

# MAINVILLIERS

## PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

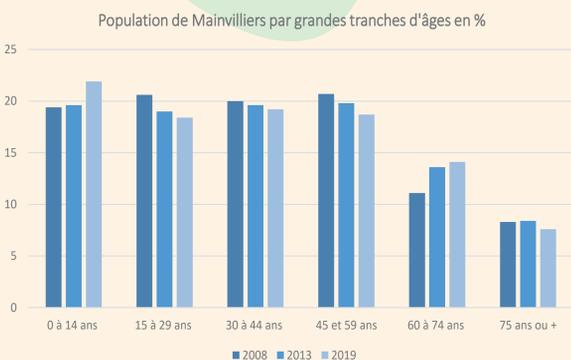
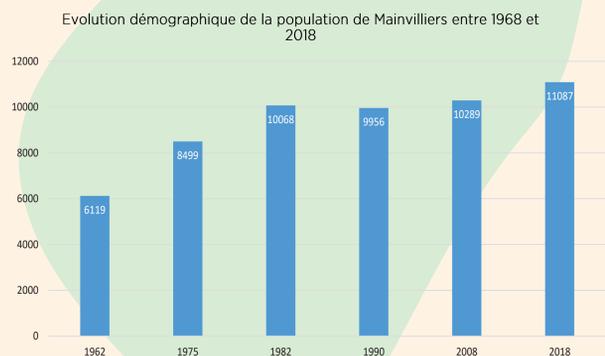
### Synthèse du diagnostic territorial

#### Les principaux enjeux dégagés par le diagnostic territorial

##### SOCIODEMOGRAPHIE, HABITAT ET EQUIPEMENTS

###### Démographie et ménages

- Maintenir **une démographie qui repart à la hausse**.
- Adapter les équipements publics aux **besoins des Mainvillois**.
- **Diversification du parc de logement** en permettant la **décohabitation des jeunes Mainvillois**.
- Accueillir des **ménages de catégories intermédiaires et supérieures** tout en préservant la **solidarité intergénérationnelle et sociale**.



###### Equipements

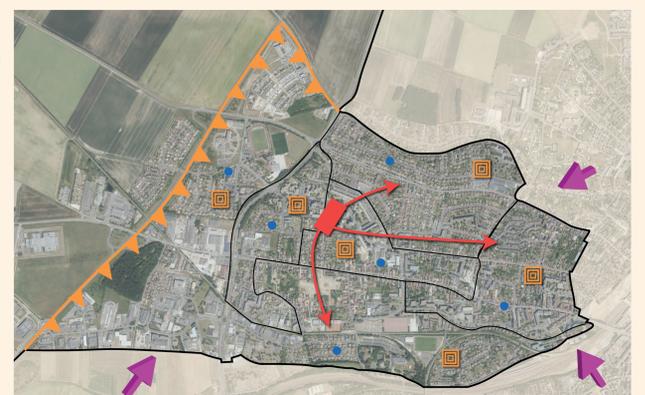
- Constituer **un véritable centre-ville** en y regroupant les équipements de proximité.
- Développer l'**offre d'équipements de proximité** en adéquation avec les projets de nouveaux logements.
- Assurer une **bonne accessibilité aux équipements via des transports alternatifs** : modes doux et transports collectifs.
- Anticiper la **reconversion du parking de la piscine des Vauroux**.
- Développer l'offre en **équipements culturels** et pour la **petite enfance** et adapter l'offre en **équipements sportifs** pour les populations à venir (jeunes publics notamment).
- Maintenir et développer l'**offre de santé** pour les personnes âgées et les enfants et **lutter contre le phénomène de désert médical**.
- Développer **une offre touristique** en lien avec la voie SNCF désaffectée.

###### Population active et emplois

- **Réduire le taux de chômage** :
  - Mobiliser les acteurs du développement économique, de l'insertion, de la formation et de l'emploi.
  - Encadrer les créateurs d'entreprises individuelles.
  - Améliorer le niveau de formation de la population.

###### Habitat

- Atteindre les objectifs du PLH : **65 nouveaux logements/an à l'horizon 2026**.
- **Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à l'évolution démographique** : une population vieillissante mais une ville encore attractive pour les jeunes ménages.
- **Diversifier les logements** dans leur typologie, forme, statut d'occupation, gammes de prix mais aussi dans leur localisation.
- Maintenir un **taux de vacance faible**.
- Poursuivre l'**amélioration de l'image de la commune**.
- Renforcer la **mixité sociale** dans tous les quartiers.
- Favoriser le **renouvellement urbain** afin de protéger le cadre naturel.
- Atteindre l'**objectif zéro artificialisation nette**.



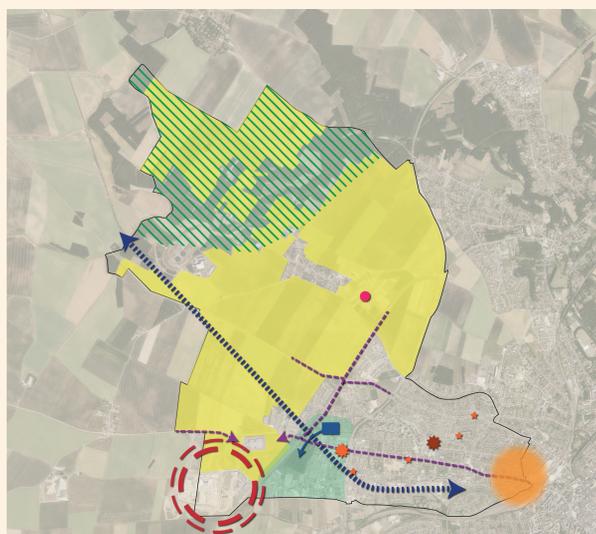
#### ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFOCER

###### Economie

- **Rééquilibrer le développement économique** à l'échelle de l'agglomération en prenant en compte le projet «Pôle Ouest» d'extension de la ZAE du Vallier au delà de la ZA Ouest et anticiper la problématique d'accessibilité des sites.
- **Valoriser la ZA existante** en améliorant l'**intégration paysagère des constructions industrielles et commerciales** et permettre le changement de vocation de sa frange dans le respect du SCoT.
- **Réduire les impacts environnementaux des activités existantes et futures** (consommation énergétique, déplacements pendulaires, risques, nuisances...)

###### Commerce

- **Consolider la centralité commerciale** autour de la place du marché ainsi que la fonction commerciale de la rue de la République.
- **Tirer parti du renforcement du pôle multimodal de Chartres** et permettre le développement des activités commerciales à proximité.
- Affirmer les **polarités de quartier dans une logique d'aménagement multifonctionnel** et afin de **dynamiser la vie locale**.



Carte des enjeux des activités économiques



###### Tourisme

- Valoriser le **patrimoine naturel** (bois du Château, etc...) et **agricole** (paysage de Beauce, patrimoine bâti...) afin de développer le potentiel en terme de **loisirs touristiques**.

###### Agriculture

- Maintenir une **agriculture viable sur le territoire communal** en limitant la consommation d'espaces.
- **Eviter les conflits d'usages entre agriculture et urbanisation** en prenant en compte la présence d'exploitations agricoles au sein du tissu urbain.
- Permettre la **diversification de l'agriculture** dans une logique d'échange avec le monde urbain dans un contexte de commune périurbaine.



# MAINVILLIERS

## PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Synthèse du diagnostic territorial

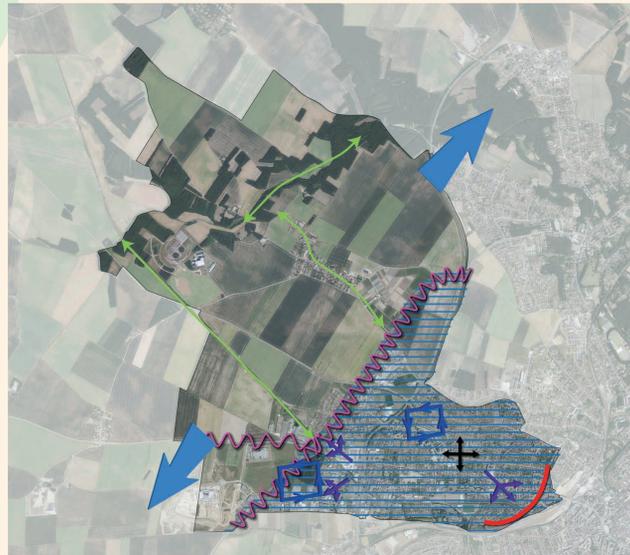
#### MOBILITES

##### L'offre en transport collectif

- Améliorer les **liaisons transversales intercommunales en transports collectifs** : vers Barjouville, Lèves, Luisant.
- Augmenter la **fréquence et la desserte des bus vers les quartiers Tallemont-Bretagne et les zones d'activités économiques** et aménagement des voies de circulation des bus sur les carrefours congestionnés.
- Développer les **relations interquartiers** afin de renforcer l'**unité territoriale** :
  - Favoriser une meilleur partage de la voirie et organiser un maillage de liaisons douces continu.
  - Améliorer les liaisons transversales de transports collectifs à l'échelle communale.

##### Les modes doux

- **Tirer parti de la voie SNCF désaffectée** pour développer de nouvelles mobilités entre la ville et la vallée du Couason.
- Encourager les **modes doux pour les déplacements domicile-école**.
- Assurer la **sécurité des déplacements doux** sur les axes structurants de la ville utilisés par les transports motorisés et réduire les nuisances sonores liées à la voiture.
- Faciliter le **stationnement des vélos** sans qu'ils soient envahissants dans l'espace public.



Carte des enjeux des déplacements et transports

- Connexions et liaisons**
  - Améliorer les liaisons intercommunales ( Lèves, Barjouville, Luisant)
  - Améliorer les liaisons inter-quartiers
  - Anticiper l'accessibilité aux futurs projets
- Stationnement**
  - Eviter le report de stationnement en secteur gare
- Modes doux**
  - Renforcer l'offre de transports en commun
  - Sécuriser les déplacements (modes doux notamment)
  - Améliorer les liaisons douces en secteur urbain
  - Développer le réseau cyclable

##### Accessibilité et partage des voiries

- Poursuivre l'élaboration du **plan de mise en accessibilité** à destination des personnes à mobilité réduite pour une véritable politique en faveur de ces publics spécifiques.
- Prendre en compte les **circulations agricoles et éviter les conflits d'usages**.
- Anticiper l'accessibilité des sites de projets urbains afin d'**éviter la congestion automobile et les reports de trafic sur des voies inadaptées** (notamment les voies proches du pôle de la gare lors d'événements liés au futur complexe culturel et sportif «Colisée»)

##### Le covoiturage

- Identifier des **espaces propices à l'aménagement de nouvelles aires de covoiturages**.

#### CONTEXTE URBAIN ET FONCTIONNEL

##### Modes d'occupation des sols

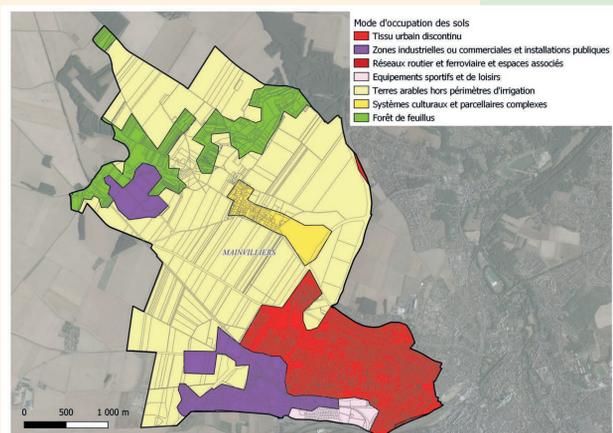
- Constituer des **réserves foncières** pour d'éventuels nouveaux équipements.
- **Contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine** déjà constituée et organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation au travers de la réglementation et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels**.
- Répondre aux besoins liés au développement économique.
- Conserver un **cadre de vie de qualité**.

##### Entrées de ville

- **Requalifier** les entrées de ville (perception paysagère, mobilité douce) entre Mainvilliers et Chartres, en profitant notamment de la réalisation du « Pôle Gare », rue de la République et rue du Faubourg Saint-Jean.
- Développer **des liens entre le centre-ville**, la bande urbanisée située entre la RD 105 et la RN 154, les espaces agricoles et naturels à l'ouest et la vallée de l'Eure

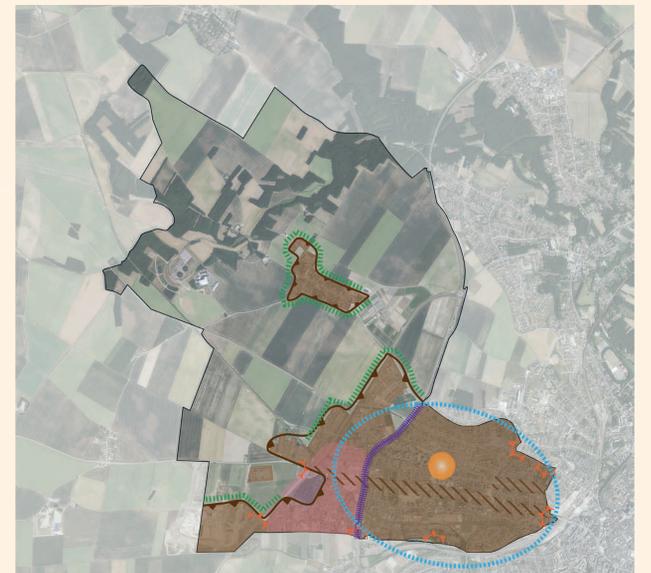
##### Formes urbaines

- **Requalification de la ZAE du Vallier** en favorisant l'émergence d'un **nouveau quartier d'habitat** tout en maintenant l'industrie et en optimisant le foncier.



##### Urbanisation et densification

- Urbanisation et densification**
  - Contenir l'enveloppe urbaine via une densification raisonnée
  - Poursuivre la dynamique de densification le long de la rue de la République/du château d'eau et de l'avenue Pierre Chenais
  - Faire muter la ZAE vers de l'habitat qualitatif
- Espaces de transition et coupures urbaines**
  - Garantir des espaces de transition entre espaces agricoles et urbains
  - Requalifier les entrées de ville depuis Chartres et Lucé
  - Requalifier la RD105 en boulevard urbain
- Centralité et équipements**
  - Constitution d'un véritable centre-ville regroupant les équipements de proximité
  - Renforcer l'offre en équipements, notamment de proximité et/ou culturels



# MAINVILLIERS

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Synthèse du projet d'aménagement et de développement durable

### QU'EST CE QU'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

Le PADD est la clef de voûte du PLU :

- Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- Il présente le projet communal pour les années à venir ;
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

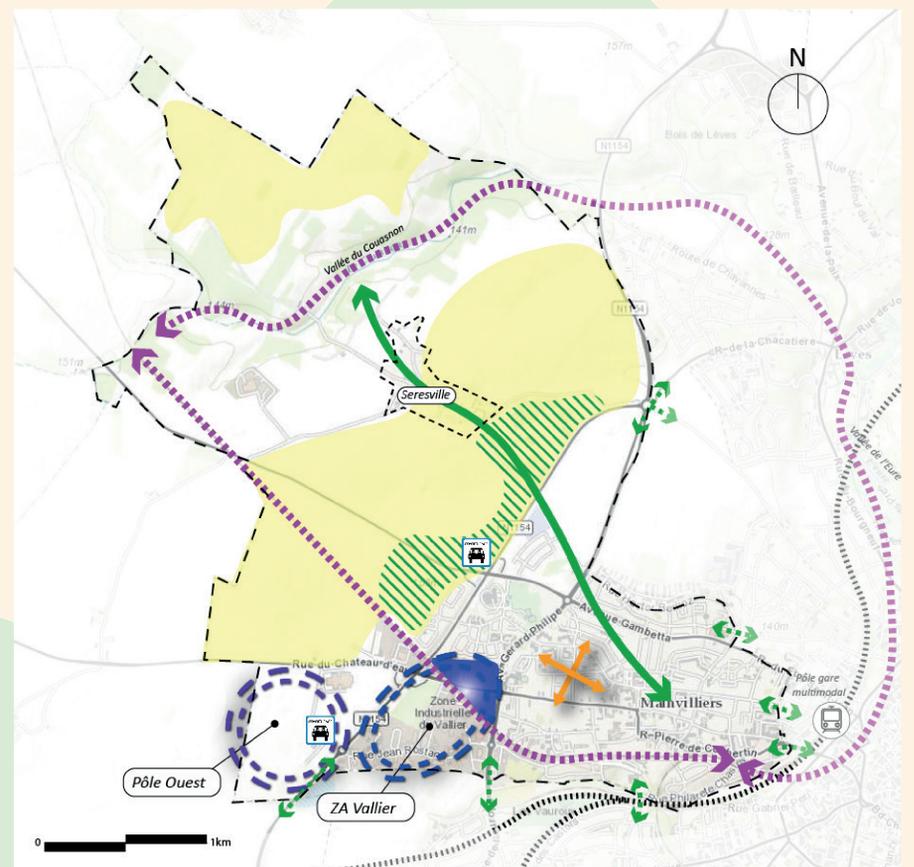
### Axe 1 - UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

La recherche d'une urbanisation équilibrée

**Orientation 1 :** Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre

**Orientation 2 :** Poursuivre le développement des mobilités durables

**Orientation 3 :** Maintenir un tissu économique diversifié



#### Poursuivre le développement des mobilités durables

- Constituer un réseau de transports en commun et de pistes cyclables complet à travers la ville
- Créer un axe vert entre la vallée du Couasson, Serresville et le centre-ville
- Assurer la mise en place de continuités douces au niveau des connexions intercommunales (Lèves, Lucé et Chartres)
- Relier le centre de Mainvilliers à la vallée du Couasson et à la vallée de l'Eure en transformant la voie SNCF désaffectée en voie verte dédiée aux mobilités douces
- Favoriser le co-voiturage en créant des aires de covoiturage à proximité de la RN154

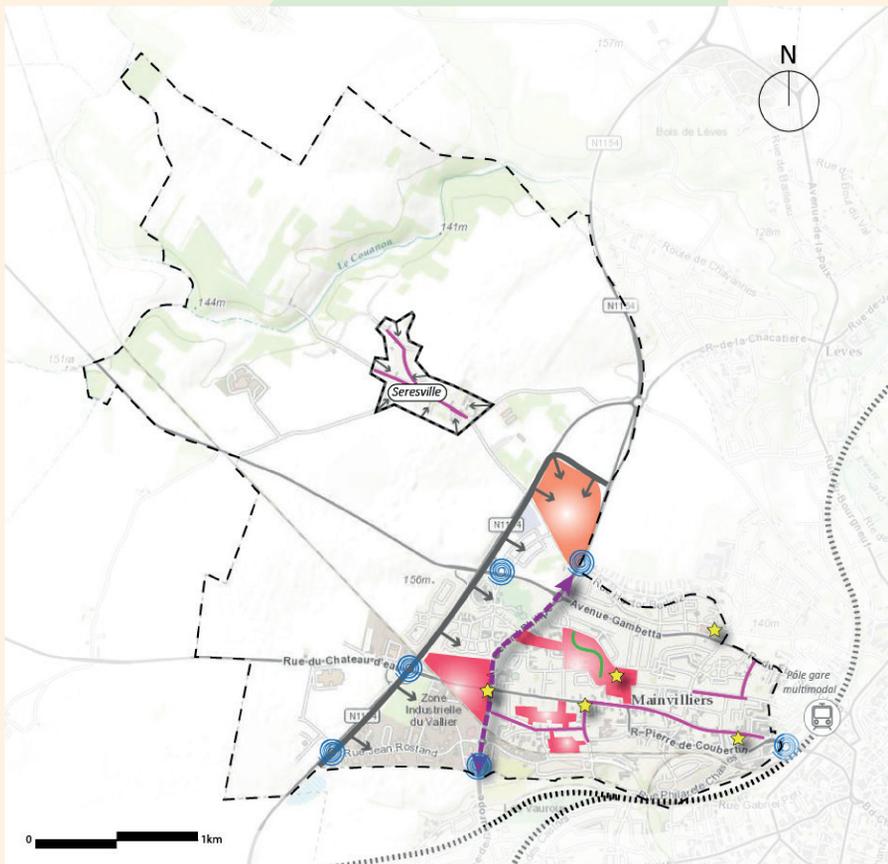
#### Maintenir un tissu économique diversifié

- Développer le Pôle Ouest pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois
- Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques
- Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel
- Maintenir une agriculture pérenne
- Espace préférentiel d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine

# MAINVILLIERS

## PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Synthèse du projet d'aménagement et de développement durable



#### Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles

- Reserver la possibilité d'ouvrir une partie du secteur de la Croix Blanche à l'urbanisation
- Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation de manière à conforter le pôle urbain et contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville

#### Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs

- ZA du Vallier
- NPNRU Tallemont/Bretagne et coeur de ville
- ZAC des Clozeaux
- Site des Espaces Verts

#### Une vie locale encore plus dynamique

- Faire de l'avenue Gérard Philippe un boulevard urbain pacifié
- Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, rue de la République, centre-ville et zone du Vallier
- Créer un parc linéaire pour améliorer l'image et le cadre de vie du centre-ville

#### Préserver le patrimoine bâti et naturel

- Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale
- Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers

#### Axe 2 - UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

L'urbanisation ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie

**Orientation 1 :** Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles

**Orientation 2 :** Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire

**Orientation 3 :** Renforcer l'urbanité du centre-ville

**Orientation 4 :** Une vie locale encore plus dynamique

**Orientation 5 :** Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire

#### Axe 3 - L'ENVIRONNEMENT AU COEUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

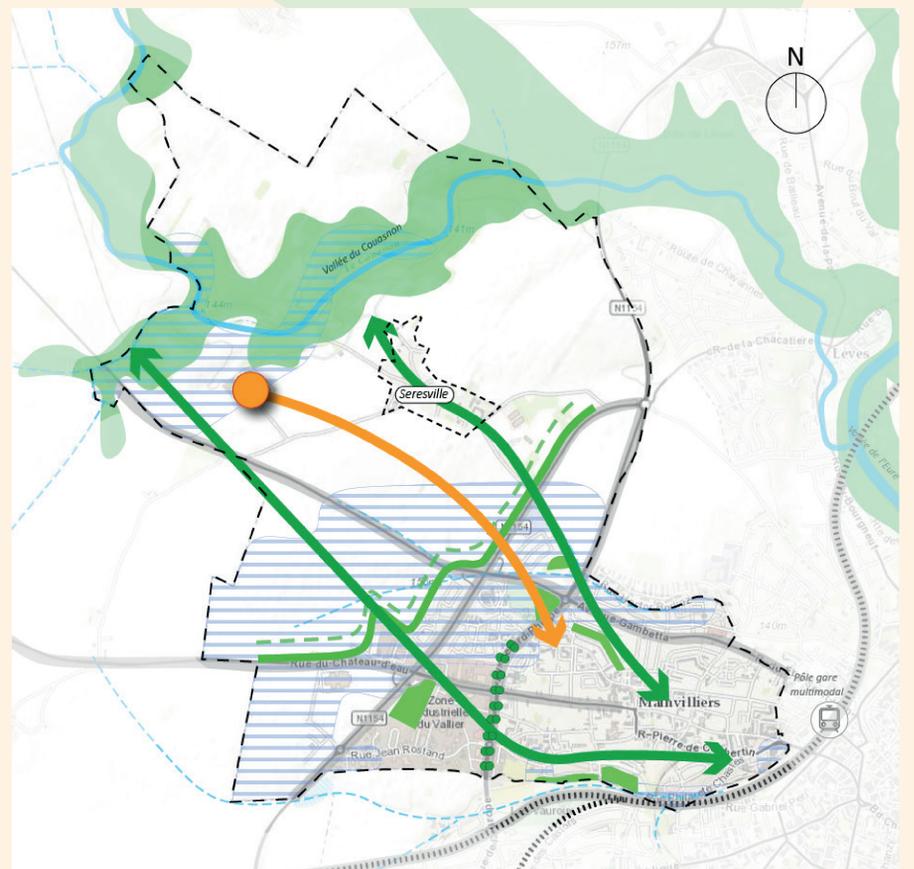
Un défi environnemental à relever

**Orientation 1 :** Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées

**Orientation 2 :** Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur

**Orientation 3 :** Préserver la ressource en eau

**Orientation 4 :** Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances



#### Réduire la consommation énergétique dans les bâtiments et diversifier les ressources utilisées

- Conforter l'activité du centre de valorisation et de traitement des déchets
- Etudier la mise en place d'un réseau de chaleur entre le centre de valorisation et de traitement des déchets et le centre-ville

#### Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur

- Trame verte à préserver (vallée du Cousson, espaces verts en zone urbaine)
- Zone de transition paysagère à ménager entre la zone urbaine et les espaces agricoles
- Créer un axe vert entre la vallée du Cousson et le centre-ville via Seresville et l'ancien tracé de la voie SNCF
- Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics : avenue Gérard Philippe...

#### Préserver la ressource en eau

- Trame bleue à préserver (Cousson et rus des plateaux agricoles)

#### Préserver les habitants vis-à-vis des risques

- Anticiper les risques naturels liés à l'eau (remontée de nappes, inondations)
- Protéger les habitants des risques liés aux axes de transport (nuisances sonores, transport de matières dangereuses)

# MAINVILLIERS

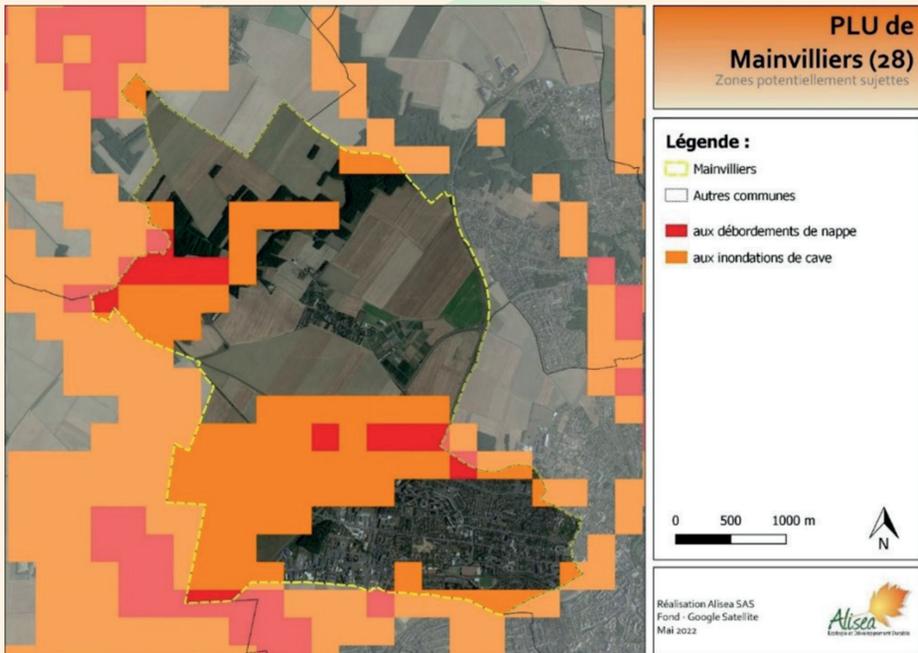
## PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Synthèse de l'état initial de l'environnement

#### Analyse de l'état initial de l'environnement

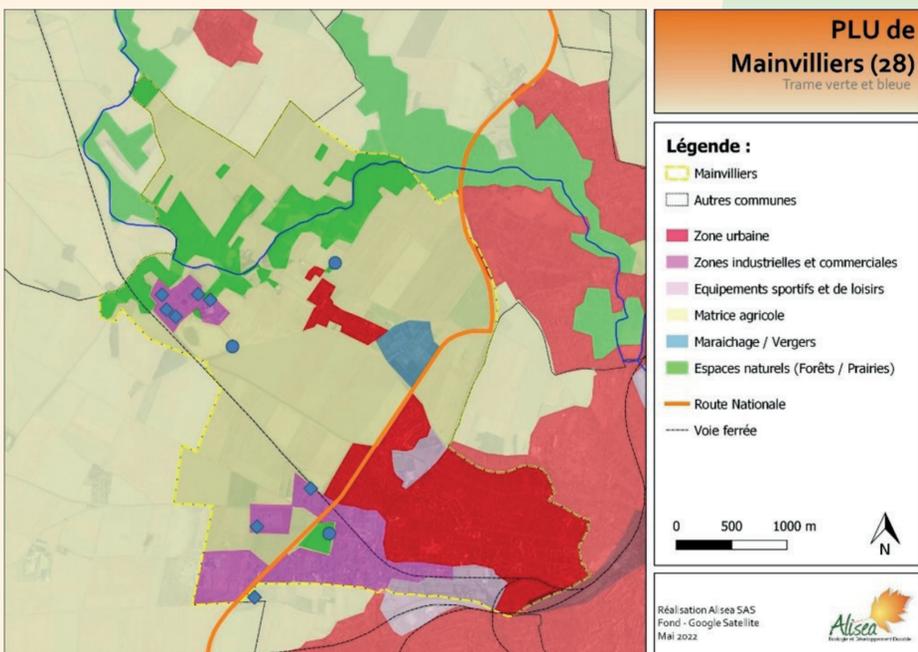
##### MILIEU PHYSIQUE

- Maintenir et valoriser le **patrimoine naturel et agricole** (protection du foncier mais également pour une production de qualité).
- Prendre en compte **les problématiques d'aléas à travers le zonage et le règlement.**
- Préserver la **qualité des eaux** (surface et souterraine).



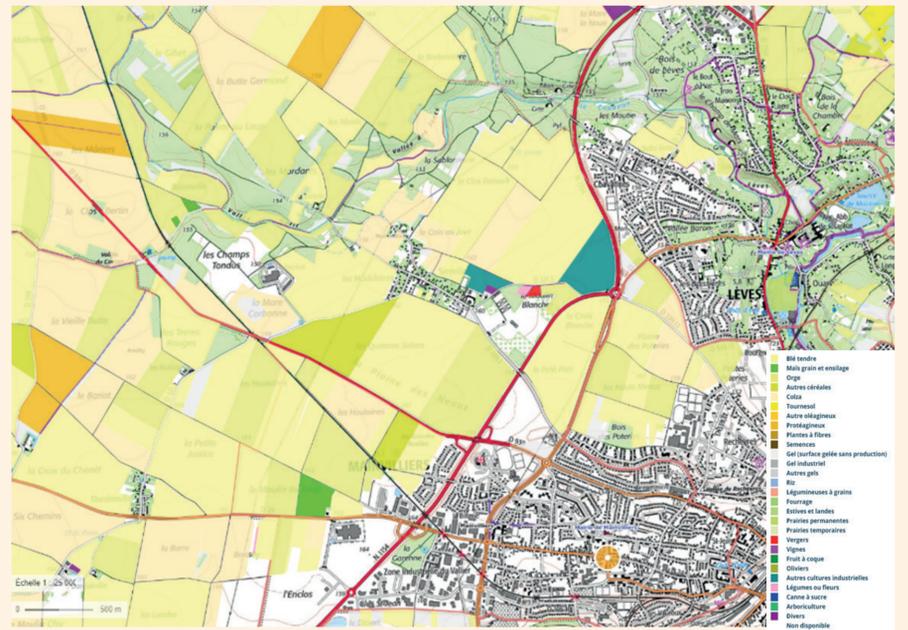
##### MILIEU NATUREL

- **Une trame verte et bleue à préserver** (y compris la matrice agricole) et à **créer en contexte urbain**. Des zones humides potentielles le long de la vallée du Couason et localement sur d'autres secteurs du territoire.
- **Création de haies entre la vallée du Couason et la zone urbaine** comme support de la trame verte (le long de certains axes par exemple).
- Un **accroissement des espaces verts** augmentant l'attractivité de la commune.
- Relier les espaces verts de la commune à la vallée du Couason en constituant un **couloir vert**.
- **Améliorer l'état écologique des zones naturelles** tout en développant leur attractivité.
- Proposer des actions visant à **diminuer des produits phytosanitaires par la profession agricole** et la mise en place de haies (agroforesterie).



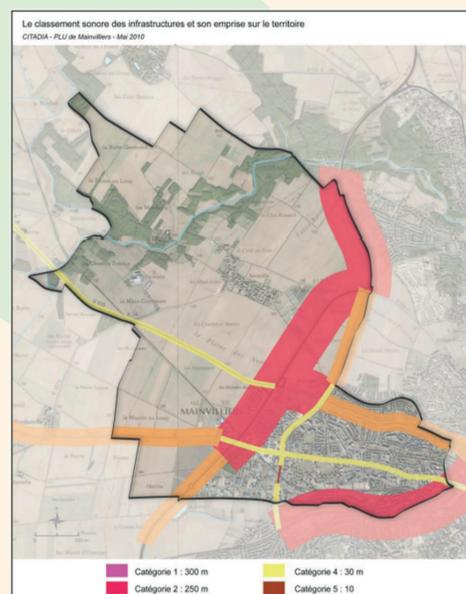
##### RESSOURCES

- Mettre en oeuvre **une agriculture durable** qui intègre la problématique de pollution des eaux (nitrates et pesticides) et des risques naturels.
- **Améliorer la qualité de l'eau superficielle** en encourageant l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales dans les futures zones urbanisées / Respecter les périmètres de protection / Intégrer des notions d'économies de la ressource en eau.
- Profiter du **potentiel foncier pour innover dans le domaine de la performance énergétique** (isolation, intégration d'éléments de production d'énergie).
- Etudier la **possibilité d'étendre l'un des réseaux de chaleur existant sur la commune.**
- Soutenir le **développement d'énergie renouvelable** à partir de la géothermie, de la filière bois... tout en conservant la qualité écologique des espaces boisés.
- **Réduire le gisement d'ordures ménagères.**
- Améliorer la **communication sur le tri et le recyclage des déchets** auprès des habitants.



##### POLLUTIONS ET NUISANCES

- Prendre en compte le **risque technologique lié à l'usage des grandes infrastructures de transport** (énergie, gaz, électricité, matières dangereuses).
- **Préserver le cadre de vie des habitants face au bruit.**
- Concentrer les efforts d'**isolation acoustique** pour les habitants situés à proximité des infrastructures de transport.
- Maintenir l'**urbanisation en dehors des périmètres de bruits.**



Infrastructure de transport	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale affectée par le bruit
RN 1154	2	250m
RD 24	3	100m
RD 105 - 3 tronçons	5, 4 et 3	Respectivement 10m, 30m et 100m
RD 939 - 2 tronçons	3 et 2	Respectivement 100m, 250m

Liste des infrastructures de transports classées pour nuisances sonores sur Mainvilliers.

# MAINVILLIERS

## PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Synthèse de l'état initial de l'environnement

#### Découverte du paysage communal

##### LES ENTREES COMMUNALES

- **Requalifier les entrées de ville** (perception paysagère, mobilité douce) entre Mainvilliers et Chartres, en profitant notamment de la réalisation du « Pôle multimodal ».
- Développer des **liens entre le centre-ville, la bande urbanisée située entre la RD 105 et la RN 154, les espaces agricoles et naturels à l'ouest et la vallée de l'Eure.**

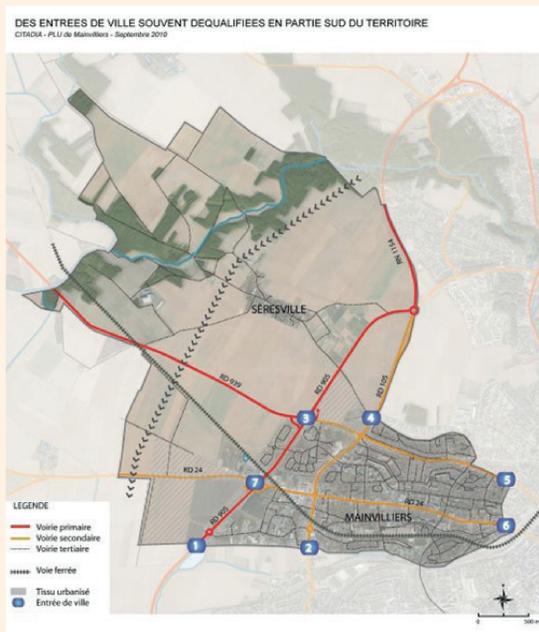


Photo de la N1154

L'arrivée sur la commune par cette route nationale est bordée de champs. Elle offre un horizon très plat. S'agissant d'une double voie à la circulation automobile très rapide, les déplacements en mobilité douce ne sont pas aisés. La mise en place de pistes aménagées et protégées revêt un intérêt fort ce secteur.

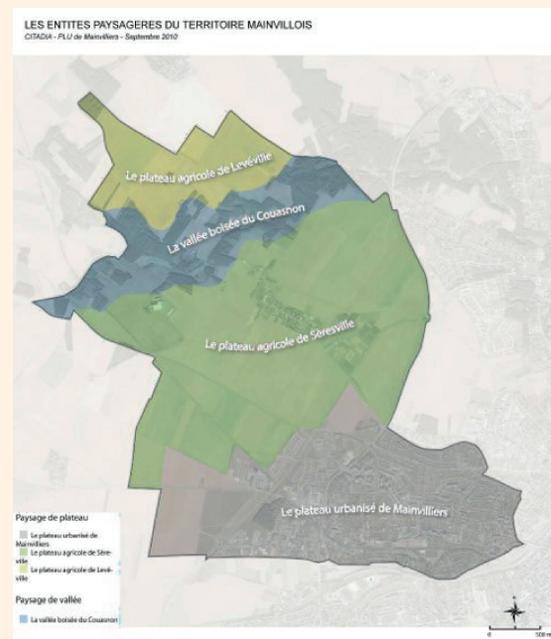
Photo de la D24

Via le pont surplombant les voies ferrées, l'entrée de ville depuis Chartres se fait par la D24. Il s'agit d'une quatre voies où la circulation piétonne s'avère peu praticable, à cause notamment des trottoirs étroits et des chemements peu intuitifs pour traverser. Des pistes cyclables seraient intéressantes à intégrer, en anticipation des futurs flux que la création du pôle gare va induire.

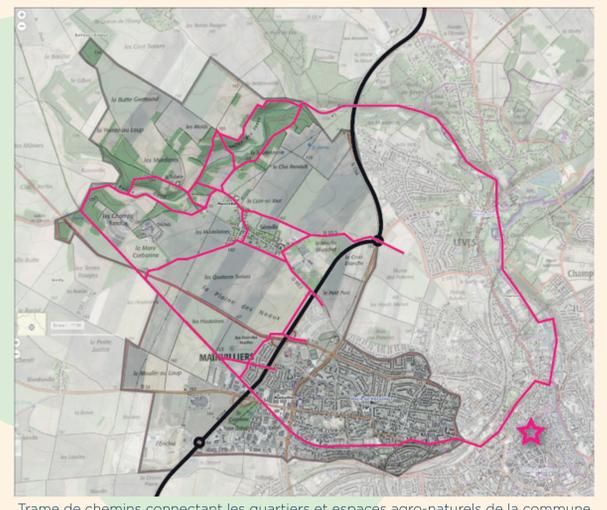


#### Les entités paysagères du territoire

##### PEU D'ARTICULATIONS ENTRE LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE



- **Réduire les effets de coupures** générés par la RD905, en lui donnant une écriture plus urbaine de ses abords.
- **Requalifier les franges urbaines** et les relations entretenues entre les espaces urbanisés et les espaces ruraux par un traitement des espaces de transitions.
- **Mettre en relation la trame verte des quartiers** par l'aménagement de liaisons douces, leur relation avec les chemins ruraux et la valorisation des chemins de halage.
- Préserver les **points de vue remarquables du territoire.**
- **Mettre en place des itinéraires** de découverte du patrimoine bâti et vernaculaire du territoire pour lire et comprendre l'empreinte historique de ce territoire souvent oublié.
- **Valoriser les espaces de la vallée** (réseaux de promenades), favoriser leur accessibilité (par la voie verte notamment), les inscrire dans un programme de boucles de promenades connectées à l'Eure.
- **Renforcer les articulations des bords de ville**, en proposant notamment un réseau de chemins alternatifs à la RN et permettant de mieux bénéficier de la proximité des horizons du plateau.
- Programmer des plantations d'arbres le long des rues, des routes et des chemins, **renforcer la présence de la nature en ville.**
- **Valoriser les espaces de jardins dans les tissus** : bois du Château, espaces verts des quartiers de tours et de barres.
- **Protéger les structures parcellaires des villages**, renforcer la lisibilité des implantations singulières.
- Ne pas obturer les vues sur la cathédrale, **renforcer les perspectives existantes.**



Trame de chemins connectant les quartiers et espaces agro-naturels de la commune