240 093 €</b>		
<b>Charge foncière admissible</b>	<b>1 043 279 €</b>		

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai (*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où*

*l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement).*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 043 000 € selon le projet envisagé**. Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 938 700 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant. Dès lors le consultant peut vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
et par délégation,

Alexia BELHEUR  
Directrice du Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels.

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Département :  
EURE ET LOIR

Commune :  
MAINVILLIERS

Section : AY  
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 08/07/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SDIF EURE ET LOIR  
5, Place de la République 28019  
28019 CHARTRES Cedex  
tél. 02 37 18 70 83 -fax  
sdif.eure-et-loir@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques  
Direction Départementale des Finances Publiques  
d'Eure et Loir**

Pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels

Pôle d'Évaluation Domaniale

3 place de la République  
28019 CHARTRES Cedex

Courriel : [ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 02 37 18 70 98

Le 15 février 2024

Le Directeur Départemental  
des Finances publiques d'Eure-et-Loir

à

HABITAT EURELIEN

### POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS: 14065102

Réf OSE : 2024-28229-05191

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



**Nature du bien :** Terrain à bâtir- parcelle cadastrée AN n°328  
**Adresse du bien :** Avenue de la Résistance - 28 300 MAINVILLIERS.  
**Valeur vénale :** 240 000 € H.T, en l'absence de projet précis et hors coûts de démolition.  
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

## 1 - CONSULTANT

- Affaire suivie par : M. Karim ZOBIRI
- Référence interne du consultant : -

## 2 - DATES

- de consultation :	13/09/2023
- le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
- le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
- du dossier complet : transmission du dossier sur l'applicatif via démarches simplifiées	25/01/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération :

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine :

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Demande d'évaluation de la parcelle AN n°328 dans le cadre du programme de renouvellement urbain en vue de sa cession après démolition. Il s'agit de valoriser l'emprise foncière comme un terrain à bâtir nu.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale :

**Mainvilliers** est une commune française située dans la banlieue ouest de Chartres, dans le département d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire. La commune compte environ 11 000 habitants ce qui en fait la sixième ville du département par sa population.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## **4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :**

La parcelle se situe en centre-ville dans une zone d'habitation dense avec des maisons individuelles et des immeubles de logements collectifs. Elle est à proximité des services et commerces.

## **4.3. Référence cadastrale :**

La parcelle figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m <sup>2</sup>	Nature
28-229	AN n° 328	Avenue de la Résistance	2006	Sol

## **4.4. Descriptif :**

Il s'agit d'une parcelle de terrain à bâtir plane de configuration irrégulière desservie par l'Avenue de la Résistance.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Habitat eurélien

**5.2. Conditions d'occupation :** considéré libre au regard de la demande et du projet.

## **6 - URBANISME**

### **Règles actuelles :**

La parcelle est en zone UCc, zone urbaine dense correspondant aux ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.

Selon le règlement d'urbanisme de cette zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière, cette limite ne s'applique pas pour les services publics ou d'intérêt collectif.

Au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

Le Quartier d'intérêt régional de Tallemont-Bretagne fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain visant le renouveau du quartier et du centre-ville avec notamment selon le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de l'agglomération chartraine cofinancés par l'ANRU dans le cadre du PNRU :

### **Une nouvelle densité urbaine**

Pour pérenniser le commerce, il est nécessaire de densifier le centre-ville, aujourd'hui principalement composé d'équipements. La restructuration des équipements est l'une des premières clés du projet, elle permet de dégager du foncier en centre-ville, pour y construire du logement. En plus de la reconstruction des 230 logements détruits, environ 140 logements supplémentaires seront construits pour dynamiser le commerce.

### **Une nouvelle diversité de l'habitat**

Il est proposé d'engager la mutation du quartier Tallemont en confortant sa vocation résidentielle. Les démolitions font place à trois flots constructibles adossés au parc urbain. Une nouvelle rue est créée entre la rue Jaurès et l'avenue de la Résistance, offrant un nouveau maillage viaire au quartier.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Evaluation suivant la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Cette méthode est mise en œuvre en l'absence de projet précis de construction.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché :

#### - 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :

Etude de marché réalisée à l'aide de l'application « Estimer un bien », de l'application [dvf.etalab.gouv.fr](http://dvf.etalab.gouv.fr), et de la Banque Nationale des Données Patrimoniales (BNDP), selon les critères suivants :

- Nature de biens : terrains à bâtir de plus de 1500 m<sup>2</sup>,
- Périmètre : agglomération chartraine,
- Période : de 2018 à 2023.

Termes n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	prix HT	ratio prix/m <sup>2</sup> /HT	observations	urbanisme
1	2804P01 2020P07465	229//AV/ 538//537/494/524 /492/475/486/472 /471	MAINVILLIERS	LES CLOZEALUX	11/12/2020	5058	1 052 899,00	210	Terrain à bâtir – acquisition par Nexity de 3 îlots avec SDP de 1500 m <sup>2</sup> pour l'îlot intermédiaire 1 et 2150 m <sup>2</sup> pour chacun des 2 îlots collectifs	Zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des fonctions urbaines (secteur des C) - Zone 1 Auc
2	2804P01 2020P07281	70//AD/ 160//228/192/238 /163	CHAMPHOL	LE CAMP D AVIATION	04/12/2020	8734	752 318,00	77	5200 m <sup>2</sup> SDP	Zone d'urbanisation future à court terme à dominante d'habitat - Zone 1AU
3	2804P01 2021P13526	85//BV/237//	CHARTRES	1 RUE PIERRE CURIE	08/10/2021	4397	475 000,00	108	vente oph chartres metropole à ville de chartres	Zone urbaine de Beaulieu – Zone ANRU - Zone UB
4	2804P01 2021P11348	85//DL/306// AD238/AD163	CHARTRES	CLOS A QUARTS	31/08/2021	7802	762 883,00	98	vente chartres aménagement à Nexity pour programme de 53 logement collectifs et individuels – SDP 3421 m <sup>2</sup>	Cette zone recouvre trois sites majeurs d'évolution du Secteur Sauvengaté, occupant des emprises autrefois occupées par des établissements religieux - Zone USB
5	2804P01 2021P00907	85//DC/466//	CHARTRES	12 RUE DU THYMERAIS	18/12/2020	3055	360 000,00	118	Acquisition dans la ZAC de Rechèvres par Chartres Métropole auprès de la SPL Chartres Aménagement pour la réalisation du futur EHPAD. SDP inconnue.	Zone urbaine de Rechèvres/Roseraie - hauteur maximum 15,5 m - Zone URc
6	2804P01 2019P00196	85//DL/242//	CHARTRES	CLOS A QUARTS	21/12/2018	4344	408 000,00	94	Acquisition dans la ZAC de Rechèvres par Chartres Métropole auprès de la SPL Chartres Aménagement pour la réalisation du futur EHPAD. SDP inconnue.	Zone urbaine de Rechèvres/Roseraie - hauteur maximum 15,5 m - Zone URc
7	2804P01 2019P07161	220//AK/570//	LUISANT	RUE MAURICE VIOLETTE	31/10/2019	3441	451 765,00	131	Acquisition par le promoteur Linkcity sur la base de 195 €/m <sup>2</sup> SDP à construire	Renouvellement urbain Zone Uru
8	2804P01 2019P05743	220//AK/533//	LUISANT	LES BOURGEOIS	02/09/2019	4785	620 000,00	130	Acquisition par un promoteur pour la construction d'une résidence seniors de 89 logements de 4 992 m <sup>2</sup> SDP soit une charge foncière de 124 €/m <sup>2</sup> .	Renouvellement urbain Zone Uru
9	2804P01 2022P13815	85//DL/ 374//372/DM/302	CHARTRES	CLOS A QUARTS	01/09/2022	7562	938 000,00	124	vente chartres aménagement à Nexity pour programme de 48 logement collectifs et individuels – SDP 3323 m <sup>2</sup> – SDP maximum de 3530m <sup>2</sup> – 92 places de stationnement dont 62 en sous-sol	Zone urbaine de Rechèvres/Roseraie - hauteur maximum 15,5 m - Zone URc
10	2804P01 2022P00522	209//AR/265//	LEVES	2 B RUE DE LA CHACATIÈRE	22/12/2021	1741	195 000,00	112	vente chartres aménagement à OPH Chartres d'un terrain pour la construction de logements sociaux (PLAI , PLUS et PLS ) et locaux activité -SDP de 1300 m <sup>2</sup>	Secteur de centralité Zone Ua
11	2804P01 2024P00306	85//DC/ 490//489/488/496 /495/494/397/493 /492/491	CHARTRES	4 ALL DES COGNÉES	18/12/2023	1904	437 000,00	230	Terrain nu à bâtir -ZAC DE RECHÈVRES	Zone urbaine de Rechèvres/Roseraie - hauteur maximum 15,5 m - Zone URc
12	2804P01 2022P09476	220//AK/533//	LUISANT	LES BOURGEOIS	30/06/2022	4785	1 100 000,00	230	Terrain nu à bâtir -Acquisition par Nexity	Renouvellement urbain Zone Uru
						moyenne	4 884,00	630 247,08	138	
						médiane	4 591,00	547 500,00	121	
						1 <sup>er</sup> quartile	3 344,50	429 750,00	109	
						3 <sup>e</sup> quartile	5 684,00	806 662,25	137	

### - 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : -

## **8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue :**

Les douze ventes recensées concernent des terrains à bâtir de superficie comprise entre 1 741 m<sup>2</sup> et 9 734 m<sup>2</sup> avec des prix variant de 77 €/m<sup>2</sup> à 230 €/m<sup>2</sup>.

Sur les 12 ventes, seuls les termes n°1, 11 et 12 affichent des prix de 210 €/m<sup>2</sup> et 230 €/m<sup>2</sup> étant noté que les termes n°11 et 12 concernent des ventes récentes. A ce propos, il est noté une valeur moyenne de 150 €/m<sup>2</sup> sur la période de 2021/2023. Cette dernière est supérieure à la valeur moyenne et à celle du 3ème quartile déterminées sur les 12 ventes.

Le terme n°1 est la seule vente sur Mainvilliers correspondant à un terrain sur la ZAC des Clozeaux acquis par la société Nexity pour y édifier des logements individuels et collectifs pour une superficie de plancher de 5 800 m<sup>2</sup>. Ce terrain relève des dispositions du règlement d'urbanisme de la zone 1Auc qui prévoit une emprise au sol des constructions ne pouvant excéder 40% de la superficie de l'unité foncière, soit un ratio d'emprise au sol des constructions supérieur à celui du bien sous expertise.

Par ailleurs, neuf ventes ont été réalisées pour des prix compris entre 77 €/m<sup>2</sup> et 131 €/m<sup>2</sup>. Parmi ces ventes qui concernent tout à la fois des terrains sur les communes de Chartres, Luisant ou Lèves, il est notamment relevé les termes n°3, 7 et 8. Il s'agit, en effet, de cessions de terrains à bâtir dans des secteurs de renouvellement urbain dont celui sur le quartier de Beaulieu de Chartres (termes n°3) vendu 108 €/m<sup>2</sup>.

Aussi, afin de tenir compte du règlement d'urbanisme de la zone UCc, de l'opération de renouvellement urbain envisagée sur ce secteur qui bénéficie néanmoins d'une localisation favorable et d'une moyenne de prix plus élevés sur la période 2021/2023, la valeur médiane de 120 €/m<sup>2</sup> est retenue.

**Le bien est évalué à :**  $2\,006\text{ m}^2 * 120\text{ €/m}^2/\text{H.T.} = 240\,720\text{ €}$  arrondie à 240 000 €.

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 240 000 €.  
Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 216 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\* pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Elodie CHASSEPORT,  
Inspectrice des Finances Publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*



# Extrait de plan Cadastral

Commune de Mainvilliers

Edité le : 16/07/2024 à 11:54

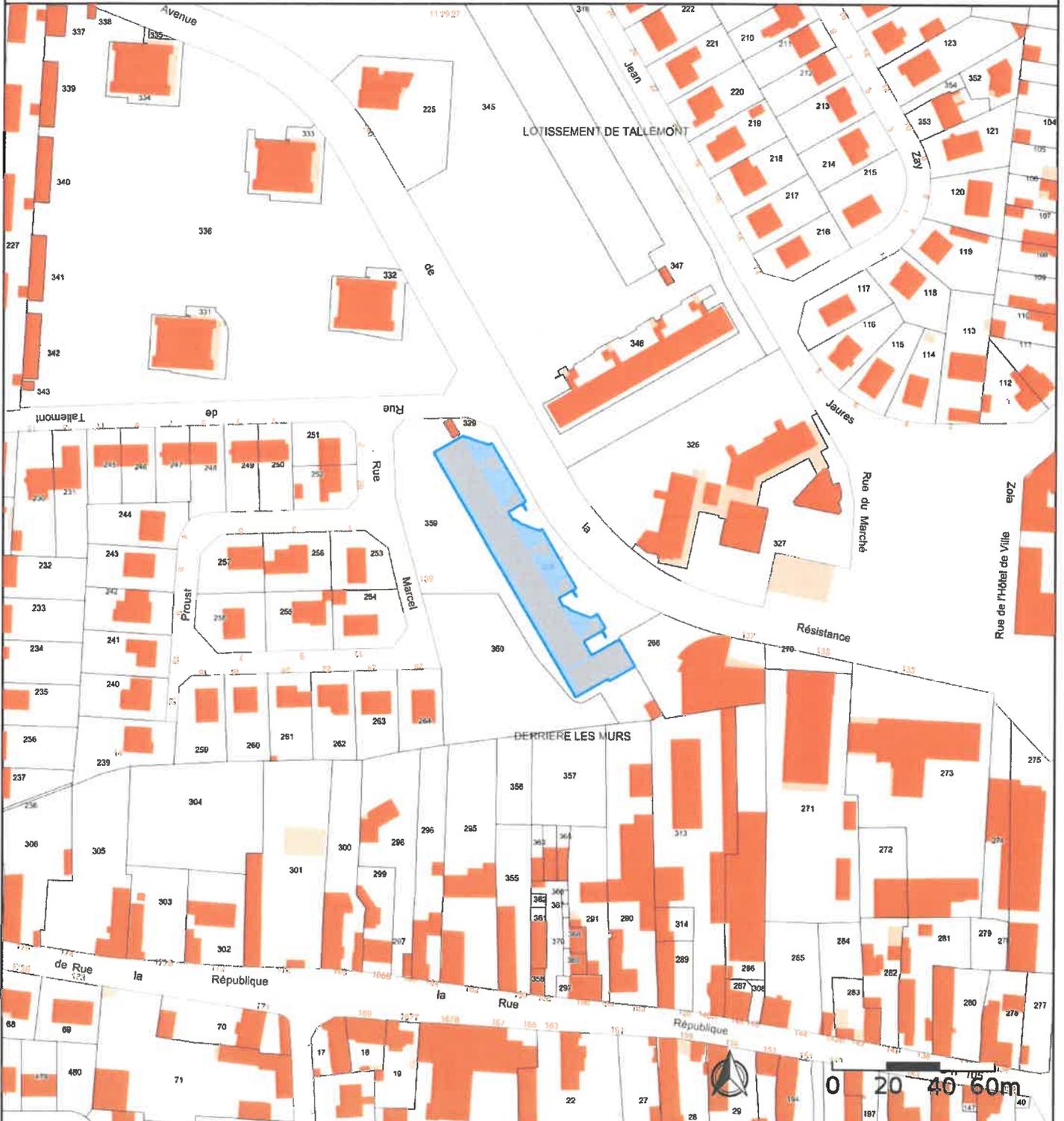
source : www.clicmap.fr

## Informations

Adresse : 149 AV DE LA RESISTANCE

Parcelles : AN328

Surfaces : 2006 m<sup>2</sup>



Echelle : 1:2000



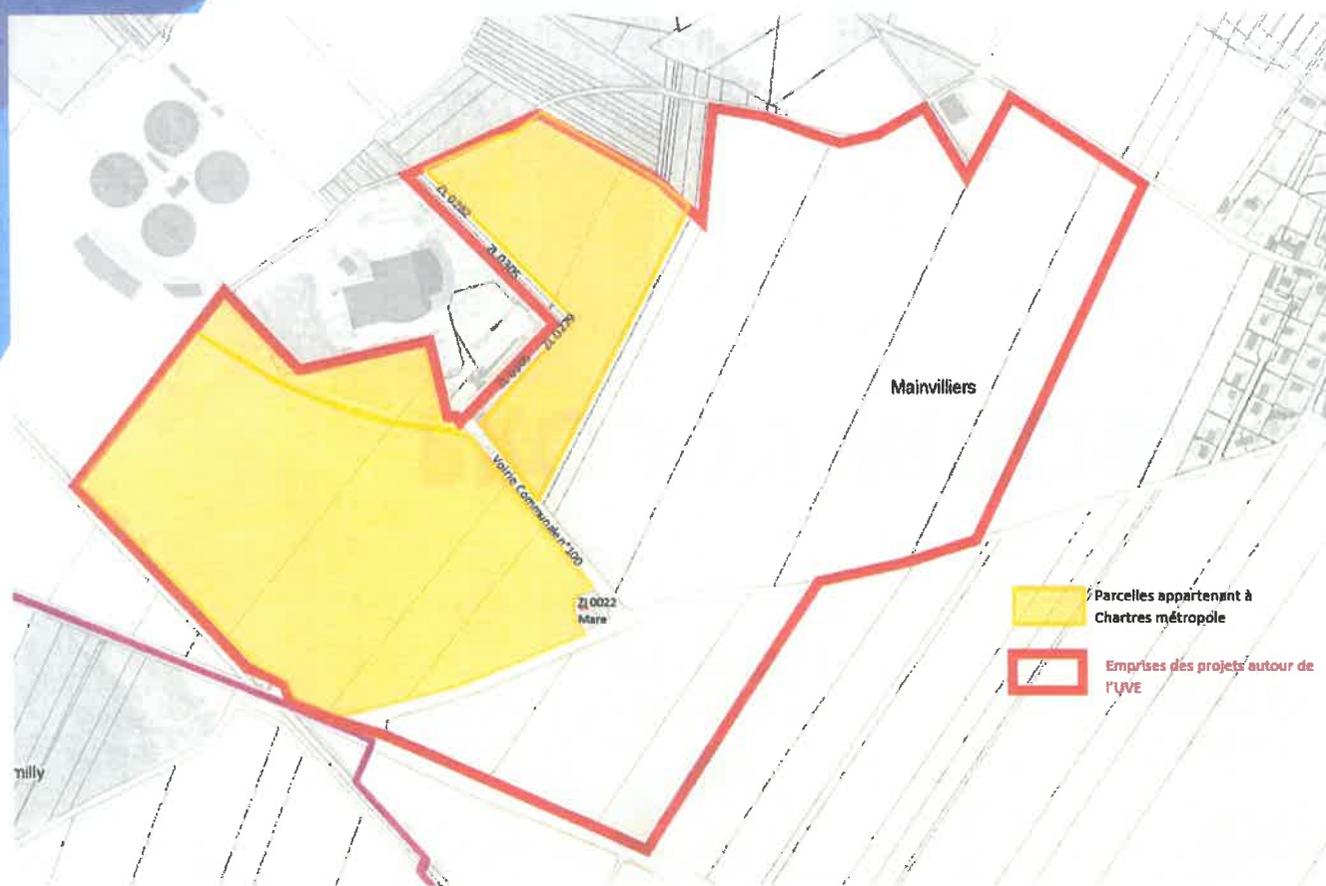
**CHARTRES  
MÉTROPOLE**



**CHARTRES MÉTROPOLE  
TRAITEMENT ET  
VALORISATION**

# PROJETS AUTOUR DE L'UVE

# EMPRISES DES PROJETS AUTOUR DE L'UVE



## Commune de Mainvilliers Parcelles impactées

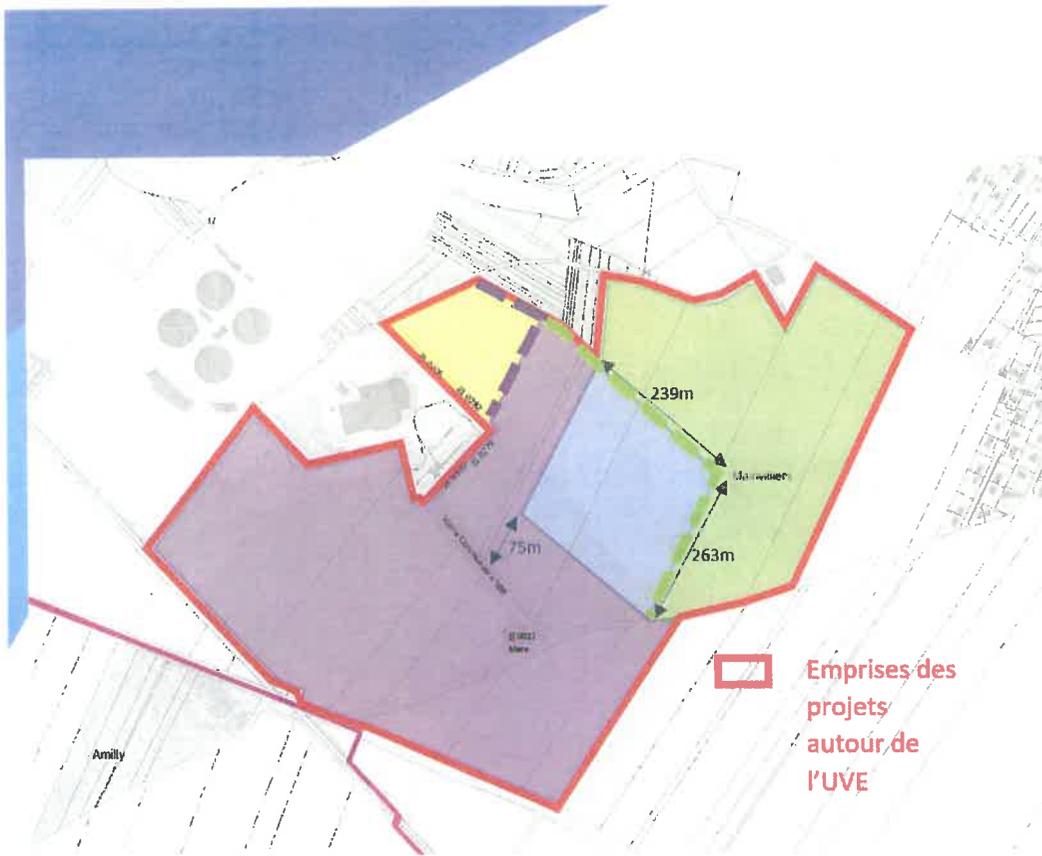
Propriétaires	Exploitant	Réf cadastrés	Nature	Superficie en m2
Mainvilliers	Parcelles non exploitées	ZL 0022	Mare	1 091
Mainvilliers		ZL 0282	Chemin rural	1 022
Mainvilliers		ZL 0305	Chemin rural	1 773
Mainvilliers		ZL 0279	Chemin rural	826
Mainvilliers		Voie n°100	Voirie	3 993
				<b>8 705</b>

## PLANNING PREVISIONNEL DES PROJETS AUTOUR DE L'UVE



	Phase 1	Phase 2 + dévoiement chemin rural	Phase 3	Phase 4
<b>Acquisition des terrains par Chartres métropole</b>	à acquérir en 2024 / début 2025	à acquérir en 2024 / début 2025	à acquérir en 2024 / début 2025 mais reste exploitable ( dans l'enceinte du CGED)	En fonction de l'avancement du projet - non défini à ce jour
<b>Etude Faune Flore</b>	Réalisée durant 1 an de juin 2024 à juin 2025 - Pas de dégradation des cultures juste autorisation des propriétaires et exploitants			
<b>Diagnostics Archéologiques</b>	2ème semestre 2024	Début 2025	à définir	
<b>Etudes de sols</b>	été 2024	courant 2025- Après les diagnostics archéologiques		
<b>Travaux</b>	2025	2026-2027		

# PHASAGE DES PROJETS AUTOUR DE L'UVE



Emprises des projets autour de l'UVE

Propriétaires	Réf cadastres	Nature	Superficie en m <sup>2</sup>	surfaces à rétrocéder ( environ en m <sup>2</sup> )				
				Phase 1	Phase 2	Dévolement chemin rural + clôtures	Phase 3	Phase 4
Mainvilliers	ZL 0022	Mare	1 091		?			
Mainvilliers	ZL 0282	Chemin rural	1 022	1 022				
Mainvilliers	ZL 0305	Chemin rural	1 773	965	808			
Mainvilliers	ZL 0279	Chemin rural	826		826			
Mainvilliers	Voie n°100	Voirie	3 993		3 993			
			8 705	1 987	5 627			

## Phase 1 : 2024 -2025 – Projet de mise en balles

- Parcelles ZL282 (en totalité), ZL 0305 (965 m<sup>2</sup>) nécessaires pour les projets
- Dévoiement provisoire du chemin rural (en attendant la phase 2)

## Phase 2 : 2024-2027

- Parcelles ZL 0305 (808 m<sup>2</sup>), ZL 0279, ZL17, ZL16, ZL15 ( 8 400 m<sup>2</sup>) et ZL 14 ( 17 202 m<sup>2</sup>), ZS 01, ZS 02 et ZS 03 nécessaires pour les projets
- Dévoiement du chemin rural et installation d'une clôture pour délimiter le centre de gestion et d'exploitation des déchets (CGED) (Tout sauf l'emprise de la phase 4) :
  - Parcelles ZL15 ( 910m<sup>2</sup>) et ZL14 (4 110m<sup>2</sup>) nécessaires pour le projet
- Parcelles ZL15 ( 23 626 m<sup>2</sup>) et ZL 14 ( 35 726 m<sup>2</sup>) à acquérir pour l'emprise du projet CGED mais toujours **exploitable par M Mercier (dans l'enceinte du CGED)**
- Parcelles ZL15 ( 14 577 m<sup>2</sup>), ZL 14 ( 23 568m<sup>2</sup>), ZL 12 (en totalité) et ZL 13 (en totalité) **toujours exploitable par M Mercier**

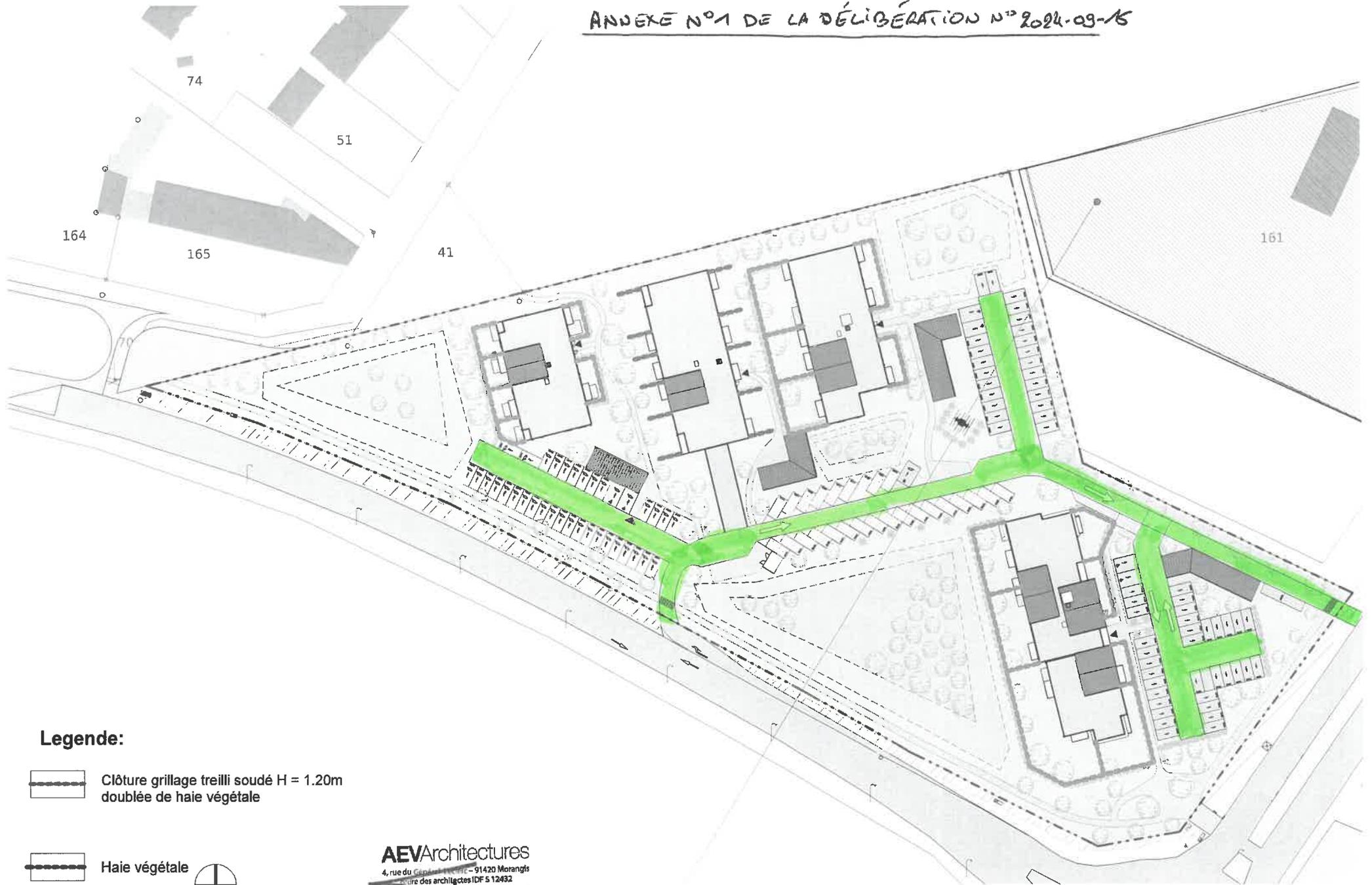
## Phase 3

- Parcelles ZL15 ( 23 626 m<sup>2</sup>) et ZL 14 ( 35 726 m<sup>2</sup>) nécessaires pour les projets ( plus exploitable)
- Parcelles ZL15 ( 14 577 m<sup>2</sup>), ZL 14 ( 23 568m<sup>2</sup>), ZL 12 (en totalité) et ZL 13 (en totalité) **toujours exploitable par M Mercier**

## Phase 4

- Parcelles ZL15 ( 14 577 m<sup>2</sup>), ZL 14 ( 23 568m<sup>2</sup>), ZL 12 (en totalité) et ZL 13 (en totalité) nécessaires pour les projets

ANNEXE N°1 DE LA DÉLIBÉRATION N° 2024-09-15



**Legende:**

 Clôture grillage treilli soudé H = 1.20m doublée de haie végétale

 Haie végétale



**AEVArchitectures**  
 4, rue du Général Leclère - 91420 Morangis  
 Bureau des architectes IDF 5 12432  
 RCS Evry 3013 767 - TVA FR 16 503 093 767



## LETTRE DE MISSION DU REFERENT DEONTOLOGUE DES ELUS LOCAUX

La Commune de Mainvilliers désigne **Madame Emilie Moysan-Jeannard** comme référent déontologue en application des articles L 1111-1-1 et R 1111-1-A et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

La délibération portant désignation s'accompagne de la présente lettre de mission afin de consigner les modalités de saisine et de délivrance de l'avis du référent déontologue.

### **1) Périmètre de la mission du Référent déontologue :**

Le périmètre d'intervention du référent déontologue recouvre et se limite à l'ensemble des membres de l'assemblée délibérante de la Commune de Mainvilliers.

Le référent déontologue a pour mission d'apporter, en toute indépendance et impartialité, un avis relatif au respect des principes déontologiques consacrés par la Charte de l'élu local prévue à l'article L 1111-1-1 du CGCT dont voici le texte :

#### **Charte de l'élu local**

- 1. L'élu local exerce ses fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité.*
- 2. Dans l'exercice de son mandat, l'élu local poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier.*
- 3. L'élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises à l'organe délibérant dont il est membre, l'élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote.*
- 4. L'élu local s'engage à ne pas utiliser les ressources et les moyens mis à sa disposition pour l'exercice de son mandat ou de ses fonctions à d'autres fins.*
- 5. Dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel futur après la cessation de son mandat et de ses fonctions.*
- 6. L'élu local participe avec assiduité aux réunions de l'organe délibérant et des instances au sein desquelles il a été désigné.*
- 7. Issu du suffrage universel, l'élu local est et reste responsable de ses actes pour la durée de son mandat devant l'ensemble des citoyens de la collectivité territoriale, à qui il rend compte des actes et décisions pris dans le cadre de ses fonctions.*

### **2) Modalités d'exercice des missions du Référent déontologue :**

Le référent déontologue accomplit sa mission avec diligence, exemplarité, neutralité et en toute indépendance et impartialité.

Conformément à l'article R 1111-1-D du CGCT, le référent déontologue est tenu au secret professionnel dans le respect des articles 226-13 et 226-14 du Code pénal et à la discrétion professionnelle pour tous les faits, informations ou documents dont il pourra avoir connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de sa fonction.

Le référent déontologue s'engage à refuser de délivrer un avis s'il existe un lien quelconque (personnel ou professionnel) susceptible de nuire à l'objectivité de son analyse.

Le référent déontologue délivre un avis sur les seuls éléments qui lui sont communiqués par l'élu local qui le saisit. En cela, il ne se substitue pas aux juridictions compétentes.

Le référent déontologue émet un avis simple, motivé, qui ne peut engager sa responsabilité ni donner lieu à un recours contentieux et qui ne lie pas son destinataire, seul responsable de ses obligations déontologiques vis-à-vis de la Charte de l'élu local.

Toute demande qui serait étrangère à un conseil relatif au respect des principes déontologiques consacrés par la Charte de l'élu local sera rejetée par le référent déontologue.

### **3) Modalités de saisine et de délivrance de l'avis du Référent déontologue :**

Conformément à ce qui est prévu dans la délibération de désignation, le référent déontologue pourra être saisi par voie écrite uniquement par courriel en indiquant dans l'objet de cette saisine le terme « CONFIDENTIEL ».

Toute demande fera l'objet d'un formulaire de saisine à remplir en indiquant les coordonnées de l'élu local ainsi qu'une synthèse de la problématique eu égard à la Charte de l'élu local ou de la charte de déontologie, concernant une situation le concernant.

En tout état de cause, le dossier devra comporter l'ensemble des éléments nécessaires à l'étude de la situation concernée par rapport à la Charte de l'élu local. Le référent déontologue ne pourra délivrer son avis que sur la base des informations qui lui auront été communiquées.

Le référent déontologue étudiera les éléments transmis par l'élu, pourra demander des informations complémentaires et, le cas échéant, recevoir l'élu afin de préparer son conseil.

Toute demande fera l'objet, par le référent déontologue, d'un **accusé de réception**, adressé par courriel qui mentionnera la date de réception. Dans le cadre de cet accusé réception, le référent déontologue pourra refuser d'émettre un avis en indiquant que la demande ne rentre pas dans le cadre de son périmètre.

Le référent déontologue communiquera l'**avis**, par courriel, à l'élu concerné dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande, qui lui sera indiqué dans l'accusé de réception.

### **4) Durée de conservation des données à caractère personnel :**

Les données relatives à une saisine considérée dès son recueil, par le référent déontologue, comme n'entrant pas dans le champ du dispositif, sont détruites sans délai.

Lorsque la saisine est recevable, les données relatives à cette saisine sont détruites par le référent déontologue, dans un délai de 2 mois à compter de la délivrance de l'avis.

**5) Indemnisation du Référent déontologue :**

Le référent déontologue sera rémunéré par une indemnité de vacation conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

Cette indemnité sera versée par la Commune de Mainvilliers.