

Annexe 6 notice explicative

1 Généralités	9
2 Situation géographique	10
2.1 Situation géographique et administrative	10
2.1.1 La commune.....	12
2.1.2 Localisation du site.....	13
2.1.3 Le périmètre de l'opération	14
2.2 Le quartier	14
2.2.1 Une situation de creux dans le tissu urbain	14
2.2.2 Fonctionnement urbain	16
2.2.3 Le milieu physique	16
2.2.4 Le paysage et le milieu naturel	23
2.2.5 Le milieu humain.....	25
2.2.1 Données socio démographiques	26
2.3 L'offre en équipements et services	27
2.3.1 Equipements publics	27
2.3.2 Services et commerces	27
2.4 Les transports en commun	28
2.4.1 Les cars.....	28
2.4.2 Le train	28
3 L'objet du projet : le renouvellement urbain du centre-bourg « Au cœur de Hanches »	29
3.1 Programme prévisionnel des constructions	30
3.1.1 Le programme de logements	30
3.1.2 Le programme d'activités commerciales	30
3.1.3 Tableaux de répartition.....	Erreur ! Signet non défini.
3.2 Principes d'aménagement	Erreur ! Signet non défini.
3.2.1 Les différentes solutions envisagées.....	31
3.3 Le projet d'aménagement du « cœur de Hanches ».....	33
3.3.1 Les principes d'accès et de desserte du nouveau quartier	33
3.3.2 Espaces publics et paysage	34
3.3.3 Morphologie des constructions	34
3.3.4 Offre de stationnement	35
3.3.5 Gestion des eaux pluviales sur site	35

3.3.6 Plan d'aménagement	Erreur ! Signet non défini.
3.3.7 Plan d'aménagement	35
3.3.8 Vues architecturales du projet	38
3.3.9 Matériaux	Erreur ! Signet non défini.
4 Raisons justifiant le projet	Erreur ! Signet non défini.
4.1 Un site stratégique pour la commune	Erreur ! Signet non défini.
4.1.1 Un foncier partiellement disponible en centre urbain, appelé à muter à court terme	Erreur ! Signet non défini.
4.1.2 L'opportunité de créer un espace public de convivialité	Erreur ! Signet non défini.
4.2 Des sources de pollution à maîtriser	Erreur ! Signet non défini.
4.2.1 La nécessité de résorber un point noir paysager	Erreur ! Signet non défini.
4.2.2 La nécessité de résorber les sources de pollution dans un secteur sensible	Erreur ! Signet non défini.
4.3 Une réponse aux besoins de logements de la commune	Erreur ! Signet non défini.
4.3.1 Par la production de logements locatifs sociaux	Erreur ! Signet non défini.
4.3.2 Par une plus grande diversité du parc	Erreur ! Signet non défini.
4.4 Le développement d'une offre de service et commerciale	Erreur ! Signet non défini.
4.5 La nécessité d'une maîtrise publique du projet	Erreur ! Signet non défini.
5 Raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement	40
5.1.1 Les effets du projet sur le milieu naturel	40
5.1.2 Les effets du projet sur les risques	40
6 Compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme	Erreur ! Signet non défini.
6.1 Avec le SCOT	Erreur ! Signet non défini.
6.2 Avec le PLU	Erreur ! Signet non défini.
6.3 Avec les servitudes d'utilité publique	Erreur ! Signet non défini.
7 Requête de la Commune de Hanches	Erreur ! Signet non défini.

1 Généralités

La commune de Hanches souhaite requalifier son centre bourg et procéder à une opération d'aménagement sur une emprise de 2 hectares environ visant à proposer de nouveaux logements, des commerces et des services. Cette opération doit également permettre la création de nouveaux espaces publics et collectifs sur la partie la plus centrale de la commune.

Pour cela, la commune de Hanches a inscrit le projet d'aménagement de son centre bourg dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté le 28 février 2008 et plus particulièrement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans les orientations d'aménagement.

Le projet doit répondre aux 4 enjeux et objectifs définis par la commune dans ce document :

- Création d'un véritable centre regroupant les fonctions attendues dans un cœur de bourg de type « rural » : activités, commerces, habitat et services au public.
- Urbanisation des terrains situés en plein cœur du bourg et mise en œuvre d'un « renouvellement urbain ».
- Renforcement de la mixité des logements avec notamment la création de logements locatifs à destination des jeunes.
- Construction selon des volumes et des aspects extérieurs en cohérence avec l'existant, afin de donner du cachet au cœur de village.

Dans ce contexte, le conseil municipal a défini et approuvé des objectifs clairs, puis, par délibération en date du 5 octobre 2009, a décidé de retenir la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, a arrêté les modalités de concertation préalables à la création d'une ZAC et fixé le périmètre de la zone; par la suite, par délibération du 7 octobre 2010, le Conseil Municipal a donné acte au maire du bilan de la concertation sur le projet.

A l'issue de la concertation (tenue de deux réunions publiques, exposition sur l'avenir du quartier à la mairie, mise à disposition d'un registre à la mairie, mise à disposition d'une boîte électronique permettant de recevoir des courriels), **la ZAC « au cœur de Hanches » a été créée le 10/01/2013.**

Les objectifs d'aménagement sont:

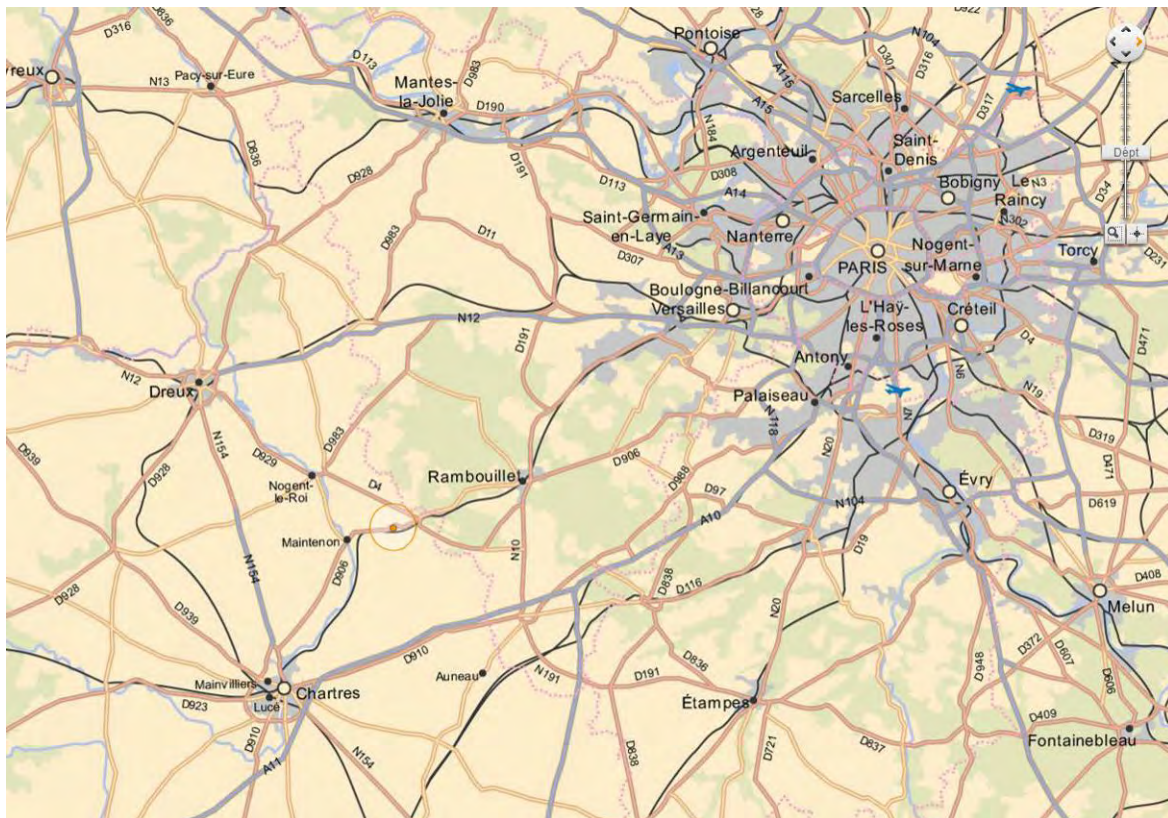
- mettre en œuvre une politique de revalorisation du quartier par la restructuration du centre du village, reconnu comme principal élément structurant sur les plans de l'urbanisme et de l'économie locale,
- prendre en compte avec une attention toute particulière la défense de la diversité commerciale dans la perspective de préserver le maintien du commerce et des services de proximité pour satisfaire les besoins du quartier,
- favoriser, au travers de la diversité commerciale, une diversité sociale dans le quartier,
- faire de nouvelles propositions pour les équipements publics au sein du quartier,
- revaloriser l'image globale du quartier, notamment par le retraitement du paysage urbain et des espaces et voies publics du centre bourg.

Depuis, la ZAC « au cœur de Hanches » a été confiée à l'aménageur SAEDEL, qui en a précisé les contours opérationnels, le programme et les modalités de réalisation en prenant en compte l'ensemble des diagnostics complémentaires établis en 2014 et 2015.

2 Situation géographique

2.1 Situation géographique et administrative

La commune de Hanches est située à l'est du département d'Eure-et-Loir. Elle appartient à la communauté de communes du Val Drouette et au canton de Maintenon dépendant de l'arrondissement de Chartres.



Carte de localisation de la commune ; source géoportail/carte France raster

Limitrophe du département des Yvelines, cette commune est située à 5km de Maintenon (chef-lieu de canton), et se situe à environ 30 km au nord-est de Chartres (arrondissement et préfecture) et à 100 km d'Orléans (région). La proximité des gares de Maintenon et d'Epernon permet aux habitants de Hanches de rejoindre la capitale en moins d'une heure.



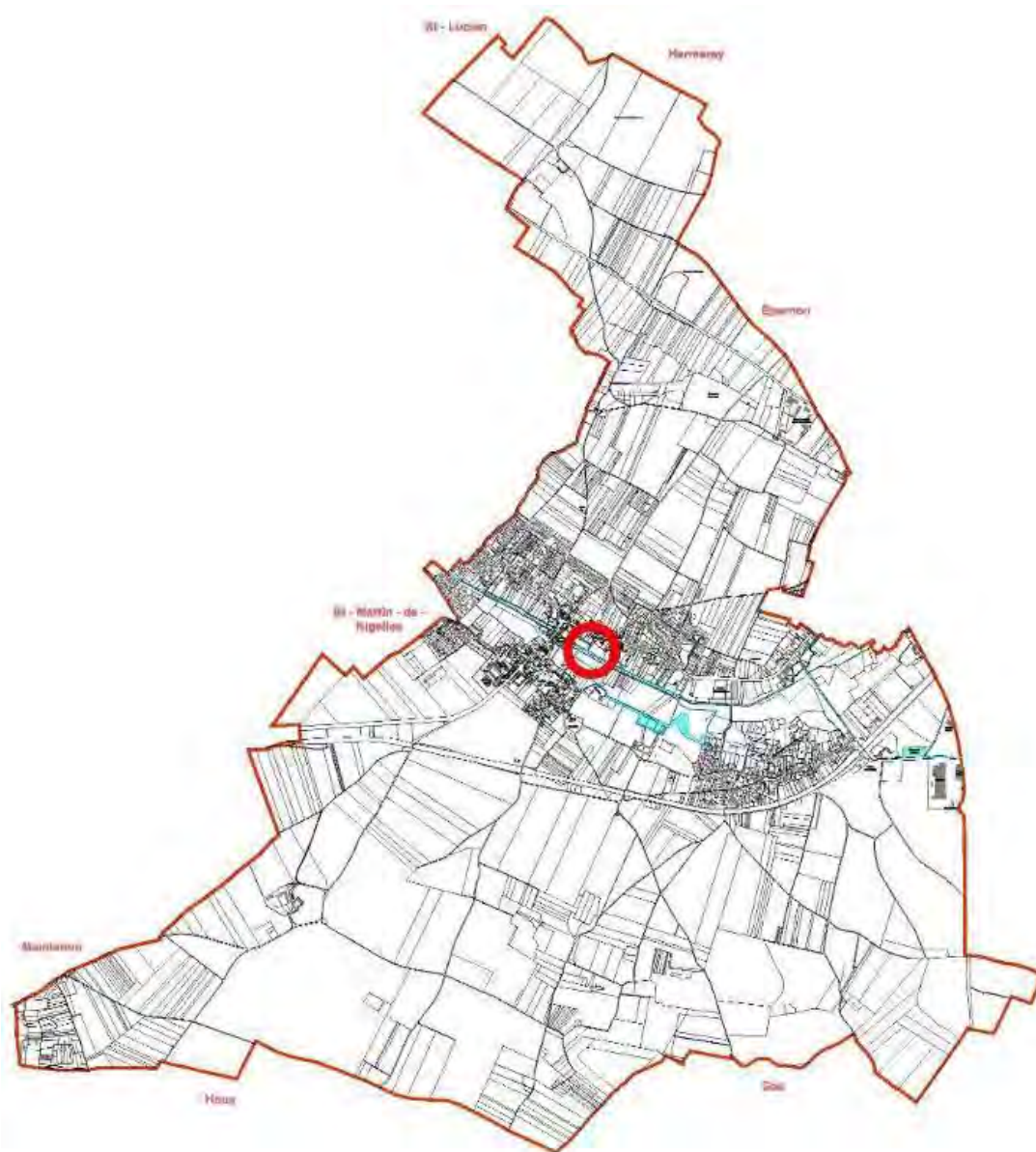
Vue aérienne, source Géoportail

D'une superficie totale de 1 605 hectares, la commune de Hanches est caractérisée par :

- l'importance de zones cultivées,
- un fond de vallée où alternent prairies et peupleraies,
- deux buttes allongées, en partie boisées et dominant la vallée, de direction nord-ouest/sud-est.

Lors du recensement de 2012, la commune de Hanches comptait 2.662 habitants.

2.1.1 La commune



2.1.2 Localisation du site

En plein cœur du centre bourg historique, la ZAC objet du présent dossier d'utilité publique, est un lieu stratégique pour la commune de Hanches.

Situé en fond de vallée, enserré entre des zones naturelles au nord-ouest et au sud-est qui demeurent préservées, le site est le point historique de franchissement de la vallée de la Drouette et de ses ruisseaux, reliant les deux versants de la commune : l'un urbanisé le long de la voie longeant le coteau sud plus marqué de la vallée de la Drouette, l'autre développé perpendiculairement à la vallée juste en amont du franchissement.



Vue du site depuis la rue de la Barre



Rue Basse



Rue des Prés (impasse)

Occupé tardivement, le site s'est développé de manière discontinue à partir du début XXème siècle, avec une occupation plus franche après guerre par des implantations d'activités artisanales (machinerie

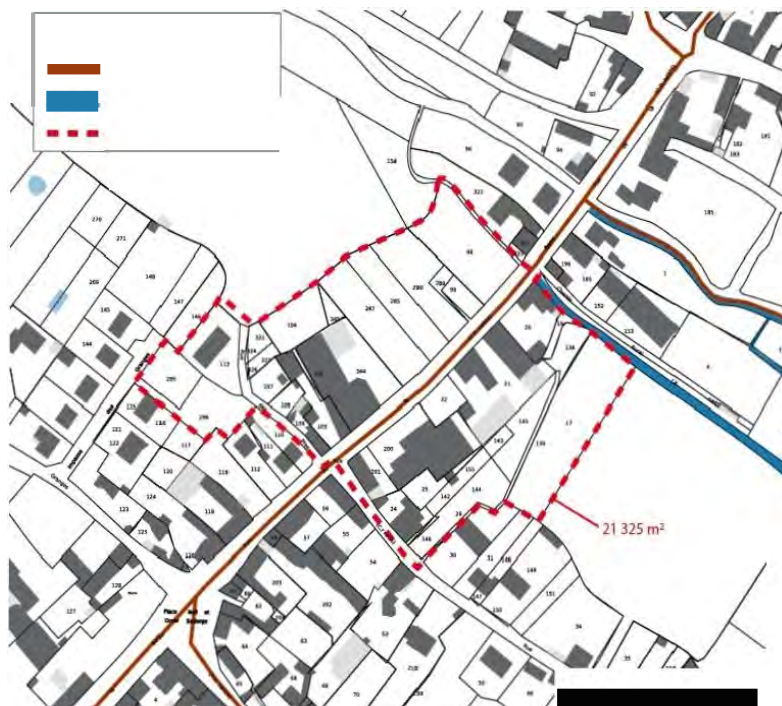
agricole, mécanique...). Depuis, le site a été occupé par des implantations disparates générant aujourd'hui un tissu peu qualitatif.

Traversé par la route départementale reliant Chartres à Rambouillet, le site est pourtant un lieu de passage, traversé quotidiennement par de nombreux véhicules en transit. D'une grande visibilité, le site présente une image de friche industrielle malgré les récents efforts des exploitants d'activités commerciales présentes pour en améliorer la façade.

2.1.3 Le périmètre de l'opération

Le périmètre de la ZAC constitue un ensemble d'un seul tenant, aux limites franches au nord-est au sud-ouest par respectivement le bras de la Drouette d'une part et la rue des Prés et la rue Basse d'autre part, et entouré par les espaces naturels d'accompagnement du bras de la Drouette sur ses côtés nord-ouest et sud-ouest ; il comprend 36 parcelles appartenant à 9 propriétaires, et représentant une contenance de 21 325 m² environ.

Toutefois, les études préalables ont amené la collectivité à un périmètre opérationnel plus restreint, d'environ 1,4 ha, contenu à l'intérieur du périmètre de ZAC.



Périmètre de la ZAC « Au cœur de Hanches », source dossier de création

2.2 Le quartier

2.2.1 Une situation de creux dans le tissu urbain

A considérer la commune de Hanches comme une unité fonctionnelle, avec ses équipements communs (mairie, écoles, tissu commercial), on déplore cet ensemble sans qualité paysagère réduit à un point de passage, apparaissant comme un tissu résiduel de jonction. Peu attractif, marqué par la présence d'activités artisanales peu appropriées en centre ville, le site est devenu aujourd'hui un territoire de transit. Cet effet est particulièrement prégnant par l'effet combiné de l'étroitesse de l'espace urbanisé pris entre les espaces naturels et la faible densité des constructions.



Vue du site depuis le secteur Nord

En effet, le site est actuellement essentiellement occupé par des terrains en friches issus de précédentes démolitions, ainsi que par des activités agricoles, commerciales et artisanales disparates et des logements d'habitation.



Garage automobile Pro Speed



Garage automobile Citroën



Maison d'habitation rue de la Barre

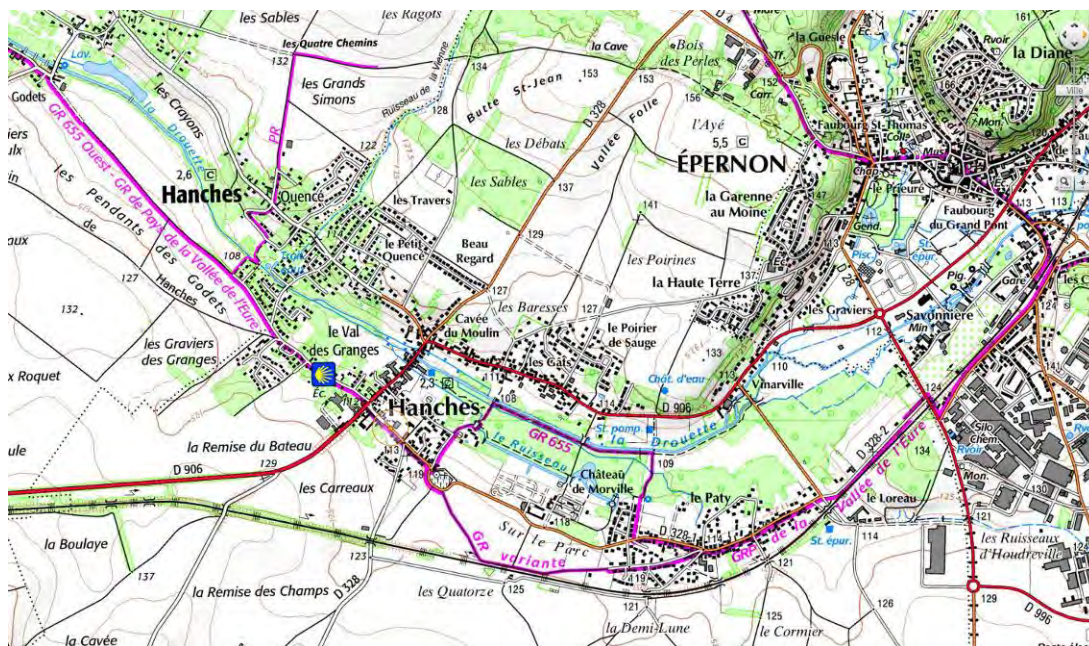


Maison d'habitation rue Basse

Pourtant, par sa géographie, son positionnement en fond de vallée, le site a un grand potentiel et demeure stratégique dans le fonctionnement urbain et dans la lecture du paysage.

- une série de buttes allongées, orientées nord-ouest/sud-est. Au nord, la Butte Lormière culmine à 164m et au sud.

L'altitude générale de la commune varie entre vallée et plateau entre 107 et 165 m NGF.



Le secteur d'étude se situe dans le fond de vallée caractérisé par une faible pente. Les cotes altimétriques du terrain évoluent de 109.5 à 108.4 NGF (pente moyenne de 2%) dans la direction nord-est. Dans la partie nord, la topographie est pratiquement plane au niveau du parking et bosselée sur le reste du terrain. Les terrains en herbe sont légèrement en contrebas par rapport au parking. Dans la partie sud, on observe une légère pente en direction du ruisseau de Morville.



Plan topographique / état actuel – cabinet Gernez 2014

2.2.3.2 La géologie

Le territoire de Hanches est situé dans une région de transition où les formations géologiques du Bassin parisien datant de l'ère secondaire et représentées principalement par la craie ont été recouvertes par des formations d'âge tertiaire.

De ce fait, la commune montre une diversité de substrats géologiques intéressante : craie, calcaires, sables, argiles à meulière... Les terres de plateaux sont constituées de limons de plateaux ; ce sont les plus propices aux cultures. Le plateau que la Drouette a entaillé en creusant son lit est soutenu par la craie blanche à silex, substrat correspondant à une des couches sédimentaires des assises du bassin parisien, datant de l'ère secondaire. Cette craie tendre, contenant des silex bruns, est la

formation la plus ancienne visible sur la commune. Elle est observable à l’affleurement sur les coteaux de la Drouette (rive droite).

Ce plateau crayeux est recouvert par des argiles à silex, formation résultant principalement de l’altération sur place de la craie. Durant l’ère tertiaire, des sables se sont déposés sur les argiles à silex et la craie. Au Quaternaire, sous l’influence d’un climat beaucoup plus froid, l’érosion est devenue plus intense et l’ensemble de ces formations affleurantes a été recouvert par les limons des plateaux en dépôt plus ou moins épais.

Dans la vallée de la Drouette, se sont déposées des alluvions fines en faible épaisseur. Les fonds de vallons, quant à eux, sont remplis par des colluvions, alimentées pour l’essentiel par des sables de Fontainebleau et les argiles à meulière.

Caractéristiques géomécaniques des sols sur le site

Les sols ont été investigués en 2014 par GINGER CEBTP et présentent les caractéristiques suivantes :

Formation	Nature du sol	Profondeur
N°1	Remblais	0,5 à 2,7 m
N°2	Argile limono-sableuse molle	0,8 à 2,9 m
N°3	Argile sableuse molle	1,6 à 3,5 m
N°4	Tourbe	2,2 à 3,0 m
N°5	Grave sableuse moyennement compacte	2,7 à 6,0 m
N°6	Sable +/- argilo-graveleux moyennement compact	>8,0 m

Dans l’ensemble, les investigations conduisent à l’analyse suivante :

- Les sols comportent des matériaux sensibles au phénomène de retrait gonflement
- Les sols comportent des hétérogénéités de portance des sols,
- Présence ponctuellement de remblais pouvant atteindre 2,7m de profondeur
- Niveaux d’eau mesurés entre 1,1 et 2,7 m de profondeur

2.2.3.3 Qualité du sous sol

La visite du site ainsi que les recherches menées parallèlement auprès de l’administration, ont permis de mettre en évidence des activités ayant pu constituer une source de pollution, notamment :

Pour les activités actuelles :

- au droit du garage Pro Speed :
- un atelier de réparation automobile renfermant notamment un ancien pont de vidange ;
- un local de stockage d’huile ;
- une aire extérieure de lavage de véhicules avec un séparateur à hydrocarbures.
- au droit du garage Citroën :
- une station-service à l’avant du bâtiment ;

- trois cuves enterrées (dimension inconnue) renfermant du carburant ;
- une zone de dépotage des cuves ;
- une cuve de vidange à l'extérieur du bâtiment ;
- un atelier de réparation automobile qui renferme une ancienne fosse de vidange ainsi que 3 fûts d'huile sans rétention.
- Au droit de la zone de parking :
 - un ancien atelier de dépannage de matériel de jardin (tondeuse, motoculteur,...) ;
 - un ancien transformateur à pyralène ;
 - une ancienne pompe de relevage.

Pour les activités passées :

- au droit du garage Pro Speed, une ancienne activité de fabrication et réparation d'engins agricoles.
- au droit de la zone de parking et en bordure immédiate :
 - un ancien atelier de dépannage de matériel de jardin (tondeuse, motoculteur,...) ;
 - un ancien transformateur à pyralène ;
 - une ancienne pompe de relevage.

De par l'usage futur du site (habitations) et de par la vulnérabilité des eaux souterraines (nappe présente à quelques mètres de profondeur), des investigations sur le sol et les gaz du sol ont été réalisées.

Les composés détectés sont des HCT (de concentration maximale 6 400 mg/kg), des HAP (de concentration maximale 81 mg/kg), des CAV (de concentration maximale 19 mg/kg) et des métaux (cuivre avec 160 mg/kg maximum, zinc avec 270 mg/kg maximum et plomb avec 130 mg/kg maximum).

Des investigations de gaz du sol ont permis de détecter des alcanes (TPH à 35,05 mg/m³ au maximum), des HAP (à 0,03 mg/m³ au maximum) et des CAV (à 0,146 mg/m³ au maximum).

L'interprétation des résultats d'analyses montre des anomalies de concentrations en HCT, HAP, CAV et métaux par rapport à l'échantillon de référence (S4_0.1/1), dont l'emprise concerne les 2 garages automobiles.

Des opérations d'excavation de sol jusqu'à 1,50 m, voire 2,50 m /sol (au droit des cuves enterrées) sont requises sur les zones présentant des anomalies de concentrations, au droit des 2 garages automobiles et au droit de l'ancien transformateur.

2.2.3.4 L'hydrogéologie

La structure géologique sédimentaire du Bassin Parisien, concernant presque la totalité de la région centre, explique la présence d'aquifères superposés. La région est ainsi dotée de ressources en eau souterraines importantes.

Deux aquifères peuvent être décrits au droit du site de la future ZAC :

- l'aquifère des Sables et Grès de Fontainebleau ;
- l'aquifère de la craie.

Au droit du site, une nappe superficielle évolue dans l'aquifère des Sables et Grés de Fontainebleau. Sa profondeur a été observée, proche de la surface (à moins de 2 m de profondeur par rapport au sol). De par la proximité du site par rapport à la rivière de la Drouette (50 m), et sa situation en fond de vallée, le sens d'écoulement de la nappe est estimé comme suit. Il résulte d'une composante entre :

- un écoulement strictement parallèle à celui de la rivière, dirigé vers le nord-ouest, en composante majoritaire ;
- un écoulement perpendiculaire à celui de la rivière par les eaux souterraines provenant du coteau de la vallée, en composante minoritaire.

Le sens d'écoulement appréhendé pour cette nappe est donc le nord-nord, légèrement tangent à la Drouette.

Captages

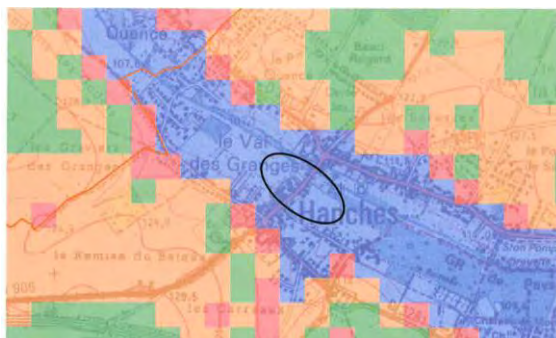
Les captages AEP les plus proches du site sont situés sur la commune d'Epernon. Ces captages sont au nombre de 5 et leurs caractéristiques sont présentées ci-dessous :

- La Tour Neuve – 02177X1017 - Craie Latérale - 2900 m du site
- Raizeux - 02177X0008 / 26,3 m Craie Amont - 2700 m du site
- Vinarville – 02553X0047 / 19,7 m Craie Amont - 1100 m du site
- L'Abime F5B – 02178X1004 / 35 m Craie Amont - 5200 m du site
- Droue sur Drouette - 02177X1002 / 34 m Craie Amont - 3100 m

Le site ne se trouve au droit d'aucun des périmètres de protection de ces captages.

Piézométrie

Aux dates d'investigation, des niveaux d'eau hétérogènes ont été rencontrés entre 1,15 et 2,70 m de profondeur.



Carte des aléas inondation du BRGM, classement en zone sub-affleurante vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe.

Risque inondation

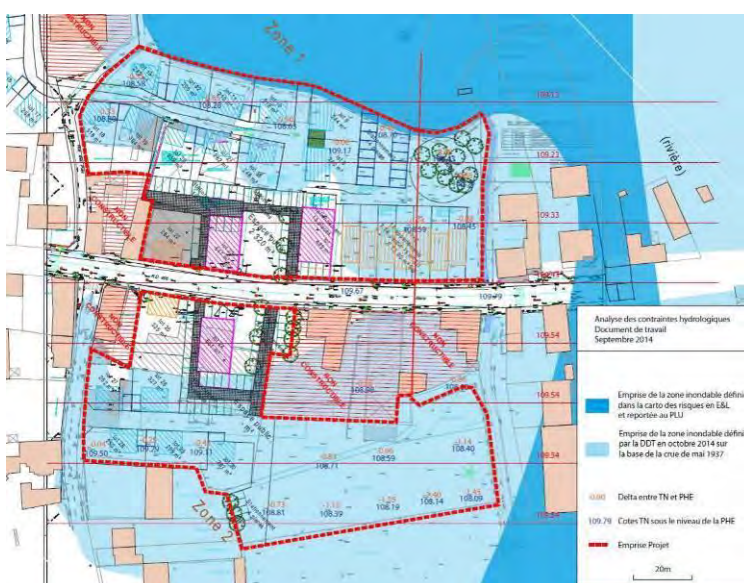
Les terrains sont situés à une altitude légèrement supérieure à la rivière avec une pente générale s'inclinant du Sud-Ouest vers le Nord-Est (parallèlement à la RD906). La RD906 sépare la ZAC en deux zones qui représentent deux bassins versants distincts.

Le service gestion des risques de la Direction Départementale des Territoires (28) a précisé l'aléa inondation sur le site même de la ZAC. Cet aléa a été défini en fonction de plusieurs paramètres (dont la principale est la crue de 1937) qui permettent de définir des cotes de plus hautes eaux (PHE) sur l'ensemble du secteur sous forme de profils particuliers tous les 20 m.

La carte de synthèse présentée ci-dessous illustre ces informations qui montrent bien l'étendue du risque. Si la hauteur de submersion apparaît parfois importante, force est de constater qu'elle représente un risque réel notamment pour les biens matériels mais qu'il est plus mesuré pour les personnes puisque la Drouette ne possède pas un régime torrentiel.

Ainsi, la prise en compte de ce risque amène aux conclusions suivantes :

- Secteur nord : zone partiellement submersible sur un tiers Nord de la zone le long du ruisseau avec une hauteur d'eau de 0,75m en moyenne ; ce secteur est aménageable sous condition de respect de cotes minimales pour les niveaux de rez-de-chaussée des habitations ;
- Secteur sud : zone partiellement submersible sur un tiers le long du ruisseau avec une hauteur comprise entre 1m et 1,5m ; ce secteur est considéré comme partiellement inconstructible car présentant des risques inadmissibles pour les biens et les personnes.



Carte aléa inondation,

**Source EN PERSPECTIVE, 2015,
avec données DDT28**

Qualité des eaux souterraines

Les nappes contenues dans les calcaires de Beauce et la craie Séno-turonienne sont les plus touchées par la pollution diffuse nitratée. On assiste à une forte dégradation de leur qualité depuis le retour de pluies très excédentaires en hiver (depuis 2000).

De par la proximité de la nappe par rapport à la surface (moins de 2 m de profondeur par rapport à la surface) d'une part et l'absence de couverture naturelle protectrice, d'autre part, la nappe des Sables et Grès de Fontainebleau est considérée comme vulnérable vis-à-vis du site. Des puits privés, non recensés par la BSS du brgm, peuvent exister en aval hydrogéologique du site, sur le secteur Nord-ouest du bourg de Hanches notamment.

De par la proximité de la rivière de la Drouette par rapport au site (50 m), les eaux de surface peuvent être considérées comme vulnérables, vis-à-vis d'une pollution potentielle par ruissellement. Ce transfert par ruissellement peut avoir lieu via le réseau d'eau pluviale, recevant les eaux de ruissellement du site et longeant la rue de la Barre.

2.2.3.5 L'hydrographie

Le réseau hydraulique de la commune appartient au bassin versant de la Drouette, qui appartient lui-même au bassin de l'Eure. L'ensemble de ce bassin versant couvre une surface de 240 km².

La rivière de la Drouette ainsi qu'un de ses ruisseaux, le ruisseau de Morville, s'écoule au nord des terrains de la future ZAC.



**Vues du ruisseau de Morville, Partiellement canalisé
bras de la Drouette au droit du
site**

La Drouette prend sa source à l'étang de la Tour dans la commune de Rambouillet et coule en direction du sud où elle se jette dans l'Eure. Elle résulte de la réunion de trois rivières, la Drouette amont et deux affluents dénommés la Guéville et la Guesle, qui prennent leur source dans le massif forestier de Rambouillet.

2.2.3.6 Climatologie

Les données climatiques sont issues des relevés quotidiens de Météo France. L'Eure-et-Loir présente des caractéristiques homogènes, à l'exception de la pluviométrie en raison du relief. La Beauce, protégée par les collines de Normandie, est relativement peu arrosée.

Le secteur de Hanches est soumis à un climat de type océanique altéré. La douceur qui définit ce climat est due à l'influence de l'océan, qui est à l'origine d'une humidité constante favorisant les pluies régulières.

2.2.4 Le paysage et le milieu naturel

2.2.4.1 Paysage du site

La vallée de l'Eure et ses affluents, dont la vallée de la Drouette, s'encaissent dans le plateau beauceron du Thymerais et du Drouais. La commune est située entre le paysage beauceron et les plaines et forêts d'Yvelines. Au sein de ce territoire, le milieu naturel est donc diversifié par la présence de plateaux agricoles au nord et au sud, de vallées, de coteaux boisés et de prairies.

Hanches est traversée par la vallée de la Drouette en son centre et la vallée de la Voise au sud-est. La vallée de la Drouette est caractérisée par un fond de vallée et des versants à pentes douces. Un replat de part et d'autre de la vallée assure la transition entre ces deux entités paysagères: vallée et plateau. Ces zones dominent la vallée ce qui permet la vue à la fois sur la vallée mais aussi sur le bassin versant d'en face.

Le site d'étude est constitué essentiellement de délaissés et de jardins privés. A l'arrière du bâti, dans la partie sud-est du site, le terrain privé sert de pré pour les chevaux. En ce qui concerne les terrains libres, ils sont laissés à l'abandon et certains servent de dépôts sauvages.



Dépôts divers rue Basse



Déchets au droit de la concession Citroen

Dans la partie nord, quelques boisements viennent se rattacher à la vallée de la Drouette présente au nord de la future ZAC.



2.2.4.2 Zones naturelles

Les terrains de la ZAC « au cœur de Hanches » se localisent dans une friche urbaine, en bordure de plusieurs zones naturelles. Ces terrains sont plutôt imperméabilisés sur le site, recevant une végétation plutôt pauvre. En revanche de vastes zones naturelles d'accompagnement de la vallée sont présentes à proximité, de part et d'autre du périmètre.



Espaces naturels à vocation d'équipements sportifs, au sud du site



Espaces naturels côté nord

2.2.5 Le milieu humain

2.2.5.1 Patrimoine historique et archéologique

La commune est chargée d'histoire et présente de nombreux monuments historiques. Le périmètre défini de la ZAC « au cœur de Hanches » est d'ailleurs concerné dans sa totalité par une servitude de protection des monuments historiques relative à la présence de l'église Saint-Germain inscrite au titre des monuments historiques depuis 1984.

Deux sites archéologiques ont été recensés sur le territoire communal :

- un site gallo-romain au lieu-dit La Cavée du Moulin, comportant un ensemble formé d'un temple (ou fanum) et d'une structure semi-circulaire non identifiée.
- une motte féodale au lieu-dit La Tour Neuve (au nord de la commune) dont il ne reste plus qu'un débris de la tour de guet.

2.2.5.2 Les contraintes de desserte routière

Une route départementale dessert actuellement le site de la future ZAC « au cœur de Hanches », ainsi que deux routes communales.

- La RD 906 ou rue de la Barre reliant Chartres à Rambouillet scinde la zone. Cet axe est classé à grande circulation et serait concerné par un projet de déviation engagé par le Conseil Départemental qui devrait permettre de contourner la partie agglomérée de Hanches et ainsi alléger le trafic sur la rue de la Barre, notamment pour les poids lourds.
- La rue Basse et la rue des Prés desservent les nouveaux quartiers pavillonnaires de part et d'autre du secteur de la ZAC.

2.2.5.3 L'ambiance acoustique

Actuellement, les principales sources de bruit sur le secteur d'étude proviennent des infrastructures routières existantes. En effet, la RD 906 est classée à grande circulation et l'ensemble des terrains situés dans la future ZAC « au cœur de Hanches » font partie de la zone de présomption de nuisance de cet axe.

2.2.1 Données socio démographiques

2.2.1.1 Démographie

La commune compte 2612 habitants en 2012 et connaît un développement démographique continu, principalement dû au solde migratoire, avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 1,16% sur les dernières années (99-2012), cette croissance toutefois est en baisse continue (L'augmentation de la population a été très significative entre 1975 et 1999 puisque la commune a gagné 1 107 habitants en près d'un quart de siècle, passant de 1 206 à 2 313 habitants.).

	1 9 6 8	1 9 7 5	1 9 8 2	1 9 9 0	1 9 9 9	2 0 0 7	2 0 1 2
Popu latio n	7 0 9	1 2 0 6	1 5 2 4	2 0 8 4	2 3 1 3	2 6 1 8	2 6 6 2
Densi té moye nne (hab/ km²)	4 4 , 2	7 5 , 2	9 5 , 0	1 2 9 , 9	1 4 4 , 2	1 6 3 , 2	1 6 6 , 0

Les chiffres des trois derniers recensements indiquent la forte présence d'une population jeune sur la commune. En effet, les personnes de moins de 20 ans représentent d'une façon quasi-constante depuis plus de vingt ans près de 30 % de la population totale, alors que cette même proportion est de 26,5 % seulement dans le département en 1999. À l'inverse, les personnes ayant 75 ans ou plus ne représentent que 3,9 % de la population en 1999 alors que la proportion de cette même tranche d'âge est de 7,6 % dans le département d'Eure-et-Loir.

2.2.1.2 Ménages

La commune compte 1008 ménages représentant 2613 habitants en 2012. Les ménages recensés sont globalement d'une taille supérieure (2,56) à la moyenne départementale (2,36), mais en diminution constante depuis 1990 (3,25 en 1990). Ainsi, la part des petits ménages de 1 à 3 personnes augmente au détriment des grands ménages. Les ménages sont composés majoritairement de familles (78% dont 37,8% de couples avec enfants) avec proportionnellement beaucoup moins de personnes seules (20% contre 30% sur le département). Cette proportion toutefois va en augmentant. Cette structure induit un fort potentiel de desserrement sur les périodes à venir d'autant qu'on observe un important vieillissement depuis 2007 (+3,7% depuis 2007 de la part des plus de 60 ans).

2.2.1.3 Logement

Le parc est composé essentiellement de maisons individuelles (87,3%), occupées par des propriétaires (79,7%), avec une vacance de 5,5% en augmentation. On compte seulement 18% de locataires dont 1,5% de locataires sociaux.

Les logements sont également plus grands que la moyenne (80% de logements de 4 pièces et plus) et les grands logements sont surreprésentés.

La structure du parc et de son occupation confirme le profil d'une commune attractive pour l'accueil d'accédants à la propriété (familles). Toutefois, l'évolution de la démographie (vieillesse et réduction de la taille des ménages) interroge la structure du parc actuel qui offre une faible diversité.

2.3 L'offre en équipements et services

2.3.1 Equipements publics

- La Mairie, située au principal carrefour de Hanches, en cours de requalification,
- Le groupe scolaire Emmanuel Cheneau accueillant 300 enfants, répartis en 9 classes élémentaires et 4 classes maternelles.
- Le restaurant scolaire transféré début 2007 dans l'ancienne salle de sports de l'école. Bénéficiant d'installations neuves, il possède quatre salles et une capacité d'accueil accrue de 160 places.
- La salle omnisports Roger Hénanff, inaugurée en 2000, permet aux associations sportives de Hanches de pratiquer leur activité dans des locaux modernes et lumineux : tennis, badminton, gymnastique, tae kwon do, judo, karaté...
- Le stade de foot et le terrain de pétanque : situés sur les hauteurs de Hanches, ils accueillent les deux associations et permet des manifestations nocturnes.
- La bibliothèque située près de l'église dans les locaux de l'ancien presbytère, elle accueille petits et grands. Son fonctionnement est confié à l'Association Educative et Amicale de Hanches (A.E.D.A.H.).
- Les salles communales : la salle polyvalente de Hanches, rue de l'église, et les salles associatives situées près de la bibliothèque permettent aux associations locales la pratique de leurs activités et accueillent les manifestations à caractère familial.
- La Halle : Ancien bâtiment agricole restauré en 2002 et totalement réhabilité en 2013, la Halle de Hanches accueille des manifestations estivales (expositions) ou à caractère familial.
- Les ateliers municipaux: situés chemin de la Fontaine, en face de la pharmacie, point névralgique de l'entretien de la commune, ils permettent l'entretien et le rangement des matériels communaux.

2.3.2 Services et commerces

La commune recense des services variés ; on note la présence de deux médecins, d'un chirurgien dentiste et d'un masseur kinésithérapeute.

La commune de Hanches bénéficie de la présence d'un nombre non négligeable de petits commerces de proximité dans la partie centrale du bourg : boulangerie, pharmacie, fleuriste, hôtel-restaurant, boucherie-charcuterie...

Le projet d'aménagement du coeur de village devrait permettre de conforter cette présence. Dans le centre bourg on note la présence de deux garagistes le long de la rue de la Barre.

Dans la zone d'activités du Loreau, l'implantation d'un hypermarché permet de conforter cette fois-ci le rôle prépondérant de l'activité économique sur l'agglomération sparnonienne dont Hanches fait partie.

Commerces	Activités artisanales	Services
Boulangerie – Pâtisserie Coiffeur Esthéticienne Bar Tabac presse Vente de pizza Boucherie Charcuterie Articles de fêtes	Menuisier Artisan tapissier Paysagiste Tapissier décorateur Serrurier Métallier Couvreur 3 Plombiers chauffagistes Electricien Maçonnerie 3 Garages	Dentiste Pharmacie 2 médecins Kinésithérapeute

2.4 Les transports en commun

2.4.1 Les cars

La commune de Hanches est desservie par trois lignes de car du réseau Transbeauce :

- ligne D41 offrant une desserte directe vers le lycée Jehan de Beauce de Chartres
- la ligne 23, en correspondance avec les trains à destination de Chartres et de Paris.
- la ligne 89 pour le secteur de Trappes-Elancourt ou au Technocentre Renault de Guyancourt.

2.4.2 Le train

La gare SNCF la plus proche est à Épernon (2 kms) : cette gare est située sur la ligne Paris-Le Mans et permet de rejoindre la Gare Montparnasse en 45 mn.

3 L'objet du projet : le renouvellement urbain du centre-bourg « Au cœur de Hanches »

Par délibération, la commune a défini 5 objectifs à l'aménagement du secteur :

- OBJECTIF 1 : Mettre en œuvre une politique de revalorisation du quartier par la restructuration du centre du village, reconnu comme principal élément structurant sur les plans de l'urbanisme et de l'économie locale ;

Enjeu 1: lutter contre la dévalorisation progressive du cœur de village, en reconnaître la centralité et le caractère de pôle urbain secondaire

- OBJECTIF 2 : Prendre en compte avec une attention toute particulière la défense de la diversité commerciale dans la perspective de maintenir le commerce et les services de proximité pour satisfaire les besoins du quartier ;

Enjeu 2: maintenir un tissu commercial de proximité par des activités compatibles avec l'habitat et le faire vivre par une accessibilité et visibilité adaptées

- OBJECTIF 3 : Favoriser une diversité sociale dans ce quartier ;

Enjeu 3: agir sur la production de logements pour rééquilibrer la diversité sociale dans la population communale, en anticipant l'évolution de la population

- OBJECTIF 4 : Faire de nouvelles propositions pour les équipements publics au sein du quartier ;

Enjeu 4: faire vivre le centre bourg par une programmation mixte comportant commerces et services

- OBJECTIF 5 : Revaloriser l'image globale du quartier notamment par le retraitement du paysage urbain et des espaces et voies publics du centre ;

Enjeu 5: consolider la spécificité paysagère du lieu marquée par un paysage de fond de vallée à traverser et la présence forte de l'eau et de ses contraintes

Au-delà de ces orientations, les études préalables ont permis de préciser localement de nouveaux enjeux et de compléter les objectifs poursuivis par :

- OBJECTIF 6 : Réduire le risque lié aux contraintes hydraulique ;

Enjeu 6 : apporter une réponse pertinente au risque inondation, et améliorer le fonctionnement hydraulique du site,

- OBJECTIF 7 : Réduire le risque lié aux sources de pollution ;

Enjeu 7 : résorber autant que possible les sources de pollution et apporter une réponse de projet compatible avec le passé industriel du site.

3.1 Programme prévisionnel des constructions

L'opération est conçue comme une opération d'ensemble cohérente destinée à accueillir de l'habitat, des **services et des commerces de proximité d'intérêt collectif**. Pour jouer le rôle d'un « cœur de village », l'offre de services et de commerces est également un enjeu de taille.

3.1.1 Le programme de logements

Le programme porte sur la construction de 65-70 logements environ, dont environ 40% de logements sociaux:

- Environ 25 logements en petits collectifs pour environ 2000 m² SP
- Environ 24 logements intermédiaires pour environ 2300 m² SP
- 12 logements individuels pour environ 1200 m² SP

Ces trois types d'habitat permettent de favoriser une mixité urbaine sur l'ensemble de la ZAC pour des gammes de logements diversifiées.

3.1.2 Le programme d'activités commerciales

Le programme compte environ 350 m² de surfaces commerciales

3.1.3 Les différentes solutions envisagées

Le projet a fait l'objet d'une réflexion approfondie et d'un examen de plusieurs scénarios présentés ci-dessous, avant de retenir une solution d'aménagement.

	<p>Scénario 1</p> <p>Emprise totale, avec un 1^{er} plan en collectif autour d'une place centrale et de logements individuels groupés rue de la Barre ; 2nd rideau avec lots individuels.</p> <p>Desserte en T pour accéder au 2d rideau, et bouclage rue des Prés – impasse des Granges.</p> <p>Programme</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 logements collectifs pour 1440m² SP autour de la place centrale • 150 m² locaux commerciaux • 6 logements individuels sur la rue de la Barre – maisons de ville • 28 lots individuels <p>TOTAL de 54 logements Emprise 2,1 ha - densité faible de 26 logts/ha</p>
	<p>Scénario 2</p> <p>Emprise réduite au nord et à l'est pour réduire le risque inondation, suppression jonction impasse des Granges, jonction vers plaine sportive.</p> <p>Collectifs et intermédiaires sur rue de la Barre, pour limiter impact pollutions.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 32 logements collectifs pour 1720m² SP autour de la place centrale • 250 m² locaux commerciaux • 24 logements intermédiaires sur la rue de la Barre • 15 lots individuels <p>TOTAL de 71 logements Emprise 1,31 ha - densité élevée de 55 logts/ha</p>
	<p>Scénario 3</p> <p>Scénario 2 + bâtiment collectif en fond de place comportant surfaces commerciales en RDC.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 34 logements en petits collectifs pour environ 2250 m² SP • 500m² environ locaux commerciaux • 24 logements intermédiaires pour environ 1700 m² SP • 12 lots individuels <p>TOTAL de 70 logements Emprise 1,40 ha - densité intermédiaire de 50 logts/ha</p>

Le scénario 3 a été retenu, parce qu'il :

- Adopte une hypothèse sécurisée vis-à-vis du risque inondation, en contenant la construction aux secteurs dont l'aléa submersion est inférieur à 90cm d'une part et en laissant libres les secteurs impactés par l'expansion des crues d'autre part,
- Prévoit une répartition spatiale des types de logements en prenant un compte l'état du sous sol avant aménagement et en particulier la répartition des sources de pollution connues pour limiter le contact direct avec les sols pollués (jardins notamment),
- Adopte une densité compatible avec les densités de type centre bourg, économe en espace et foncier disponible,
- Adopte un schéma de circulation simple et des places de stationnement en nombre suffisant.

3.2 Le projet d'aménagement du « cœur de Hanches »

Le projet répond aux principaux enjeux et objectifs définis plus haut.

3.2.1 Les principes d'accès et de desserte du nouveau quartier

Le projet d'aménagement doit se connecter au centre-bourg et de fait à l'espace aggloméré environnant.

Le projet est bâti :

- à partir d'un axe routier existant fort (Rue de la Barre / RD 906), reliant les deux versants et espaces agglomérés de la commune situés de part et d'autre de la vallée de la Drouette,
- en considérant une profondeur donnée de part et d'autre par la présence d'espaces naturels de fond de vallée.

C'est pourquoi le scénario retenu prévoit la réalisation, en partie centrale, d'un espace public :

- offrant une respiration dans la séquence de traversée du bourg, marquant une centralité
- donnant la lecture de la profondeur dans le sens transversal, en reliant visuellement et par des continuités piétonnes les espaces naturels,
- organisant les ensembles de logements et rez-de-chaussée commerciaux autour d'un espace de convivialité prévoyant espaces piétonniers, stationnement et voies partagées de circulation.

Cette place devient par la mixité de ses fonctions un lieu de centralité dans le bourg et permet d'organiser les accès au site, avec une jonction vers la rue désenclavée des Prés et la rue Basse. Ces voies de jonction sont conçues comme un réseau secondaire, avec des circulations de type partagé piéton / cycles / véhicules, en sens unique, permettant les accès de véhicules de livraisons pour les surfaces commerciales. Les places réservées à la voiture et au stationnement seront très circonscrites car clairement délimitées, permettant aux piétons et aux vélos de circuler en toute sécurité.



3.2.2 Espaces publics et paysage

La démarche d'aménagement garantira la mixité des usages des espaces publics et favorisera la mise en œuvre d'un espace public apaisé, aux géométries et aux qualités plastiques propres aux zones centrales et commerçantes des milieux urbains.

La place centrale sera qualifiée par des matériaux naturels, en référence aux matériaux locaux. L'ensemble des aménagements sera facile d'entretien car devra être pérenne. La présence du végétal sera favorisée garantissant ainsi le respect du cadre environnant.

Le mobilier urbain (banc, candélabres,...) retenu sera sobre dans ses lignes et ses teintes et fera le plus souvent référence aux mobiliers déclinés sur le reste du territoire communal.

Pour limiter l'impact du projet sur l'environnement, l'espace public est développé pour rétablir des continuités le long de la vallée de la Drouette, notamment par la création d'espaces verts transversaux faisant le lien entre les espaces naturels au niveau de la place et le long de la rivière. Afin d'améliorer la richesse floristique, et de fait faunistique, du site, le choix des essences plantées se calquera sur les espèces déjà présentes dans le secteur.

3.2.3 Morphologie des constructions

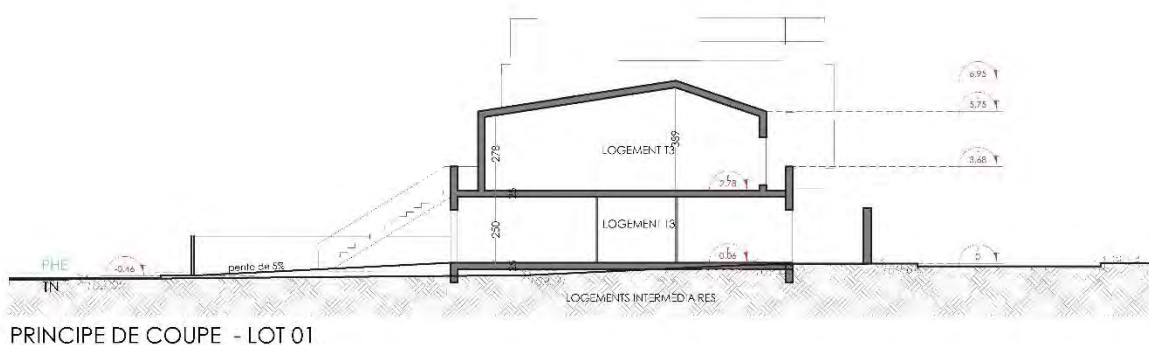
L'aménagement de la ZAC garantit l'insertion du projet dans le paysage urbain de Hanches. Il doit avant tout opérer une couture entre les deux côtés de la rue de la Barre, pour assurer la constitution d'un ensemble cohérent.

Cette opération s'inscrivant sur un site déjà bâti, la conservation de certains bâtiments emblématiques (aux limites du périmètre notamment) permet de rattacher les constructions nouvelles dans un esprit de continuité de volumes.

Les constructions nouvelles sont réalisées selon un principe de continuité et de progressivité de volumes et d'aspect, avec un cahier des charges prévoyant :

- Un épannelage progressif le long de la rue de la Barre établissant une continuité entre les volumes existants traditionnels en limite d'opération de R+1+C vers une centralité plus dense à R+2+attique (collectifs autour de la place centrale), au moyen d'un ensemble de logements intermédiaires rue de la Barre, prenant en compte la pente vers la rivière au nord du site ;
- Un épannelage progressif dégressif vers les espaces naturels avec une frange constituée de logements individuels
- Des continuités d'aspect par le maintien de murs existants et autres éléments patrimoniaux rue de la Barre

Par ailleurs, les constructions sont développées selon une coupe permettant de concilier intelligence des formes urbaines et gestion du risque inondation, en garantissant une cote de plancher bas plus haute que la cote des plus hautes eaux connues.



3.2.4 Offre de stationnement

L'offre de stationnement actuelle en centre-bourg est assez importante grâce, d'une part, à la présence d'un parking d'une trentaine de places située à l'entrée de l'école rue des Granges et, d'autre part, à la présence d'un parking d'une cinquantaine de places devant la salle des fêtes.

Ces deux aires de stationnement sont à moins de 200 m de la ZAC.

Sur l'emprise de la ZAC, une offre de stationnement public et privé sera réalisée.

- En ce qui concerne l'offre publique, des places seront aménagées sur la nouvelle place, garantissant une offre visiteur tant pour les commerces que pour les logements. Les nouvelles voies adjacentes seront également aménagées afin de recevoir une offre ponctuelle mais circonscrite afin de ne pas favoriser la présence de la voiture sur cet espace public.
- En ce qui concerne l'offre privée, les programmes de construction seront assortis d'une offre de stationnement dans l'espace intérieur des parcelles dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme.

3.2.5 Gestion des eaux pluviales sur site

La ZAC est située en rive droite d'un bras de la Drouette. Les terrains sont situés à une altitude légèrement supérieure à la rivière avec une pente générale s'inclinant du Sud-Ouest vers le Nord-Est (parallèlement à la RD906). La RD906 sépare la ZAC en deux zones qui représentent deux bassins versants distincts.

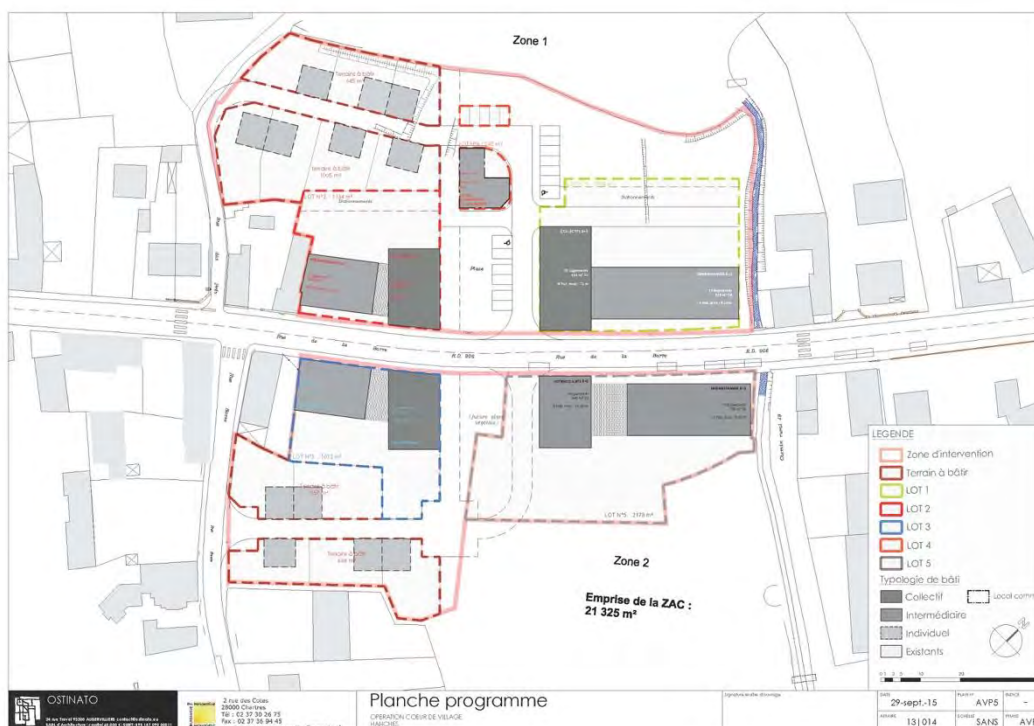
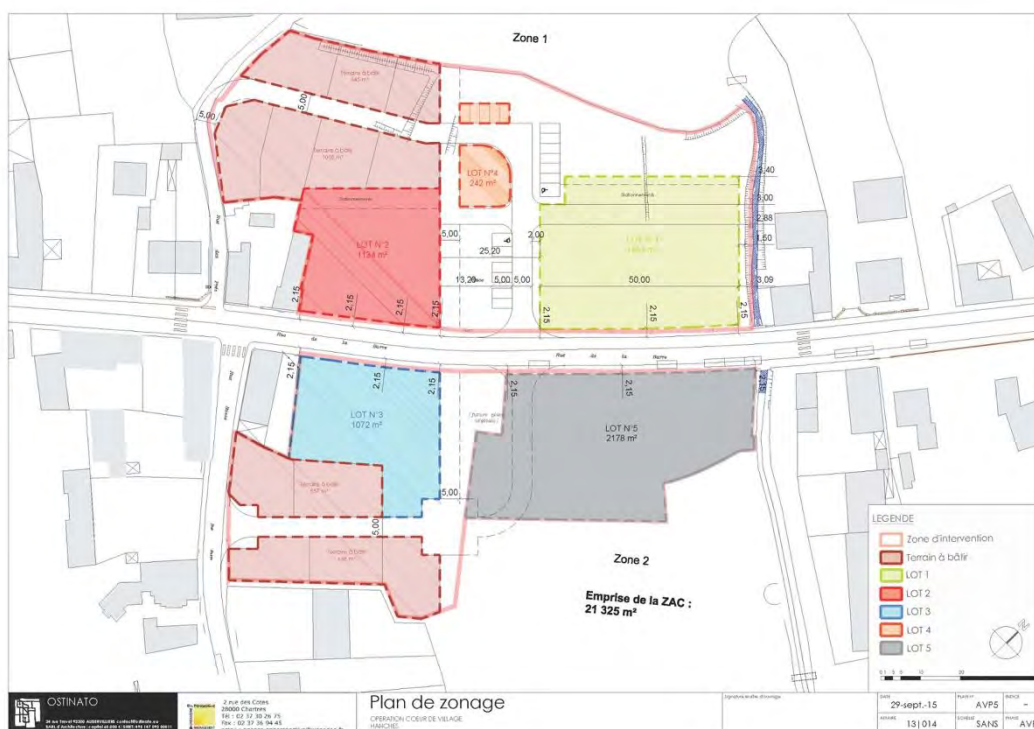
La ZAC s'inscrit dans un tissu urbain existant et dans un périmètre restreint. Le projet consiste à recréer une densité urbaine plus importante avec des espaces publics plutôt imperméables.

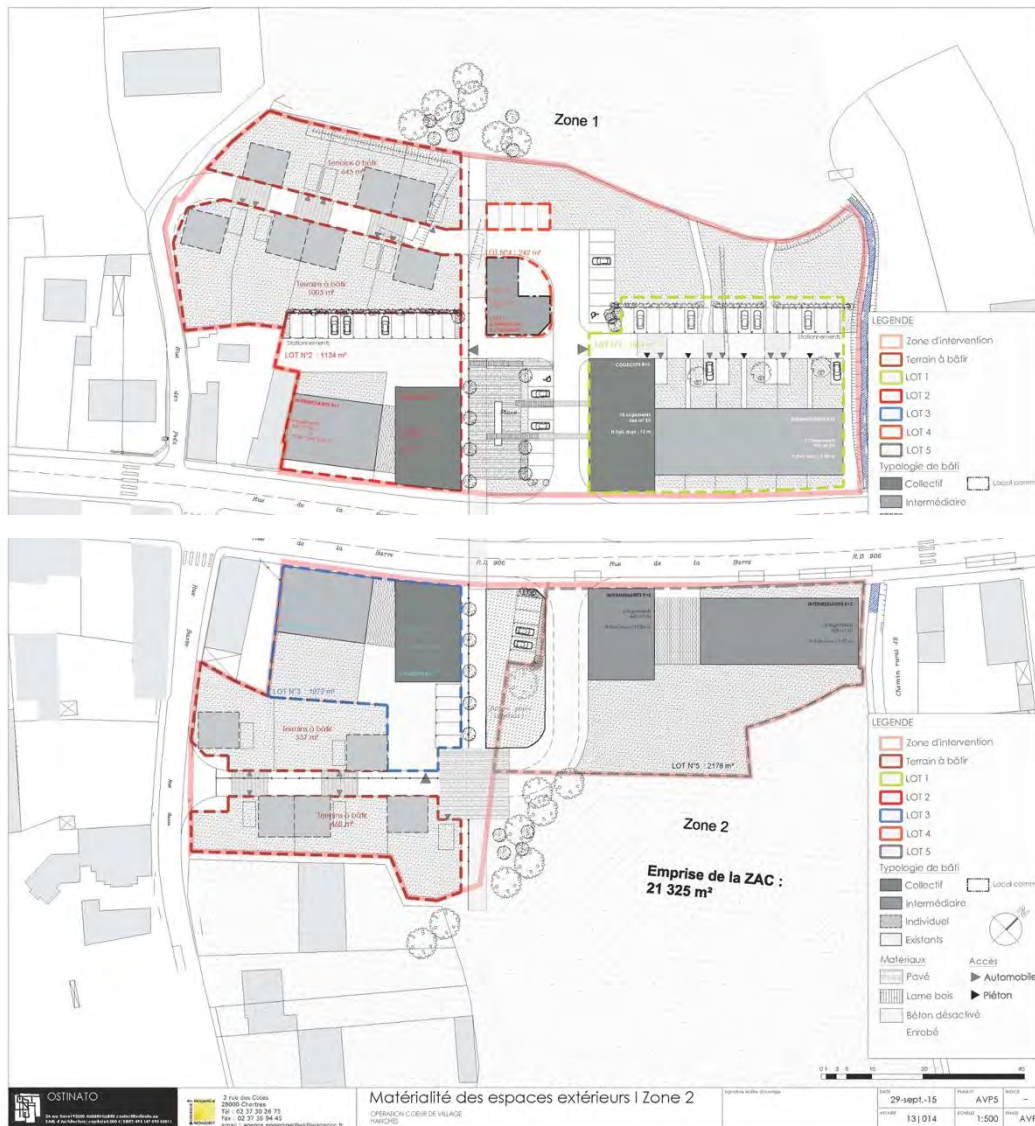
Pour atteindre les objectifs de densité d'habitations et limiter l'imperméabilisation, le projet prévoit :

- La gestion des eaux de ruissellement en surface, ce qui favorise la réduction de la vitesse de concentration des débits vers la rivière,
- Le traitement de l'ensemble des surfaces de stationnement situées en domaine public en pavés drainant à joints perméables (engazonnés ou gravillonnés),
- La création d'une partie des surfaces de stationnement imposées par les règles d'urbanisme en rez-de-chaussée des immeubles collectifs situés sur la partie centrale de la zone.

3.2.6 Plan d'aménagement

Plan d'aménagement (AVP) – 10/2015 – OSTINATO/En Perspective





3.2.7 Vues architecturales du projet

Façade urbaine - rue de la Barre



Vue de la place cœur de village



Diverses vues immersives



Vue aérienne de la place cœur de village



4 Raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement

Les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour :

- De la biodiversité et des milieux naturels
- Du risque inondation
- De la pollution des sols

4.1.1 Les effets du projet sur le milieu naturel

4.1.1.1 Les effets sur le climat

L'effet sur le climat est négligeable dans la mesure où le projet ne prévoit pas d'activités polluantes. Le trafic routier sur le site sera limité à la circulation des habitants et des clients des commerces. La faible hauteur des bâtiments n'entraînera pas de modifications majeures de l'ensoleillement et des circulations de vents.

4.1.1.2 Les effets sur le relief et la géologie

La topographie du site n'est pas impactée par le projet ; au contraire le projet prévoit le minimum d'interventions et de mouvements de terre, afin de ne pas modifier les équilibres naturels et volumes d'expansion des crues.

4.1.1.3 Les effets sur l'hydrographie et l'hydrogéologie

Compte tenu du caractère déjà imperméabilisé et peu maîtrisé du site dans son état actuel, les aménagements liés à la ZAC permettront de mieux maîtriser les rejets d'eaux pluviales vers la rivière et le traitement des sources de pollution de diminuer les risques de pollution de la nappe.

4.1.1.4 Les effets sur le milieu naturel et paysager

En l'absence d'espèces sensibles ou remarquables sur le site, les effets du projet sur le milieu naturel sont limités. Cependant la présence de la vallée de la Drouette conduit aux précautions suivantes :

- Eloignement des constructions du ruisseau de Morville au nord du site, avec dégagement des espaces pour favoriser la colonisation par des espèces faunistiques et floristiques naturelles,
- Mise en valeur de la présence de l'eau et des milieux naturels, par la création de perspectives vers ces milieux,
- Rétablissement de continuités écologiques par la création d'espaces verts transversaux.

Compte tenu du caractère très imperméabilisé du site dans son état actuel, et de l'absence totale de végétalisation sur le périmètre aménagé, l'aménagement de la ZAC aura un impact positif sur le site.

4.1.2 Les effets du projet sur les risques

4.1.2.1 Le risque inondation

La présence de la Drouette et du ruisseau à proximité du site constitue un risque inondation par débordement. L'affleurement de la nappe souterraine au niveau du sol peut générer une inondation par remontée des eaux.

Ces risques sont jugés forts, et le projet est conçu de manière à ne pas aggraver ce risque (pas d'obstacle à l'écoulement des eaux), et à garantir la sécurité des biens et des personnes (cote plancher bas minimale).

4.1.2.2 Les mouvements de terrain

Les travaux prendront en compte la nature argileuse des sols afin de garantir la stabilité des sols.

4.1.2.3 Le risque technologique

La délocalisation des activités automobiles tend à réduire le risque technologique.

4.1.2.4 Les effets sur la santé publique

La construction de logements et de commerces n'est pas de nature à porter atteinte à la santé des habitants et des riverains. Au contraire, le projet d'aménagement améliore le cadre de vie de la population. Ainsi, si la suppression des garages dans cet endroit stratégique de la ville induit une réduction des risques technologiques, il diminue aussi un certain nombre de nuisances. En termes de rejets d'eaux usées, de bruit notamment, mais également en termes de ruissellement : le projet de quartier est une occasion de créer un ensemble d'aménagements plus respectueux de l'environnement naturel et urbain. Ainsi, les débits de fuite et eaux de ruissellement ne seront plus rejetées directement vers la Drouette, ou dans une moindre mesure.