DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MAINVILLIERS

2 - Rapport de présentation

TOME 1 – CONTEXTE ET CADRAGE

atelier TEL

Alisea

Michel Collin
Paysagiste-Concepteur DPLG

TABLE DES MATIERES

Table des matières 3

Tome 1 - Contexte et cadrage 4

1. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale 5

1.1. Contexte territorial administratif 5

1.2. La communauté d'agglomération Chartres Métropole 5

1.3. Contexte géographique 8

1.4. Contexte réglementaire et contenu de l'évaluation environnementale 8

2. Documents de cadrage 12

2.1. Les différents liens juridiques 12

2.2. Les documents de cadrage applicables au PLU 14

2.3. Détail de la prise en compte des documents de cadrage 16

2.4. Synthèse et enjeux des documents supra-communaux 33

TOME 1 - CONTEXTE ET CADRAGE

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1. Contexte territorial administratif

Commune de la région Centre-Val de Loire, Mainvilliers est située dans le département d'Eure-et-Loir (Figure 1), dans la partie ouest de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole.

Figure 1 : Carte administrative - Atelier TEL - Source : carte2france.com

Sur un territoire d'une superficie de 1 192 hectares (11,92 km²), la commune de Mainvilliers compte 11 445 habitants (population totale légale en vigueur au 01/01/2023), soit une densité de 960 habitants/km2. Elle accueillait 11 087 habitants en 2018. La population municipale est relativement stable depuis 20 ans (cf §B.1.1. du Tome 2).

1.2. La communauté d'agglomération Chartres Métropole

Mainvilliers est membre de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui se compose, en 2023, de 66 communes, couvre un territoire de 86 374 ha et compte une population de 140 000 habitants.

Le territoire s'est doté d'organismes de coopération intercommunale dès le 7 mai 1948 avec la création du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Chartraine [S.I.A.A.C.), composé des communes de Chartres, Lèves, Lucé et Mainvilliers, ayant pour compétences l'assainissement auquel s'est rattaché le 8 juin 1955, Luisant et le 28 mai 1962, le Coudray.

Le district de Chartres, créé en 1993, s'est transformé en 2000 en Communauté d'agglomération chartraine, devenue en 2004 Chartres Métropole. Le nombre de communes a progressé régulièrement : 7 communes avant 2008, 32 communes en 2011, 46 communes en 2013.

Ses compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires, les compétences optionnelles fixées par le code général de collectivités territoriales (article L5216-5) et les compétences facultatives définies par les élus des communes de l'agglomération. (www.chartres-metropole.fr)

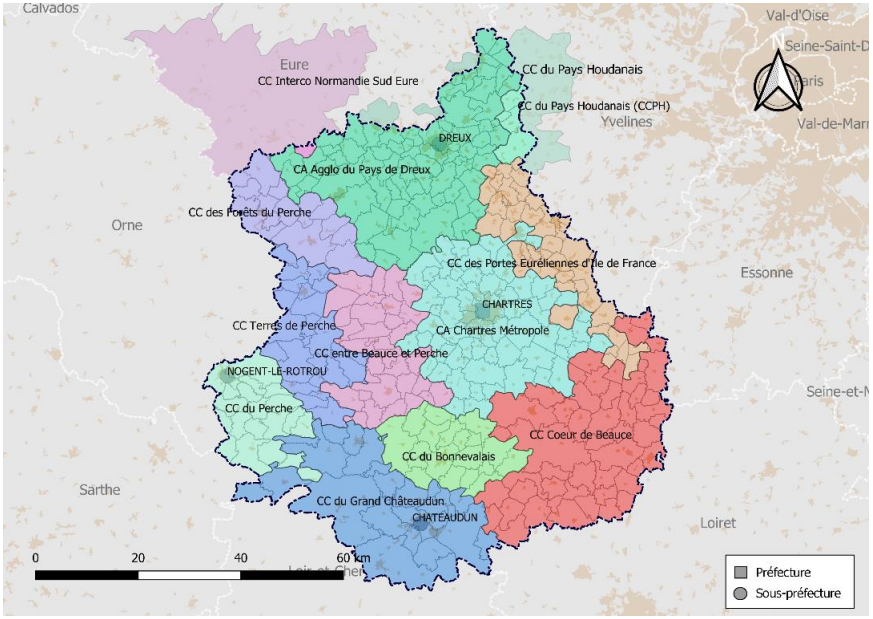


Figure 2 : Carte administrative - Source : wikipedia

1.2.1. Les compétences obligatoires

Les compétences obligatoires sont les compétences exercées de plein droit par la communauté d'agglomération au lieu et place des communes, qui sont :

- **Le développement économique**
  - Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire.
  - Actions de développement économique d'intérêt communautaire.
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
  - Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.
- **L'aménagement de l'espace communautaire**
  - Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur.
  - Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire. Cette compétence est notamment développée à travers la SPL C'Chartres Aménagement.
  - Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du Code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code.. La compétence transport est notamment développée à travers la SPL C'Chartres transports.
- **L'équilibre social de l'habitat**
  - Programme local de l'habitat.
  - Politique du logement d'intérêt communautaire.
  - Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire.
  - Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.
  - Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
  - Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire. Cette compétence habitat et logement est notamment développée en collaboration avec l'office intercommunal de l'habitat, créé en janvier 2017.
- **Politique de la ville dans la communauté**
  - Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire.
  - Dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.
  - Élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du Contrat de ville.
  - Programmes d'actions définis dans le Contrat de ville.
  - Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés.
  - Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1 er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
  - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, dans les conditions prévues à l'article L.211-7 du Code de l'environnement.
  - Assainissement des eaux usées, dans les conditions prévues à l'article L2224-8 du CGCT urbaines, au sens de l'article L226-1 du CGCT.
  - Gestion des eaux pluviales.
  - Gestion du cycle de l'eau de sa production en qualité et en quantité suffisante jusqu'au retraitement des eaux usées.

1.2.2. Les compétences optionnelles

Chartres Métropole exerce en outre les compétence optionnelles suivantes :

- **En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie**
  - Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie, collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ou partie de cette compétence dans les conditions fixées par l'article L. 2224-13.
- **Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire**
  - Cette compétence est développée en s'appuyant sur les ressources de la SPL C'Chartres Aménagement.
- **Action sociale d'intérêt communautaire**

1.2.3. Les compétences facultatives

Enfin Chartres Métropole exerce également les compétences suivantes définies par les élus des communes de l'agglomération

- Élaboration et mise en œuvre du plan vert.
- Entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération.
- Gestion et entretien des vallées (notamment inventoriées dans le Plan vert).
- Participation aux dépenses de gestion induites par la présence de l'hôpital sur la commune du Coudray.
- Études et actions concernant l'intérêt et la mise en œuvre des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) sur le territoire de l'agglomération. Depuis le 1er janvier 2016, Cm'In, Chartres métropole Innovation Numérique a pour vocation de déployer, connecter et innover en matière de numérique.
- Constitution de réserves foncières.
- Transport et accueil des élèves des écoles maternelles et primaires aux équipements sportifs aquatiques classés d'intérêt communautaire pour l'enseignement de la natation.
- Gestion d'un équipement de production et de livraison de repas, à destination de ses membres et des établissements publics qui leur sont rattachés.
- Création, aménagement, entretien et gestion des installations et réseaux d'électricité, d'éclairage public, de gaz, de chaleur, ainsi que des services, installations et unités de production associés.
- Compétence relative aux réseaux publics et services locaux de communications électroniques telle que prévue à l'article L 1425-1 du Code général des collectivités territoriales et incluant notamment les activités suivantes :
  > l'établissement d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques au sens du 3° et du 15° de l'article L 32 du Code des postes et communications électroniques ;
  > l'acquisition des droits d'usage à cette fin et l'achat des infrastructures ou réseaux existants ;
  > la mise à disposition de telles infrastructures ou réseaux à disposition d'opérateurs ou d'utilisateurs de réseaux indépendants l'exploitation de ces infrastructures et réseaux de communications électroniques ;
  > la fourniture des services de communication électronique aux utilisateurs finales après avoir constaté une insuffisance d'initiatives privées dans les conditions prévues par l'article L 1425-1 du Code général des collectivités territoriales.
- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Lutte contre l'incendie et secours.
- Opérations d'archéologie préventive et fouilles programmées.
- Aménagement, installation, renouvellement et entretien du mobilier urbain affecté aux lignes régulières de transport dont la compétence relève de Chartres métropole.
- Gestion, entretien et maintenance des bouches et poteaux d'incendie sur le territoire des communes membres.

1.3. Contexte géographique

Mainvilliers bénéficie d'une bonne desserte routière constituée des RD 905, 105, 939 et 24. Ce réseau lui assure la liaison avec les communes voisines de l'agglomération. Par ailleurs, sa proximité avec l'A11 et la gare de Chartres lui permettent d'atteindre Paris en moins de 1h15.

Située sur la rive gauche de l'Eure, Mainvilliers s'inscrit dans l'ouest de l'agglomération chartraine. Le Parc Naturel Régional du Perche est à environ 45 km à l'ouest, celui du Gâtinais Français à 70 km à l'est et la forêt de Rambouillet à 45 km au nord-ouest.

En pleine Beauce, les deux-tiers de son territoire sont occupés par des champs agricoles à vocation céréalière.

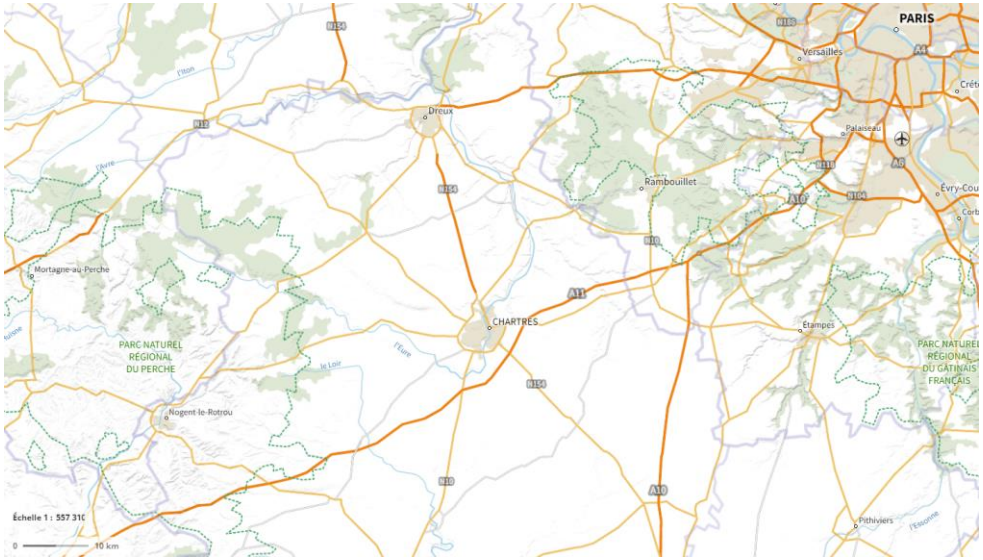


Figure 3 – Situation géographique Mainvilliers – Source : géoportail

1.4. Contexte réglementaire et contenu de l'évaluation environnementale

1.4.1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification d'échelle communale qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLU doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols). Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU.

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014.
Il a ensuite été modifié par :

- La modification n°1 approuvée par délibération le 13 novembre 2014 ;
- La modification n°2 approuvée par délibération du 19 mai 2016 ;
- La modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 28 juin 2018 ;
- La modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du 2 mars 2020 ;
- La modification n°3 approuvée par délibération du 12 septembre 2023 ;
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du 24 janvier 2024.

1.4.2. La procédure

La révision du PLU a été prescrite par la délibération prise en Conseil Municipal du 7 avril 2022 et poursuit les objectifs suivants :

- **Equilibre** 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.

Elle se déroule de la manière suivante :

- **Phase 1** : Etat des lieux et mise à jour du diagnostic territorial ;
- **Phase 2** : Elaboration de l'avant-projet et débat du PADD en Conseil Municipal le 13 décembre 2022 ;
- **Phase 3** : Elaboration du projet révisé ;
- **Phase 4** : De l'arrêt du projet le 10 septembre 2024 à son approbation, avec la tenue de l'enquête publique.

Selon l'Article L104-1 du code de l'environnement, modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40, font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

Le rapport de présentation comprend donc l'évaluation environnementale du PLU.

1.4.3. Le contenu de l'évaluation environnementale

L'Article R122-20 du code de l'environnement (Version en vigueur depuis le 01 août 2021), précise que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport environnemental détaillé selon cet article, rend compte de la démarche d'évaluation environnementale dans les différents chapitres du présent rapport de présentation.

- **Tome 1**

  Présentation générale indiquant, de manière résumée, le contexte territorial, les objectifs du plan et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale.

- **Tome 2**

  Diagnostic territorial faisant ressortir les principaux enjeux socio-démographiques et économiques du territoire communal et son évolution ainsi que le bilan du PLU.

- **Tome 3**

  Description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné précisant **les enjeux environnementaux**, **les perspectives d'évolution probable** si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, et **les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées** par la mise en œuvre du plan. Lorsque l'échelle du plan le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés. Sinon il convient de se reporter au plan de zonage du PLU.

- **Tome 4**

- **Les solutions de substitution raisonnables** permettant de répondre à l'objet du plan dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des éléments cités précédemment.
- **L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan** a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement **et les justifications des évolutions prévues.**
- **L'exposé :**
  - a) **Des incidences notables** probables de la mise en œuvre du plan, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.
    - Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan avec d'autres plans ou programmes connus.
  - b) **De l'évaluation des incidences Natura 2000** mentionnée à l'article L. 414-4.
- **La présentation successive des mesures prises pour :**
  - a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;
  - b) Réduire l'impact des incidences mentionnées ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

    - c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées ni suffisamment réduites. S'il n'est pas possible de compenser ces incidences, la personne publique responsable justifie cette impossibilité ;
        - Les mesures prises au titre du b) ci-dessus sont identifiées de manière particulière.
- **La présentation des critères, indicateurs et modalités**-y compris les échéances-retenus :
    - a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées et le caractère adéquat des mesures prises ;
    - b) Pour identifier, après l'adoption du plan, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées.
- **Une présentation des méthodes utilisées** pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré

- **Tome 5**

  Un **résumé non technique** des informations détaillées dans le rapport de présentation.

Figure 4 – Situation géographique Métropole de Chartres

2. DOCUMENTS DE CADRAGE

Ce chapitre correspond à l'alinéa 1 demandé par l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme concernant le contenu du rapport de présentation, et notamment « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

2.1. Les différents liens juridiques

Le PLU entretient des rapports de compatibilité ou de prise en compte avec plusieurs documents de rang supérieur. Selon **l'article L.131-4** du code de l'urbanisme, **les plans locaux d'urbanisme** doivent ainsi être **compatibles** avec :

- *1° Les **schémas de cohérence territoriale** prévus à l'article L. 141-1 ;*
- *2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;*
- *3° Les **plans de mobilité** prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- *4° Les **programmes locaux de l'habitat** prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Depuis l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, ils doivent également être **compatibles** avec (et non plus seulement prendre en compte) « *le **plan climat-air-énergie territorial** prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement* ».

Le PLU de Mainvilliers doit être compatible avec :

- Le SCoT, Schéma de Cohérence Territorial de Chartres Métropole ;
- Le PLH ;
- Le PDU ;
- Le PCAET, Plan Climat Air Energie Territorial de Chartres Métropole ;
- Le plan vert ;
- Le PRSE3 ;
- La directive de protection et de mise en valeur des paysages : préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.

Le SCoT, conformément aux dispositions prévues par les articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme est lui-même compatible avec les documents suivants :

- Les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires du Centre-Val de Loire (SRADDET) ;
- Les SDAGE Seine Normandie et Loire-Bretagne ;
- Les SAGE de la Nappe de Beauce et du Loir ;
- Les Plans de gestion des risques (PGRI) du bassin Loire-Bretagne et du Bassin Seine-Normandie ;
- Les Plans de Prévention des Risques (PPR) ;
- Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome Chartres-Champhol ;
- La directive de protection et de mise en valeur du paysage de la cathédrale de Chartres.

Il prend en compte les documents suivants :

- Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires du Centre-Val de Loire (SRADDET) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma Régional Air Energie (SRCAE) ;
- Les programmes situés à l'intérieur des sites NATURA 2000 – DOCOB ;
- Le Plan Climat Energie Régional (PCER) ;
- Le Schéma Régional des carrières ;
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- L'Opération de Revitalisation du Territoire de Chartres Métropole.

2.2. Les documents de cadrage applicables au PLU

La communauté d'agglomération Chartres métropole dispose d'un SCOT opposable. Le SCOT est donc le document supra communal de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU doit le prendre en compte ainsi que les autres documents supra communaux (Tableau 1).

Tableau 1 – Documents supra-communaux

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité	Evaluation environnementale
SCOT de Chartres Métropole	Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole www.chartres-metropole.fr/en/schema-de-coherence-territoriale	30 janvier 2020	2040	oui
PRPGD	Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets	17 octobre 2019 volet « déchets – économie circulaire » du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), adopté fin 2019	2025	Le SRADET a fait l'objet d'une évaluation environnementale
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial Chartres Métropole	28 janvier 2021	2021-2027	Oui

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité	Evaluation environnementale
PDU	Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole	10 février 2014	Environ 10 ans	Une annexe environnementale est annoncée dans le sommaire mais n'est pas dans le document
PLH	Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole	2019	2021 - 2027	?
Plan vert	Schéma Directeur du plan vert de Chartres Métropole	19 décembre 2003 Révisé en 2014 puis en 2019		?
PRSE3 Centre Val de Loire	Plan Régional Santé Environnement	Octobre 2017	2017-2022 PRSE4 en cours d'élaboration	?
	La directive de protection et de mise en valeur du paysage : préservation des vues de la cathédrale de Chartres	Février 2021		?

2.3. Détail de la prise en compte des documents de cadrage

2.3.1. Le SCoT de Chartres Métropole approuvé en 2020

Motivé principalement par l'extension de son périmètre, la révision en 2020 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé en 2006 a porté sur la totalité du périmètre de l'agglomération de Chartres métropole qui :

- regroupe 66 communes, dont 9 communes composent le pôle urbain (Barjouville, Champhol, Chartres, Lèves, Le Coudray, Lucé, Luisant, Mainvilliers et Morancez) ;
- accueille 135 400 habitants (INSEE, 2014), soit 31% de la population d'Eure-et-Loir, dont 66% résident au sein des 9 communes du pôle urbain ;
- couvre une superficie de 86 374 hectares.

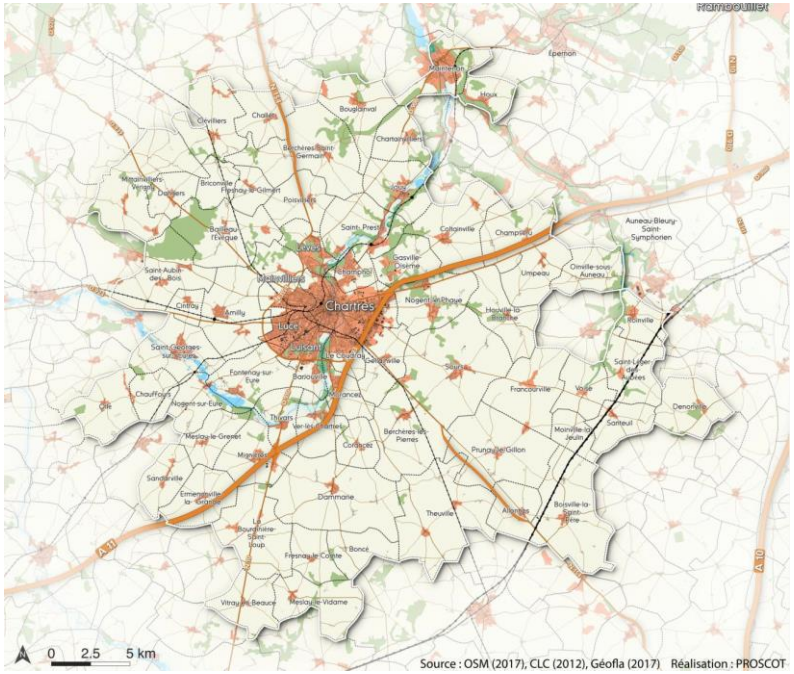


Figure 5 - Périmètre du SCoT de Chartres métropole au 01/01/2018

Le SCoT est un document stratégique à moyen terme (horizon 2040) qui s'inscrit dans une démarche :

- Solidaire, retranscrivant la vision stratégique et partagée d'un territoire.
- Équilibrée, en confirmant le modèle choisi depuis 2006, celui d'une gestion du rapport entre espaces urbains et ruraux pour un développement durable équilibré dans une logique de complémentarité : maintien de l'équilibre démographique existant entre le pôle urbain (66% de la population) et le pôle rural (34%).
- Opérationnelle, mettant au centre de la réflexion les projets du SCoT dans une approche d'aménagement cohérente et garantissant le cadre de vie (montée en gamme des fonctions métropolitaines, mise en valeur de la trame verte et bleue, …).

Ces réflexions stratégiques s'inscrivent néanmoins dans un horizon à plus long terme, au-delà de la période du présent SCoT, prenant en compte des projets d'aménagement d'échelle métropolitaine voire nationale, en premier lieu desquels la mise en concession autoroutière de la Nationale 154.

La réalisation de cette infrastructure majeure pour l'agglomération, aussi bien pour l'arrimer aux grands flux nationaux que pour fluidifier les déplacements à son échelle, ouvre de nouvelles perspectives d'aménagement sur le secteur nord de l'agglomération, secteur stratégique pour :

- Capter les flux émanant de l'A154 (échanges Nord-Sud entre la façade maritime normande et le Val-de-Loire et liaisons avec l'A11),
- Renforcer le positionnement touristique de l'agglomération par l'intermédiaire d'un équipement de loisir à fort rayonnement, confortant l'attractivité générale du territoire, au-delà de sa fonction économique.

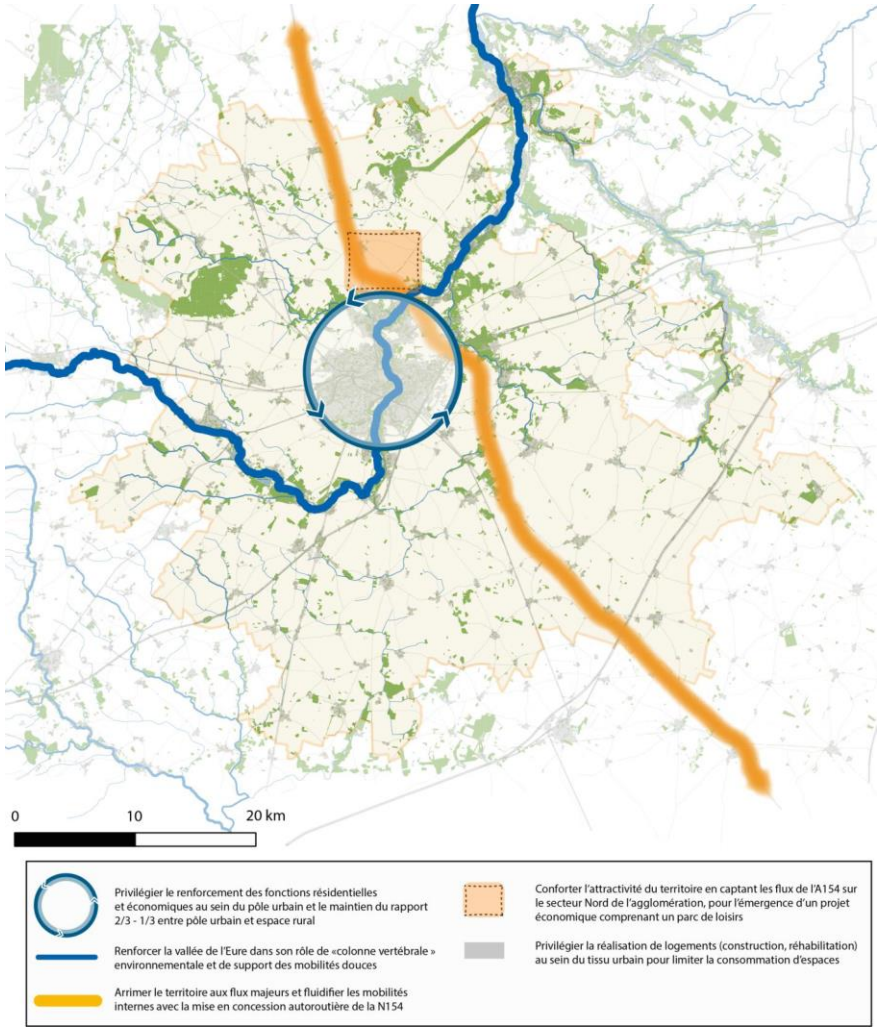


Figure 6 – Carte des enjeux du SCoT

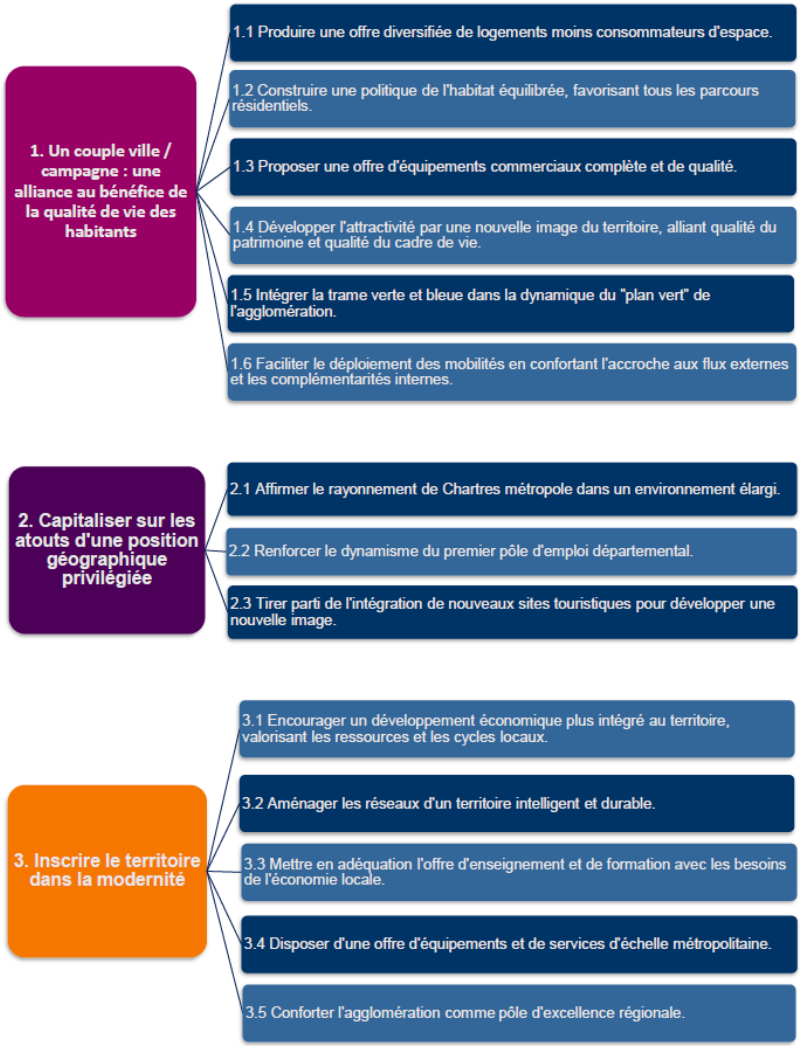


Figure 7 – Objectifs du SCoT

Le projet de territoire porté par le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) du SCoT s'articule autour de trois parties déclinées en différents objectifs stratégiques.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) traduit réglementairement le PADD. Il constitue le document cadre pour les plans et programmes locaux qui doivent lui être compatibles (PLU(i), PLH, …).

Ainsi, il prévoit les modalités d'aménagement du territoire, qui doivent répondre

aux objectifs de logement, transports, développement économique, commerces et équipements, de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers, et de protection des ressources naturelles qui découlent du PADD.

Il s'organise en 3 parties qui coïncident avec le PADD.

Axe 1 : Un couple ville/campagne : une alliance au bénéfice de la qualité de vie des habitants

Orientation 1.1 : Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d'espace

- Objectif 1.1.1 : Répondre aux besoins de logements de la population actuelle et future
- Objectif 1.1.2 : Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines
- Objectif 1.1.3 : Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines

Orientation 1.2 : Construire une politique de l'habitat équilibrée favorisant tous les parcours

- Objectif 1.2.1 : Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants

Orientation 1.3 : Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité

- Objectif 1.3.1 : Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie

Orientation 1.4 : Développer l'attractivité par une nouvelle image du territoire, alliant qualité du patrimoine et qualité du cadre de vie

- Objectif 1.4.1 : Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages
- Objectif 1.4.2 : Renforcer l'intégration paysagère du bâti

Orientation 1.5 : Intégrer la trame verte et bleue dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération

- Objectif 1.5.1 : Protéger les réservoirs de biodiversité
- Objectif 1.5.2 : Préserver les boisements en tenant compte de la diversité des enjeux
- Objectif 1.5.3 : Promouvoir la fonctionnalité des espaces naturels
- Objectif 1.5.4 : Protéger les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides
- Objectif 1.5.5 : Protéger la ressource en eau

Orientation 1.6 : Faciliter le déploiement des mobilités en confortant l'accroche aux flux exter

- Objectif 1.6.1 : Renforcer l'offre de transports pour des échanges interrégionaux, nationaux et internationaux facilités
- Objectif 1.6.2 : Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité

Axe 2 : Capitaliser sur les atouts d'une position géographique privilégiée

Orientation 2.1 : Renforcer le dynamisme du premier pôle d'emploi départementale

- Objectif 2.1.1 : Dynamiser le cœur d'agglomération
- Objectif 2.1.2 : Reconquérir les sites industriels urbains
- Objectif 2.1.3 : Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains
- Objectif 2.1.4 : Tirer profit des parcs d'activités connectés
- Objectif 2.1.5 : Maintenir une offre de proximité sur l'ensemble du territoire
- Objectif 2.1.6 : Développer des équipements économiques « phares »
- Objectif 2.1.7 : Programmer les besoins fonciers pour le développement économique à horizon 2040
- Objectif 2.1.8 : Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises

Orientation 2.2 : Tirer parti de l'intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image

- Objectif 2.3.1 : Développer un tourisme durable valorisant les ressources naturelles et patrimoniales de l'agglomération
- Objectif 2.3.2 : Proposer une nouvelle offre créatrice de valeur ajoutée et contribuant à faire de l'agglomération une véritable destination touristique

Axe 3 : Inscrire durablement le territoire dans la modernité

Orientation 3.1 : Encourager un développement économique plus intégré au territoire valorisant les ressources et les cycles locaux

- Objectif 3.1.1 : Créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée

Orientation 3.2 : Aménager les réseaux d'un territoire intelligent et durable

- Objectif 3.2.1 : Poursuivre le déploiement des infrastructures et usages numériques à l'ensemble du territoire pour pérenniser son inscription dans les flux
- Objectif 3.2.2 : Intégrer les enjeux environnementaux pour un territoire plus sain et plus sûr

Orientation 3.3 : Mettre en adéquation l'offre d'enseignement et de formation avec les besoins de l'économie locale

- Objectif 3.3.1 : Accompagner le développement d'une offre de formations supérieures spécifiques en résonnance du tissu économique local
- Objectif 3.3.2 : Adapter la formation initiale aux besoins locaux et aux métiers de demain pour améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande

Orientation 3.4 : Disposer d'une offre de service d'échelle métropolitaine

- Objectif 3.4.1 : Favoriser la réalisation de nouveaux équipements structurants renforçant les aménités territoriales offertes par l'agglomération

Orientation 3.5 : Conforter l'agglomération comme pôle d'excellence régionale

- Objectif 3.5.1 : Faire du territoire une agglomération à la pointe dans la transition énergétique
- Objectif 3.5.2 : Consolider des écosystèmes économiques d'excellence

Zoom sur les prescriptions du DOO impactant Mainvilliers :

- Objectif 1.1.2 : Maîtriser la consommation foncière en recherchant davantage de compacité et en modérant les extensions urbaines

« *Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter leur enveloppe urbaine en prenant en compte les espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière ou naturelle, et des enjeux de maintien d'une agriculture périurbaine (maraîchage notamment) si le cas se présente.* »

- Objectif 1.2.1 : Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants

« *Le SCoT impose 20% de logements locatifs social dans les opérations soumises à l'article R142-1 du code de l'urbanisme, à savoir :*

- *Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;*
- *Les zones d'aménagement concerté ;*
- *Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² ;*
- *La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 ha.*

Cette prescription ne s'applique pas dans les périmètres des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), à savoir pour ***Mainvilliers : Tallemont-Bretagne.*** »

- Objectif 1.3.1 : Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie

« *Les polarités commerciales d'appui irriguent et équilibrent l'accès à l'offre quotidienne en complétant l'offre proposée par les polarités commerciales majeures et d'équilibre. Elles concernent les polarités de :*

  - *Lucé, Mainvilliers, Luisant, Le Coudray, Champhol, Saint-Georges-sur-Eure, Morancez et Maintenon.* »

- Objectif 1.6.2 : Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité

« *Les collectivités concernées par la future mise en œuvre de ces lignes devront mettre en œuvre les conditions permettant l'aménagement des quatre branches ci-après, à savoir :* ***La branche Nord-Ouest, desservant Mainvilliers et le quartier de la politique de la ville « Tallemont-Bretagne*** *».* »

- Objectif 2.1.2 : Reconquérir les sites industriels urbains

« *Dans une perspective de reconquête des sites industriels urbain, les documents d'urbanisme locaux devront :*

  - Soutenir la régénération du bâti ancien.
  - Optimiser le foncier en s'appuyant sur la dynamiqu3/e des acteurs privés et inciter les acteurs privés à investir dans ces secteurs.
  - Identifier finement à l'échelle de la parcelle les possibilités de mutations et d'optimisation foncières de ces espaces.
  - Sont notamment concernés les parcs d'activités suivants : ***PAE du Vallier (Mainvilliers).*** »

- Objectif 2.1.3 : Monter en gamme les parcs d'activités métropolitains

  - PAE Pôle Ouest (Mainvilliers / Amilly) : pour ce parc d'activités, 34 hectares ont été à ce jour commercialisés. Au vu du rythme actuel des besoins et de la commercialisation des terrains depuis plus de 10 ans sur cette ZAC, et compte tenu des récents impacts de la directive paysagère et de la ligne THT qui traverse ce pôle d'activités, il est prévu une extension de 70 hectares jusqu'à 2040. Par rapport aux 200 hectares prévus initialement dans le dossier de réalisation de cette ZAC, ce sont 104 hectares qui seront consommés d'ici 2040.

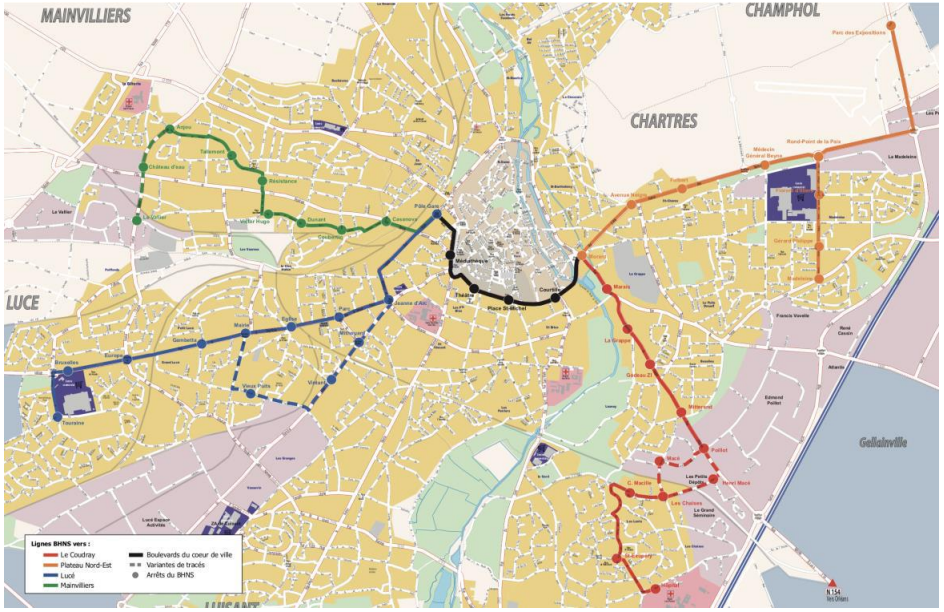


Figure 8 - Tracé du futur BHNS à l'étude au sein du pôle urbain

Conclusion sur la prise en compte du SCOT dans le PLU

Le PLU a bien intégré les orientations du SCOT, en particulier :

- Orientation 1.1 : Produire une offre diversifiée de logements moins consommateurs d'espace

Le PLU a intégré cette orientation en contenant son urbanisation le maximum possible à l'intérieur de la rocade, notamment à travers les OAP du Vallier et de Mandela-Fouré qui vont créer du logement en renouvellement urbain.

Orientation 1.3 : Proposer une offre d'équipements commerciaux complète et de qualité

Le PLU a bien intégré cette orientation, notamment par la mise en place de linéaires commerciaux à développer au sein de la ZA du Vallier et du plan de zonage. Les linéaires existants sont préservés au sein du plan de zonage.

- Orientation 1.4 : Développer l'attractivité par une nouvelle image du territoire, alliant qualité du patrimoine et qualité du cadre de vie

Le PLU a intégré ces orientations dans les OAP Patrimoine, et OAP Entrées de ville ainsi que dans les articles du règlement concernés par ces sujets.

- Orientation 1.5 : Intégrer la trame verte et bleue dans la dynamique du « plan vert » de l'agglomération

Le PLU a intégré cette orientation dans l'OAP Trames écologiques ainsi que dans le zonage qui identifie et préserve les espaces naturels (bois, cœurs d'ilots, mares, vallée du Couasnon) et dans le règlement qui a ajouté dans les zones urbaines un pourcentage important de pleine terre.

- Orientation 1.6 : Faciliter le déploiement des mobilités en confortant l'accroche aux flux externes

Le PLU intègre cette orientation dans l'OAP Circulations douces.

- Orientation 2.2 : Tirer parti de l'intégration de nouveaux sites touristiques pour développer une nouvelle image

Le PLU intègre cette orientation dans le développement d'un réseau de circulations douces permettant de gagner le Couasnon et l'Eure en partant du centre de Mainvilliers.

- Orientation 3.1 : Encourager un développement économique plus intégré au territoire valorisant les ressources et les cycles locaux

Le PLU a intégré cette orientation en prévoyant une zone Ap destinée au développement de l'agriculture de proximité (maraîchage, circuits courts). Cette zone est à proximité directe du centre urbain.

- Orientation 3.2 : Aménager les réseaux d'un territoire intelligent et durable

Le PLU a intégré cette orientation à la fois dans son PADD mais également au sein de l'OAP du centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers

2.3.2. Le Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole approuvé en 2019

La communauté d'Agglomération de Chartres métropole dispose de la compétence relative à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). Un premier PLH a été adopté en 1997 à l'échelle du district puis un 2ème PLH a été mis en œuvre sur la période 2008-2013.

Le PLH approuvé en 2019 pour la période 2021-2027, se décline en 5 orientations :

- Orientation 1 : Mettre à niveau le parc ancien
- Orientation 2 : Diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages en intégrant les évolutions sociétales en cours
- Orientation 3 : Faire évoluer le parc de logements sociaux, en tenant compte des besoins et des obligations réglementaires
- Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques
- Orientation 5 : Organiser la gouvernance et faire vivre le PLH

Ces orientations peuvent être synthétisées comme suit :

Rééquilibrage des priorités d'intervention en faveur du parc privé existant

- Mise à niveau du parc (amplification de Chartres Rénov' Habitat avec un objectif de 1 000 réhabilitations par an) – Poursuite de dispositifs opérationnels de réhabilitation des logements après 2021 – Enjeu d'un niveau élevé d'objectifs ANAH Propriétaires occupants mais aussi propriétaires bailleurs
- Un effort sur les copropriétés à engager (presque 25 % des résidences principales : POPAC (programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés) et actions ciblées
- Lutte contre le logement vacant (repérage et outils de remise sur le marché) avec un objectif annuel de 100 remises sur le marché de logements vacants
- Lutte contre le logement dégradé (bourgs centres, Action Cœur de Ville, ORT)
- Adaptation des logements à la perte d'autonomie

Objectif de production de nouveaux logements : 750 à 800 logements par an :

- Objectif 1/3 hors pôle urbain – 2/3 pôle urbain
- Un enjeu de gestion des livraisons pour éviter les concurrences et l'embolie du marché – Création d'une conférence des promoteurs et des investisseurs pour organiser la production et éviter la concurrence entre neuf et ancien
- Articulation avec les besoins des entreprises (articulation renforcée avec Action Logement)

Enjeu de diversification et de prix dans le neuf :

- Création d'une accession abordable et sociale qui est quasi inexistante
- Développement des logements intermédiaires (forme urbaine) à déployer
- Veiller au maintien du zonage B1/B2 sur l'agglomération
- Contenir la part de l'investissement fiscal de type Pinel (cible 50%/50 %)
- Typologie de logements (rééquilibrage vers le T3-T4)

Objectifs logements sociaux neufs annuels :

- 180 logements par an hors NPNRU (NPNRU = 610 d'ici 2024), soit au total 1 690 sur 6 ans (281 logements par an)
- Objectif de 30 % de PLAi, 20 % de PLS et de 50 % de PLUS

Mixité dans le parc social :

- Rééquilibrage territorial :
  - Baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56 %), Mainvilliers (41 %) et Chartres (28 %)

    - Principe de création de logements sociaux dans les communes rurales en fonction du niveau d'offre de services
    - Mixité de peuplement dans le parc social (convention intercommunale d'attribution - CIA, plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs - PPGDID) –

Enjeu fort des questions de peuplement du parc HLM sur le pôle urbain.

Problématique du logement des jeunes :

- Jeunes en situation de fragilité
- Jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel :
- Création d'une nouvelle résidence jeunes actifs
    - Captation du parc privé à loyer encadré (Agence immobilière sociale)

Création d'une offre dédiée :

- Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique)
- Habitat inclusif
- Habitat intergénérationnel et résidences Euréliales
- Terrain familial pour les gens du voyage sédentarisés

Conclusion sur la prise en compte du PLH dans le PLU

Le PLU a bien intégré les orientations du SCOT, en particulier :

- Objectif de production de nouveaux logements : 750 à 800 logements par an :

Le PADD du PLU fixe un nombre suffisant de logements à construire, ce qui est relayé dans le scénario démographique choisi par la commune et décliné dans les perspectives du nombre de création de logements. Ces éléments sont présentés dans le PADD et le Tome 4 du rapport de présentation.

- Mixité dans le parc social : Rééquilibrage territorial :
    - Baisse de la part de logements sociaux à Lucé (56 %), Mainvilliers (41 %) et Chartres (28 %)

Le PLU reprend cet objectif dans son PADD et le traduit à la fois dans la programmation de ses OAP et dans la règlementation du secteur Vallier (zone UM et UMa du plan de zonage) pour lequel un taux maximum de logement social est indiqué pour les opérations ne dépassant pas 5000 m² de surface de plancher.

2.3.3. Le Plan de Déplacement Urbain de la CACM approuvé en 2014

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) est un document de référence planifiant et programmant les décisions des pouvoirs publics en rapport avec les déplacements. Il définit les principes généraux de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement dans le périmètre de transport urbain.

Il s'agit d'un document « vivant » en fonction des évolutions de l'agglomération et des résultats des études, notamment celles qui seront déclenchées à l'issue de son approbation, grâce à l'obligation de suivi et d'évaluation.

Ses objectifs découlent :

- des obligations réglementaires, fixant les orientations générales du PDU, de la phase diagnostic ;
- Ils sont regroupés selon 4 axes, permettant d'illustrer les volontés des élus chartrains.

AXE 1 : MIEUX ARTICULER L'URBANISME ET LES DEPLACEMENTS

Objectifs :

- Maîtriser l'étalement urbain et renforcer la cohérence avec les réseaux de transport
- Faire du stationnement un réel levier du report modal, tout en facilitant l'accès aux chalands et aux résidents

AXE 2 : AMELIORER L'ORGANISATION DES RESEAUX DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET RENFORCER L'USAGE DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENTS

Objectifs :

- Améliorer l'attractivité et la performance des réseaux de transports collectifs, tout en renforçant le confort et l'accessibilité
- Développer l'usage des vélos
- Développer les déplacements à pied, tout en améliorant fortement l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et handicapées

AXE 3 : AMENAGER LE RESEAU ROUTIER ET MAITRISER LES FLUX MOTORISES

Objectifs :

- Canaliser les flux de transit (en particulier poids lourds) sur les autoroutes, améliorer la lisibilité et la sécurité du réseau routier tout en ménageant des espaces pour les modes alternatifs à l'automobile
- Initier la rationalisation de l'ensemble de la chaîne de transports logistiques, dans une perspective de développement durable

AXE 4 : ORGANISER LE MANAGEMENT DE LA MOBILITE

Objectifs :

- Développer les actions de sensibilisation et communication, visant à encourager l'éco-mobilité
- Suivre, évaluer et ajuster les actions PDU au fil du temps

Zoom sur certaines actions relatives à Mainvilliers :

1.5. EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT POUR AMELIORER SA LISIBILITE ET SA COHERENCE SUR L'ENSEMBLE DE L'AGGLOMERATION

*« **Objectifs** :*

- Améliorer la rotation des véhicules au centre-ville de Chartres et dans plusieurs centres d'autres communes
- Favoriser l'usage des parkings en ouvrage plutôt que le stationnement sur voirie, notamment pour les longues durées.

- Sur voirie : étendre le stationnement réglementé ou de modifier la réglementation actuelle dans l'objectif de favoriser la rotation des voitures dans les espaces où la pression est la plus forte ; en particulier sur Chartres et Mainvilliers.

A Mainvilliers, il existe une zone orange à proximité de la gare de Chartres. »

2.1. OPTIMISATION DE LA DESSERTE FERROVIAIRE, AUTOUR DU RENFORCEMENT DU POLE MULTIMODAL DE CHARTRES

Objectifs

- Améliorer la desserte de l'étoile ferroviaire en renforçant le rôle stratégique du pôle multimodal de Chartres
- Affirmer le rôle intermodal du pôle multimodal de Chartres

« Préservation des emprises foncières autour des axes ferrés et des potentielles haltes

Dans le contexte général visant à offrir des alternatives à la voiture particulière, il conviendrait de réserver la possibilité, à moyen ou long terme, de desservir par le train les anciennes gares du territoire ainsi que d'éventuelles nouvelles stations. En outre, il s'agit de permettre toute réflexion à très long terme concernant l'éventuelle réhabilitation d'anciennes lignes ferrées : vers Dreux ou encore dans la direction de Massy (ligne Chartres – Gallardon).

Dans ces perspectives, les emprises suivantes seront préservées :
La voie ferrée Chartres-Dreux, les périmètres des anciennes gares de Clévilliers et Bailleau-l'Evêque ainsi ***qu'un périmètre pour une gare nouvelle au niveau de Mainvilliers le long de cette voie*** *;* »

2.3. RESTRUCTURATION DU RESEAU URBAIN FILIBUS

Objectifs

- Améliorer l'efficacité de la desserte urbaine
- Structurer le réseau urbain autour de deux axes forts, où la circulation des bus est prioritaire sur celle de la voiture
- Renforcer la complémentarité avec les réseaux départementaux et régionaux

« Axe vert :

- Mainvilliers : Avenue Maugé, Avenue de Bretagne, avenue de la Résistance, avenue Victor Hugo, rue Pierre de Coubertin »

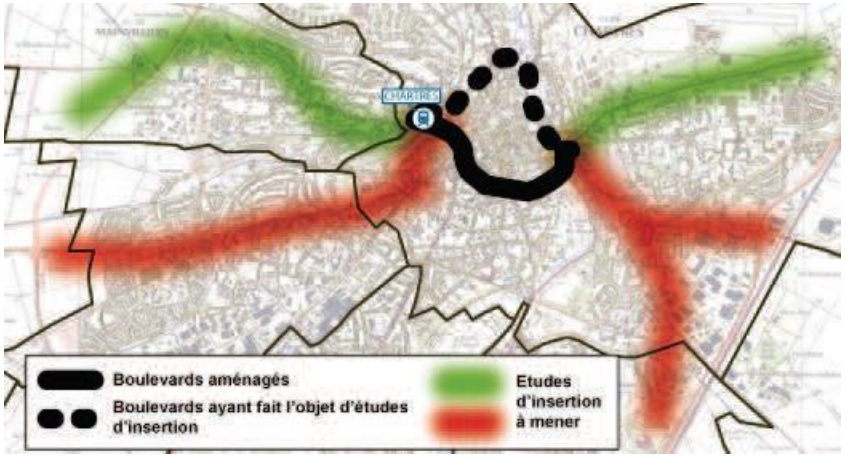


Figure 9 – Restructuration du réseau urbain

Conclusion sur la prise en compte du PDU dans le PLU

Le PLU prend en compte les orientations du PDU à travers

- une limitation très nette de l'étalement urbain grâce à une densification des zones urbaines existantes, une mixité permise dans ces dernières rapprochant commerces et services des habitations
- dans une OAP spécifique, l'OAP Circulations douces qui permet un réseau complet de circulation piétons et cycles sur la ville en lien avec les voies douces de l'agglomération.

2.3.4. *Le Plan Climat Air Energie Territorial 2021-2027 de la CACM approuvé en 2021*

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est un outil de planification opérationnel et stratégique permettant l'adaptation du territoire aux défis de la transition énergétique.

A la suite du diagnostic territorial, en s'appuyant sur les résultats de l'état des lieux et des potentiels, des objectifs stratégiques sont définis en accord avec les caractéristiques et les enjeux prioritaires du territoire.

La stratégie énergétique est le résultat d'une démarche de collaboration avec les divers acteurs présents sur le territoire et débouche sur la mise en place d'un programme d'actions innovant et réaliste pour atteindre les objectifs fixés.

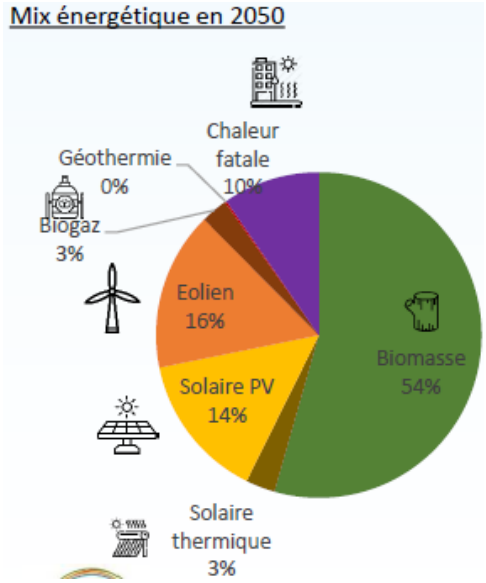


Figure 10 - Projection en 2050 de la répartition de production énergétique – Source : PCAET

Stratégie énergétique de Chartres métropole

- moins 43% Consommation d'énergie

- moins 58% Émissions GES

- doublement de la production d'énergies renouvelables

Production d'Energies renouvelables (EnR) : mix énergétique

Une approche graduelle de substitution des énergies carbonées est privilégiée avec en parallèle le développement d'un programme ambitieux de production d'EnR.

L'objectif de production en 2050 est de 1147 GWh pour alimenter 58 de la consommation du territoire.

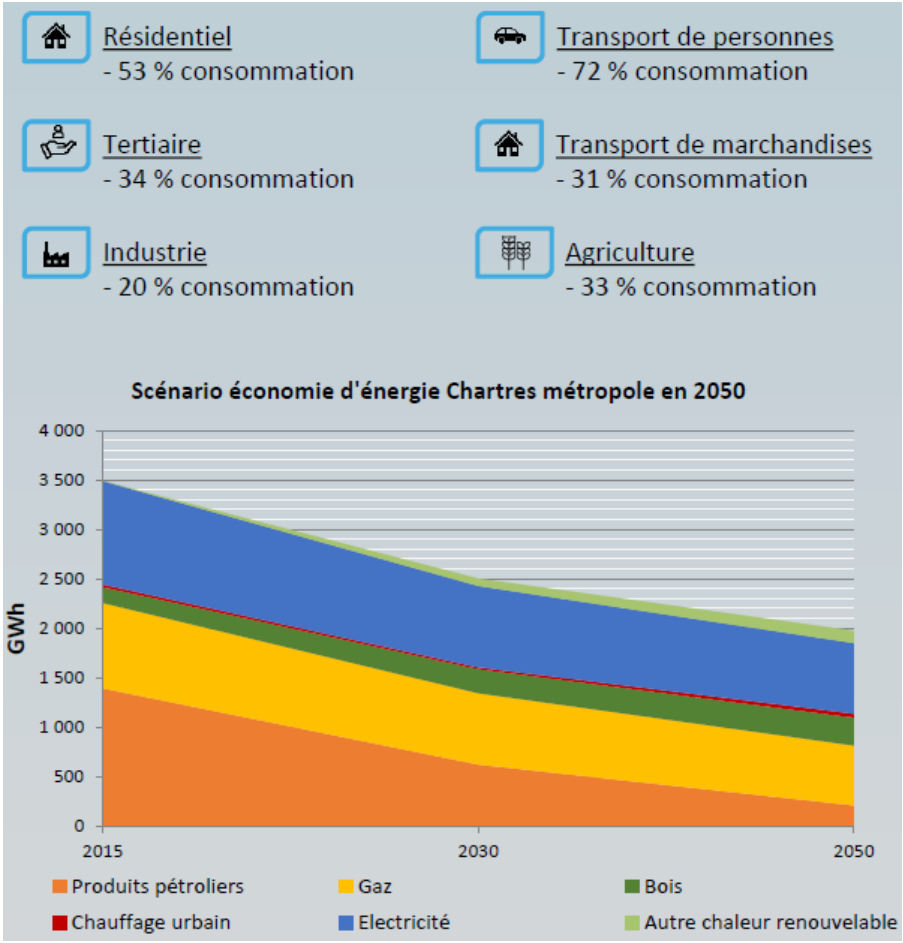


Figure 11 – Projection de l'économie d'énergie par secteur d'ici 2050 – Source : PCAET

Gain économique et énergétique

- Baisse des émissions de CO2 de 452 kt éqCO 2 /an

- Baisse de la facture énergétique de 112 M€ par an

Le plan d'action est décliné en 6 axes :

Axe 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments

- Déployer une campagne d'information portant sur la transition énergétique et écologique
- Animer et suivre la Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique : Chartres RENOV HABITAT
- Réaliser un programme de rénovation du patrimoine de Chartres métropole
- Sensibiliser à l'économie circulaire dans la filière bâtiment : production de granulats de construction à partir de bétons de démolition
- Utiliser des granulats recyclés au niveau des chantiers de construction/rénovation du territoire

AXE 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé

- Déployer un programme de sensibilisation, d'éducation et de communication sur les mobilités actives et partagées
- Réaliser un Plan de Déplacement (Inter) Administration à l'échelle de la collectivité (et d'autres administrations)
- Créer une gouvernance sur les enjeux de mise en cohérence et de développement des itinéraires cyclables
- Créer une plateforme multimodale sur le pôle gare
- Mettre en place des lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Proposer des prestations de logistiques et de services écoresponsables pour les professionnels de l'agglomération chartraine

AXE 3 : Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement

- Créer un Projet Alimentaire Territorial
- Accompagner le développement des filières agricoles en circuit court à bas impact sur l'environnement
- Co-construire des formations valorisant la biodiversité au service de l'aménagement, de la productivité du système d'exploitation
- Promouvoir l'agroforesterie sur le territoire de l'agglomération
- Optimiser la gestion des intercultures par les couverts végétaux

AXE 4 : Production des énergies renouvelables et l'usage des produits biosourcés

- Développer la filière photovoltaïque locale
- Réaliser une étude du potentiel de la géothermie sur le territoire et sensibiliser les acteurs au développement de cette filière
- Etudier les possibilités de motorisation des véhicules de transport collectif avec une énergie verte ou plus respectueuse de l'environnement
- Développer la filière de méthanisation sur le territoire

AXE 5 : Mobiliser les forces du territoire et accompagner les partenaires socio-économiques

- Mener une réflexion stratégique sur les mobilités économiques
- Poursuivre l'opération de labélisation «Eco-Défisdes commerçants & artisans »
- Promouvoir un aménagement responsable : projet Agriquartier OLIS par le groupe SCAEL
- Mise en place d'une stratégie environnementale «Circular for zero»

AXE 6 : Aménager le territoire en faveur de sa résilience au changement climatique et de l'amélioration de la qualité de l'air

- Etudier la mise en place d'une trame noire (corridors écologiques d'une certaine obscurité empruntés par les espèces nocturnes)
- Sensibiliser les professionnels et le public à l'urbanisme favorable à la santé
- Mettre en place un plan de végétalisation global pour les zones d'habitation (bande fleuries, gestion durable, IBC, etc.)
- Sensibiliser le public à la protection de l'environnement et aux enjeux climatiques
- Organiser les Journées du Développement Durable sur l'agglomération
- Mettre en place l'action Objectif Climat 2030 par l'association Eure-et-Loir Nature

Conclusion sur la prise en compte du PCEAT dans le PLU

Le PLU a intégré les différents axes du PCEAT :

- Le règlement a évolué pour faciliter l'isolation des bâtiments et

permettre l'utilisation d'énergies renouvelables ; il intègre notamment dans l'OAP CMTV, la réalisation d'un réseau de chaleur urbain et l'installation de serres également alimentées par le réseau de chaleur pour augmenter les productions maraichères locales.

- Une charte à l'intention des promoteurs intitulée « Charte de la qualité et de la durabilité des constructions » est annexée au PLU
- D'autres aspects comme la sensibilisation du public et des services ne relèvent pas de la réglementation (règlement écrit et zonage) du PLU mais sont inscrits dans la politique communale (PADD) et feront l'objet d'un suivi.

2.3.5. Le Plan Vert de l'agglomération chartraine

Un premier Plan Vert a été adopté par la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole le 19 décembre 2003. Il s'agit de préserver et mettre en valeur les espaces verts existants dans l'agglomération et de développer les cheminements cyclables et piétonniers.

A terme, le plan doit permettre l'aménagement d'une « trame verte » permettant de traverser du nord au sud l'agglomération en longeant l'Eure, en site propre, à pied et à vélo. Cet axe devra être relié aux pistes déjà existantes dans les communes, ou à venir, ce qui permettra de se déplacer entre les différents parcs et espaces verts, d'un bout à l'autre de l'agglomération.

Ce document a été révisé et un second document a été adopté par le conseil communautaire le 20 janvier 2014, notamment pour la prise en compte de l'extension du périmètre de Chartres Métropole. Les orientations et principes d'action ont été renforcés sur la question de la trame verte et bleue en cohérence avec le Grenelle II de l'environnement. La protection et la valorisation de la biodiversité sont au cœur de ce projet.

Conclusion sur la prise en compte du plan vert dans le PLU

Le PLU a intégré le Plan vert notamment dans l'OAP Trames écologiques ainsi que dans le zonage qui identifie et préserve les espaces naturels (bois, cœurs d'ilots, mares, vallée du Couesnon) et dans le règlement qui a ajouté dans les zones urbaines un pourcentage important de pleine terre.

2.3.6. Le PRSE3

Le 3e Plan Régional Santé Environnement 2017-2021 et prorogé en 2022 (PRSE3) a été approuvé le 14 février 2017. Les travaux d'élaboration du PRSE4 en région Centre-Val de Loire ont été lancés le 13 septembre 2022 par la tenue d'un séminaire santé-environnement, sur la base du bilan du PRSE3.

Le PRSE3 s'inscrit dans les priorités de la région Centre Val de Loire qui s'articulent autour de deux axes :

- d'une part d'améliorer la connaissance de l'exposition de la population aux facteurs environnementaux,
- et d'autre part de donner toute sa place à la prévention pour la réduction des expositions environnementales en accompagnant les acteurs de terrain et en valorisant les actions probantes tout en tenant compte des spécificités territoriales.

Il se décline en 34 actions regroupées en 11 objectifs, axés sur 4 thématiques (correspondant aux 4 groupes de travail mis en place).

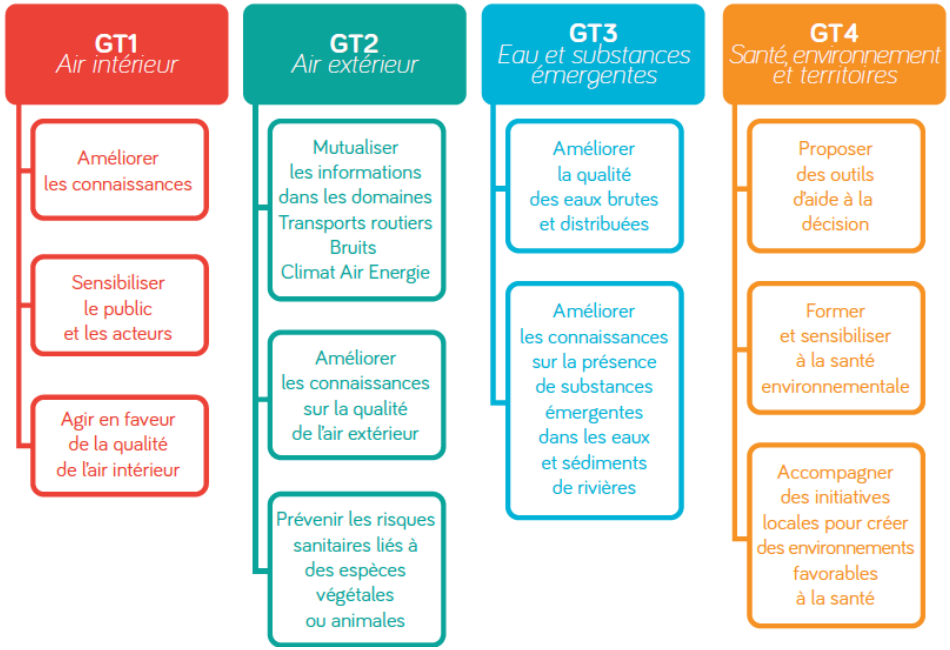


Figure 12 – Les 11 objectifs du PRSE3 de la Région Centre Val de Loire

Pour la métropole chartraine le diagnostic du PRSE3 faisait ressortir 4 indicateurs de pollution : air, eau, sol et bruit.

Les actions pouvant concerner le PLU de Mainvilliers sont :

Axe 2 - Mutualiser les informations dans les domaines Transports Routiers-Bruits-Climat Air Energie

> ACTION N°10 : Élaborer une base de données régionale des transports routiers *(Pilote ORT)* ***ACTION PRIORITAIRE***
> ACTION N°11 : Identifier et résorber les points noirs du bruit *(pilote CEREMA et ORT)*
> ACTION N°12 : Cartographier la qualité de l'air aux abords des axes routiers *(pilote Lig'Air)*
> ACTION N°13 : Mettre à jour les fiches intercommunales Climat-Air-Énergies en intégrant le bruit (pilotes DREAL (SEEVAC) et Lig'Air)

> ACTION N°15 : Réaliser des campagnes de mesures des particules fines et ultrafines aux abords des axes routiers *(pilote Lig'Air)*

Axe 3 Améliorer la qualité des eaux brutes et distribuées

ACTION N°21 : Protéger de manière efficace les captages d'eau potable *(pilote ARS)* ***ACTION PRIORITAIRE***
> ACTION N°22 : Protéger les aires d'alimentation des captages prioritaires listés en région Centre-Val de Loire (*pilote DREAL)*
ACTION PRIORITAIRE

Axe 4 Proposer des outils d'aide à la décision

> ACTION N°26 : Compléter et élargir les programmes visant à déterminer les niveaux de référence et de contamination des sols (meilleure connaissance des bruits de fond et des niveaux de contamination en polluants organiques et substances émergentes). (pilote DREAL (SEIR)) ACTION PRIORITAIRE
> ACTION N°27 : Engager sur la base du volontariat, la mise en place d'études d'impact sur la santé à l'échelle d'un quartier permettant d'intégrer au mieux les enjeux sanitaires et environnementaux *(pilote ARS)*
> ACTION N°28 : Identifier des territoires, mettre en place des outils, et identifier une méthodologie en vue de préparer la réalisation d 'études de multi-expositions *(pilote ARS)*

Conclusion sur la prise en compte du Plan Régional Santé Environnement dans le PLU

Le PLU intègre à travers l'OAP Trames écologiques et le zonage, la préservation d'îlots de fraicheur au sein du tissu urbain, d'espaces verts ouverts au public, de boisements et d'alignements d'arbres qui contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les circulations douces (OAP Circulations douces) sont également un élément important pour la santé des habitants et usagers de la commune.

Les zones d'activités en reconversion feront l'objet d'études d'impact incluant des mesures de pollution des sols (ZA du Vallier par exemple).

La préparation du PLU a permis de vérifier que le territoire communal n'est concerné par aucun captage lié à l'alimentation en eau potable.

Les zones bruyantes sont cartographiées et présentées dans les annexes du PLU et dans le rapport de présentation, et le règlement intègre des mesures pour préserver les habitants du bruit autour des infrastructures de transport et de l'aérodrome de Chartres métropole

2.3.7. La directive de protection et de mise en valeur du paysage : préservation des vues de la cathédrale de Chartres

La cathédrale de Chartres a été inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO le 26 octobre 1979.

La loi Paysage du 8 janvier 1993 a créé la possibilité pour l'Etat de prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages. Ces directives concernent des territoires remarquables par la qualité de leurs paysages. C'est à ce titre que le Ministre de l'Environnement a notamment choisi la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres, comme site pilote dans la mise en œuvre de cette nouvelle procédure.

La réflexion initiée, en cours d'élaboration, s'attache par conséquent à préserver et valoriser les caractéristiques du paysage chartrain, à maintenir la structure de ses différentes entités paysagères, à protéger et valoriser les vues les plus remarquables sur la cathédrale et à trouver une cohérence entre espaces de croissance urbaine et espaces naturels et ruraux. La Directive Paysagère doit être approuvée par décret en Conseil d'État. Néanmoins, ce document n'a pas abouti mais a été intégré dans le SCoT pour lui donner une portée réglementaire.

La « directive de protection et de mise en valeur du paysage : préservation des vues de la cathédrale de Chartres » (Figure 13) quant à elle permet de réglementer la hauteur des bâtiments autorisée sur la commune de Mainvilliers et préserve des cônes de vues vers la cathédrale de Chartres.

Elle est annexée au dossier de PLU et s'applique pour tout permis de construire.

Conclusion sur la prise en compte de la directive paysagère dans le PLU

La cartographie, les palettes chromatiques et végétales sont annexées au règlement écrit et présentes dans les annexes du PLU. Les OAP tiennent compte des limitations de hauteur et le règlement écrit faire référence à la directive notamment dans son article de limitation des hauteurs des constructions.

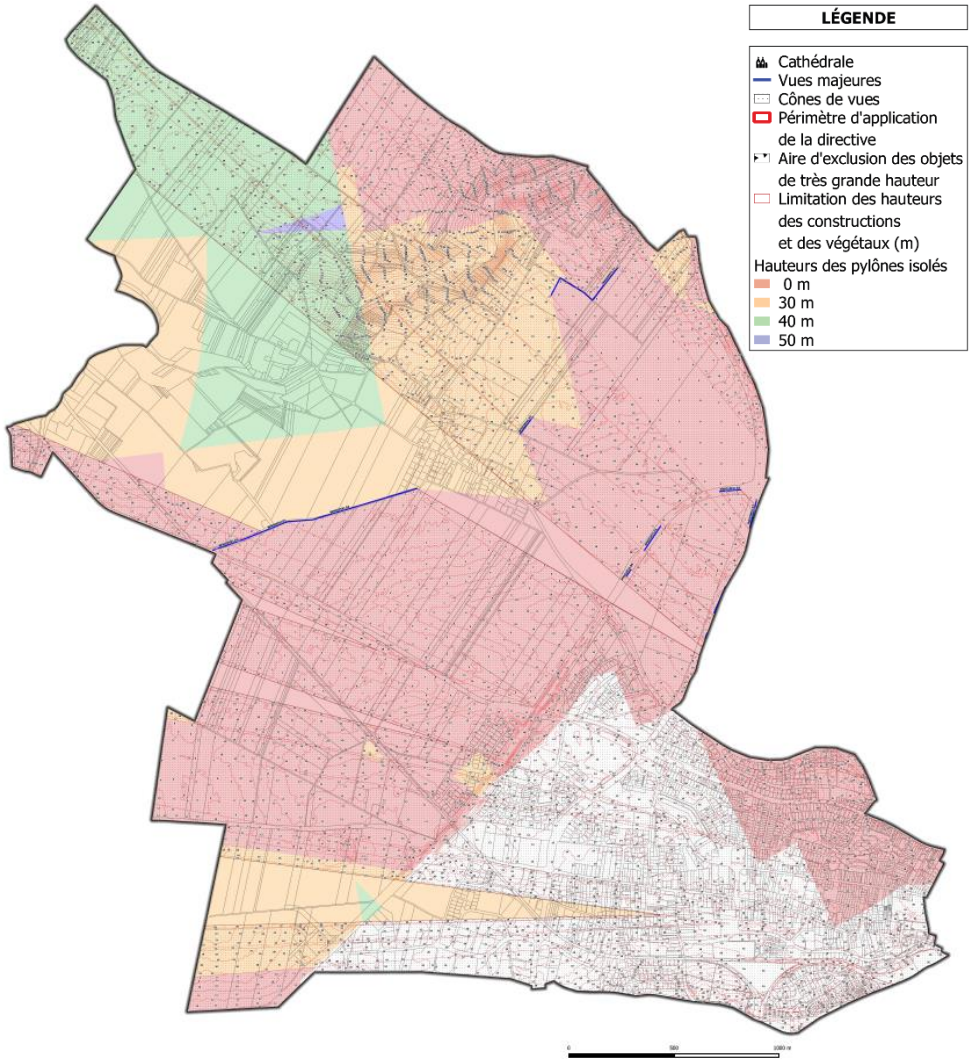


Figure 13 – La directive de protection et de mise en valeur du paysage : préservation des vues de la cathédrale de Chartres

2.3.8. Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été élaboré avec l'ensemble des partenaires (élus, associations, services de l'État) et a été approuvé par le Préfet d'Eure-et-Loir le 1er juillet 2003. Au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, notamment des parcours, de la fréquentation et de la durée de séjour des gens du voyage, des possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques, le schéma prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées.

Il existe à Mainvilliers une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 12 places.

2.4. Synthèse et enjeux des documents supra-communaux

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un territoire comportant des espaces naturels et agricoles préservés contribuant au maintien de la Trame Verte et Bleue • Pas d'impact du PPRI sur le territoire • Le SCoT intègre déjà de nombreux documents : SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI, PPR, PEB de l'aérodrome Chartres-Champhol, La directive de protection et de mise en valeur du paysage de la cathédrale de Chartres	• Le territoire est pourvue de nombreux documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible (SCOT, PLH, PDU, PCAET, Plan Vert) • Un réseau cyclable incomplet

ENJEUX
• Gérer les objectifs de densification de l'urbanisation en optimisant l'existant pour éviter l'extension urbaine (SCOT) • Réserver l'extension urbaine aux projets exceptionnels et particulièrement bien intégrés (SCOT) • Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants (SCOT) • Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie (SCOT) • Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines (SCOT) • Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité (SCOT) • Permettre l'atteinte des objectifs du PLH en termes de constructions de logements : 65 logements/an à l'horizon 2026 (PLH) • Améliorer le maillage du territoire en cheminements doux (PDU)

ENJEUX
• Faire évoluer la réglementation du stationnement pour améliorer sa lisibilité et sa cohérence (PDU) • Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement (PCAET) • Mettre en place un plan de végétalisation global pour les zones d'habitation (PCAET) • Accompagner les projets de production énergétique sur la commune (privé, public) (PCAET) • Envisager la désimperméabilisation de certains secteurs dans l'esprit du Zéro Artificialisation Nette (loi climat et résilience) • Intégrer les objectifs de la trame verte et bleue et du plan vert, en particulier protéger les réservoirs de biodiversité, les boisements, les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides, protéger la ressource en eau (SCOT) • Encourager un développement économique plus intégré au territoire valorisant les ressources et les cycles locaux, créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée (SCOT)

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MAINVILLIERS

2 - Rapport de présentation

TOME 2 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

atelier TEL | Aliséa | Michel Collin
Paysagiste-Concepteur DPLG

Table des matières

Table des matières 3

TOME 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 5

1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 6

1.1. Une démographie qui repart à la hausse 6

1.2. Un excédent naturel à nouveau positif témoin d'une nouvelle attractivité depuis 2013 8

1.3. Qui sont les nouveaux arrivants ? 9

1.4. Une population plus jeune que dans le département 10

1.5. Une population jeune au vieillissement restreint 11

1.6. Des revenus plutôt modestes 12

1.7. Un faible niveau de formation 13

1.8. Un desserrement des ménages limité ces dernières années 13

1.9. Une situation économique communale favorable mais de nouveaux besoins intercommunaux à anticiper 16

1.10. Un dynamisme économique à nuancer 18

1.11. Synthèse et enjeux 19

2. ANALYSE DE L'HABITAT 21

2.1. Un parc de logements en hausse 21

2.2. Un taux de vacance inférieur à la moyenne 21

2.3. Un rythme de construction neuve dynamique 22

2.4. Un parc de résidences principales dominé par le logement social 23

2.5. La composition du parc par taille des logements 25

2.6. Un marché encore moyennement tendu localement malgré la pression subie par l'agglomération chartraine 26

2.7. L'hébergement des publics spécifiques 28

2.8. L'Opération de revitalisation de territoire Chartres Métropole restructurer une offre de l'habitat attractive en centre-ville 30

2.9. Synthèse et enjeux 37

2.10. Carte des enjeux socio-démographique et de l'habitat 39

3. L'OFFRE EN EQUIPEMENTS 40

3.1. La nature des équipements, services et commerces sur le territoire 40

3.2. Des équipements, services et commerces majoritairement de proximité 41

3.3. La répartition géographique des équipements 42

3.4. L'offre en équipements, services et commerces par domaines 43

3.5. Infrastructures et réseaux de communication électroniques 52

3.6. Synthèse et enjeux 54

4. UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFORCER .55
4.1. Une situation stratégique, en périphérie du principal pôle économique d'Eure-et-Loir 55
4.2. Un développement économique qui se concentre principalement au sein de la zone d'activités du Vallier 55
4.3. Le tissu commercial d'une commune de périphérie d'agglomération 58
4.4. Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) 58
4.5. Une armature commerciale diversifiée 61
4.6. L'activité agricole 63
4.7. Des potentialités touristiques d'une ville périurbaine grâce à un patrimoine naturel et bâti de qualité 64
4.8. Synthèse et enjeux 65
4.9. Carte synthétique des enjeux économiques et commerciaux 67
5. UNE MOBILITE DURABLE QUI SE MET EN PLACE 68
5.1. Situation et contexte supra communal 68
5.2. Un réseau viaire impacté par un important trafic de transit et peu favorable aux relations interquartiers 68
5.3. Transports alternatifs à l'automobile : une offre de qualité malgré quelques faiblesses et d'importants projets d'amélioration .70
5.4. Une politique de stationnement volontariste 75
5.5. Inventaire du parc de stationnement 76
5.6. Synthèse et enjeux 79
5.7. Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports 81
6. CONTEXTE URBAIN ET FONCTIONNEL 82
6.1. Occupation du sol 82
6.2. Le parcellaire et les formes urbaines 83
6.3. Analyse de la consommation d'espace 90
6.4. Zoom sur les nouvelles constructions entre 2013 et 2021.. 91
6.5. Le foncier communal 94
6.6. Synthèse et enjeux 96
6.7. Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique 97
Table des figures 98

TOME 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Les données utilisées pour l'analyse socio-démographique sont celles de l'INSEE.

1.1. Une démographie qui repart à la hausse

A l'image du département d'Eure et Loir et de la région Centre, la population municipale de Mainvilliers connaît une **croissance démographique relativement faible** voire stagnante.

Si entre 1968 et 1975 la commune connaît une croissance démographique de 4,81%/an (contre 1,5% pour le département et 1,13% pour la région), elle n'est plus que de 1,14%/an entre 2013 et 2018 (pour 0,46% pour le département et 0,15% pour la région). Toutefois, **la dynamique est positive ces dernières années**.

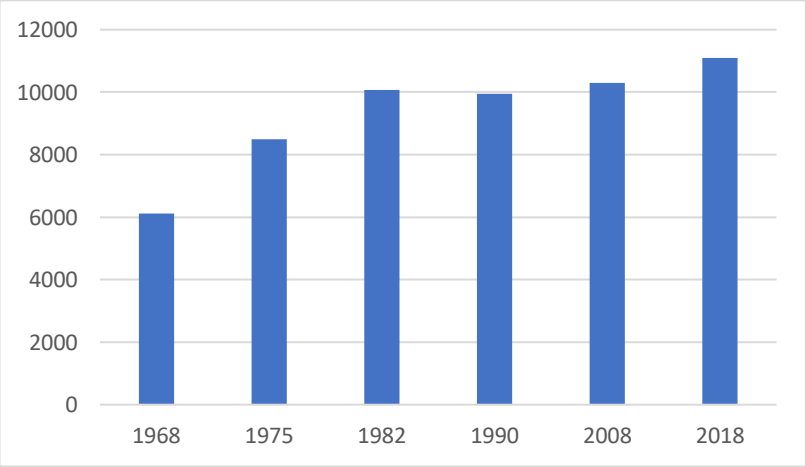


Figure 1 : Evolution démographique de Mainvilliers entre 1968 et 2018

	1968	1975	1982	1990	2008	2018
Population (hab)	6119	8499	10 068	9956	10289	11087

Figure 2 - Évolution de la population municipale à Mainvilliers entre 1968 et 2007

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle en moyenne de la population en %	2,4	-0,1	0,1	0,3	0,2	1,4
due au solde naturel en %	1,1	1,3	1	1	1	0,9
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,3	-1,4	-0,9	-0,7	-0,8	0,5
Taux de natalité (%)	17,4	19,4	16,6	16,5	16,2	15,7
Taux de mortalité (%)	5,9	6,8	6,5	6,5	6,5	6,8

Figure 3 - Composition de l'évolution de la population de Mainvilliers entre 1975 et 2018

Avec une croissance démographique d'environ 0,3%/an, Mainvilliers reste l'une des **communes urbaines les plus peuplées du périmètre du SCoT de l'agglomération chartraine**. Sur la période 2013-2018, le solde naturel de la commune est positif, contrairement aux autres communes urbaines les plus peuplées du périmètre du SCoT de l'agglomération chartraine.

Selon les données IRIS[1] du recensement de 2018 de l'INSEE, le quartier Tallemont

[1] *Les IRIS (pour « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique »), sont des découpages géographiques établis par l'INSEE permettant d'analyser plus finement les territoires des grandes communes (toutes celles d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants), en découpant, à partir de critères géographiques et statistiques, les communes en trois types d'IRIS : le IRIS d'habitat, les IRIS d'activité et les IRIS divers. Tous les IRIS de Mainvilliers sont des IRIS d'habitat : leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).*

a connu la plus importante croissance démographique entre 2006 et 2018 (+14,95%/an), contrairement au quartier Bretagne qui présente une légère baisse démographique au cours de la même période (-0,83%/an). **Ce sont d'ailleurs essentiellement les quartiers nord et centre qui ont connu une hausse démographique entre 2006 et 2018 où un renouvellement de ces quartiers est en cours**, ces quartiers ayant été identifiés comme des quartiers vieillissants.

Tallemont fait l'objet d'un programme ANRU et plusieurs opérations de démolitions ont eu cours depuis 2018, faisant très probablement évoluer les données démographiques.

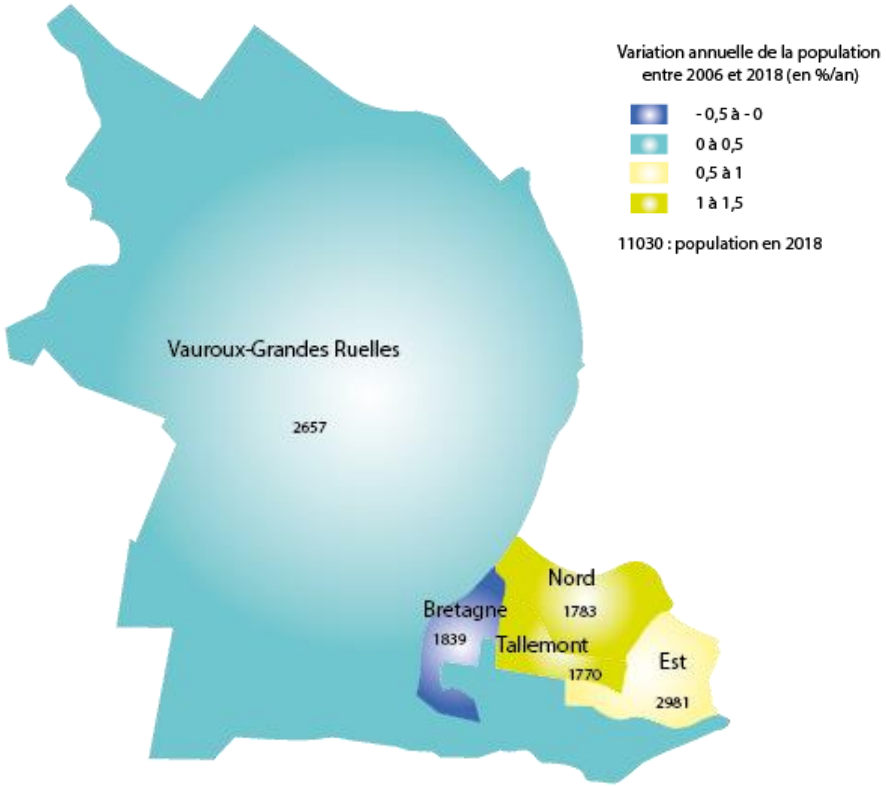


Figure 4 - Evolution de la population par IRIS à Mainvilliers entre 2006 et 2018

	Pop 2006	Pop ménages en 2018 (princ)	Pop hors ménages en 2018 (princ)	Variation de la population entre 2006 et 2018	Variation (%)
Est	2795	2981	0	186	0,54
Nord	1579	1783	0	204	1,02
Tallemont	1540	1770	0	230	1,17
Bretagne	1855	1839	1	-15	-0,07
Vauroux-Grandes Ruelles	2562	2657	56	151	0,48
Ensemble	10331	11030	57	756	0,59

Figure 5 - Tableau part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %)

La forte proportion de nouveaux arrivants dans les quartiers du Nord et de Tallemont peut s'expliquer par la présence d'un parc social important, induisant des rotations plus importantes dans ces quartiers.

	Part des nouveaux arrivants par IRIS (en %)
Est	16,8
Nord	32,7
Tallemont	37,8
Bretagne	-2,1
Vauroux-Grandes Ruelles	14,9

Figure 6 - Part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %)

La baisse de population du quartier Bretagne peut s'expliquer par un phénomène de décohabitation dans un quartier peu pourvu en logements sociaux. On peut supposer que les enfants en partance du foyer familial réduisent considérablement la part des nouveaux arrivants.

1.2. Un excédent naturel à nouveau positif témoin d'une nouvelle attractivité depuis 2013

Une **baisse de la natalité** est constatée depuis 1968. En effet, si le solde naturel reste positif, il diminue entre 1968 et 2018 passant de 25‰ à 15,7‰. Toutefois, **la variation annuelle de la population repart à la hausse depuis 2013**, notamment en raison solde migratoire positif alors qu'il est resté négatif entre 1982 et 2013. A noter tout de même que le nombre de décès augmente légèrement depuis 2013, passant de 6,5% à 6,8%. Pour autant la commune demeure la seule de l'agglomération chartraine en croissance démographique ces dernières années, démontrant son attractivité à l'échelle intercommunale.

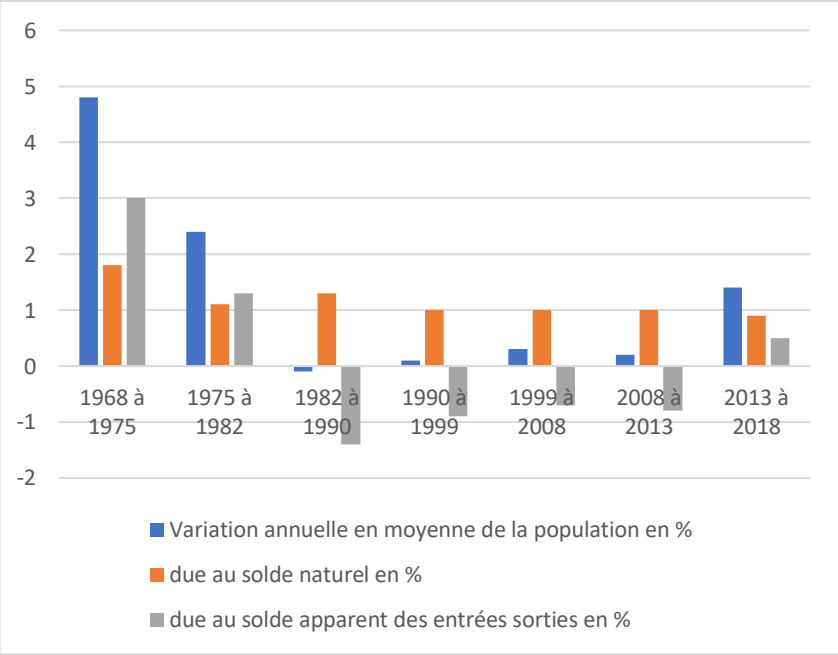


Figure 7 - Composition de la variation de la population dans la commune de Mainvilliers entre 1968 et 2018 en %

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Taux de natalité (%)	25	17,4	19,4	16,6	16,5	16,2	15,7
Taux de mortalité (%)	7,2	5,9	6,8	6,5	6,5	6,5	6,8

Figure 8 - Tableau du taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2018

L'évolution démographique s'explique principalement par la variation du solde migratoire, qui est redevenue positive à partir de 2013. Cette hausse des entrées peut s'expliquer par le développement d'une nouvelle offre foncière à Mainvilliers cette dernière décennie.

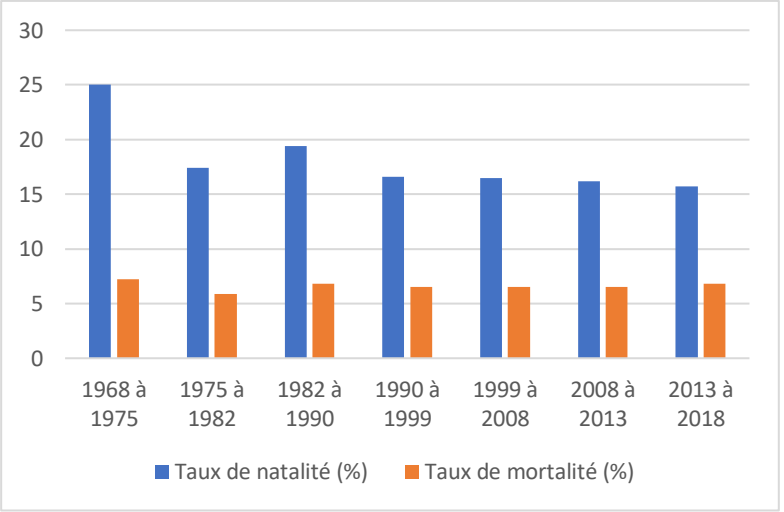


Figure 9 - Taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2018

La commune fait donc preuve d'une **relative attractivité depuis 2013**, en raison de sa proximité avec Chartres et Paris ainsi que par le caractère préservé et naturel du territoire. L'attractivité reste cependant locale puisque 18,6% des nouveaux arrivants viennent du département de l'Eure- et-Loir et 7% seulement

viennent d'une région autre que le Centre (contre 10,9% pour le département et 8,4% pour la région).

Par ailleurs, on observe des mouvements migrateurs plus important pour les quartiers Nord et Tallemont. Ils ont respectivement accueilli **32,7% et 37,8% des nouveaux arrivants** à Mainvilliers en 2018. Ce nombre important de nouveaux arrivant se justifie par une rotation de la population, notamment dans le parc social de Tallemont.

1.3. Qui sont les nouveaux arrivants ?

En 2018, la majorité des arrivants sont des ménages âgés de 30 à 54 ans (39%). Cette tendance se retrouve également à l'échelle de la communauté d'agglomération (40,2%). Ils correspondent donc à une **population relativement jeune**, venant s'installer à Mainvilliers, principalement au sein du parc locatif social.

	2013		**2018**		**2013**		**2018**	
	Mainvilliers	(%)	Mainvilliers	(%)	CA Chartres	(%)	CA Chartres	(%)
Moins de 15 ans	2037	19,6	2436	22	25474	18,9	25820	19
15 à 29 ans	1975	19	1976	17,8	23337	17,3	22209	16,3
30 à 59 ans	4079	39,4	4222	38	54292	40,2	53149	39
60 ans ou plus	2278	22	2453	22,1	31764	23,6	35064	25,7

Figure 10 - Répartition des nouveaux arrivants en 2018 par tranches d'âge

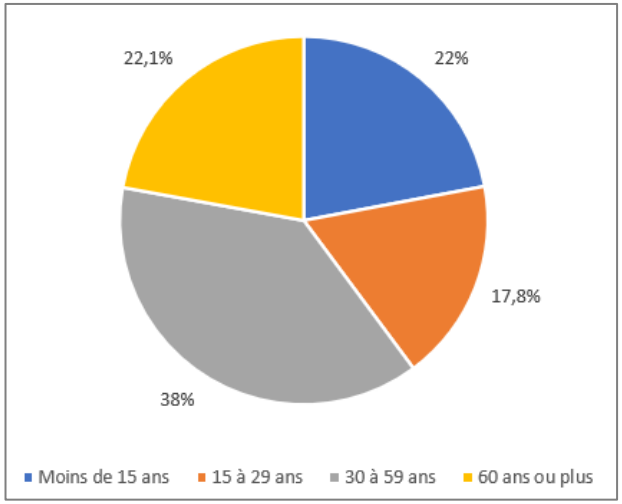


Figure 11 - Nouveaux arrivants à Mainvilliers en 2018 (%)

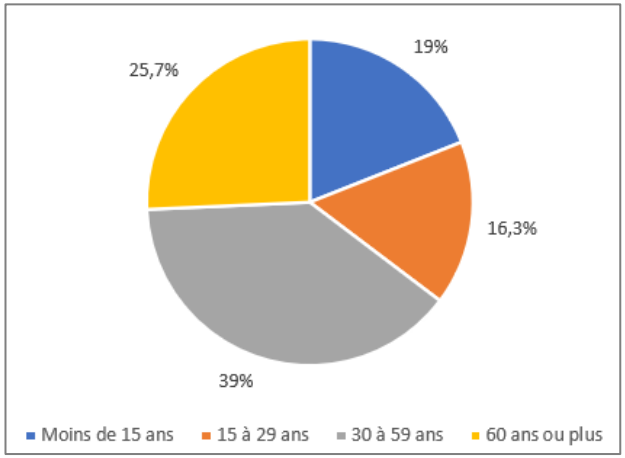


Figure 12 - Nouveaux arrivants à C.A. Chartres Métropole en 2018 (%)

1.4. Une population plus jeune que dans le département

La population de Mainvilliers est relativement jeune et dynamique. En effet, l'indice de jeunesse (soit le rapport de la population des moins de 20 ans sur celle des 65 ans et plus) de la ville est en 2018 de 1,3. C'est presque équivalent à l'indice de jeunesse de l'agglomération Chartres Métropole (1,2). Les indices de jeunesse du département (1) et de la région Centre (0,8) sont en revanche légèrement inférieur. On constate tout de même un vieillissement de la population entre 1990 et 1999 et un maintien depuis le début des années 2000, démontrant d'un **renouvellement de la population**.

	Indice de jeunesse			
	1990	1999	2007	2018
Mainvilliers	1,8	1,4	1,2	1,3
Eure-et-Loir	1,5	1,3	1,2	1,0
Chartres Métropole	2	1,7	1,4	1,2
Région Centre	1,2	1	1	0,8
France métropolitaine	1	1,2	1,1	1,0

Figure 13 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018

1.5. Une population jeune au vieillissement restreint

En 2008, 40% de la population a moins de 30 ans, alors qu'en 2018 cette tranche regroupe 39,8% de la population. Entre 2008 et 2018, la part des « 60 ans et plus » est passée de 19,4% à 22,1%.

	2008	2018
0 à 14 ans	19,4%	22%
15 à 29 ans	20,6%	17,8%
30 à 44 ans	20%	19,4%
45 à 59 ans	20,7%	18,6%
60 à 74 ans	11,1%	14,3%
75 ans et plus	8,3%	7,8%

Figure 14 - Evolution de la population par grandes tranches âge à Mainvilliers entre 2008 et 2018

Le vieillissement de la population de Mainvilliers comme de la plupart des communes françaises est dû à :

- un taux de natalité stagnant depuis 1990 (16‰),
- un taux de mortalité qui se maintient également (6,5‰ entre 1990 et 2007 et 6,8‰ entre 2008 et 2018),
- l'allongement de la durée de vie lié aux progrès de la médecine,
- le vieillissement de la génération du « baby boom ».

Cette tendance se retrouve également dans les communes environnantes et de manière plus générale sur le reste du territoire français. On constate cependant une **légère hausse de l'indice de jeunesse entre 2007 et 2018** sur la commune.

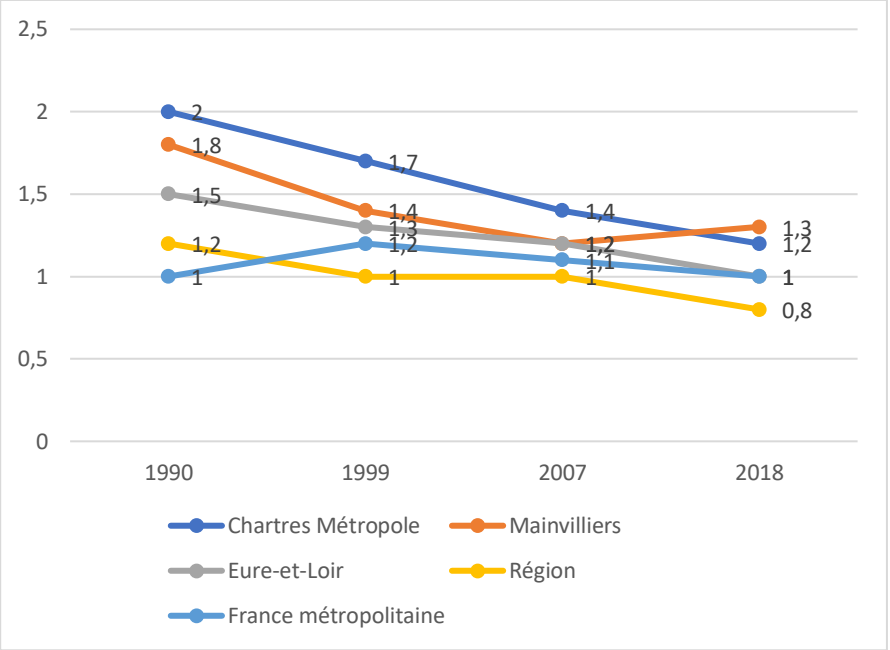


Figure 15 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018

1.6. Des revenus plutôt modestes

La population mainvilloise se caractérise par des **revenus très modestes**, plus faibles qu'à l'échelle départementale et régionale.

Selon le recensement 2019 de l'INSEE, Mainvilliers compte 4 772 foyers fiscaux dont 54% imposés, soit 2 577 foyers. Cette situation est similaire à celles du département et de la région puisqu'ils comptent respectivement 59,7% et 56,6% de foyers imposés. Cependant, le revenu net imposable moyen à Mainvilliers (27 290€) est inférieur à ceux du département (31 773€) et de la région (31 167€) (contre 33 863€ pour la France métropolitaine).

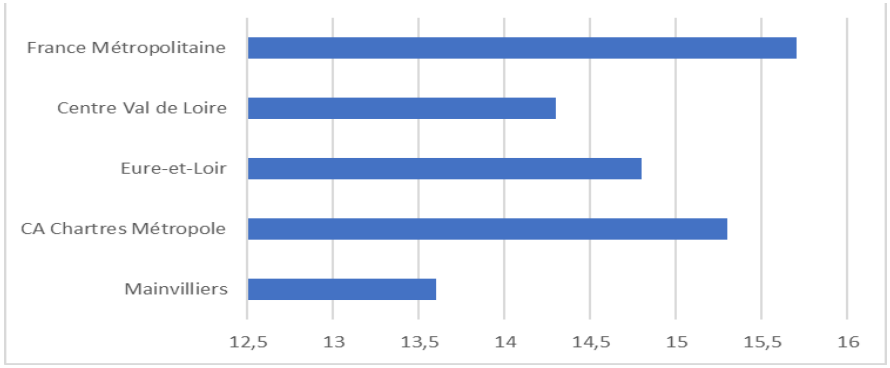


Figure 16 - Salaire net horaire moyen en 2019

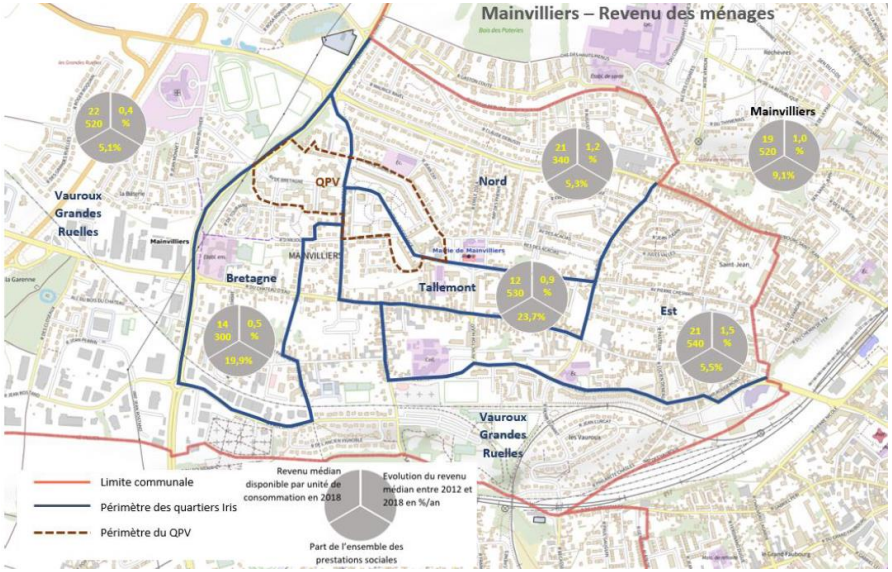


Figure 17 – Revenue des ménages par IRIS – Source : Guy Taïeb Conseil / Adéquation

Les disparités sociales sont relativement fortes entre les quartiers avec une précarité beaucoup plus prononcée et qui se creuse dans les quartiers Tallemont et Bretagne.

1.7. Un faible niveau de formation

Le niveau de formation des mainvillois est globalement inférieur à la moyenne de Chartres Métropole et à la moyenne nationale, avec 26,5% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus sans aucun diplôme (ou uniquement certificat d'études primaires), contre 21,5% en France, et seulement 6,9% de personnes diplômées d'un BAC+5, contre 8,9% en France (cf. graphique ci-dessous).

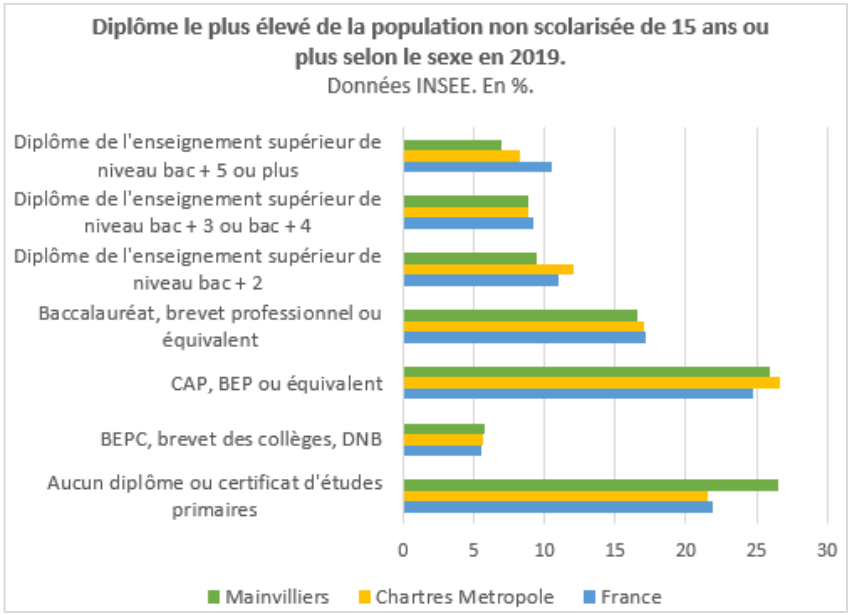


Figure 18 – Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2019.

Le niveau de formation est néanmoins en augmentation : la part des titulaires d'aucun diplômes (ou CEP) est passé de 33,2% en 2008 à 26,5% en 2019, celle des titulaires d'un diplôme du supérieur de 17,7% en 2008 à 25,1% en 2019.

1.8. Un desserrement des ménages limité ces dernières années

	2008	2018
Population des ménages (A)	10 261	11 026
Nombre de ménages (B)	4 548	4 890
ombre de personnes par ménage (A/B)	2,26	2,25

Figure 19 - Evolution des ménages à Mainvilliers entre 2008 et 2018

Le nombre de ménages a augmenté d'environ 7% entre 2008 et 2018 passant de 4548 à 4890 ménages. Au cours de la même période, la population des ménages a également augmenté mais plus faiblement, passant de 10 261 à 11 026 personnes, soit une augmentation d'environ 7,5%. Cela entraîne une diminution de la taille des ménages.

L'augmentation du nombre de ménages résulte principalement de l'augmentation des ménages d'une personne (+ 220 ménages entre 2008 et 2018 soit environ +11%). La hausse des ménages autres sans famille, des couples sans enfant et des familles monoparentales y participent également mais dans une moindre mesure puisque leur hausse est plus faible que celle des ménages d'une personne :

- diminution du nombre de couples sans enfant d'environ 2%,
- augmentation du nombre de familles monoparentales d'environ 33%.

	2008	2018
Ménage d'une personne	1670	1890
Ménage autre sans famille	68	103
Ménage avec famille dont la personne principale est seule	2796	2822
Couple sans enfant	1120	1090
Couple avec enfants	1244	1215
Famille monoparentale	445	592

Figure 20 - Evolution du nombre de ménages en fonction de la composition, entre 2008 et 2018

La taille des ménages diminue depuis 1968, passant d'environ 3,40 personnes en 1968 à 2,25 en 2018. Cette tendance se retrouve aux échelles régionale et départementale, qui ont respectivement vu la taille de leurs ménages passer de 2,25 à 2,16 par ménage et de 2,39 personnes par ménage entre 2007 et 2018. Toutefois, à l'inverse des autres échelons, **à Mainvilliers entre 2008 et 2018, la taille des ménages demeure de 2,25 personnes par ménage**. Ce phénomène peut s'expliquer par la difficulté éprouvée par les jeunes à quitter le foyer familial.

	1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2008**	**2013**	**2018**
Mainvilliers	3,36	3,06	2,7	2,56	2,37	2,25	2,17	2,25
CA Chartres Métropole	3,14	2,93	2,75	2,68	2,49	2,31	2,25	2,2
Eure-et-Loir	3,14	2,95	2,78	2,71	2,53	2,39	2,35	2,29
Centre Val de Loire	3,03	2,87	2,68	2,56	2,38	2,25	2,21	2,16
France Métropolitaine	3,06	2,88	2,7	2,57	2,4	2,28	2,24	2,19

Figure 21 - Nombre moyen de personnes par ménage entre 1968 et 2018

	Population	**Nombre de logements**	**Taille des ménages**
Est	2795	1 696	1,6
Nord	1579	969	1,6
Tallemont	1540	711	2,2
Bretagne	1855	783	2,4
Vauroux-Grandes Ruelles	2562	1 165	2,2

Figure 22 – Composition des ménages par IRIS en 2018

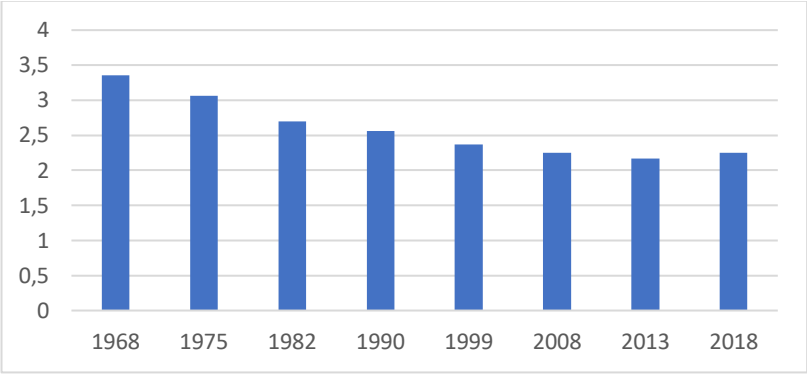


Figure 23 -Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2018

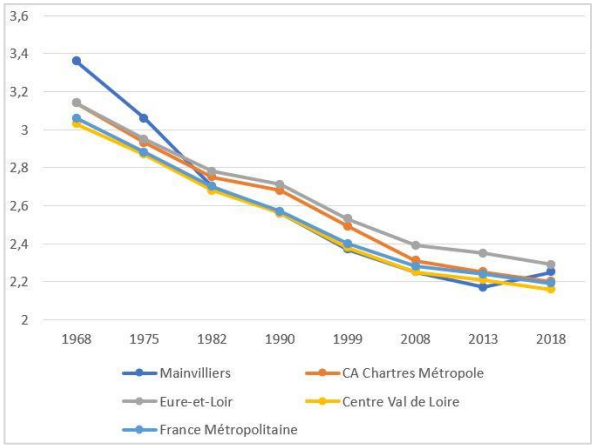


Figure 24 - Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2018

Il existe des différences à l'échelle des quartiers. Ainsi, les quartiers Nord et Est présentent une taille des ménages faible de 1,6 personne par ménage en 2018, contrairement au quartier Bretagne qui regroupe les plus grands ménages de la commune (environ 2,4 personnes par ménages en 2018).

La diminution de la taille des ménages est due à la combinaison de plusieurs phénomènes :

- décohabitation des jeunes,
- augmentation du nombre de divorces et de familles monoparentales,
- vieillissement de la population.

L'évolution de la taille des ménages est à l'origine de **nouveaux besoins** quantitatifs en termes de logements, mais aussi qualitatifs puisque les familles avec enfants ne résident généralement pas dans les mêmes produits que les petits ménages. Ainsi, ce sont plutôt les logements de type T2 ou T3 qui seront recherchés par les petits ménages.

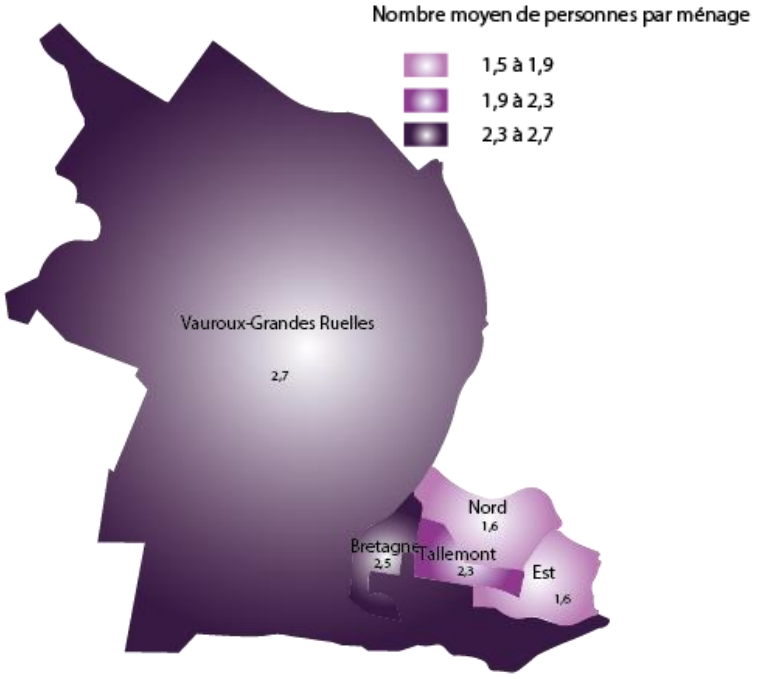


Figure 25 – Cartographie du nombre moyen d'habitants par ménage en 2018

1.9. Une situation économique communale favorable mais de nouveaux besoins intercommunaux à anticiper

La population active de Mainvilliers a nettement augmenté entre 2008 et 2018 (+4,4% en 10 ans) passant de 4 990 actifs en 2008 à 5 210 en 2018.

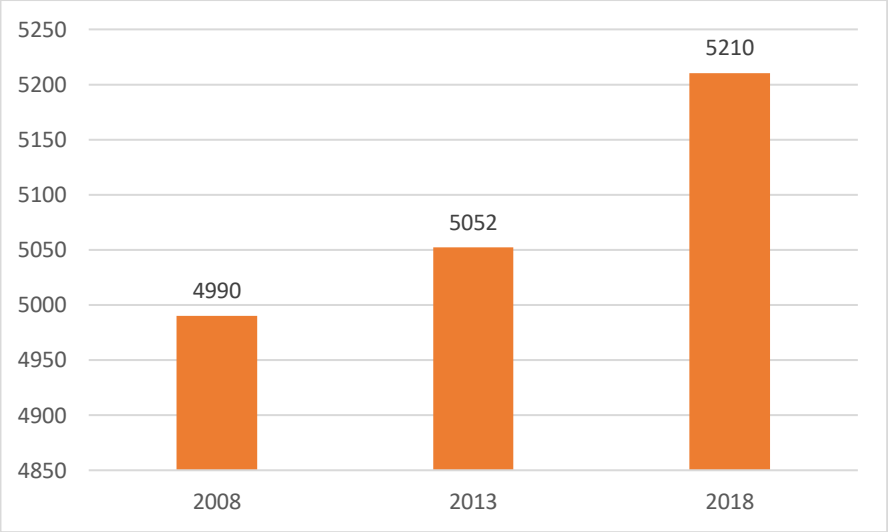


Figure 26 - Evolution de la population active de Mainvilliers entre 2008 et 2018 - INSEE RP2018

A l'opposé, l'agglomération de Chartres Métropole enregistre une baisse importante de sa population active entre 2013 et 2018 (-1324 personnes en 5 ans) après une période de forte croissance entre 1999 et 2008. Pourtant, la population de l'agglomération ne cesse d'augmenter depuis 20 ans. Cette baisse de la population active peut s'expliquer notamment par le vieillissement de la population. Les part des personnes de 60 ans ou plus représente en 2018 25,7% alors qu'elle était de 20,1% en 2008, soit une augmentation de 5,6 points en 10 ans.

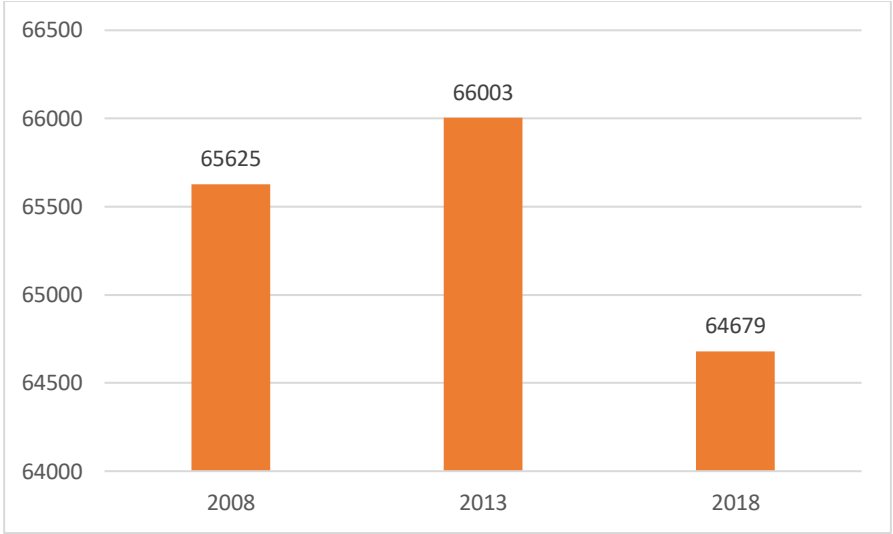


Figure 27 - Evolution de la population active de Chartres Métropole entre 1999 et 2018 - INSEE RP2018

En revanche, le nombre d'emplois continue d'augmenter à Mainvilliers et dans l'ensemble de l'agglomération chartraine même si le rythme de croissance des emplois est nettement plus élevé à l'échelle de l'agglomération qu'à l'échelle communale. En effet, entre 2007 et 2018, le nombre d'emplois offerts sur le territoire mainvillois est passé de 3 306 à 3 381, soit une augmentation de 2,7% alors que dans le même temps, Chartres Métropole a connu une croissance de 23,5% du nombre d'emplois.

	1999	2007	2018	Variation 1999-2018
Mainvilliers	2 921	3 306	3 381	**+ 15,7%**
Total Chartres Métropole	44 078	46 852	57 869	**+ 31,3%**

Figure 28 - Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2018 (INSEE - RP2018)

Cependant, alors que la population municipale de Mainvilliers représente environ 8,1% de la population de l'ensemble de l'agglomération, le nombre d'emplois mainvillois ne représente que 5,8% des emplois offerts sur le territoire de Chartres Métropole.

Par ailleurs, la répartition et l'évolution des emplois par secteur d'activités diffèrent entre la commune de Mainvilliers et l'agglomération :

- une désindustrialisation qui se poursuit à l'échelle de l'agglomération (de 14,5% des emplois en 2007 à 7,1% en 2018) alors qu'à Mainvilliers le secteur est désormais plus représenté qu'à l'échelle intercommunale (de 5,9% à 7,6% entre 2007 et 2018) ;
- une légère tertiarisation des emplois de la communauté d'agglomération (passage de 80% à 80,6% des emplois entre 2007 et 2018) et de Mainvilliers (de 82,3% à 83,1% des emplois entre 2007 et 2018). En 2021, 105 entreprises tertiaires ont été créées, dont 92 individuelles (49 dans la filière du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration »), soit plus de 3 fois plus qu'en 2008. Ce phénomène peut s'expliquer par la crise liée au COVID 19, qui a accéléré les créations d'entreprises individuelles ;
- un secteur de la construction moins représenté et en diminution à Mainvilliers (10,3% des emplois de la commune en 2007 et 8% en 2018, contre 5,5% des emplois de l'agglomération en 2007 et 10% en 2018).

L'évolution des emplois entre 2007 et 2018 montre une nette évolution entre Mainvilliers et l'agglomération. Ainsi la part de l'industrie est devenue plus importante à Mainvilliers que dans l'agglomération.

Par ailleurs, les ouvriers et employés sont de moins en moins représentés au profit des cadres et professions intermédiaires. Cette tendance est avérée à l'échelle communale comme à l'échelle de Chartres métropole :

- les ouvriers représentent tout de même encore 24,4% des emplois à Mainvilliers en 2018 (21,3 dans l'agglomération et 25,3% dans le département) ;
- les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en augmentation : de 9,8% des emplois mainvillois en 2013 à 10,7% en 2018 contre 11,7% en moyenne dans le département en 2018.

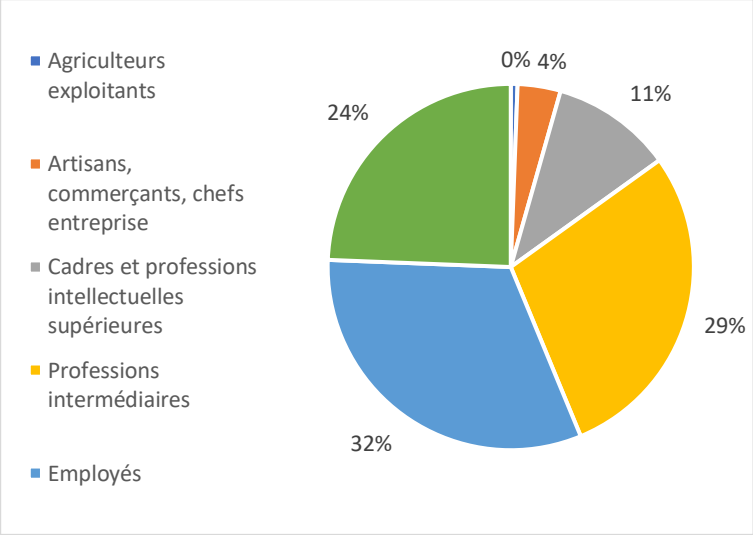


Figure 29 - Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle en 2018 à Mainvilliers - INSEE RP2018

1.10. Un dynamisme économique à nuancer

Mainvilliers recense 554 établissements économiques au 31 décembre 2019, ce qui représente 5,9% des établissements de l'agglomération. Le tissu économique est dominé par des établissements de petite taille : 75,9% des entreprises ont moins de 10 salariés en 2019 (77,2% à l'échelle de Chartres métropole en 2018). Cette tendance est toutefois à la baisse, en effet le taux était de 81,1% en 2007 à Mainvilliers et de 86,5% pour Chartres Métropole.

Le taux de chômage des Mainvillois est particulièrement élevé (20,1% en 2018). Comparativement à la métropole et au département, il a environ 8 points de plus.

Entre 2013 et 2018, le taux de chômage a augmenté de 2,5%, ce qui reste très élevé.

	2013	*2018*	*Variation 2013-2018*
Mainvilliers	17,6%	20,1%	+2,5 points
Chartres Métropole	11,6%	11,9%	+0,3 point
Département d'Eure et Loir	12%	12,2%	+0,2 point

Figure 30 - Taux de chômage à Mainvilliers – INSEE – RP2018

Ce sont les jeunes qui sont les plus touchés par le chômage à Mainvilliers. En effet, en 2018, les demandeurs d'emploi mainvillois se répartissaient comme suit :

- 15-24 ans : 54,7% (54,7% dans le département),
- 25-54 ans : 25% (23% dans le département),
- plus de 55-64 ans : 20,3% (22,3% dans le département).

Des actions sont mises en place à l'échelle de la ville pour lutter contre le chômage et favoriser le retour à l'emploi. Ainsi, le centre socio-éducatif Jules Verne Léo Lagrange propose les actions suivantes : aide à la candidature, mise à disposition de matériel informatique, cyber-espace.

1.11. Synthèse et enjeux

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie et ménages	• Malgré une faible croissance démographique, Mainvilliers reste l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération chartraine (11 087 habitants en 2018) • Une relative attractivité (38,1% de nouveaux arrivants en 2018) correspondant à une population jeune venant s'installer principalement au sein du parc locatif social (50% de ces nouveaux arrivants ont moins de 40 ans) • Une population jeune : enfants et adolescents fortement représentés (notamment dans les quartiers IRIS Tallemont et Bretagne) • Un solde migratoire positif (et très positif pour les 5-14 ans, 25-34 ans et 45-49 ans)	• Un dynamisme démographique moindre • L'augmentation de la taille des ménages qui montre une difficile décohabitation des jeunes Mainvillois • La taille des ménages est plus importante dans les quartiers de logements collectifs (Tallemont et Bretagne) que dans les quartiers pavillonnaires • Les nouveaux arrivants appartiennent majoritairement aux catégories sociales « retraités » (22,9%) et « autres personnes sans activité » (25,4%) • Des disparités sociales fortes entre les quartiers, avec une précarité plus prononcée dans les quartiers Tallemont et Bretagne • Une population aux revenus modestes
Population active et emplois	• Augmentation de la population active (+4,4% en 10 ans) contrairement à la métropole qui est en baisse depuis 2013 • La désindustrialisation perceptible à l'échelle de l'agglomération ne se retrouve pas à Mainvilliers, qui voit même ce secteur passer de 5,6% en 2007 à 7,6% en 2018 • En 2021, 105 entreprises tertiaires ont été créées, marqueur d'un dynamisme entrepreneurial • Les cadres et professions intellectuelles en augmentation (+0,9% en 5 ans) • Deux entreprises majeures avec des effectifs conséquents : Clinique St-François (210 salariés) et Transdev Eure-et-Loir (230 salariés)	• Un taux de chômage des 15-64 ans particulièrement élevé et en augmentation forte (20,1% en 2018) qui touche principalement les jeunes de 15-24 ans (54,7%) • En 2021, 92 entreprises individuelles tertiaires ont été créées à Mainvilliers, principalement dans les secteurs « commerces, transports, hébergement et restauration », témoignant d'une forme de précarité • Un niveau de formation qui reste inférieur à Chartres Métropole (25,1% de titulaires d'un diplôme du supérieur parmi la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Mainvilliers, contre 29,1% dans la CA), même si en progression ces dernières années (7,1 points entre 2008 et 2019)

	ENJEUX
Démographie et ménages	• Renforcement de la dynamique de croissance de la démographie • Adaptation des équipements publics aux besoins des Mainvillois (population jeune mais vieillissante) • Adaptation des équipements publics afin d'accompagner une population vieillissante (résidence adaptée, maison de santé) • Diversification du parc de logements permettant la décohabitation des jeunes Mainvillois • Accueillir des ménages appartenant aux catégories intermédiaires et supérieures tout en préservant la solidarité intergénérationnelle et sociale
Population active et emplois	• Réduire le taux de chômage : - en mobilisant tous les acteurs du développement économique, de l'insertion, de la formation et de l'emploi ; - en encadrant les créateurs d'entreprises individuelles ; - en améliorant le niveau de formation de la population.

2. ANALYSE DE L'HABITAT

2.1. Un parc de logements en hausse

Selon les données de l'INSEE, **91,9% des logements en 2018 sont des résidences principales**. Pour autant les résidences secondaires ont augmenté de 18,41% et les logements vacants de 6,87% entre 2013 et 2018. A l'inverse, l'évolution des résidences principales est plus faible, passant de 0,73% à 0,41% entre 2013 et 2018.

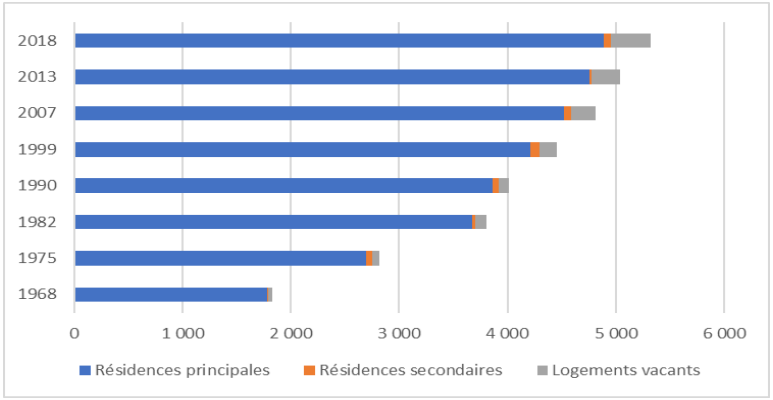


Figure 31- Nombre de logements par catégories à Mainvilliers en 2018

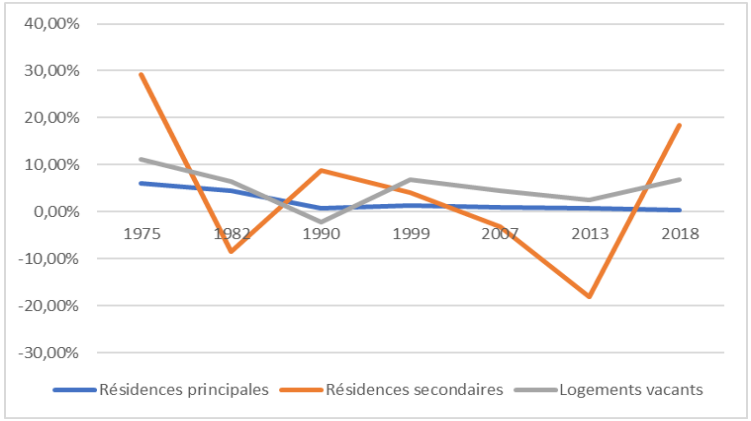


Figure 32 - Evolution des logements par catégories à Mainvilliers en 2018

2.2. Un taux de vacance inférieur à la moyenne

Le taux de vacance de Mainvilliers apparaît plus faible que celui des autres échelons, ce qui témoigne d'une certaine pression sur le parc de logements. Le taux de vacance de Mainvilliers se situe à 6,9% en 2018, or un taux entre 6 et 7% constitue selon l'ANAH un taux de vacance « raisonnable », dont une partie est incompressible pour des raisons structurelles (logements proposés à la vente ou en attente d'occupation…).

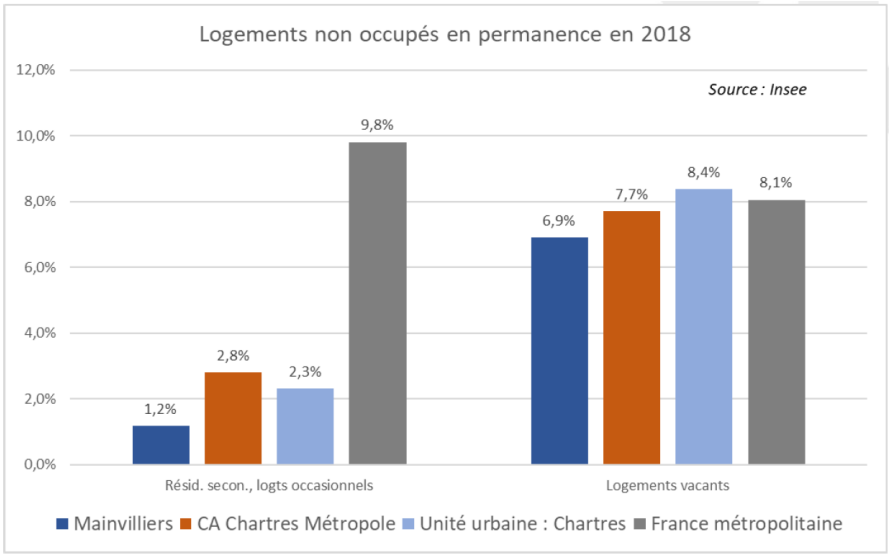


Figure 33 – Comparaison du taux de logements vacants en 2018

2.3. Un rythme de construction neuve dynamique

Entre 1990 et 1999, 469 logements ont été mis en chantier dont 261 étaient de l'habitat collectif, soit un rythme de construction de 52 logements par an. Entre 2000 et 2009, 524 logements ont été mis en chantier dont 317 dans l'habitat collectif, donnant une moyenne annuelle de 58 logements (source : SITADEL). Entre 2010 et 2021, 1145 logements ont été mis en chantier dont 944 dans l'habitat collectif, donnant une moyenne annuelle de 127 logements (*source : Permis de construire – Service urbanisme de la Commune*). Cette accélération est due à la concrétisation d'opérations d'aménagement de logements sur les secteurs de Boisville et des Clozeaux notamment.

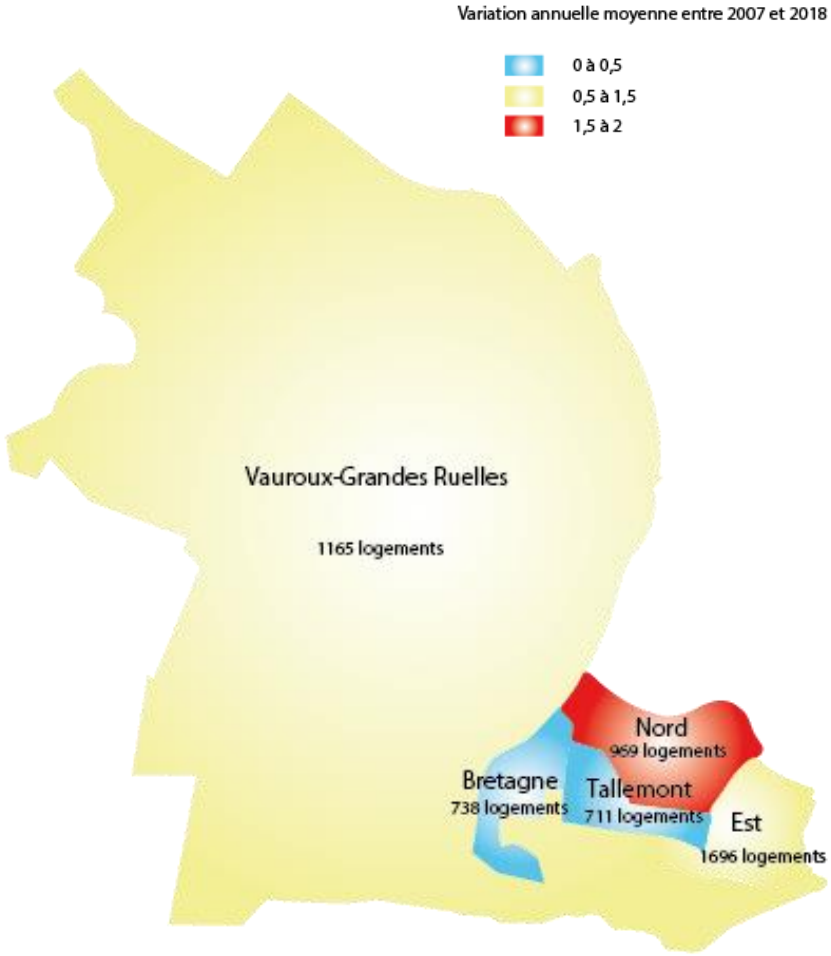


Figure 34 - Nombre de logements par IRIS après la période d'achèvement entre 2007 et 2018

2.4. Un parc de résidences principales dominé par le logement social

2.4.1. La composition du parc de résidences principales par statut d'occupation

En 2018, 43,6% des résidences principales sont occupées par un propriétaire contre 46,3% en 2008 ; 55,7% sont occupées par un locataire en 2018 contre 52,7% en 2008. Selon l'INSEE, 67,6% des locataires louent des logements HLM. On observe donc une **augmentation de la part des locataires ces dernières années**.

Une grande partie du parc de logements à Mainvilliers est composé de logements sociaux. Selon le Plan Local de l'Habitat, Mainvilliers compte **1 934 logements sociaux en 2017**, soit **41%** de logements sociaux contre 23,9% au sein de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. L'INSEE comptabilise environ 37,8% de logement locatif HLM vide en 2018. La différence entre les données de la municipalité et de l'INSEE se justifie par le fait que l'INSEE ne prend pas en compte les logements non conventionnés.

Déjà fortement représenté, le nombre de logements locatifs sociaux HLM progresse entre 2013 et 2018 mais de manière plus faible que le parc de propriétaires occupants. Dans le même temps, **le nombre de logements locatifs privés diminue**.

Selon les données communales, le parc de logements sociaux regroupe 1990 logements en 2021, **soit 37,4%** du parc de logements de la commune, démontrant que la commune a enclenché un rééquilibrage du parc de logements locatifs sociaux.

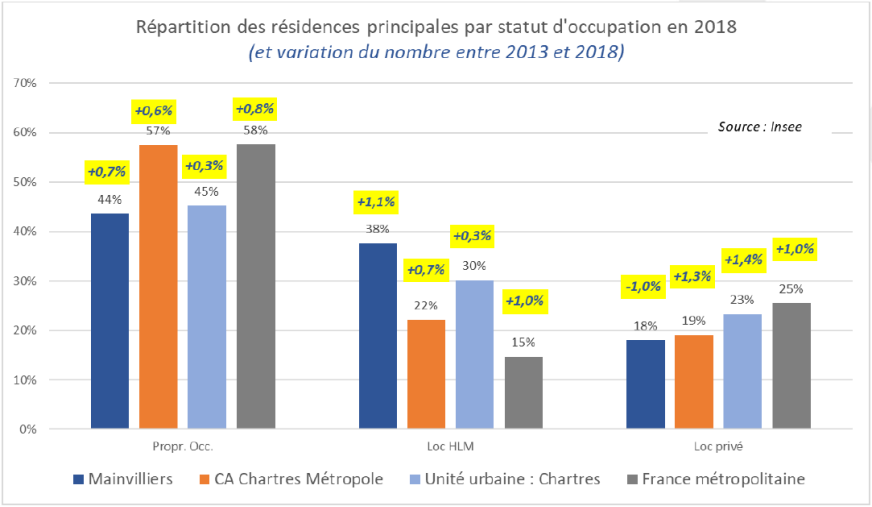


Figure 35 – Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2018

La répartition des statuts d'occupation n'est pas équilibrée : les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est.

Entre 2008 et 2018 un léger rééquilibrage s'est opéré, au profit du parc locatif social dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Est et au profit du parc locatif privé dans le quartier Nord.

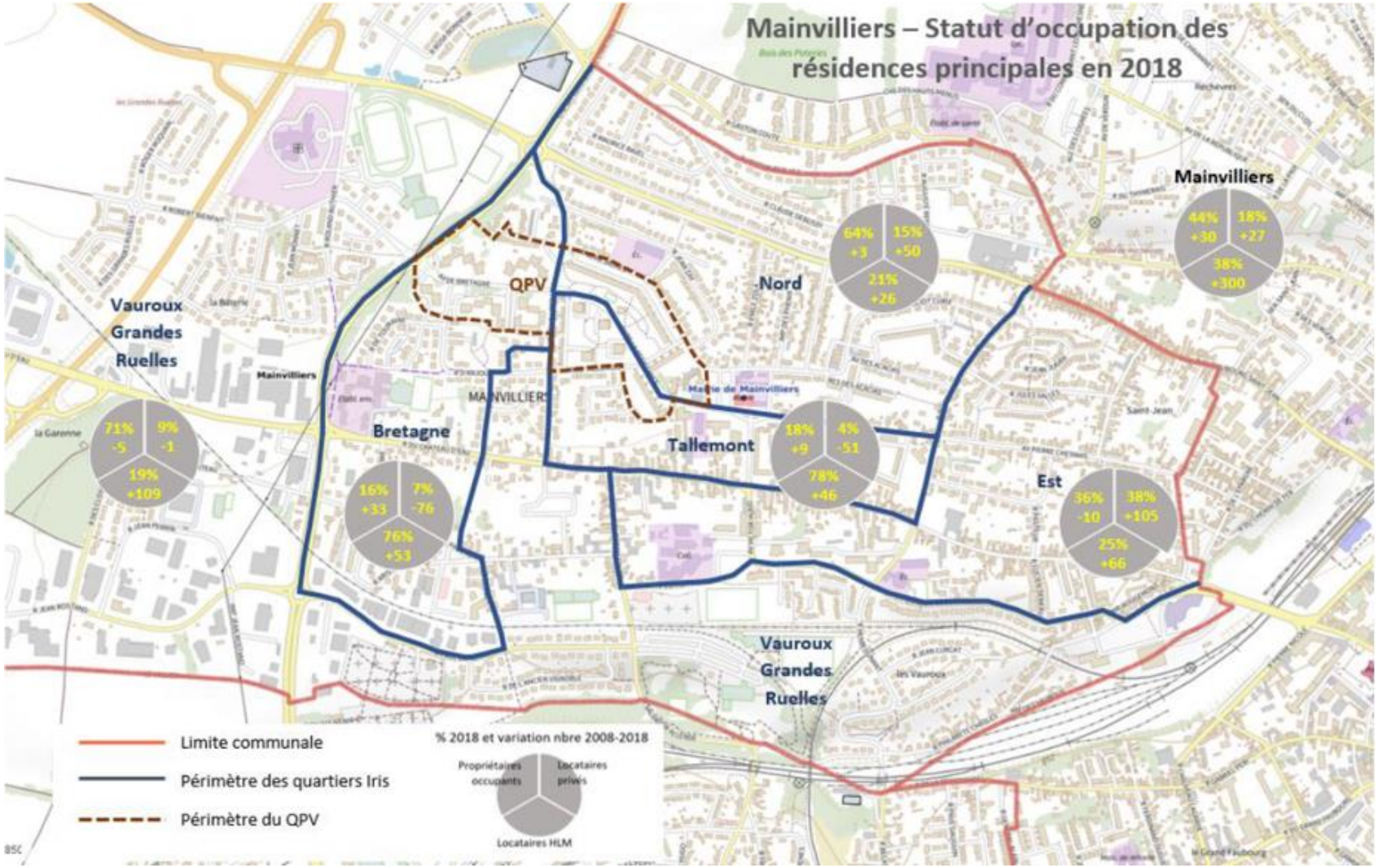


Figure 36 - Statut d'occupation des résidences principales en 2018 – Source Guy Taïeb Conseil / Adéquation

2.5. La composition du parc par taille des logements

Si l'offre de T3, T4 et T5 correspond aux besoins des ménages avec famille, il **manque des logements plus petits du type T1 et T2** pour les ménages isolés. En effet, ces derniers constituent une part importante de la population municipale (17%) ainsi que les couples sans enfant (20%).

Il y a une inadéquation entre l'offre et la demande de logements. Le desserrement des ménages implique d'importants besoins en logements de petites tailles confortant ainsi la situation de tension sur le parc immobilier mainvillois.

Il convient de développer davantage les petits logements de 2 et 3 pièces en raison de la part non négligeable des couples avec enfants.

Par ailleurs, l'analyse de la demande des logements sociaux par type révèle un manque de l'offre de T5.

Type de logement demandé	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Ensemble
Nombre de demandes	19	144	210	140	94	9	616
Nombre de demandes (en%)	3%	24%	34%	23%	15%	1%	100%

Figure 37 – Tableau du type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE

Par rapport à l'ensemble de l'unité urbaine, **les logements de 3 et 4 pièces sont davantage implantés à Mainvilliers.** Mais ce sont les unités de 5 pièces et plus qui enregistrent la plus forte progression entre 2013 et 2018 alors que le nombre d'unités de petite taille diminue.

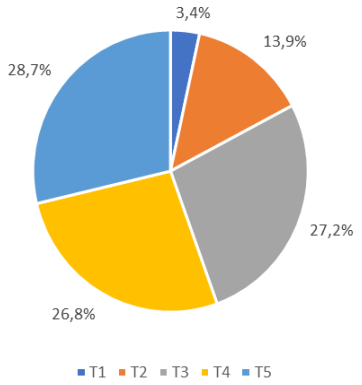


Figure 38 - Type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE

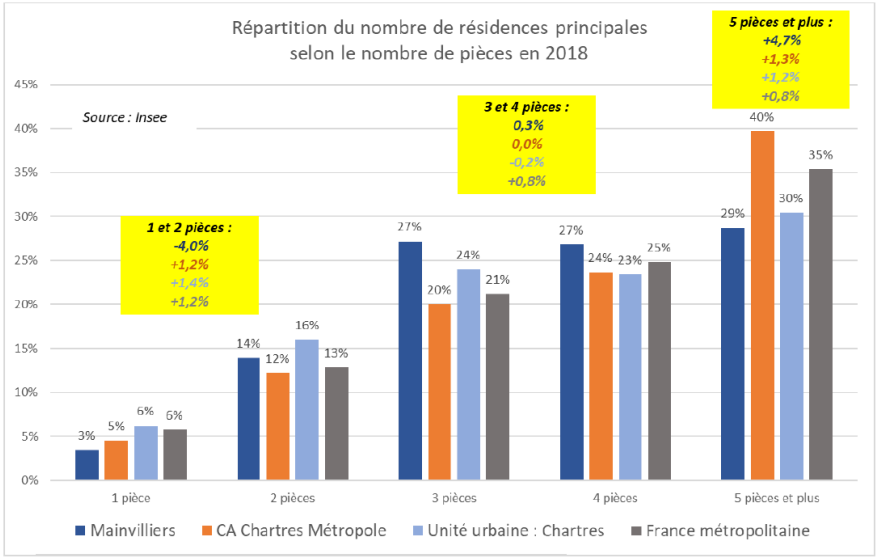


Figure 39 – Répartition du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces en 2018

Le parc de résidences principales de petite taille est surtout représenté dans le quartier Est (et en légère progression), de taille intermédiaire dans les quartiers Nord, Tallemont et Bretagne (en progression dans les 2 premiers cités), de grande taille dans le quartier Vauroux Grandes Ruelles (en progression dans ce quartier et dans une moindre mesure dans les autres quartiers sauf le quartier Nord).

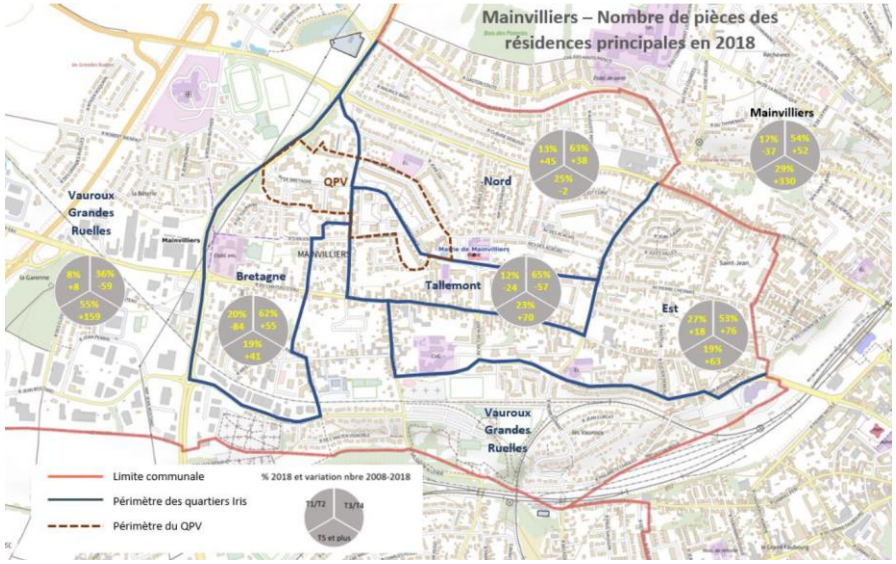


Figure 40 - Nombre de pièces des résidences principales en 2018 - Guy Taïeb Conseil / Adéquation

2.6. Un marché encore moyennement tendu localement malgré la pression subie par l'agglomération chartraine

Le prix médian des maisons anciennes à Mainvilliers en 2018 est de 168 460 €, soit un prix de l'immobilier inférieur au prix médian des maisons à Chartres (190 000€). Le prix médian pour les autres communes du pôle urbain se situe entre 170 000 € (Lucé) et 289 500 € (Le Coudray), ainsi Mainvilliers est la commune avec le prix médian de maisons anciennes le plus bas en périphérie de Chartres.

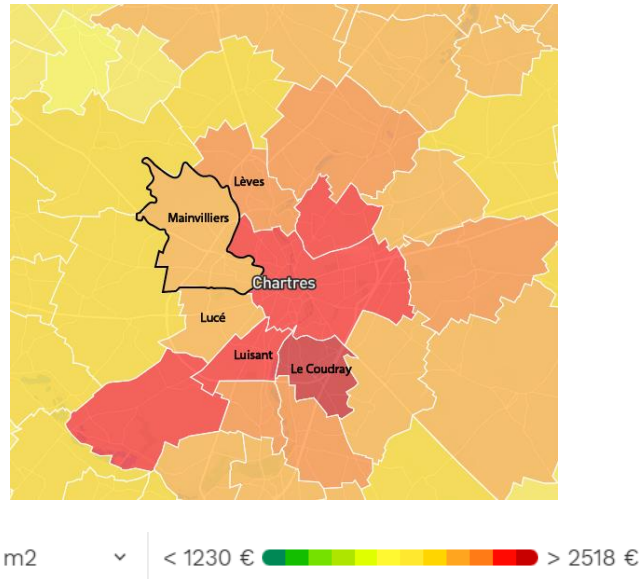


Figure 41 - Prix médian des maisons anciennes par commune sur l'agglomération Chartraine en 2018 – source meilleursagents.com

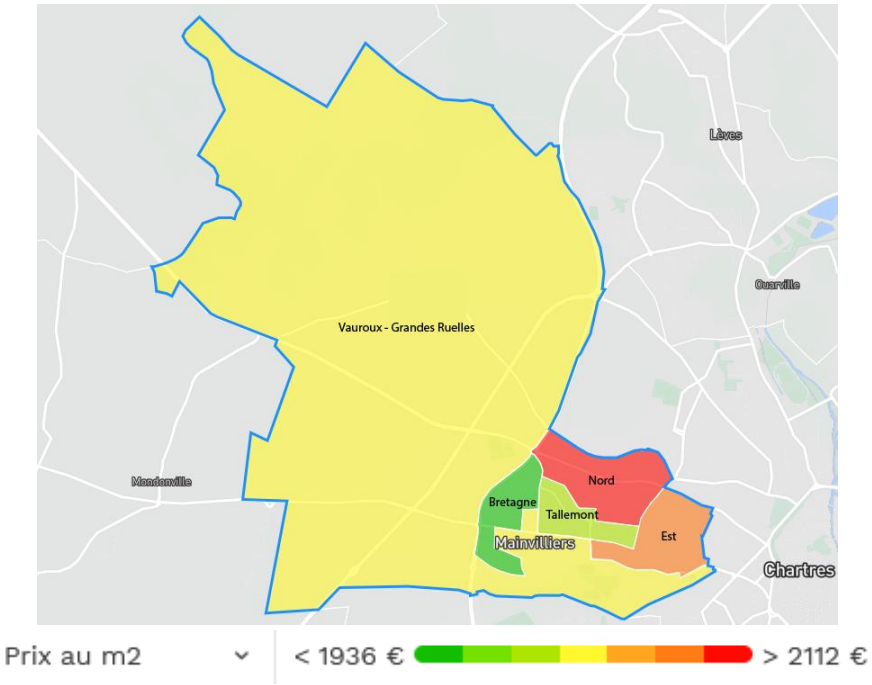


Figure 42 - Analyse des prix au m² par IRIS à Mainvilliers – source meilleursagents.com

L'observation des prix au m² des différents quartiers de la Commune nous montre des **prix plus importants sur les secteurs Nord et Est**. Ce sont les secteurs **les plus proches de Chartres** et comprenant le plus de logements pavillonnaires. A l'inverse, le prix des parcelles est plus faible sur les quartiers Bretagne et Tallemont qui subissent un déficit d'image et un parc de logements collectifs de grands ensembles vieillissant.

La Communauté d'Agglomération Chartres Métropole présente globalement un marché immobilier tendu. Cela s'explique notamment par :

- le pôle économique départemental qu'elle constitue,
- un cadre privilégié nourrit par la richesse de la vallée de l'Eure,
- la proximité avec l'Ile-de-France.

Cependant, Mainvilliers est moins affectée par la pression immobilière que certaines de ses communes voisines, ses prix étant relativement inférieurs. En moyenne un appartement coûte 2187€/m² à Chartres contre 2006€/m² à Mainvilliers en 2022.

Malgré les faibles prix, il reste difficile pour les Mainvillois de réaliser un parcours résidentiel complet au sein de leur commune en raison d'un niveau de vie faible.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants a augmenté de 66 logements entre 2008 et 2017, passant de 266 à 368 logements. **Le taux de vacance passe ainsi de 5,5% à 6,9% mais reste assez faible et témoigne d'un marché plutôt tendu**.

2.7. L'hébergement des publics spécifiques

2.7.1. Les jeunes

L'agglomération chartraine ne constitue pas un pôle universitaire. Par conséquent, la demande de logements pour étudiants est faible.

Il n'existe aucune structure spécifique de type résidence étudiante sur Mainvilliers. L'essentiel des 16-25 ans doit donc traiter directement avec les propriétaires des parcs privé et social.

En revanche, il y a bien une demande de logement de la part des jeunes, elle est issue d'une cohabitation pour vivre en couple. Toutefois, l'offre actuelle ne permet pas une décohabitation optimale des jeunes Mainvillois.

Malgré ces manques, le territoire communal continue d'attirer les jeunes couples, grâce à son offre de petits logements et de logements sociaux.

L'analyse réalisée avec Action Logement permet d'identifier un besoin d'environ 150 logements, à loyer abordable, très souples en termes de fonctionnement. Le PLH identifie des besoins de diversification de l'offre existante par le développement de nouveaux produits :

- Résidence hôtelière à vocation sociale, logements communaux, tiny house (« maison minuscule », c'est-à-dire une offre d'habitat à coût réduit et à installation rapide), agri camping, location chambres, logements-foyers (résidences sociales, jeunes actifs, FJT…), développer une offre type FJT pour les plus de 30 ans ;
- La captation de logements au loyer abordable sur le marché privé.

Aucun projet n'est cependant encore connu.

2.7.1. Les personnes âgées

Comme dans quasiment toutes les communes françaises, la part des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter à Mainvilliers (20,1% de la population en 2008 et 25,7% en 2018).

Pourtant, la ville ne présente **aucun hébergement spécialisé pour les personnes âgées**. Il semblerait que les personnes âgées résident essentiellement dans les parcs privé et social ou dans les hébergements spécialisés des communes limitrophes.

Selon le PLH, l'offre en hébergement pour les personnes âgées de l'agglomération chartraine se concentre à Chartres, Lèves, Luisant et Lucé. **Ces structures suffisent à satisfaire les besoins de la communauté d'agglomération.**

Le vieillissement de la population pose de manière concrète les questions du maintien à domicile, de la perte d'autonomie et du maintien d'une vraie vie sociale.

De plus, le logement des personnes âgées, du fait d'un vieillissement croissant de la population et du phénomène de retour en centre-ville pour le 3ème âge, représente un **enjeu fort d'adaptation des parcs anciens**, public et privé.

Aussi, le conseil général a mis en place un dispositif d'aide dans le cadre d'adaptation des logements des personnes âgées et handicapées (2002).

Pour les organismes HLM, une aide forfaitaire de 3 049€ par logement est allouée pour la constitution d'un parc de logements adaptés aux personnes âgées – dans la mesure où cette action est inscrite dans la convention d'objectif signée entre le Département et le bailleur social.

Dans le cadre du vieillissement de la population qui devrait gagner progressivement l'ensemble de l'agglomération, le dispositif ECLAT (engagement Commun pour le Logement et l'Autonomie en territoire) a permis d'identifier une série d'actions à réaliser à Chartres mais qui ont

vocation à être élargies à l'ensemble de l'agglomération :

1/ l'habitat : Proposer une offre de logements adaptée aux séniors, notamment en encourageant l'adaptation de leur habitat, en favorisant le maintien à domicile le plus longtemps possible.

2/ les transports et la mobilité : Favoriser une meilleure appropriation du réseau de transport urbain par les séniors.

3/ le lien social et la lutte contre l'isolement : Favoriser les interactions et l'appropriation des espaces de la ville par les séniors, créer du lien social et rompre l'isolement.

2.7.2. Les personnes défavorisées

L'offre pour les personnes défavorisées est relativement faible. La commune compte uniquement :

- un foyer accueil résidence social de 49 logements (coATEL)
- un foyer de jeunes travailleurs migrants de 48 studios dont la compétence est celle de l'État.

Le reste de l'offre se concentrent dans les villes de Chartres et de Lucé.

Selon le diagnostic du PLH, les besoins en hébergement et en logement adaptés étaient globalement couverts, il apparaît cependant des besoins ciblés sur certaines catégories de ménages, nécessitant de déployer une réponse dédiée :

- 1 Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique) : 20 à 25 logements Prêts locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)
- 3 à 5 opérations d'Habitat intergénérationnel et résidences sénior HLM : 120 à 150 logements répartis de la manière suivante :
  - 20 % PLS (Prêt locatif Social)
  - 25 % PLAI
  - 55 % PLUS (prêt Locatif à usage Social)
- 1 pension de famille : 25 à 35 logements Prêts locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)

Parallèlement, le nombre de logements d'insertion ne semble pas suffisant pour faire face aux besoins des ménages fragiles ou en rupture.

2.7.3. L'accueil des gens du voyage

Conformément à la loi du 5 juillet 2000 (modifiée), le schéma départemental d'accueil des gens du voyage doit prévoir les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage. Il fait aussi connaître aux collectivités locales l'ampleur des besoins à satisfaire.

Les communes de plus de 5 000 habitants comme Mainvilliers sont dans l'obligation de réaliser une aire d'accueil. **Il existe à Mainvilliers une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 24 places**. La ville ne manifeste pas de nouveaux besoins.

2.8. L'Opération de revitalisation de territoire Chartres Métropole restructurer une offre de l'habitat attractive en centre-ville

2.8.1. Diagnostic et conclusions des études réalisées à Mainvilliers (forces, faiblesses, enjeux)

a) ETUDES FINALISEES :

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
1, 2, 3, 4 et 5	Etude socio-urbaine du quartier Tallemont - Jaurès	URBICUS TECHNE CITE	Commune de Mainvilliers	Ville de Mainvilliers et ANRU	Le quartier Tallemont-Bretagne en difficulté ; Un centre-ville en manque de cohérence et d'attractivité ; une nécessité d'intervention ; Des équipements vieillissants.
1 et 2	Etude sociale et technique de la copropriété Tallemont	SOLIHA	Commune de Mainvilliers	Ville de Mainvilliers et ANAH	Un bâti dégradé ; Une nécessité de réhabiliter via un plan de sauvegarde.
1, 2, 3, 4 et 5	Etude de maîtrise d'œuvre urbaine	URBICUS SAEDEL VERDI	Commune de Mainvilliers	Ville de Mainvilliers, CDC et ANRU	Définition du plan-guide du projet de mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville.

b) ETUDES EN COURS :

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'œuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
1	Etude pour l'élaboration du plan de sauvegarde la copropriété Tallemont	SOLIHA	Commune de Mainvilliers	Commune / ANAH.

c) CONCLUSIONS TRANSVERSALES :

Les forces du territoires Mainvillois :

- Un territoire entre ville et campagne.
- Mainvilliers bénéficie d'une bonne desserte routière constituée des RD 905, 105, 939 et 24. Ce réseau lui assure la liaison avec les communes voisines de l'agglomération. Par ailleurs, sa proximité avec l'A11 et la gare de Chartres lui permettent d'atteindre Paris en moins de 1h15.
- Des commerces de proximité, services et des enseignes alimentaires sont présentes sur le territoire de Mainvilliers.
- Les habitants bénéficient directement d'espaces verts et sportifs qualitatifs : le square Anjou (espace verts d'environ 5 000 m2 avec des jeux pour enfants), le Complexe sportif Maroquin (offre en activités sportives variée : football, athlétisme, saut en longueur, en hauteur, saut à la perche, aire de lancer, handball, basketball, badminton ...), la piscine et le parc des Vauroux, au sud de la commune, les courts de tennis ...
- Des équipements nés à la petite enfance qui sont nombreux : école élémentaire et maternelle Jean Zay, école élémentaire Emile Zola, Ecole maternelle Victor Hugo, centre de loisirs, pôle petite enfance, crèche « les mainvillous », collège Jean Macé, EREA Truffaut…
- La présence de la bibliothèque Jean de la Fontaine en tant que lieu culturel est un atout important. De nombreuses animations y sont dispensées : spectacles et contes jeune public, projections de film, bébés lecteur, accueil des écoles, semaine du bien-être...
- Les services de proximité y sont nombreux : le centre socio-éducatif qui propose des activités et services favorisant l'insertion, l'accès à la culture et aux loisirs, le centre communal d'action social (CCAS) qui anime une action générale de prévention et de développement

social, le foyer Marie-Hélène Foucart qui propose des services aux aînés en matière d'animations, d'aide sociale et de restauration...

- Le tissu associatif sur Mainvilliers est également dense, et ressort comme un véritable atout du territoire.
- A noter enfin la présence sur la commune d'une épicerie solidaire qui bénéficie à des personnes en situation de fragilité sociale, et qui leur permet d'acheter des produits alimentaires, d'hygiène et d'entretien à moindre coût via un contrat d'engagement réciproque et avec un accompagnement social et budgétaire avec les familles.
- En termes d'offre de santé, la commune de Mainvilliers accueille 11nstitut de diabétologie, un Hôpital privé et des médecins qui exercent en libéral : généralistes, dentistes, infirmiers, gynécologues, sage-femmes, psychologues, kinésithérapeutes, pédiatre, podologues et psychomotriciens.

Les faiblesses du territoire :

- Le constat sur l'offre résidentielle nous amène à observer un manque de mixité sociale à certains endroits et particulièrement au sein du QPV : en effet, le logement HLM à l'échelle du QPV représente 96 % de l'ensemble des logements. La « Banane >> est d'ailleurs évoquée comme un symbole identitaire fort de Tallemont. Une identité urbaine forte sur le QPV mais stigmatisante : l'image globale d'un quartier populaire avec de vraies difficultés, doté d'une architecture singulière et vieillissante qui n'est plus adapté aux modes de vie contemporain, avec la crainte grandissante des propriétaires environnants de voir leurs biens se déprécier ... A cela s'ajoute un nombre important de ménages en situation de fragilité. Des constructions qui parfois présentent une architecture vieillissante. Le centre-ville de Mainvilliers, qui se concentre autour de l'hôtel de ville, présente un caractère peu lisible et surtout vieillissant. En effet, l'offre commerciale déployée au niveau du centre commercial Tallemont reste limitée et peu lisible du fait de l'architecture peu qualitative du bâtiment, de l'aspect « sombre » des cellules en rez-de-chaussée et leur aspect peu avenant. Le turn-over des commerces y est important.
- Les équipements comme la salle des fêtes, la bibliothèque, les locaux mutualisés du CCAS, de la DGVL et de la Police Municipale ainsi que les salles de réunion Victor Hugo présentent une architecture peu qualitative et donc peu attractive pour le territoire.

Les opportunités :

- Un projet de mutation urbanistique validé et couvrant les 15 prochaines années, visant à intervenir sur le QPV de manière à

favoriser la mixité sociale et l'ouverture du quartier (programme de démolitions de logements sociaux, production de logements neufs en accession libre, reconstitution de logements locatifs sociaux de manière plus équilibrée en partie sur le territoire, qualification des espaces publics et réhabilitation de la barre Jaurès), redynamiser le centre-ville, enrichir le pôle loisirs sur Esther Villette-Vauroux et améliorer l'offre résidentielle du secteur Bretagne.

- L'élaboration en cours du plan de sauvegarde de la copropriété Tallemont.

Les objectifs :

Les études réalisées ont permis de définir les grands objectifs du projet de mutation urbanistique de Tallemant et du centre-ville, que la commune souhaite promouvoir plus largement à l'échelle de l'opération de revitalisation de territoire (ORT). Ces objectifs ont ainsi été reformulés pour s'appliquer plus spécifiquement à l'ORT :

Objectif n° 1 : Améliorer l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale.

Objectif n° 2 : Adapter la densité à son environnement et aux fonctions urbaines visées.

Objectif n° 3 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.

Objectif n° 4 : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.

Objectif n° 5 : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique.

Objectif n° 6 : Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité en prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

2.8.2. Définition des secteurs d'intervention

Au sein du périmètre stratégique des communes de Chartres, Lucé et Mainvilliers, deux secteurs d'intervention sont définis :

- Un secteur continu englobant les centres-villes de Lucé (y compris les quartiers Maunoury et Vieux Puits), de Mainvilliers et de Chartres jusqu'au quartier de La Madeleine ;
- Un secteur 2 à Mainvilliers.

4.1.3. A Mainvilliers, le segment mainvillois du secteur d'intervention global ainsi qu'un secteur n°2.

Le segment mainvillois du secteur d'intervention global a été pensé de manière à intégrer le centre-ville mais plus globalement le projet de mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et qui s'étend sur trois secteurs (pour lesquels les enjeux urbains sont rappelés en annexe) : le QPV Tallemont-Bretagne au nord-ouest, le centre-ville, le secteur Esther Vilette Vauroux. Il a ensuite été élargi pour intégrer les immeubles présents sur la commune, les linéaires commerciaux mais aussi de manière à assurer une connexion avec Chartres et Lucé (cf. plan ci-dessous).

Figure 43 – Périmètre ORT à Mainvilliers – Source : ORT

Objectif n° 1: Améliorer l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale :

- Encourager la réhabilitation des logements anciens, lutter contre la vacance et l'habitat indigne;
- Réduire la part de logements sociaux sur le QPV, et rééquilibrer l'offre à l'échelle de la commune;
- Favoriser les parcours résidentiels positifs ;
- Maintenir des prix et loyers abordables tant pour le locatif (y compris social) que pour l'accession ;
- Privilégier la commercialisation de logements en tant que résidence principale en utilisant en particulier par la mise en avant de la TVA à 5,5 % ;
- Renforcer l'offre manquante en grands logements sociaux.

Objectif n° 2 : Adapter la densité à son environnement et aux fonctions urbaines visées :

- Maintenir la densité actuelle du QPV ;
- Qualifier l'avenue V.Hugo pour constituer une véritable avenue du centre-ville, avec des programmes de logements plus denses et en lien avec l'arrivée du BHNS.
- Diversifier l'offre du logement.

Objectif n° 3 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique :

- Redynamiser le centre-ville de Mainvilliers en proposant une offre commerciale adaptée aux besoins et attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain ;
- Améliorer l'offre d'équipements de proximité ;
- Développer un vrai pôle loisirs.

Objectif n°4 : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants :

- Améliorer le réseau de transport en augmentant la fréquence de circulation et son amplitude horaire (BHNS) ;
- Promouvoir les mobilités douces ;
- Construire en privilégiant les traversées, et hiérarchiser les voies.

Objectif n°5 : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique :

- Viser la performance énergétique des bâtiments ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour contribuer à la réduction du risque d'inondation et éviter les phénomènes d'ilot de chaleur ;
- Sensibiliser les habitants de demain à la mise en place de bonnes pratiques (compost, économies d'énergies…).

Objectif n°6 : Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité en prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures :

- Poursuivre la concertation pour concevoir des espaces publics conformes aux attentes des futurs usagers ;
- Associer les futurs gestionnaires et agents de sécurité à la conception des espaces publics.

Un second secteur d'intervention a été défini et correspond à la présence d1mmeubles des années 40 et des années 70. Sur ce périmètre, il est souhaitable de ne pas prévoir d'exonération de CDAC. Ce périmètre s'inscrit en cohérence avec les ambitions des ORT et surtout ceux listées ci-dessous :

- Adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité (correspond aux enjeux du centre-ville, des linéaires commerciaux, et du bâti ancien) ;
- Lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne (correspond aux enjeux du centre-ville, des linéaires commerciaux, et du bâti ancien) ;
- Valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable (correspond aux enjeux du centre-ville, de linéaires commerciaux, et du bâti).

<u>Axes de l'ORT :</u>

Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;

Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

Axe 3 - Développer l'accessibilité ; la mobilité et les connexions ;

Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics.

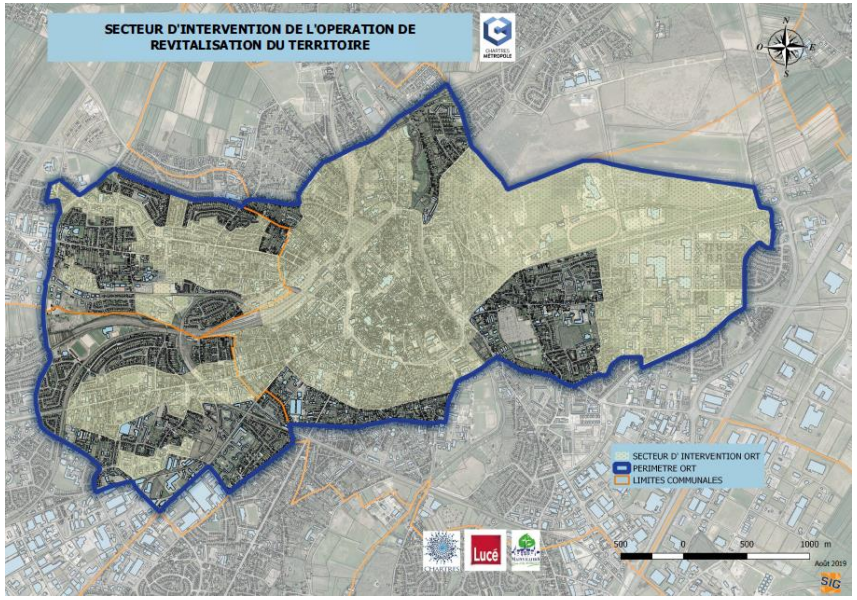


Figure 44 - Secteur d'intervention de l'opération de revitalisation du territoire - Chartres Métropole

2.8.3. Descriptif du dispositif et portée de l'opération :

L'opération se présente sous trois grands axes :

- Renforcer la remise à niveau du parc privé occupé.
- Faciliter les parcours résidentiels et contribuer à l'attractivité urbaine par le réemploi des logements vacants.
- Traiter l'habitat dégradé et délaissé sur des secteurs stratégiques en lien avec des projets de restructuration urbaine.

a) VOLET URBAIN DE L'OPERATION A MAINVILLIERS :

- Projet de mutation urbanistique de Tallemont-Bretagne et du centre-ville qui va générer à plus ou moins long terme des changements dans l'offre résidentielle, les espaces publics, l'offre d'équipement et commercial (ex : réaménagements des espaces publics au sein du QPV, requalification de la place du marché...).
- Un diagnostic sur le commerce.
- Développement de pistes cyclables.
- Traitement de la copropriété privée Tallemont dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde. Une alternative intégrant la démolition sera également étudiée.

b) VOLET FONCIER A MAINVILLIERS :

Figure 45 - Cartographie des secteurs prioritaires au sein de l'ORT - Source : ORT

Secteurs prioritaires (au sein de l'ORT) définis selon les critères suivants :

- Présence d'un potentiel de réhabilitation, concentration d'une vacance structurelle et/ou d'un bâti dégradé.
- Des projets de requalification urbaine (aménagement de places ou d'axes structurants, entrée de ville, mobilités à améliorer ou en cours d'amélioration) et/ ou d'équipements qui jouent sur l'attractivité du secteur.
- Un foncier qui permet la densification de parcelles qui entraine des réalisations de constructions non maitrisées impactant sur le bâti existant.
- Des secteurs en perdition d'attractivité commerciale et immobilière.

Mainvilliers

Secteurs	Typologie de logement et potentiel de réhabilitation	Caractéristiques de l'environnement urbain	Enjeux	Actions d'accompagnement
Jean Moulin	-**41** logements dont 40 en copropriété - peu de vacance : 3 logements vacants depuis + d'1an - 25 logements en état passable à médiocre	-quartier résidentiel desservi par des routes secondaires parfois étroites et avec des problèmes de stationnements	L'amélioration du bâti existant et l'accompagnement du parc en copropriété pour préserver une offre mixte de qualité	
République Est	- **80** logements privés sur 129 -un secteur diversifié mais plus marquée par les maisons individuelles (45) et les monopropriétés (26) que par les copropriétés (9) - un taux élevé de vacance : 15 logements vacants depuis + d'1an -- 21 logements en état passable à médiocre	-Axe passant dans la continuité de Chartres aménagé avec un sens de circulation - Présence diffuse d'anciens commerces actuellement vacants - des parcelles en profondeur faisant l'objet de densification par division - foncier potentiellement transformable	Un développement urbain maitrisé en favorisant un équilibre entre la densification des parcelles avec des objectifs de production en logement neufs et la réhabilitation et reconquête de l'existant	-Favoriser une règlementation pour le maintien d'un tissu pavillonnaire et la réhabilitation encadrée -Possibilité d'utiliser des outils semi coercitifs (permis de louer, ou si parcelle stratégique ORI)
République Ouest	- **84** logements privés sur 86 -un secteur très marquée par les copropriétés (40) puis par les maisons individuelles (26) et plus modérément par les monopropriétés (18) - 8 logements vacants depuis + d'1an - 12 logements en état passable à médiocre	- Axe de desserte principal qui est composé d'un tissu ancien et plus résidentiel - secteur où des réhabilitations peu qualitatives se sont développées	L'amélioration du parc bâti et l'encadrement plus stricte des réhabilitations réalisées par le privé afin ne pas voir se développer des monopropriétés dégradées	-Favoriser une règlementation pour le maintien d'un tissu pavillonnaire et la réhabilitation encadrée
Philarète Chasles-Impasse des Vauroux	- **33** logements privés sur 34 -un secteur très marquée par les maisons individuelles (24) et une présence très modérée de copropriétés (4) et de monopropriétés (5) - 5 logements vacants depuis + d'1an -8 logements en état passable	- secteur résidentiel composé d'un bâti ancien se trouvant à proximité de chartres -présence d'une friche bâti en devenir (locaux au département)	La réhabilitation du bâti en respectant les particularités architecturales et l'accompagnement d'une copropriété fragile.	

Figure 46 - Actions par secteur - Source : ORT

2.9. Synthèse et enjeux

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un rythme de constructions de logements soutenu : une centaine de logements par an entre 2016 et 2021 • Nombreux projets à venir qui devraient assurer le dynamisme de la construction neuve : réhabilitation du secteur Tallemont-Bretagne • Avec 41% de logements sociaux, Mainvilliers respecte la loi SRU et les 25% de logements sociaux requis • Faible vacance des logements même si en augmentation (5,5% en 2013, 6,9% en 2018) • Un bon équilibre entre logements de 3, 4 et 5 pièces ou plus • Une diversification de l'offre de logements qui commence juste à s'opérer au profit du parc privé et d'un élargissement des typologies (T2 et T5 et plus) • Prix du foncier encore contenu mais en hausse constante	• Une demande et une offre en logement social pas totalement en adéquation (pour les T5 principalement) • Concentration de l'offre locative sociale sur les quartiers Bretagne et Tallemont • La répartition des statuts d'occupation n'est pas équilibrée les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est • Un parc immobilier à diversifier (41% de logements sociaux en 2018) • Aucune offre d'hébergement pour personnes âgées • Le faible taux de vacance de Mainvilliers témoigne d'une certaine pression sur le parc de logements • Une offre de logements de petites tailles (T1/T2) faible en diminution (19,4% en 2008, 17,3% en 2018)

ENJEUX

- Maintenir un volume de production de logements élevés pour atteindre les objectifs du PLH : 65 logements/an à l'horizon 2035
- Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à l'évolution démographique (vieillissement de la population mais attractivité pour les jeunes ménages), en offrant les moyens d'un parcours résidentiel complet sur le territoire en proposant des logements, services et équipements adaptés à la demande grâce à la construction de :
    - petits logements en réponse à la croissance du nombre de petits ménages et adaptés aux personnes âgées, aux jeunes décohabitants et aux familles monoparentales,
    - logements de type T2, T3 et T4 pour répondre à la demande de locatifs sociaux,
    - grands logements à des prix attractifs pour les ménages avec enfants afin d'éviter leur départ vers d'autres communes.
- Diversifier les produits logements (forme, typologie, statut d'occupation) dans des gammes de prix accessibles et diffuser à l'ensemble des quartiers
- Augmentation de la part des logements de taille petite à moyenne en location privée afin d'améliorer les parcours résidentiels
- Développer l'offre de logements en accession sociale
- Maintenir un taux de vacance des logements faible
- Poursuivre l'amélioration de l'image de Mainvilliers
- Renforcer la mixité sociale dans tous les quartiers grâce notamment à une meilleure répartition des logements sociaux
- Favoriser le renouvellement urbain afin de protéger le cadre naturel
- Atteindre un objectif de zéro artificialisation nette sur le territoire
- Mettre en œuvre l'ORT

2.10. Carte des enjeux socio-démographique et de l'habitat

Limites communales

Contour iris

Démographie et ménages

Accueillir des nouveaux ménages en catégorie socio-professionnelle intermédiaire / cadres supérieurs

Logement

Adaptater quantitativement et qualitativement de l'offre de logement

Développer le logement en accession sociale

Mettre en place une meilleure répartition des logements sociaux

Atteindre un objectif de Zéro Artificialisation Nette

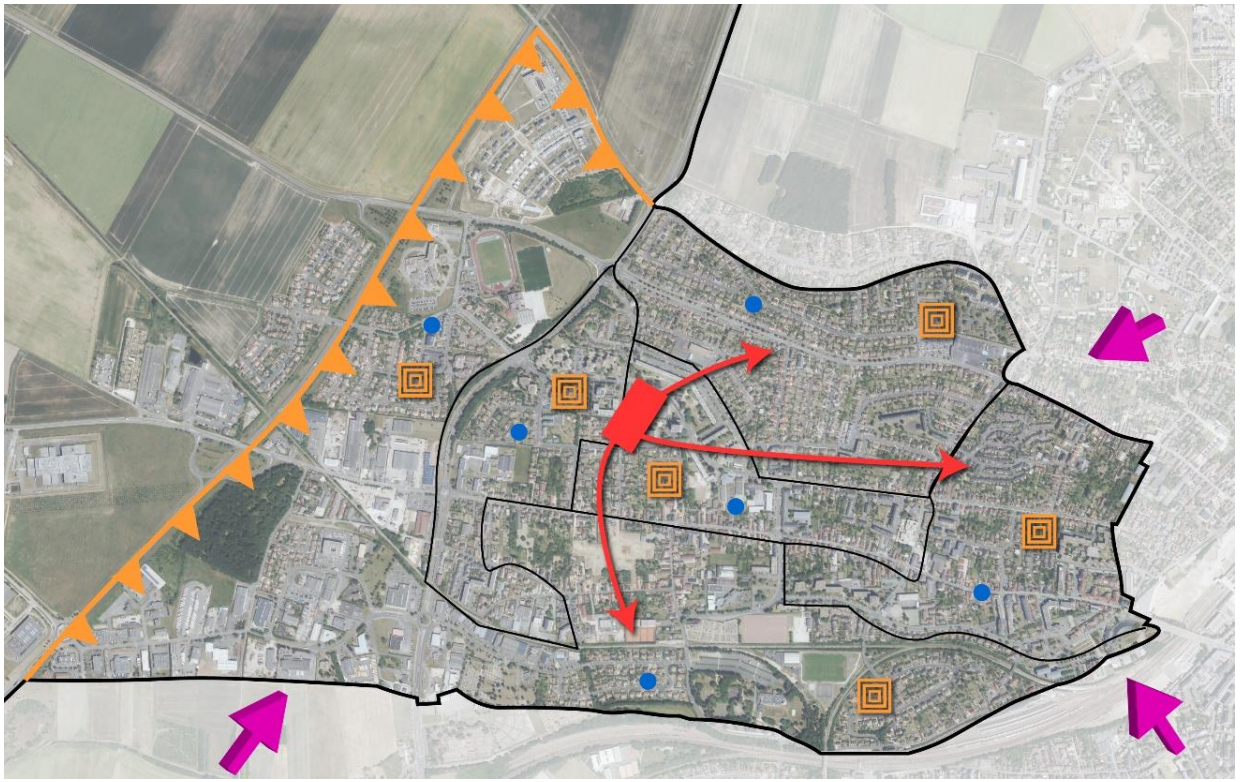


Figure 47 - Carte synthétique des enjeux du contexte socio-démographique – Source : Atelier TEL

3. L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

L'analyse de la répartition de l'offre en équipements, services et commerces sur la commune de Mainvilliers est basée principalement sur l'exploitation statistique de la Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE. Cette base répartit les différents types d'équipements en 7 domaines :

- commerces,
- services aux particuliers,
- enseignement,
- santé,
- sports, loisirs et culture,
- transports et déplacements,
- et tourisme.

La commune comptait en 2020, selon la Base Permanente des Equipements de l'INSEE, 279 équipements, services et commerces toutes catégories confondues.

3.1. La nature des équipements, services et commerces sur le territoire

Mainvilliers offre donc de nombreux équipements à ses habitants. Les catégories les plus représentées sont les services aux particuliers (41,9%), suivi des équipements de santé (30,5%), des commerces (11,8%) et des équipements de sports, loisirs et culture (9,7%). La catégorie la moins présente est celle associée au tourisme (0,4%).

Concernant les transports et déplacements, les données sont à prendre avec précaution puisque ne sont pas représentés certains équipements comme les arrêts de bus, le stationnement vélo et pistes cyclables…

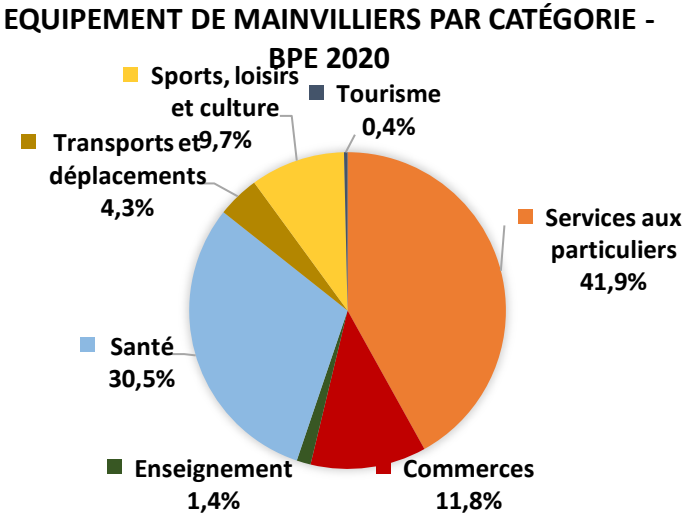


Figure 48 – Répartition des équipements (%) – Source BPE INSEE 2018

La **forte présence des équipements de santé est à relever**, avec 85 établissements sur la commune. Elle montre une bonne prise en charge de cette question par la ville. En effet on trouve un bon nombre de spécialistes en tout genre (cardiologie, gastro-entérologie, kinésithérapeute, gynécologue…), en revanche le nombre de médecins généralistes est quant à lui relativement faible : d'après la carte recensant les équipements de santé sur la commune on compte 6 médecins généralistes. Pour une commune de 11 206 habitants, cela représente 1 867 patients pour un médecin.

La commune voisine Lucé, compte quant à elle 10 médecins généralistes pour une population de 16 107 habitants, ce qui fait 1 610 patients pour un médecin. On arrive à une proportion plus ou moins similaire.

En début d'année 2023, la situation des professionnels de santé d'Eure-et-Loir, et plus particulièrement au sein du territoire de la métropole

chartraine a été détaillé et fait suite aux tensions récentes enregistrées en fin d'année 2022. Chartres métropole fait face à un phénomène en constante augmentation depuis de nombreuses années : le manque de médecins traitants sur son territoire. Les chiffres suivants montrent cet état des lieux :

- 18 départs à la retraite en 2022
- 2 installations sur la même année
- 1 habitant sur 3 qui ne possède pas de médecin traitant.

(source : https://actu.fr/chartres/)

Enfin, l'absence d'équipement touristique montre clairement que la commune n'est pas adaptée à l'accueil de touristes.

Cette répartition est caractéristique d'une commune résidentielle attachée à la bonne santé de ses habitants.

3.2. Des équipements, services et commerces majoritairement de proximité

L'INSEE propose un classement par gammes des équipements répertoriés dans la Base Permanente des Equipements, afin de réunir ceux présentant des logiques d'implantation voisines. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population.

Sur les 279 équipements répertoriés à Mainvilliers, 278 sont classés par l'INSEE et se répartissent selon 3 gammes de desserte :

Gamme de proximité : (école maternelle, pharmacie, boulangerie...) permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants et usagers : **183 équipements**

Gamme intermédiaire : (orthophoniste, supermarché, gendarmerie...) répondent à des besoins moins fréquents, hebdomadaires : **49 équipements**

Gamme supérieure : (maternité, médecin spécialiste, théâtre...) se trouvent davantage dans les pôles urbains et permettent de répondre à des besoins plus ponctuels et spécifiques : **46 équipements**

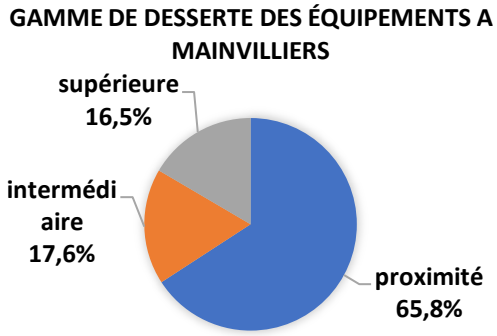


Figure 49 - Répartition des équipements par gamme - Source BPE INSEE 2018

Aussi, il apparait **que l'offre relève majoritairement de la gamme de proximité** : 65,8%. Toutefois, Mainvilliers possède une offre d'équipements intermédiaires (17,6%) et supérieures (16,5%) non négligeable, liée notamment à une offre d'équipements de santé bien développée sur la commune.

Rapporté au nombre d'habitants, la **densité d'équipements** est de :

164,5 équipements, services et commerces de proximité pour 10 000 habitants

44/10 000 habitants pour la gamme intermédiaire

41,3/10 000 habitants pour la gamme supérieure

250,7/10 000 habitants pour l'ensemble des équipements

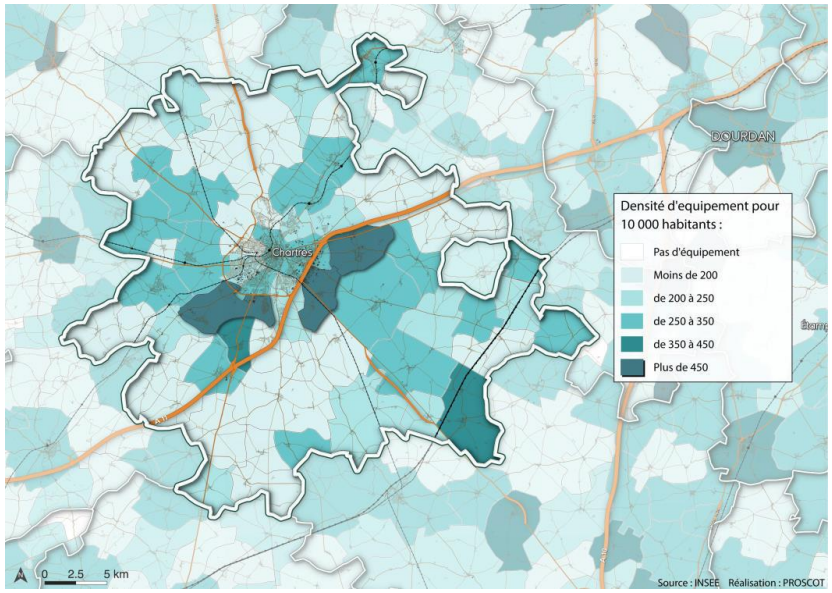


Figure 50 - Densité des équipements pour 10 000 habitants – Source INSEE – Réalisation PROSCOT

	Proximité		Intermédire		Supérieure		TOTAL	
TERRITOIRE	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité po 10 000 ha
Chartres Métropole	**2 738**	**202,3**	**726**	**53,6**	**280**	**20,7**	**3 744**	**2**
Centre-Val de Loire	57 877	224,6	12 922	50,1	3 913	15,2	74 712	2
Eure-et-Loir	9 531	219,7	2 064	47,6	570	13,1	12 165	2
CA du Pays de Dreux	2 542	225,4	528	46,8	123	10,9	3 193	2
Orléans Métropole	5 293	189,3	1 488	53,2	611	21,9	7 392	2
CA Rambouillet Territoires	1 812	232,5	372	47,7	129	16,6	2 313	2
Tours Métropole	5 905	202,2	1 767	60,5	785	26,9	8 457	2

Figure 51 - Densité des équipements selon la gamme et comparaison - Source : INSEE, BPE 2016, traitement EAU

Ainsi, on remarque que la densité des équipements de proximité et de gamme intermédiaires est inférieure à celle de la CA Chartres Métropole (respectivement 202,3 et 53,6 pour 10 000 habitants en 2016). Seule la densité des équipements de gamme supérieure 41,3/10 000 habitants se trouve supérieure à celle de la Chartre Métropole (20,7/10 000 habitants).

Nous pouvons donc en conclure que Mainvilliers présente une offre assez développée d'équipements, mais que comparativement à la CA Chartre Métropole, présente une densité lacunaire en termes d'équipements de proximité et intermédiaire.

L'offre d'équipements de santé quant à elle est complète et très développée sur le plan de la diversité des spécialistes présents sur le territoire, mais reste néanmoins insuffisante pour ce qui concerne les médecins généralistes. Mainvilliers fait partie des territoires d'Eure et Loir en déficit de médecins généralistes, une situation alarmante et qui suscite aujourd'hui l'attention des élus.

3.3. La répartition géographique des équipements

La **répartition** des équipements sur la commune est globalement **bien équilibrée**. Toutefois, cet équilibre révèle **l'absence d'un véritable centre-ville** regroupant services et commerces.

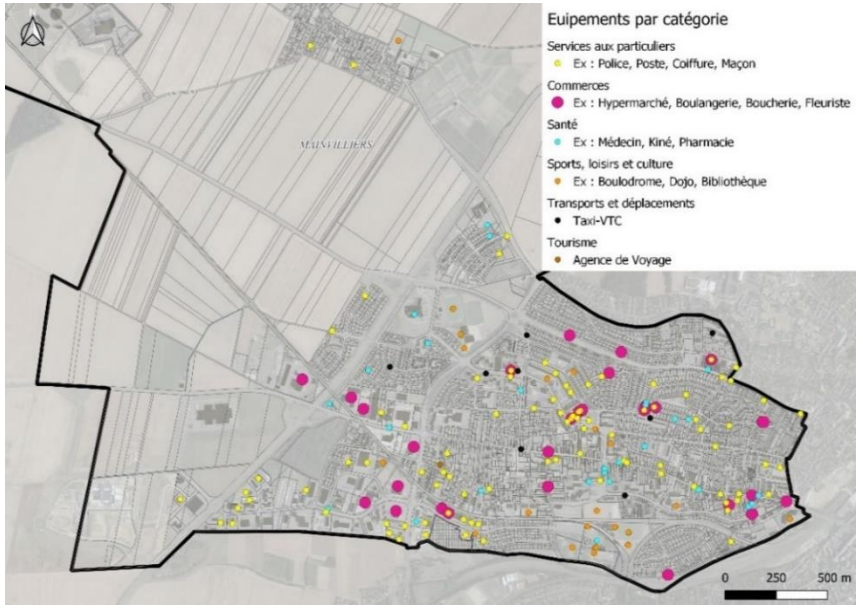


Figure 52 – Localisation des équipements par catégorie – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

3.4. L'offre en équipements, services et commerces par domaines

3.4.1. Les équipements de la petite enfance

La ville de Mainvilliers dispose de **deux structures d'accueil pour la petite enfance** : Les Mainvillous et Roule Bonhomme.

- Les Mainvillous :

Cette structure est moderne et propose des modes de garde variés pour les enfants de 0 à 4 ans non scolarisés, à savoir :

- accueil régulier ;
- accueil occasionnel ;
- crèche familiale : 14 assistantes maternelles, employées par la mairie, accueillent à leur domicile, en fonction de leur agrément, un maximum de trois enfants de moins de trois ans. 39 enfants sont concernés à temps plein et 4 à temps partiel. Chaque semaine, des activités de groupe sont organisées dans la structure ;
- multi-accueil : un accueil régulier de l'enfant (temps fixe d'au moins deux heures par semaine) ou occasionnel. Des professionnels de la petite enfance de divers horizons (infirmières puéricultrices, éducatrice de jeunes enfants, assistantes petite enfance, auxiliaires de puériculture, psychologue et assistantes maternelles) encadrent les enfants non scolarisés, du lundi au vendredi de 7h30 à 18h30, dans la structure Les Mainvillous. Au total, 20 places sont disponibles en accueil régulier et 5 places en accueil occasionnel. 150 enfants y sont inscrits.

- Roule Bonhomme :

C'est un lieu d'accueil enfants-parents (LAEP) qui propose un espace de rencontre et de jeux pour les enfants de moins de 4 ans accompagnés d'un adulte. L'accueil est anonyme et gratuit et uniquement les jeudis (9h-11h30 et 14h-17h).

Des espaces de jeux (peinture, dînette, livres…), de nombreux jeux et des animations (chansons…) sont également proposés. L'accès est réservé aux parents et aux enfants, libre et sans réservation.

Le service de PMI

Des consultations médicales gratuites sont réalisées par le personnel de la Protection Maternelle Infantile (PMI), sur rendez-vous, pour les enfants âgés de 0 à 6 ans. Elles ont lieu tous les lundis matin et un mercredi après-midi par mois.

Une permanence est assurée par les infirmières puéricultrices les mardis et vendredis matin, de 10h00 à 11h30.

3.4.2. Les équipements scolaires primaires

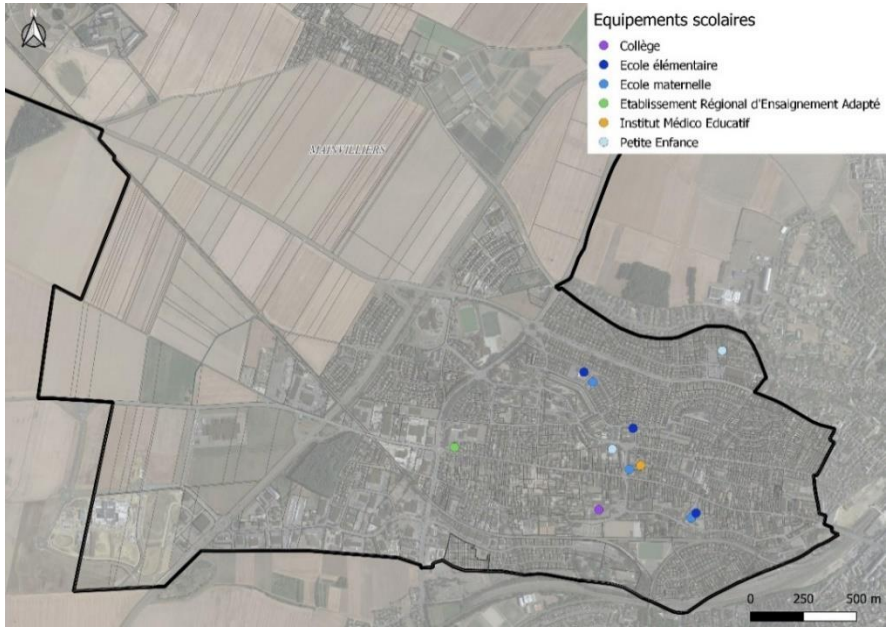


Figure 53 – Localisation équipements scolaires – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

a) LES ECOLES MATERNELLES ET PRIMAIRES

Mainvilliers compte **3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires**. Au cours de l'année scolaire 2020-2021, ces écoles regroupent environ 1 033 élèves, soit une augmentation de 33 élèves en 10 ans. Aucune fermeture de classe n'est prévue à ce jour.

Type d'école	Nom	Nombre d'inscrits en 2021-2022	Capacité d'accueil
Maternelle	Coubertin	149	151
Maternelle	Jean Zay	121	162
Maternelle	Victor Hugo	139	150
Élémentaire	Coubertin	248	232
Élémentaire	Jean Zay	155	212
Élémentaire	Émile Zola	221	346

Figure 54 – Effectifs des écoles primaires – Source : Mairie de Mainvilliers 2021

L'ensemble des équipements scolaires est relativement de bonne qualité. Cependant, des travaux restent à effectuer (changement des sanitaires, mise en place d'ampoules basse consommation, remise en état du système de chauffage etc.).

En termes de capacité d'accueil, on relève que l'école élémentaire Coubertin accueille plus d'élèves que ne lui permet sa capacité, l'école maternelle Coubertin est quant à elle à la limite de ses capacités.

Les écoles primaires sont principalement concentrées au centre de la ville, le long d'un axe nord sud allant de la rue Jean Zay au nord au parc Vauroux au sud. Aucune école n'est implantée dans l'ouest de la ville. La jeunesse de la population laisse à penser **qu'un rééquilibrage est peut-être nécessaire**.

Figure 55 – Photo du groupe scolaire Jean Zay

b) L'OFFRE PERISCOLAIRE :

Un accueil périscolaire est assuré avant et après l'école :

de 7h30 à 8h30 et de 16h30 à 18h dans les écoles maternelles,

de 7h30 à 8h30 et de 16h30 à 18h00 dans les écoles élémentaires : ateliers du soir avec accompagnement éducatif (les CP peuvent s'inscrire à l'accueil maternel de 16h30 à 18h00, et les CE1 et CE2 peuvent s'inscrire à l'accueil maternel de 18h00 à 18h30).

Chaque école est équipée d'un lieu de restauration, qui fonctionne de 11h30 à 16h30.

a) LE TRANSPORT SCOLAIRE

L'ensemble des écoles primaires est relativement bien desservi par les transports en commun, via le réseau de bus Filibus.

Deux bus assurent le transport des enfants scolarisés dans les écoles maternelles et élémentaires de la ville à 7h45, 11h30, 13h00 et 16h30 les lundi, mardi, jeudi et vendredi.

Le transport scolaire est un service destiné aux enfants des écoles maternelles et élémentaires, domiciliés dans les rues ou quartiers de Mainvilliers desservis par l'itinéraire. Il est gratuit pour les enfants des écoles maternelles et payant pour ceux des écoles élémentaires.

Le transport s'adresse en priorité aux élèves des classes de CP, CE1, CE2 ainsi qu'aux classes CLIS (Classes d'Intégration Scolaire). Les élèves des classes de CM1 et CM² peuvent bénéficier du transport scolaire s'il reste des places disponibles. Aucun transport scolaire n'est assuré pour les jeunes scolarisés à l'école Emile Zola (sauf cas exceptionnels).

3.4.3. Les équipements scolaires du secondaire

Mainvilliers accueille un établissement du secondaire : il s'agit du **collège Jean Macé**. Il regroupe 498 collégiens au cours de l'année scolaire 2020-2021, soit 25 collégiens de moins que l'année précédente, mais 66 de plus que lors de l'année 2015-2016.

Les effectifs de cet établissement sont ainsi en augmentation ces dernières années, inversant la tendance des années 2000.

Figure 56 - Collège Jean Macé

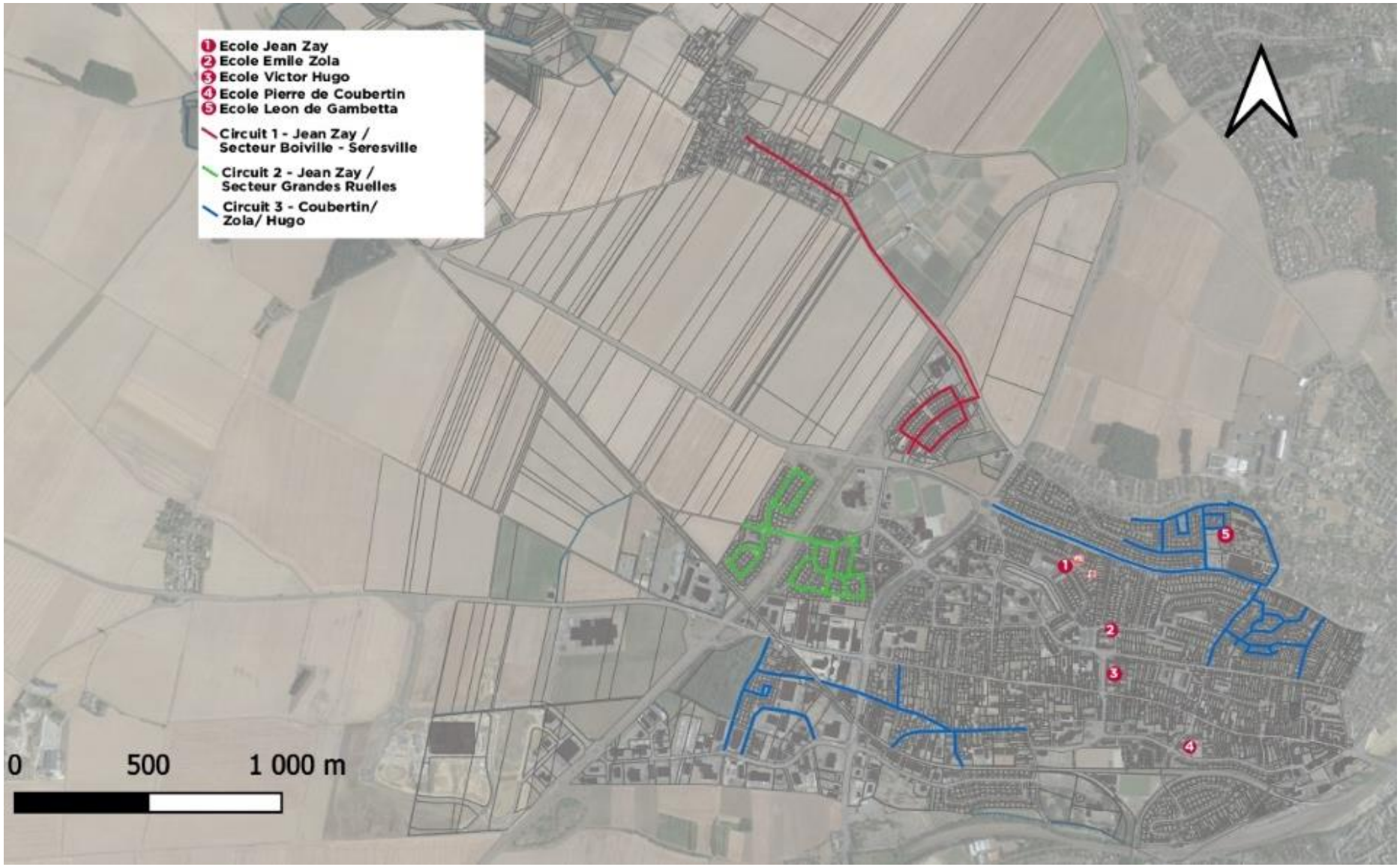


Figure 57 – Circuits scolaire – Source : ATELIER TEL PLU de Mainvilliers – Juillet 2023

3.4.4. L'offre en équipements de santé

L'offre en équipements sanitaires est diversifiée mais peut être confortée au regard des évolutions démographiques. Le vieillissement de la population entraîne de nouveaux besoins, il sera intéressant de développer des structures spécialisées pour personnes âgées comme des établissements à destination des personnes atteintes d'alzheimer.

L'offre se compose de la façon suivante :

1 clinique : 2 rue Roland Buthier

La clinique Saint- François est un équipement important qui fonctionne à l'échelle de toute l'agglomération, voire au-delà. L'offre de lits, d'emplois etc., dépasse les besoins de l'agglomération.

5 cabinets de médecins généralistes :

- 19 de la Libération
- 9 av Victor Hugo
- 2 rue Rolland Buthier
- 2 rue Boisville
- 9 avenue des Acacias

6 cabinets de kinésithérapie (9 kinésithérapeutes) :

- Résidence des Acacias Bât C1
- 43 rue de la République
- 9 avenue Victor Hugo
- 2 rue Rolland Buthiert
- 35 rue du Verger
- 4 impasse Paul Langevin

5 cabinets d'infirmiers

- 1 place Jean Macé
- 16 rue Flandres Dunkerque
- 9 rue Victor Hugo
- 66 rue Frederic Joliot Curie
- 2 rue Boisville

3 psychologues

- 79 rue de la République
- 6 rue Flandres
- 9 avenue Victor Hugo

2 diététiciens

- 9 avenue Victor Hugo
- 2 rue Rolland Buthier

3 pharmacies

- 20 avenue Gambetta
- 43bis rue de la République
- 56 rue Juliot Curie

Cette offre est confortée par l'aide sociale, qui s'illustre notamment à travers :

- Les assistances sociales
- Le centre communal d'actions sociales

L'offre est relativement fournie, et a su se développer au-delà du centre-ville : dentiste, psychomotricien, aide sociale à l'enfance, ESAT, psychologue… sont venus s'installer en plus de la clinique Saint François à l'ouest de la commune, ce qui a permis un rééquilibrage spatial.

3.4.5. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

L'offre en équipements sportifs est plutôt fournie, elle se compose en effet de :

- Un complexe sportif Pierre de Coubertin - Stade Esther Villette comprenant : deux terrains de boules stabilisés, des vestiaires équipés, un terrain de football engazonné, une table de ping pong, un plateau de handball et de basketball, une aire de saut en longueur, un anneau pour les cyclistes, une piste de vitesse enrobée de 100 m, etc.
- Le dojo Gaston Lemoine comprenant : salle équipée pour les arts martiaux et vestiaires équipés
- Le complexe sportif Bernard Maroquin - Stades Bernard Maroquin et de la Bilterie comprenant deux terrains de football, de handball, de badminton, une piste d'athlétisme de 400 m, une aire de saut en longueur, une aire de saut en hauteur, une aire de lancer (poids, marteau, disque, javelot), une aire de saut à la perche, une fosse steeple, une aire de pique-nique, une buvette, sonorisation, des vestiaires équipés, une table de ping pong.
- Un boulodrome au nord-ouest de la ville
- Des courts de tennis comprenant : 4 terrains en extérieur et 2 couverts
- L'équipement sportif de Seresville qui offre un terrain de football engazonné, une table de ping pong et un panneau de basketball.

Par ailleurs, une réflexion est actuellement menée sur l'éventuelle création d'un troisième gymnase.

Figure 58 – Stade Esther Villette

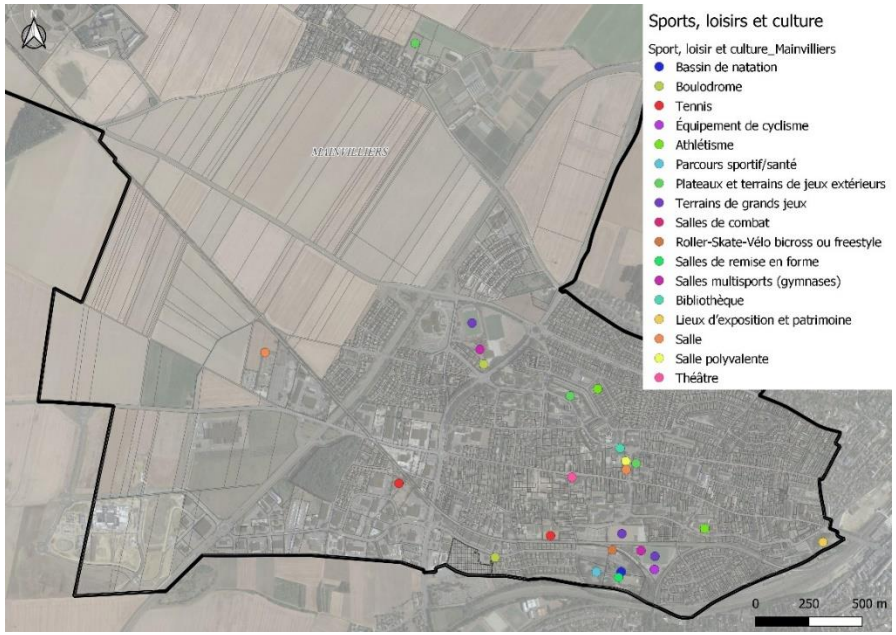


Figure 59 - Localisation équipements sportifs, de loisirs et culturels - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

Les équipements de loisirs et culturels sont les suivants :

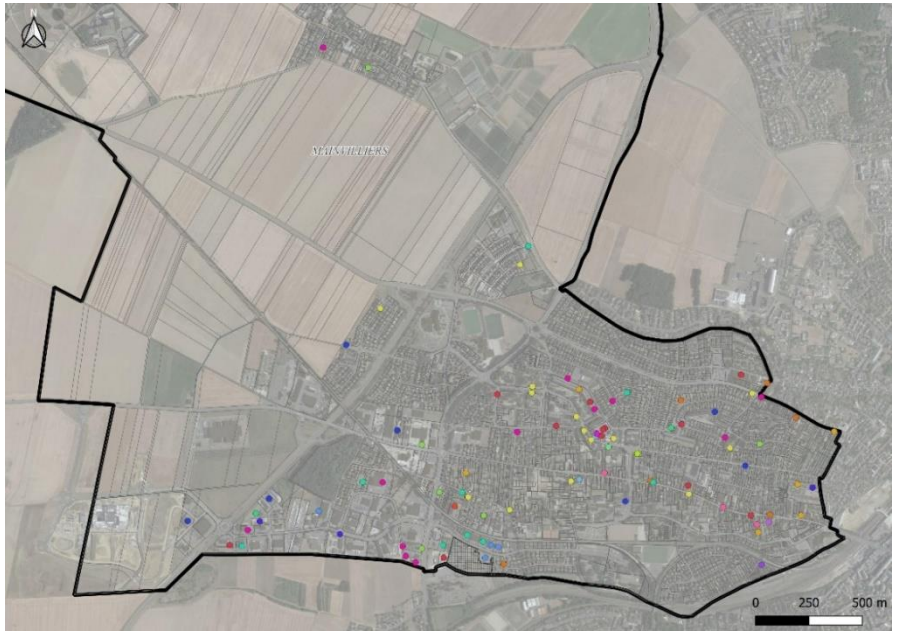
- 2 bibliothèques
  - 1 bibliothèque municipale Jean de la Fontaine : 131 avenue de la Résistance
  - 1 bibliothèque départementale de prêt : rue Jean Rostand
- 5 salles :
  - la salle des fêtes (1 avenue Victor Hugo) : d'une superficie de 481m², elle peut recevoir jusqu'à 450 personnes debout et 350 assises. Un projet d'extension du bâtiment va être réalisé.
  - la salle des Jardins familiaux (rue Château d'eau) : d'une superficie de 40m², elle peut accueillir entre 30 et 40 personnes.
  - les trois salles Victor Hugo (5 et 7 avenue Victor Hugo) :
    - ♦ Esméralda d'une superficie de 68m², elle peut accueillir 50 personnes ;
    - ♦ Ruy Blas d'une superficie de 43m² et d'une capacité d'accueil de 40 personnes ;
    - ♦ Gavroche d'une superficie de 43m² et d'une capacité d'accueil de 40 personnes.

Cette offre est confortée par la présence de 6 associations culturelles. Ces dernières sont elles-mêmes soutenus par l'ensemble du tissu associatif de la commune (environ 65 associations).

Figure 60 : Bibliothèque municipale Jean de la Fontaine

Figure 61 - : Salle des fêtes

3.4.6. Les services aux particuliers



Services aux particuliers
- Police
- DDFIP (Direction départementale des finances publiques)
- Banque, Caisse d'épargne
- Services Funéraires
- Bureau de poste
- Réparation automobile et de matériel agricole
- Contrôle technique automobile
- Location auto-utilitaires légers
- École de conduite
- Maçon
- Plâtrier peintre
- Menuisier charpentier serrurier
- Plombier couvreur chauffagiste
- Électricien
- Entreprise générale du bâtiment
- Coiffure
- Restaurant- Restauration rapide
- Agence immobilière
- Pressing-Laverie automatique
- Institut de beauté-Onglerie

En ce qui concerne les services aux particuliers, on retrouve sur le territoire en premier lieu un bureau de police assez central sur la commune ainsi que la Direction Départementale des Finances Publique au sud non loin de la frontière avec Chartres.

Les banques sont au nombre de 3, et à cela s'ajoute un bureau de poste au 135 de l'avenue de la Résistance dans le centre-ville.

Près du cimetière sont présents 2 services funéraires, et dans la zone d'activité du Vallier on note un nombre important de concessionnaires et services de réparation automobile :

- Motrio – Garage Marolles, 3 rue Paul Langevin
- Renault, 3 rue Paul Langevin
- Cohu Radiateurs et Fils, comme son nom l'indique spécialisé dans le service de réparation de radiateurs pour automobiles, 3 impasse Paul Langevin
- AMG Auto, 7 impasse Paul Langevin
- Garage Michau, un concessionnaire Peugeot dans la ZA Le Vallier, 28 rue Jean Rostand
- AD Carrosserie Nouvelle Derenne, 4 rue René Dumont
- Point S, ZA Le Vallier, 4 rue Paul Langevin

Mais aussi plus au nord :

- Bourgault Matthieu, atelier de carrosserie, 50 rue du Château d'Eau
- Pneu Plus, 56 rue du Château d'Eau
- Avatacar, 56 rue du Château d'Eau
- Sellerie Concept, un magasin de pièce de rechange automobiles, 58 rue du Château d'Eau

Au nord-est de la mairie, sur l'avenue des Acacias :

- EAG Chartres – Ligier & Microcar, 28 avenue des Acacias
- Chartres 28 RC, service de remoquarge, 21 av des Acacias

Enfin à l'est de la commune :

- Loulou Abdelhafid, atelier de réparation automobile, 28 rue Flandres Dunkerque

Pour compléter cette offre, il y aussi un centre de contrôle technique au 10 rue de Verdun.

Les auto-écoles :

- Auto-école de la Mairie, 66 rue Frederic Julio Curie
- Sérénité Conduite, 31 rue de la République

Et leur centre d'examen du permis de conduire au 2 chemin Rural les Hautaines.

Pour les services liés au bâtiment :

- 7 maçons
- 15 peintres et plâtriers
- 11 menuisiers charpentier serrurier
- 12 plombiers, couvreurs, chauffagiste
- 9 électriciens
- 2 entreprises générale du bâtiment

Les coiffeurs sont au nombre de 6 et sont majoritairement localisés davantage dans l'est de la commune :

- Le salon d'Emilie, 10 rue Paul Verdun
- Demelcoiff, 27 av Gambetta
- Belle coupe, 4 place du Marché
- Brigitte coiffure, 38 rue de la République
- Coiffure JKMR, 8 place du Marché
- Max Hair, 66 rue Fréderic Juliot-Curie

Quelques restaurants et restauration rapide sont aussi présents sur le territoire ainsi que 2 laverie automatique et 4 instituts de beauté.

Mainvilliers possède une bonne offre de service aux particuliers notamment pour ce qui concerne l'automobile, les travaux de bâtiment. En revanche subsistent quelques faiblesses, notamment au niveau des auto-écoles qui ne sont que 2 ce qui peut engendrer des temps d'attente pour pouvoir passer la formation du permis de conduire mais si le centre de formation Blanchard propose de venir en complément sur ce point-là pour permettre aux Mainvillois de passer le permis avec une formation accéléré. De plus, on trouve davantage de restauration rapide plutôt que de restaurant à proprement parler. Enfin, on ne compte aujourd'hui aucune agence immobilière à Mainvilliers, nous pouvons donc imaginer que ce sont les agences des communs alentours qui gèrent les locations et les achats immobiliers du territoire.

La ville compte 75,5 services aux particuliers pour 10 000 habitants. C'est représentatif d'une commune dites résidentielle si on compare par exemple avec Chartres, commune davantage urbaine et qui compte 137,73 services pour 10 000 habitants tandis que le département lui en compte 151,16.

3.5. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

3.5.1. Stratégie de cohérence régionale en aménagement numérique (SCORAN)

L'État et le Conseil régional du Centre ont défini des objectifs généraux d'aménagement numérique à travers la stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCoRAN) approuvé en février 2011 et servant de cadre de référence à l'élaboration des SDTAN.

La stratégie politique s'est développée autour de trois axes :

- Renforcer le pôle de compétence Technologie de l'Information et de la Communication (TIC) constitué par le Groupement d'Intérêt Public (GIP) « Région Centre Interactive » (RECIA) auquel a été confié la réalisation d'un schéma directeur régional des infrastructures et des usages numériques.
- Couvrir le territoire selon trois priorités :
    - Résorption des zones blanches haut débit
    - Résorption des zones blanches de téléphonie mobile
    - Développement du Très Haut Débit (THD)
- Développer les usages numériques par le déploiement des espaces publics numériques et par le soutien aux projets innovants et aux expérimentations.

La région affiche de nombreuses ambitions, parmi lesquelles :

- Cohérence de l'action publique : Réaliser des schémas d'aménagement numériques pour les six départements
- Services à la population : Assurer l'accès à la fibre optique

pour 70% de la population et l'internet rapide pour tous à l'horizon 2020 ; 20% de montée de débit sur fil de cuivre 20 Mégabits/seconde minimum à l'horizon 2020 ; Des solutions hertziennes et satellitaires pour les 10% de prises restantes à l'horizon 2020.

- Enseignement, recherche, formation : Opticaliser tous les sites du GIP RECIA d'ici 2016.
- E-santé : Opticaliser les grands sites de santé à l'horizon 2016
- Les zones d'activités en fibre optique : étendre le label Zone d'Activité Très Haut Débit (ZATHD)

3.5.2. Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)

Le SDTAN d'Eure-et-Loir se positionne dans la continuité de la SCoRAN de la Région Centre. Il indique que Chartres Métropole bénéficie d'une offre télécom satisfaisante au sein des principales Zones d'Activités Economiques, principalement grâce aux offres Très Haut Débit de la Régie du Pays Chartrain. A ce stade, l'implantation d'entreprises sur son territoire n'est pas freinée par le coût des infrastructures Très Haut Débit.

Aujourd'hui, la fibre Orange est déployée sur l'ensemble de la commune.

3.6. Synthèse et enjeux

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
• La petite enfance : une offre adaptée à la diversité de la demande • L'enseignement primaire : une offre en accord avec les besoins • Une offre d'équipements sportifs variée • Une offre de santé variée (médecin, pharmacie, podologue, kiné…) • Une répartition des équipements bien équilibrée sur la commune • Fibre optique Orange déployée sur la commune • Projet de construction d'une médiathèque et d'extension de la salle des fêtes	• Une offre d'équipements culturels encore trop faible • Quasi-absence d'équipements touristiques • Offre d'équipements de proximité et intermédiaires faible comparativement aux autres échelons administratifs • L'école primaire Coubertin présente une capacité d'accueil quasiment saturée en 2021-2022 : (école maternelle : 98,7%, école élémentaire : 106,9%) • Offre de santé (médecin généraliste, accueil personnes âgées) encore trop faible pour satisfaire les besoins de la population	• Développer l'offre en équipements de proximité en accord avec les projets de nouveaux logements • Constitution d'un véritable centre-ville en y regroupant les équipements de proximité • Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs • Anticiper la reconversion du site du parking de la piscine des Vauroux (parking) • Développer l'offre en équipement culturel • Développer les équipements pour la petite enfance • Adapter l'offre d'équipements sportifs à l'augmentation de la population (jeune public notamment) • Maintenir et développer l'offre de santé, notamment pour les personnes âgées, les enfants et les équipements de proximité (médecin généraliste, pharmacie, pédiatrie, service d'aide aux personnes âgées…) • Lutter contre le phénomène de désert médical • Développer une offre touristique locale en lien avec la voie SNCF désaffectée

4. UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFORCER

4.1. Une situation stratégique, en périphérie du principal pôle économique d'Eure-et-Loir

Mainvilliers se situe en plein cœur du bassin d'emploi de la communauté d'agglomération chartraine considéré comme le principal pôle économique du département d'Eure-et-Loir avec 57 869 emplois en 2018, soit 39,6% de l'emploi d'Eure-et-Loir (*Source : INSEE RP2018*).

La compétence « développement économique » est détenue par la communauté d'agglomération Chartres Métropole.

L'agglomération est historiquement spécialisée dans 2 filières industrielles qui permettent au secteur secondaire de se maintenir dans un contexte national de déclin. Ces 2 secteurs sont :

- la chimie - parfumerie – cosmétique de la Cosmetic Valley reconnue pôle de compétitivité,
- la sous-traitance automobile.

Mainvilliers bénéficie d'une situation géographique favorable au développement économique puisque la ville se situe :

- à moins de 50km de la région Île-de-France,
- entre Paris et la Bretagne (Nantes/Rennes) par le biais des autoroutes A11 et A81,
- à proximité de nœuds de communications rapides tels que la connexion SNCF qui relie Chartres à Paris en 50 minutes, l'accès à l'autoroute A10 à 25 minutes ou encore l'axe de la RN10.

4.2. Un développement économique qui se concentre principalement au sein de la zone d'activités du Vallier

La zone d'activités économiques (ZAE) du Vallier constitue le plus ancien secteur de développement économique de la commune de Mainvilliers et un pôle économique de premier ordre pour l'agglomération de Chartres-Métropole. Sa localisation en entrée de ville en fait un site stratégique. La trame urbaine a été élaborée pour les activités économiques : elle accueille 90 établissements spécialisés dans le commerce, dans l'artisanat et les services sur une superficie de 49,5ha et concentre 1 200 emplois (*Source Chartres Métropole, traitement EAU*). L'analyse foncière a montré que les typologies présentes peuvent être incompatibles avec la création d'espaces résidentiels ou mixtes pourtant la ZAE du Vallier se divise en 2 secteurs :

- à l'ouest, un secteur plutôt tourné vers l'industrie ;
- à l'est, une vocation commerciale dominante, à proximité d'une zone à dominante d'habitat.

Les prix de l'immobilier sur le site sont parmi les plus bas de l'agglomération chartraine, et la répartition est moyenne sur le site. Une évolution est à prévoir tant pour les prix concernant les terrains d'activités que le logement avec l'aménagement du Pôle Ouest et le développement de l'habitat par mutation du secteur. Une manne foncière et une mutabilité est possible ou réserve de réorganiser la ZAE.

L'intégration paysagère de cette ZAE est aujourd'hui peu qualitative, notamment le long des axes routiers tels que la RD905 ou encore l'avenue Gérard Philipe par exemple. Ces grands axes offrent une accessibilité de choix pour les activités, de par leurs gabarits routiers larges à la vocation économique du quartier. Cependant, les espaces piétons bien que relativement large, sont peu accueillants. De plus certains trottoirs sont ponctuellement étroits, et les itinéraires cyclables sont réduits à la seul

route D105 et leur connexion vers le centre-ville et Chartres est absente.

La voie ferrée traversant le site est un site unique dans le paysage urbain de l'agglomération. Elle est aujourd'hui un espace non exploité offrant de nombreuses opportunités d'aménagements et d'usages futurs, notamment pour les déplacements quotidiens ou touristiques. Elle fait partie d'une trame verte importante et dense qui constitue un atout pour la mutation du secteur, mais elle reste à structurer du fait de ses discontinuités et un manque d'harmonie. Dans cette dernière sont aussi présents les espaces végétalisés et imperméabilisés tel que le Bois du Château qui occupe une superficie importante. . Ces espaces permettent l'infiltration des eaux pluviales et l'amélioration de la qualité paysagère.

Des activités artisanales et de services sont également présentes de manière diffuse dans le tissu urbain, le long des rues de la République et de la Résistance essentiellement.

Figure 62 - Répartition parcellaire de ZAE du Vallier

Figure 63 - Zone d'activités du Vallier depuis la RD905

A l'échelle de l'agglomération

La compétence « développement économique » est détenue par la communauté d'agglomération de Chartres Métropole. A ce titre, la ZAE du Vallier joue un rôle intercommunal et offre des emplois à des populations en provenance de toute l'agglomération.

Cependant, le Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération chartraine a mis en exergue un déséquilibre territorial concernant le développement économique. Ainsi, la majeure partie des activités se trouve concentrée dans la partie Est du territoire. C'est un objectif majeur du SCoT que de contrebalancer cela, afin, notamment, de réduire l'impact des déplacements domicile travail, de redynamiser le tissu économique à l'ouest, etc.

Figure 64 - Extension de la ZAE du Vallier dite ZA Ouest

Une extension de la ZAE du Vallier, dite « ZA Ouest » a été réalisée à l'Ouest, au-delà de la RD905. Elle correspond à une superficie de 23ha situés à l'angle sud-ouest de l'intersection entre la RD905 et la RD24. Elle accueille le centre de traitement informatique du Crédit Agricole, soit un établissement tertiaire d'envergure (sur 19ha) ainsi qu'un pôle d'éco-constructions regroupant un ensemble d'entreprises artisanales et tertiaires. Cependant, les lots ont été attribués très rapidement et de nouveaux besoins se font sentir à l'échelle de l'agglomération alors même que l'aménagement de la ZA Ouest n'est pas encore terminé.

Le projet « Pôle Ouest » est un nouveau projet d'extension à l'ouest de la ZA Ouest et piloté par Chartres Métropole. Inscrit dans le SCoT de l'agglomération chartraine comme un des 4 sites d'urbanisation économique préférentielle, celui- ci se veut être le reflet du jardin d'entreprises situé à l'est de l'agglomération, c'est-à-dire être exemplaire en termes de qualité environnementale. Ce projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 190 ha sur une période de 15 à 20 ans entre Mainvilliers et Amilly.

Situé sur les communes de Mainvilliers et d'Amilly, ce pôle a pour principe de rééquilibrer le territoire et de relocaliser les activités économiques porteuses de développement mais implantées en cœur urbain et générant ainsi des nuisances vis-à-vis de secteurs résidentiels. Cet accueil d'activités présentant des contraintes de fonctionnement a nécessité de prendre en considération les enjeux de qualité environnementale permettant de valoriser ce pôle. En cours de réalisation, ce pôle recevra à terme des activités innovantes dédiées au BTP et à la valorisation des agro-produits mais aussi des activités connexes avec les autres pôles. Des espaces de vie et de services aux entreprises et aux salariés présents sont également programmés permettant par la même occasion de répondre aux besoins sur place. Elle accueille pour l'heure (2022) un Data Center d'Orange France, un E. Leclerc et quelques magasins spécialisés (électronique, peinture).

4.3. Le tissu commercial d'une commune de périphérie d'agglomération

L'appareil commercial mainvillois se distingue de la plupart des communes d'environ 10 000 habitants par l'absence d'une réelle centralité dynamique type « cœur de ville ». La carte ci-contre atteste ces propos : les équipements commerciaux sont éparpillés sur toute la zone urbaine de la commune. On note tout de même deux semblants de centralité, notamment près de la mairie avec le centre commercial Tallemont autour de la place du marché qui regroupe tous les services et commerces de première nécessité et près de la ZAE du Vallier avec ces grandes surfaces mais la présence de la ville centre de Chartres à proximité représente un contexte concurrentiel fort. De plus, l'urbanisation historique de la ville de type « village-rue » n'a pas aider non plus au développement d'un cœur de village puisqu'elle a eu pour conséquence un linéaire commerciale le long de la rue de la République plutôt que d'un réel espace central.

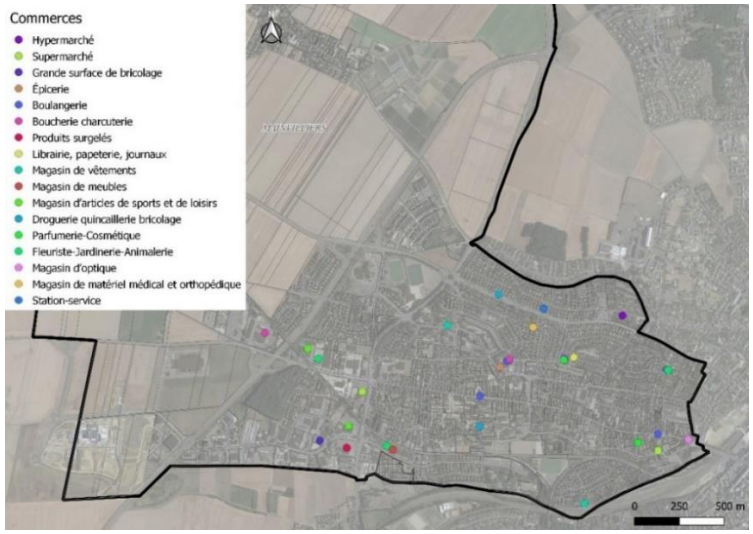


Figure 65 - Localisation des commerces - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

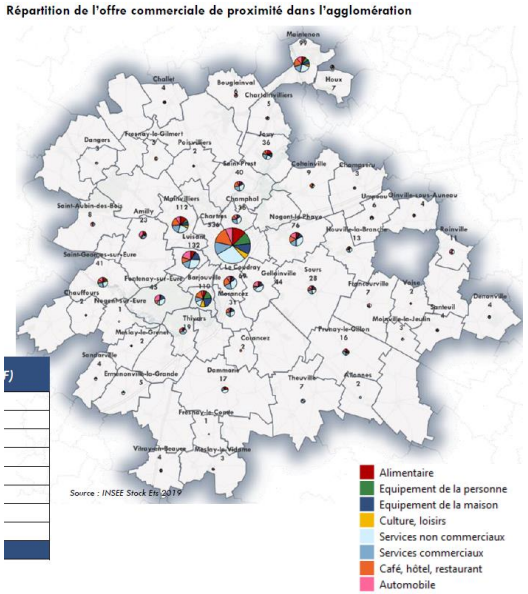
4.4. Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

4.4.1. Diagnostic :

a) ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE :

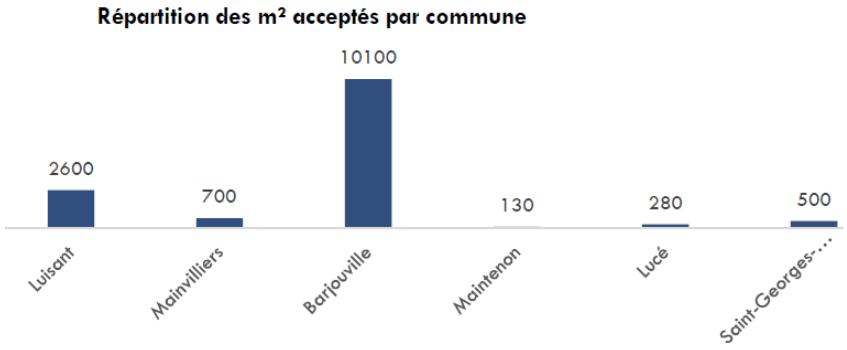
Le DAACL recense sur Mainvilliers :

⇨ 112 commerces (au sens du DAALC) à Mainvilliers sur les 869 de l'agglomération chartraine. (L'offre à l'échelle de l'agglomération est considérée comme peu dense).



⇨ 17 commerces alimentaire et un marché alimentaire le jeudi.

⇨ Un rythme d'autorisations CDAC relativement maîtrisé entre 2015 et 2021 à l'échelle de la métropole. A Mainvilliers, 700 m² de surfaces commerciales ont été accordés ces 6 dernières années (sur les 14 500m2 accordés dans la métropole).



⇨ Mainvilliers est classifié comme une polarité d'appui dans l'armature commerciale du territoire de Chartres métropole.

Niveau hiérarchique	Niveau de rayonnement	Offre
Polarité majeure	Supra territorial	*Plus de 50 000 m² de surface de vente de GMS Plus de 400 commerces (au sens du DAAC)*
Espace périphérique structurant	Supra territorial	*40 000 m² de surface de vente à dominante non alimentaire*
Polarité d'appui	15 000 à 20 000 hab	*12 000 à 17 000 m² de GMS 35 à 70 commerces (au sens du DAAC)*
Polarité de bassin	8 000 – 10 000 hab	*Plus de 6 000 m² de GMS Plus de 30 commerces (au sens du DAAC)*
Polarité de proximité	3 000 à 5 000 hab	*Au moins 5 commerces au sens du DAAC accompagnés ou non d'une surface alimentaire < 2 500 m² SV*

⇨ Le centre-ville de Mainvilliers possède 11 commerces, pas de vacances et un projet de renouvellement urbain.

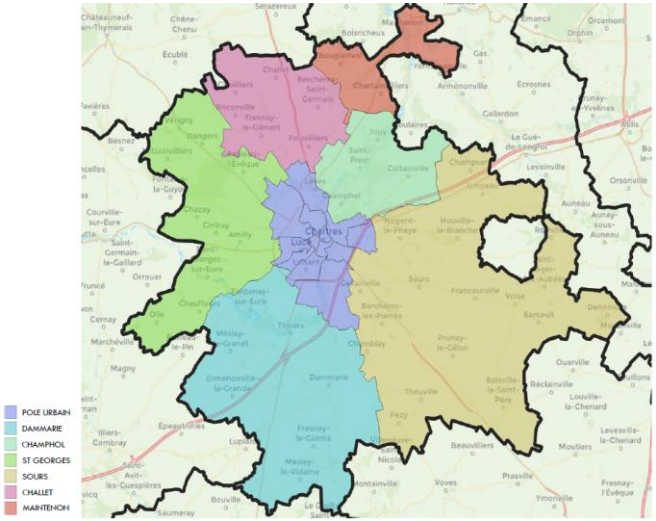
⇨ L'analyse qualitative (« satisfaisant », « moyennement satisfaisant » ou « peu satisfaisant ») du pôle périphérique le Vallier-Mainvilliers estime la circulation comme satisfaisante, cependant l'accessibilité/signalétique, le cadre urbain/aménagement et la qualité de l'offre sont considérés comme moyennement satisfaisant.

⇨ Concernant le bilan foncier des zones d'activités économiques étudiées à Mainvilliers : la zone Vallier-Mainvilliers et la zone Intermarché, la surface de parcelles commerciales représente 6,14 ha (4,19+1,95), le coefficient d'emprise au sol moyen est de 26% pour la première et 33% pour la deuxième, la surface des parcelles non commerciales sur lesquelles le commerce est autorisé (PLU) est de 35 ha (35+0).

Zone	Surface parcelles commerciales (m²)	CES moyen	Surface des parcelles non commerciales sur lesquelles le commerce est autorisé (PLU)
La Torche – Barjouville	22,58 ha	37%	15 ha
ZA Edmond Poillot - Chartres Est	1,86 ha	30%	110 ha
Euroval – Fontenay-sur-Eure	0,5 ha	18%	28 ha
Géant Casino – Lucé	8,78 ha	31%	1 ha
Intermarché – Champhol	2,74 ha	21%	2 ha
Intermarché – Saint-Georges-sur-Eure	0,59 ha	37%	-
Espace Activités - Lucé	0,85 ha	32%	121 ha
Val – Luisant	2,78 ha	31%	17 ha
La Madeleine – Chartres	14,73 ha	36%	0,13 ha
Le Vallier – Mainvilliers	4,19 ha	26%	35 ha
Intermarché – Maintenon	1,94 ha	29%	3 ha
Bois Paris – Nogent-le-Phaye	1,55 ha	30%	53 ha
Intermarché Les 3 Ponts - Chartres	2,24 ha	33%	-
Intermarché – Mainvilliers	1,95 ha	33%	-
TOTAL	**67,28 ha**		**385 ha**

b) ANALYSE DE LA CLIENTELE ET DE SES COMPORTEMENTS D'ACHAT (ENQUETE CLIENT SUR LES CENTRES-VILLES DONT CELUI DE MAINVILLIERS) :

⇨ Concernant les flux de consommation internes/les flux internes de consommation, Mainvilliers appartient au pôle urbain de l'agglomération.



⇨ Concernant la « clientèle active » de ces consommations, la ZA Le Vallier-Mainvilliers compte 90 établissements et 1200 salariés.

⇨ Concernant la « clientèle touristiques », aucun lieu de tourisme n'est recensé pour Mainvilliers dans la cartographie de l'agglomération à ce sujet.

4.4.2. Stratégie spatiale du DAACL à l'échelle de la métropole

4 AXES D'INTERVENTION

AXE 1	AXE 2
PRIORISER LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE MARCHANDE EN CENTRALITÉ	RENFORCER LA DESSERTE EN BESOINS COURANTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
AXE 3	**AXE 4**
FAIRE ÉVOLUER L'OFFRE DE L'AGGLOMÉRATION POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION	METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE RÉGÉNÉRATION DES ZONES COMMERCIALES

4.4.3. Enjeux identifiés dans le DAAC et le DAACL pour Mainvilliers :

⇨ En centre-ville :

- Développement et concentration quantitative des commerces et services (médicaux notamment).
- Montée en gamme de la qualité de l'offre alimentaire (notamment produits locaux,…). Développer une offre sédentaire et non sédentaire alimentaire pérenne.
- Création des conditions d'accueil adéquates (accessibilité…).

- ⇨ Assurer les équilibres territoriaux et entre formes de commerce pour conforter la fonction commerciale de la polarité d'appui qu'est Mainvilliers (au sens du SCOT) :
    - Maîtriser le format des surfaces alimentaires de périphérie.
    - Proscrire le développement de petits commerces en accompagnement des supermarchés
    - Permettre le confortement de l'offre occasionnel léger, occasionnel lourd.
- ⇨ Enjeu foncier autour des zones d'activités et zones d'économies mixtes.
- ⇨ Questions logistiques (problématiques du dernier kilomètre, entrepôt, …).
- ⇨ Les impacts en matière de développement commercial de l'ORT (exonération d'autorisation d'exploitation commerciale, renforcement du Droit de Préemption Urbain (DPU), suspension des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention par le préfet, l'encadrement des baux commerciaux du centre-ville pour permettre la création de logements au-dessus des locaux commerciaux).

4.5. Une armature commerciale diversifiée

L'armature commerciale de la commune comprend des petits commerces regroupés dans des pôles de quartier, complétés par 2 marchés et des moyennes et grandes surfaces commerciales d'échelon intercommunal.

Les linéaires commerciaux s'articulent autour des axes structurants de la ville et dans les quartiers les plus dynamiques :

- rue de la République,
- rue Pierre Coubertin en entrée de ville est (passerelle SNCF) autour de la supérette Carrefour City,
- avenue des Acacias et rue Joliot-Curie autour du centre commercial des Acacias,
- avenue Gambetta et diffus alentour en limite nord est du territoire communal.

Un marché de plein vent se tient chaque semaine au niveau de la place du marché le jeudi matin (environ 40 commerçants avec produits alimentaires et manufacturés, tissus, ameublements, décoration et habillement).

En matière de moyennes et grandes surfaces, Mainvilliers recense un magasin Intermarché (3 277m² de surface de vente) avenue Gambetta qui joue un rôle de locomotive commerciale et induit la présence de petits commerces et services aux alentours ainsi qu'un E. Leclerc Drive situé entrée de ville au sein du Pôle Ouest (3 500m² de surface commerciale).

Par ailleurs, la ZAE du Vallier présente une dimension commerciale importante dans sa partie Est puisqu'elle recense notamment un magasin d'équipements du jardin, un discount alimentaire Lidl, un magasin de sport Décathlon, un magasin de meubles, un supermarché asiatique, un magasin de déstockage, un magasin spécialisé pour l'animalerie, une mercerie-lainage notamment.

Figure 66 - Polarité commerciale des Acacias

Figure 67 - Grande surface commerciale, ZAE du Vallier

Figure 68 -Intermarché

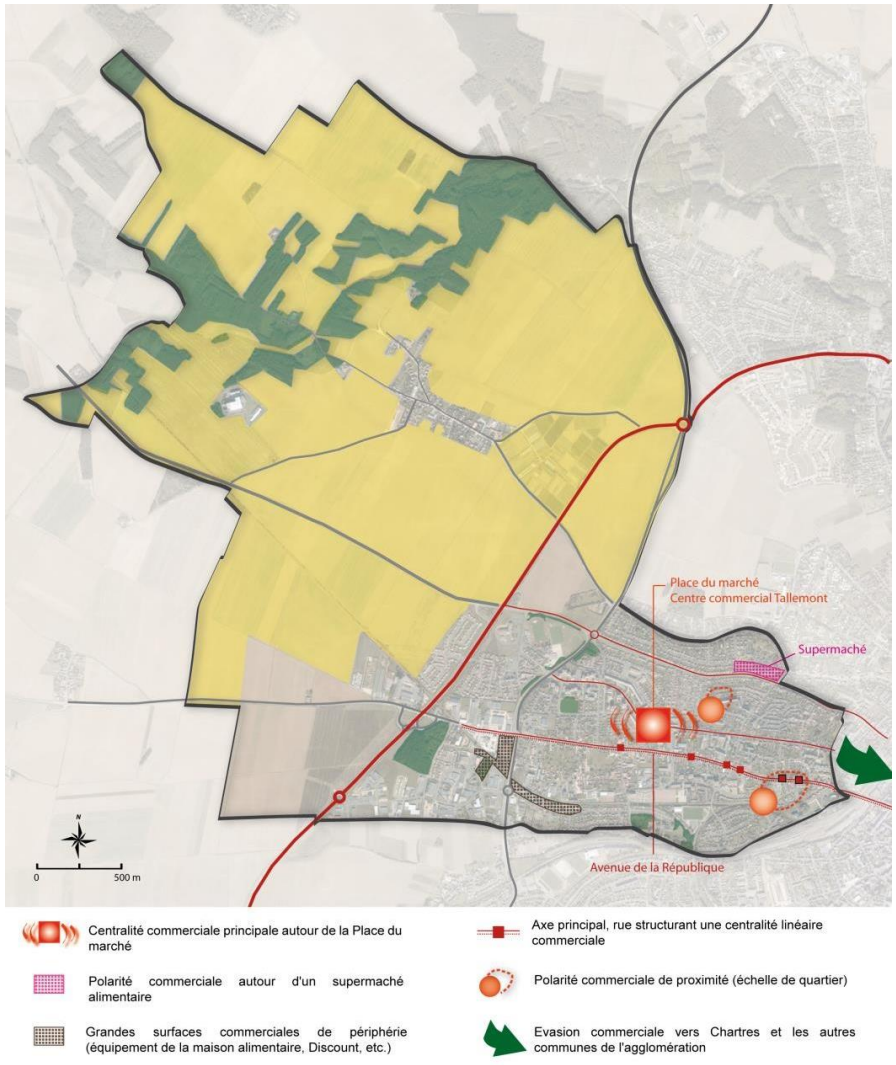


Figure 69 - Le tissu commercial d'une commune périurbaine – Source : CITADIA - PLU de Mainvilliers – Juin 2010

4.6. L'activité agricole

Mainvilliers appartient à la région naturelle de la Beauce Chartraine. Le territoire communal est composé pour plus de la moitié de terres agricoles, la surface agricole utile était de 870 ha en 2020 alors qu'elle était de 837 ha en 2000 (*source : Agreste)* pour une superficie communale totale de 1 192 ha (73 %). On peut expliquer cette augmentation de surface de terre agricole par plusieurs raisons :

- La reconversion de terres non agricoles en terres agricoles. Par exemple des terres boisées ou des zones humides transformées en terres agricoles.
- La mise en culture de terres abandonnées et laissées en friche par les agriculteurs locaux.
- Le remembrement des parcelles consistant à regrouper des parcelles adjacentes pour former des exploitations plus grandes.

Les paysages sont typiques des paysages de Beauce : de grands espaces ouverts particulièrement sensibles présentant des cônes de vues à préserver (cf. Etat initial de l'environnement).

Figure 70 - Plaine agricole de Beauce, vue sur Seresville

Lors du recensement Agreste de 2020, la commune comptait 9 exploitations agricoles en grandes cultures ou maraîchage / vergers, alors qu'elle en comptait 13 en 2000. En outre, l'INSEE a identifié 19 emplois offerts dans l'agriculture en 2018 contre 18 en 2007.

Les menaces qui pèsent sur l'agriculture céréalière à Mainvilliers concernent :

- la potentielle consommation de la surface agricole utile (SAU) au profit de l'urbanisation (mais on s'aperçoit que la SAU a augmenté en 20 ans),
- l'enclavement des terres agricoles,
- les conflits d'usages entre agriculteurs et citadins en périphérie de Chartres Métropole (circulation agricole difficile, déchets sauvages etc.),
- la présence de quelques fermes en milieu urbain.

Afin de maintenir ce type d'agriculture viable, l'enjeu principal réside dans la préservation de la surface agricole utile.

Depuis quelques années, une agriculture de proximité existe sur le territoire communal et plus particulièrement au niveau du hameau de Seresville. Ainsi, la Cueillette de Seresville offre aux habitants de l'agglomération la possibilité de s'alimenter par le biais de circuits courts (producteurs locaux) ou de cueillette directe sur le lieu de vente. De plus, elle se fait le relais des artisans alimentaires locaux par la vente de produits transformés issus de la production locale (miel, etc.).

Cette agriculture semble tout à fait adaptée au contexte périurbain de la commune de Mainvilliers.

4.7. Des potentialités touristiques d'une ville périurbaine grâce à un patrimoine naturel et bâti de qualité

La commune de Mainvilliers, du fait de son caractère préservé et de sa situation géographique en périphérie immédiate de la ville de Chartres, bénéficie d'atouts pour le développement des loisirs touristiques. Ainsi la commune est facilement accessible depuis le centre urbain de l'agglomération, tant par les transports collectifs que par les transports routiers.

Le réseau de pistes cyclables et autres chemins ruraux ou voies douces est également assez développé et permet à Mainvilliers d'assurer une fonction d'espace de respiration à proximité de la ville de Chartres. Les principales voies douces structurantes sont :

- le sentier des Hayes Tallemont (en limite communale avec Chartres),
- le sentier rural de Poiffonds qui emprunte la vallée de Vauroux,
- le chemin des bois de Seresville.

Mainvilliers possède un patrimoine de qualité autour du bois de Seresville (promenade et parcours de santé), mais aussi des parcs et jardins dans le tissu urbanisé ou des éléments bâtis tels que l'église etc. Le parc des Vauroux propose par exemple un parcours de santé, une aire de jeux, un parcours d'orientation…

La cueillette de Seresville contribue également à faire connaître le territoire et inciter à la découverte du patrimoine naturel.

L'offre de restauration n'est pas très développée sur la commune, tout comme celle des hôtels.

Figure 71 - Parcours santé de Seresville

4.8. Synthèse et enjeux

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
ECONOMIE	• Une population active et un nombre d'emplois en augmentation depuis 1999 • Une zone d'activités du Vallier qui offre un grand nombre d'emplois • Des projets d'extension de la ZAE du Vallier dans une logique intercommunale de rééquilibrage du développement économique vers l'ouest • Des projets qui incluent une dimension environnementale forte (éco-construction, éco-activités…)	• Un contexte économique intercommunal moins dynamique que le contexte local (stagnation de la population active et nombre d'emplois qui augmente très lentement) • Un taux de chômage en augmentation • Une ZAE du Vallier actuellement peu qualitative • Une accessibilité des secteurs d'activités moins qualitative en transports en commun qu'en transports routiers	• 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 • Anticiper la problématique d'accessibilité des sitesde projet de développement économique et notamment du projet « pôle ouest » • Valoriser la zone d'activités existante du Vallier en améliorant l'intégration paysagère des constructions industrielles et commerciales et permettre le changement de vocation de sa frange est dans le respect du SCoT • Réduire les impacts environnementaux des activités existantes et futures (consommation énergétique des bâtiments, déplacements pendulaires, risques, nuisances…)
COMMERCE	• Une armature commerciale diversifiée composée de commerces de proximité dans les quartiers, d'un marché et de grandes surfaces d'échelon supérieur (intercommunal) • Des linéaires commerciaux le long des principaux axes structurants	• Absence d'un « cœur de ville » structurant porteur de l'image de la ville • Un tissu commercial fortement concurrencé par l'offre des autres communes de l'agglomération et en particulier le centre de ville de Chartres • Des linéaires commerciaux parfois menacés par l'urbanisation à vocation d'habitat dans les quartiers • Une rue de la République encore très « routière » et peu adaptée à la circulation piétonne	• Consolider la centralité commerciale principale autour de la place du marché ainsi que la fonction commerciale de la rue de la République dans une logique de structuration du territoire • Tirer parti du renforcement du pôle gare de Chartres (pôle multimodal) et permettre le développementdes activités commerciales à proximité • Affirmer les polarités de quartiers dans une logique d'aménagement multifonctionnel et afin de dynamiser la vie locale • Montée en gamme de la qualité de l'offre alimentaire (notamment produits locaux,…) dans le centre-ville

			• Prendre en compte les impacts en matière de développement commercial de l'ORT (exonération d'autorisation d'exploitation commerciale, renforcement du Droit de Préemption Urbain (DPU), suspension des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention par le préfet, l'encadrement des baux commerciaux du centre-ville pour permettre la création de logements au-dessus des locaux commerciaux).
AGRICULTURE	• Une agriculture céréalière de qualité grâce à des espaces ouverts de grandes parcelles homogènes • Une agriculture typique de la Beauce Chartraine véhiculant l'image duterritoire • Une diversification de l'activité agricole vers les circuits courts, adaptée au contexte périurbain	• D'importants projets urbains venant grignoter la surface agricole utile au détriment de l'activité agricole • Des fermes encore présentes en milieu urbain susceptibles de générer des conflits d'usages	• Maintenir une agriculture viable sur le territoire communal en limitant la consommation d'espaces • Éviter 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'échanges avec le monde urbain dans un contexte de commune périurbaine
TOURISME	• Un patrimoine urbain et naturel de qualité favorisant les loisirs touristiques • Une commune accessible en transports collectifs et en modes doux depuis le cœur d'agglomération		• Valoriser le patrimoine naturel (bois de Seresville,etc.) et agricole (paysage de Beauce, patrimoine bâti…) afin de développer le potentiel en termes de loisirs touristiques

4.9. Carte synthétique des enjeux économiques et commerciaux

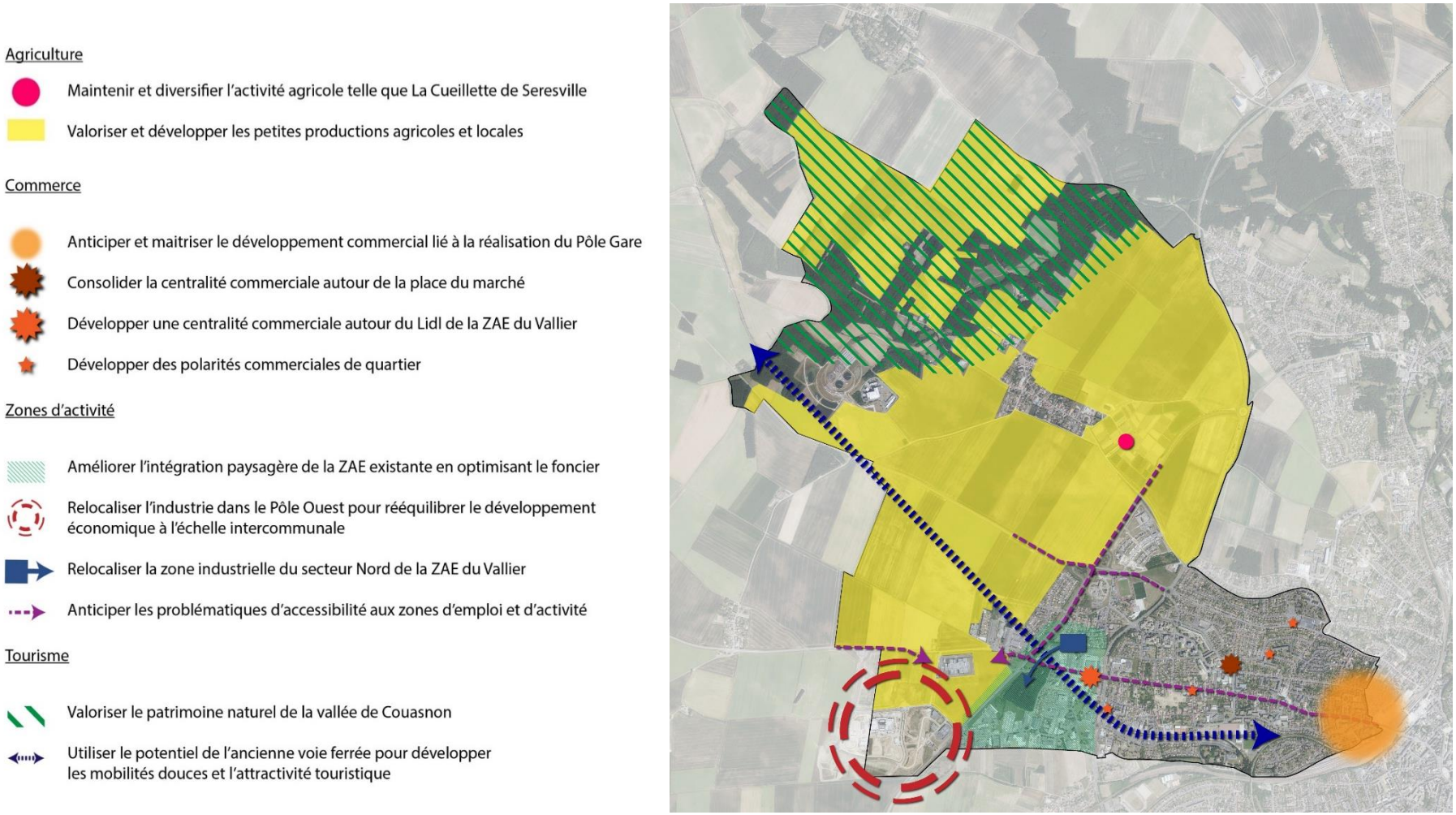


Figure 72 - Carte synthétique des enjeux des activités économiques et commerciales - Source Atelier TEL

5. UNE MOBILITE DURABLE QUI SE MET EN PLACE

5.1. Situation et contexte supra communal

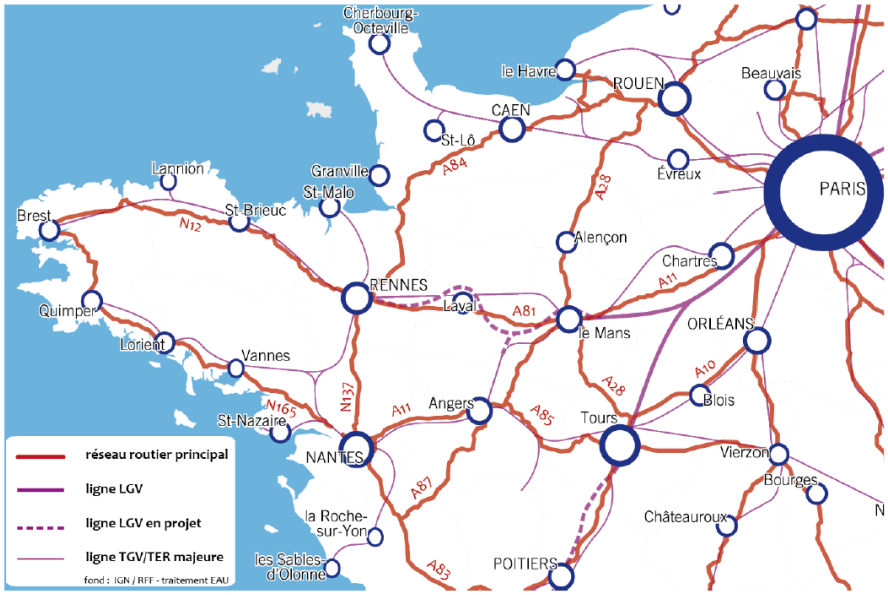


Figure 73 – Situation géographique – Source IGN/RFF

Mainvilliers se situe en périphérie de l'agglomération de Chartres, en position excentrée par rapport à la région Centre. Cependant, Chartres Métropole bénéfice tout de même d'une situation stratégique de carrefour routier :

- entre l'ouest de la France et Paris (via l'autoroute A11),
- entre le sud-ouest et Paris (via la RN10),
- entre les 2 capitales régionales que sont Orléans et Rouen (via la RN154).

En matière de déplacements, le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux que sont :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Chartraine,
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU),

Par ailleurs, d'autres projets et objectifs sont à prendre en compte dans le PLU et guident la commune dans les choix en matière de politique des transports :

- le projet de pôle gare,
- les bilans du Plan Vert de l'agglomération (schéma de circulation douce),
- le Schéma Directeur Cyclable d'agglomération,
- les objectifs retenus dans le cadre de l'agglomération.

5.2. Un réseau viaire impacté par un important trafic de transit et peu favorable aux relations interquartiers

5.2.1. A l'échelle de Mainvilliers

Mainvilliers s'est construit le long de 2 axes pénétrants menant à Chartres que sont la rue de la République (RD24) et l'avenue Gambetta (RD939). Cette urbanisation sous forme de « village-rue » a induit par la suite un développement urbain le long de voies parallèles à ces axes structurants :

avenue de la Résistance, avenue des Acacias par exemple.

Si le réseau viaire d'orientation est-ouest assurant la liaison entre la commune et le cœur d'agglomération apparaît très lisible et hiérarchisé, en revanche, les liaisons transversales sont peu lisibles à l'échelle de la ville. De ce fait, il existe peu de relations entre les quartiers favorisant l'unité du territoire.

5.2.2. A l'échelle de l'agglomération

La commune est concernée par 2 voies de transit importantes à l'échelle de l'agglomération que sont :

- la rocade dite « ouest » ou RD905 inachevée au nord,
- la « petite rocade ouest » ou RD105 qui correspond à une partie de la ceinture de boulevards périphériques de Chartres.

Ces voies ainsi que les voies traversantes est-ouest induisent un trafic de transit très lourd pour la commune (nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre, insécurité). Les voies départementales ne sont pas toujours adaptées à ce niveau de transit ce qui oblige les automobilistes à se reporter sur des secteurs résidentiels qui ne sont pas du tout prévus à cet effet (rue Henri Dunant notamment qui relie Lucé au centre-ville de Mainvilliers).

La commune était également concernée par le projet d'accélération de l'aménagement en 2X2 voies de la RN154 par mise en concession, et plus particulièrement par un contournement ouest de l'agglomération chartraine.

Après plus de 6 ans d'études et de concertations publiques encadrées par une douzaine de réunions des comités de suivi et de pilotage, le dossier a été soumis à enquête publique du 15 novembre 2016 au 10 janvier 2017. L'avis favorable de la commission d'enquête est assorti de deux réserves, dont la plus importante demandait de reconsidérer le tracé au droit de Chartres et de réutiliser la rocade ouest existante.

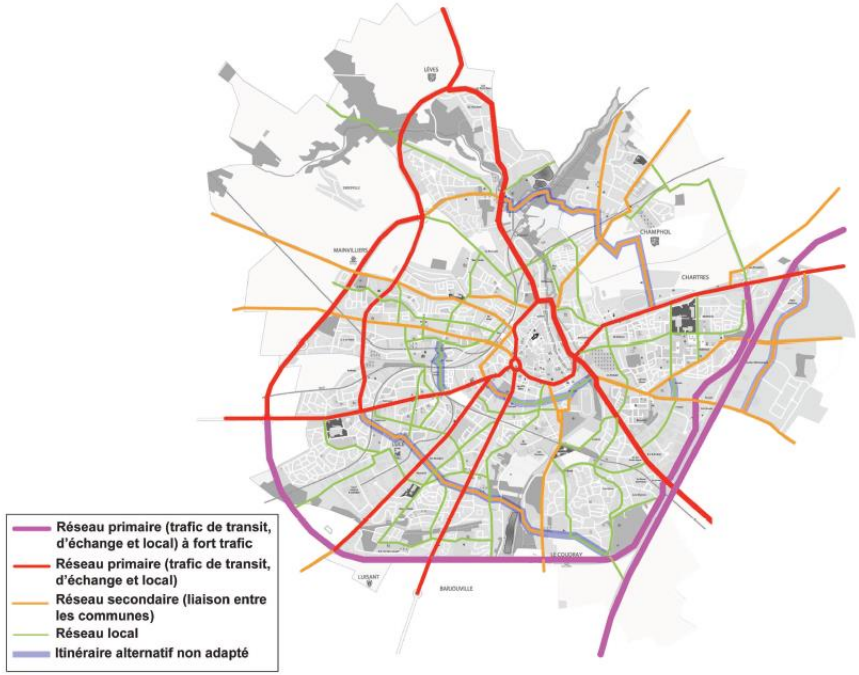


Figure 74 – Carte de hiérarchisation de la voierie à l'échelle de l'agglomération - Source : PDU

Le traitement de cette réserve a demandé un temps d'études complémentaire, qui a conduit à écarter cette option et à l'issue duquel le ministère de la transition écologique et solidaire a saisi le Conseil d'Etat qui a émis un avis favorable au projet présenté.

Le Premier ministre, le ministre de la transition énergétique et solidaire et la ministre chargée des transports ont dans la foulée décrété l'utilité publique du projet, par décret en date du 4 juillet 2018. Le début des travaux est ainsi envisageable dès 2022-2023 et devrait être opérationnel d'ici 2029.

Le diagnostic AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) du PLU de

2014 reprend également l'étude déplacements de 2005 et rappelle que parmi les 7 itinéraires privilégiés à Mainvilliers, un seul est nord-sud et 5 passent par la rue Casanova (12 000 véhicules/jour). Le diagnostic AEU permet de conclure sur la nécessité de conforter la marche à pied et le vélo comme déplacement quotidien et de favoriser le transfert modal vers des déplacements alternatifs à la voiture.

Deux lignes de bus à haut niveau de service (BHNS), passant toutes deux par le pôle gare, sont promises par Chartes Métropole. La première reliera les limites extérieures de Lucé à celles de Chartes (quartier la Madeleine), avec une prolongation menant au futur parc des expositions. Les travaux nécessaires pour cette ligne commenceront dès la fin 2023, avec un objectif de mise en place du service en septembre 2025. Les travaux de la seconde ligne (Mainvilliers-Coudray) prendront place dans un second temps après l'achèvement de la première.

Par ailleurs, les objectifs fixés par le SCoT pour l'amélioration des échanges concernent (à l'échelle de tout le territoire du SCoT) :

- le renforcement de l'offre de transports pour des échanges inter-régionaux, nationaux et internationaux facilités,
- la réduction des temps de transports en améliorant l'intermodalité,
- le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle,

5.3. Transports alternatifs à l'automobile : une offre de qualité malgré quelques faiblesses et d'importants projets d'amélioration

D'après le dernier recensement de l'INSEE, 3 905 ménages, soit 80,2% détiennent au moins une voiture pour 85% dans l'agglomération de Chartres. De plus, en 2019 la voiture, camion ou fourgonnette avec 65% a la part la plus élevée des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail.

Cependant, les Mainvillois sont aussi nombreux à utiliser les transports alternatifs à l'automobile pour se rendre sur leur lieu de travail, 20% d'entre eux utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (12,3% dans l'agglomération, 9,5% dans le département.

5.3.1. L'offre en transport collectif

a) UNE OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS CONSEQUENTE

Echelle régionale voire nationale

La gare SNCF se situe en périphérie immédiate de Mainvilliers (sortie gare de Chartres – Mainvilliers grâce à un passage souterrain). La présence de cette gare peut avoir des effets importants sur l'attractivité de la ville tant en matière de pression sur le parc de logements que sur les secteurs destinés à accueillir des activités. Cela est d'autant plus vrai qu'elle offre une desserte ferrée de grande qualité vers Paris en 1h environ (32 Allers-Retours/jour en semaine), vers le Mans (16 Allers-Retours /jour en semaine), et vers Droué (7 Allers-Retours /jour en semaine).

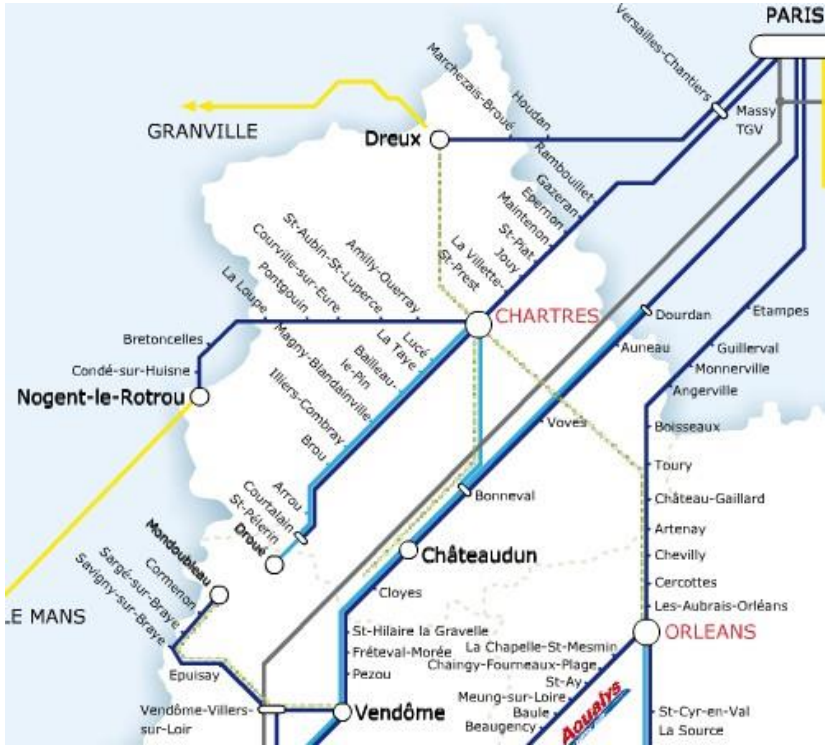


Figure 75 - Réseau TER autour de Chartres

Echelle départementale voire régionale

11 lignes de bus du Conseil Général « Transbeauce » traversent le territoire communal vers Challet, vers Tremblay, vers Châteauneuf, vers Flonville, vers Saint-Georges et Saint-Luperce. Elles permettent également de regagner Dreux et Orléans.

Echelle locale - intercommunale

Mainvilliers est desservie par les bus Filibus du Syndicat mixte de transports urbains du bassin chartrain. 4 lignes urbaines desservent le territoire communal (1, 5, 8, 10), ainsi qu'une ligne périurbaine (165 vers Cintray).

L'offre est jugée conséquente par rapport à la population desservie (source : PDU). En effet, plus de 40 AR/jour permettent au Mainvillois de se rendre à Chartres, les amplitudes horaires sont importantes et, cela, y compris les week- ends. De plus, des projets sont en cours de réflexion pour l'amélioration du réseau.

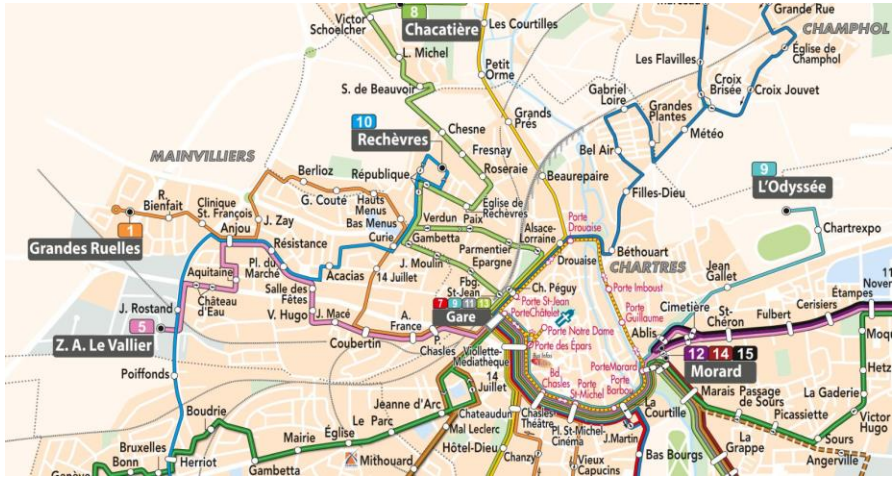


Figure 76 - Réseau Filibus 2023 : Source : Moovit

b) QUELQUES FAIBLESSES DE L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

Dans le cadre de l'AEU, les constats soulevés dans l'enquête ménage de l'agglomération de 2005 ont été repris. Ils attestent de destinations privilégiées pour les Mainvillois en modes alternatifs à l'automobile : Mainvilliers (déplacements internes), Chartres et Lucé. Cela s'explique par la structure du réseau de transports en commun. Cependant, certaines communes souffrent également d'une moins bonne desserte en transports collectifs ou modes doux (lorsqu'elles ne sont pas trop éloignées). Il s'agit de Luisant, Lèves et Barjouville.

De plus, le diagnostic du PDU soulève des failles dans la desserte des zones d'activités et notamment pour la ZAE du Vallier.

Le réseau Filibus semble par ailleurs souffrir d'une relative sous-fréquentation (source : PDU) et des évolutions de l'organisation du réseau pourraient donc permettre d'améliorer la qualité de service. Pour appuyer cette information, la demande d'augmentation de la fréquence de passage du réseau Filibus a été évoquée par les habitants lors de la concertation concernant l'Agenda 21 2020-2026.

c) DES PROJETS D'AMELIORATION DE L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

- Le projet de pôle gare

Le projet de pôle gare de l'agglomération consiste en une réorganisation d'un espace de 30ha afin de réguler le trafic autour de la place de la gare souvent congestionnée où viennent prendre le train chaque jour environ 9 000 personnes. Cette restructuration associera tous les modes de déplacements existants : vélos, voiture, taxi, bus, cars, piétons…

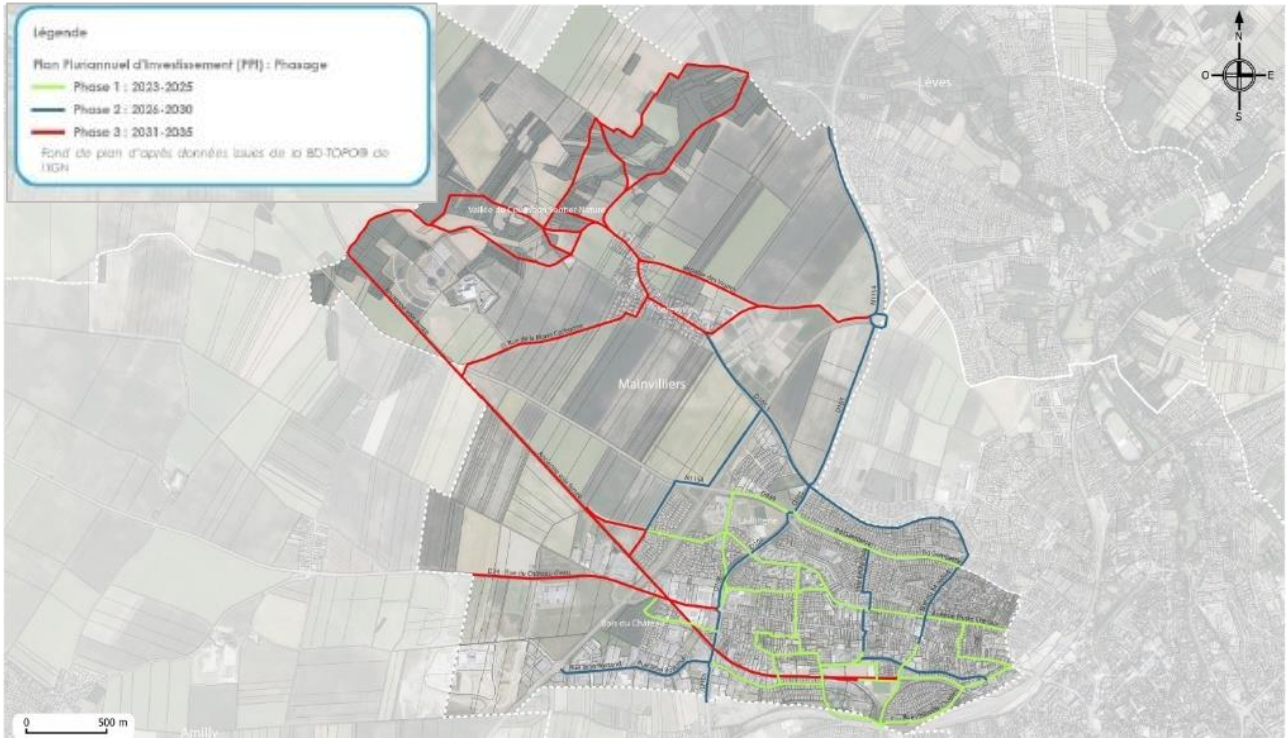


Figure 77 – Plan Pluriannuel d'Investissement pour le maillage cyclable de Mainvilliers

- L'amélioration du réseau ferré

La desserte ferroviaire de l'agglomération devrait être améliorée dans les années à venir. Les projets concernent l'augmentation du trafic TER dans la région, mais également la réouverture de la ligne Chartres-Orléans.

- Les projets sur le réseau Filibus

Le réseau de transports en commun Filibus doit connaître une restructuration liée à la mise en place du projet BHNS, spécifiquement sur le secteur Nord-Ouest et les lignes 5 et 10.

Par ailleurs, il existe un projet de tarification multimodale (multipass régional) à l'échelle de la région, ainsi qu'un billet STARTER qui permettrait de combiner la validité sur le réseau Ter et sur le réseau Filibus.

- L'amélioration de l'offre en faveur des personnes à mobilité réduite

Afin d'améliorer l'offre en matière de déplacements des personnes à mobilité réduite un plan d'accessibilité de la voirie est en cours à Mainvilliers.

5.3.2. Les modes doux

Les modes doux constituent également une alternative aux déplacements automobiles. Ils correspondent aux modes de déplacement dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers...

Le diagnostic AEU du PLU de 2014 rappelle que les déplacements en deux roues des Mainvillois concernent uniquement les communes limitrophes avec par ordre de destination préférentielle Chartres, Mainvilliers, Lucé, Lèves et Champhol. Il soulève également la nécessité de favoriser les modes doux sur le territoire communal et de faciliter les accès à Chartres et à Lucé, 2 communes importantes pour les déplacements quotidiens mainvillois.

A ce titre, une étude est en cours concernant l'établissement d'un schéma directeur cyclable pour l'ensemble de la ville de Mainvilliers. Elle fait un état des lieux de la desserte actuelle des transports en commun (bus et train) mais aussi des cheminements doux déjà existants. A partir du constat, une première version d'un projet de plan global avec des enjeux de coordination a été proposé : ce projet comporte 3 propositions. Tout d'abord celle d'une boucle cyclable principale pour connecter les lieux d'intérêt (hors patrimoine) du centre urbain, des axes de maillage dans un second temps et enfin des axes de maillage dit secondaires ou touristiques.

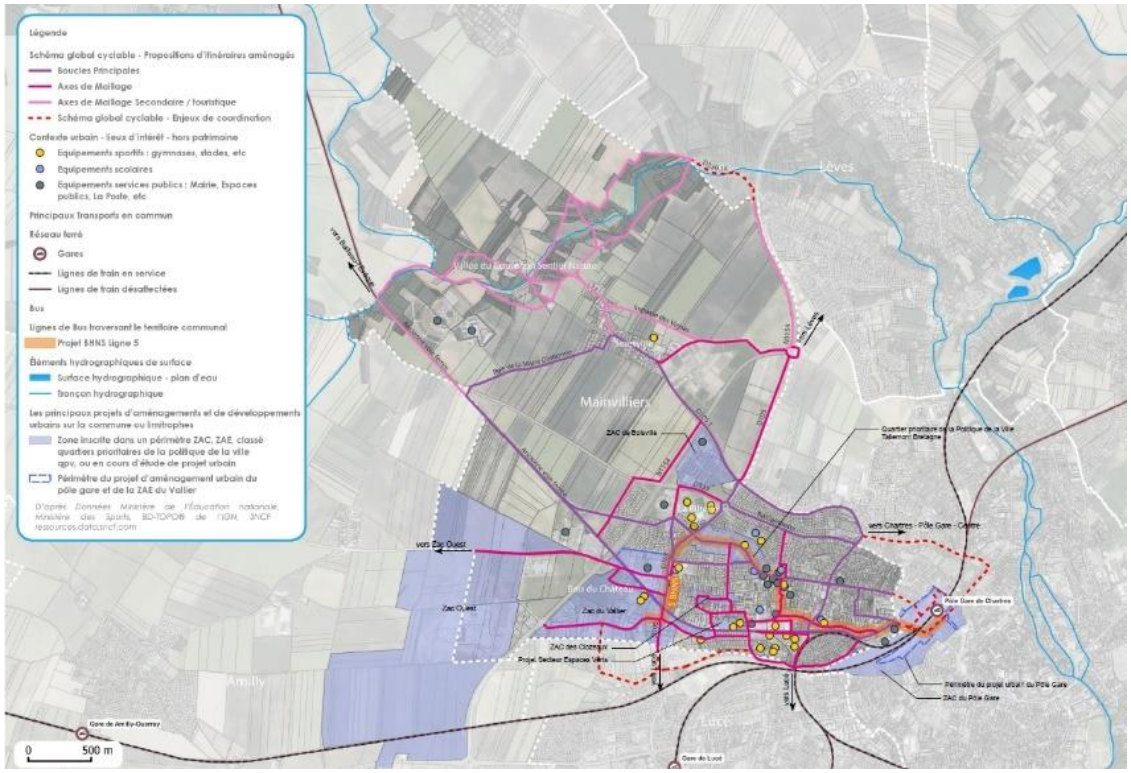


Figure 78 - Carte Schéma Cyclable Global, entre desserte des grands équipements et tourisme, enjeux de coordination

3 phases réparties sur une durée de 13 ans permettront de réaliser le projet.

De plus, l'offre d'aménagements doux souffre d'un manque de connexion entre les différentes pistes et cheminements qui pourraient être mis en réseau pour améliorer la desserte de la ville. A ce titre, de nouvelles pistes cyclables devront voir le jour pour relier notamment la ZAE du Vallier ou encore pour faciliter la circulation au niveau de la rue d'Anjou, ou de l'avenue Gérard Philippe

La ville a également en projet le développement d'un pédibus pour les déplacements domicile école. Le diagnostic AEU fait également état d'un projet de développement de zones de rencontre pour les modes doux au sein du tissu urbain mainvillois.

Le projet de pôle gare multimodal de Chartres intègre pleinement la question des déplacements doux qui devraient être favorisés grâce à cette initiative.

Figure 79 - Etat des lieux de l'offre en faveur des modes doux à Mainvilliers - Source : diagnostic AEU, ACT Consultants

Le développement des modes doux pour les courtes distances à Mainvilliers est un véritable enjeu pour le territoire. En effet :

- Les équipements scolaires, sociaux et sportifs mainvillois sont situés à environ 500/600m du centre-ville (6 minutes à pied) ;
- Le pôle gare, la ZAE du Vallier, le complexe sportif Maroquin…sont situés à environ 1200m du centre-ville (5 minutes à vélo) ;
- Il est possible de relier le hameau de Seresville et le bois au centre-ville en 13 minutes à vélo (3,2km).

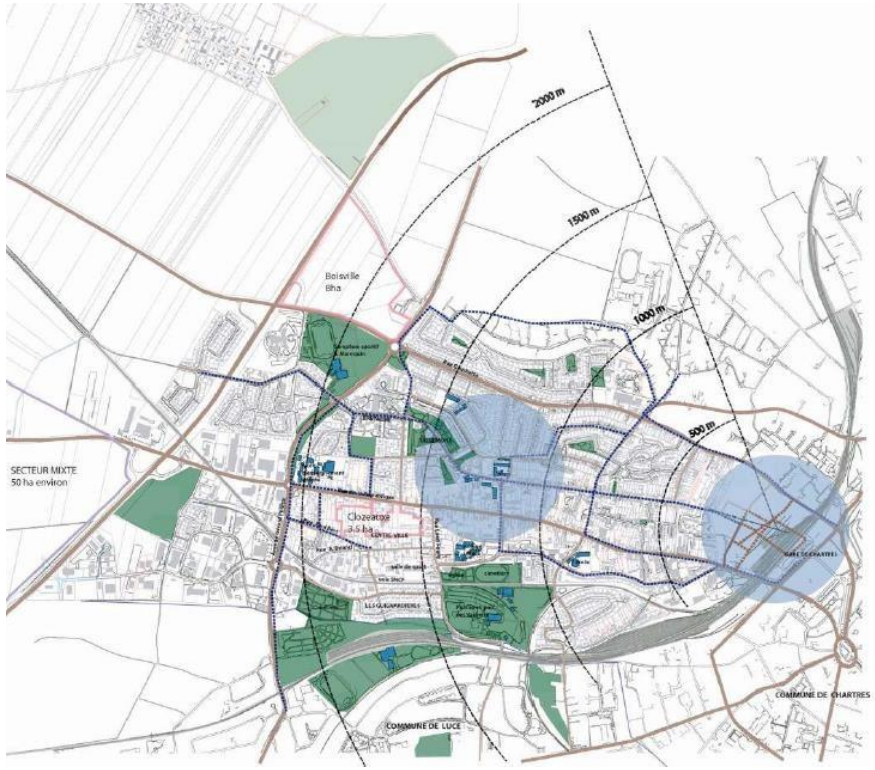


Figure 80 - Source : Diagnostic AEU, ACT Consultant

5.4. Une politique de stationnement volontariste

A Mainvilliers, il existe 4 types de zones de stationnement à durée réglementée. Les durées de stationnement sont les suivantes :

- 5 heures en zone orange (fonctionne de 8h à 19h)
- 1 heure 30 en zone bleue (fonctionne de 9h à 19h)
- 10 minutes sur un arrêt minute (fonctionne de 9h à 19h)
- Quelques instants sur un dépose minute.

Il y aussi des zones blanches où le stationnement n'est pas règlementé mais ne peut pas excéder 48h.

Le diagnostic du PDU a permis d'identifier des faiblesses dans le parc de stationnement mainvillois. En effet, un important manque de places avait été observé autour de la gare et le taux de congestion général du parc de stationnement dans la commune était important : entre 50 et 80%.

5.5. Inventaire du parc de stationnement

Au total, Mainvilliers comprend 3866 stationnements dont 2608 stationnements publics (en vert) et 1528 stationnements privés (en orange). Ces stationnements sont essentiellement concentrés dans les zones urbaines de la commune et sont de typologies diverses.

Concernant les stationnements publics, il s'agit de stationnement sur voirie et de parkings d'établissement de service (commerces, associations sportives,…).

Les stationnements privés correspondent quant à eux aux stationnements réservés de copropriété, d'entreprise, ou de parkings privés.

Figure 81 - Inventaire des places de stationnement - Mainvilliers - 2023 - Réalisation Atelier TEL

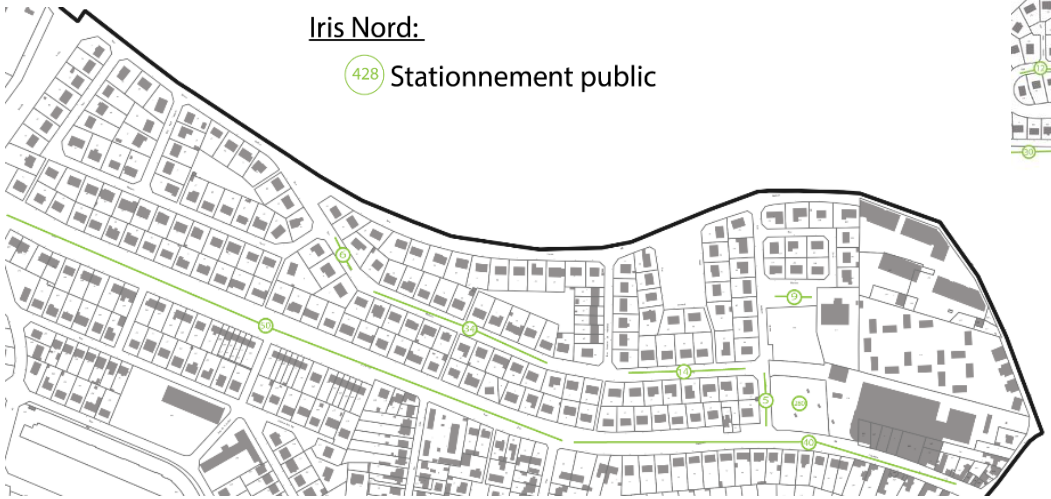
Dans l'iris Est, on compte 586 stationnements publics et 209 stationnements privés. Ces stationnements sont répartis dans l'ensemble du quartier et sont de typologies variées.

L'iris Nord compte 428 stationnements publics, dont 250 appartenant au parking d'un hypermarché. Autrement, il s'agit essentiellement de stationnement sur voirie.

Iris Est:

586 Stationnement public

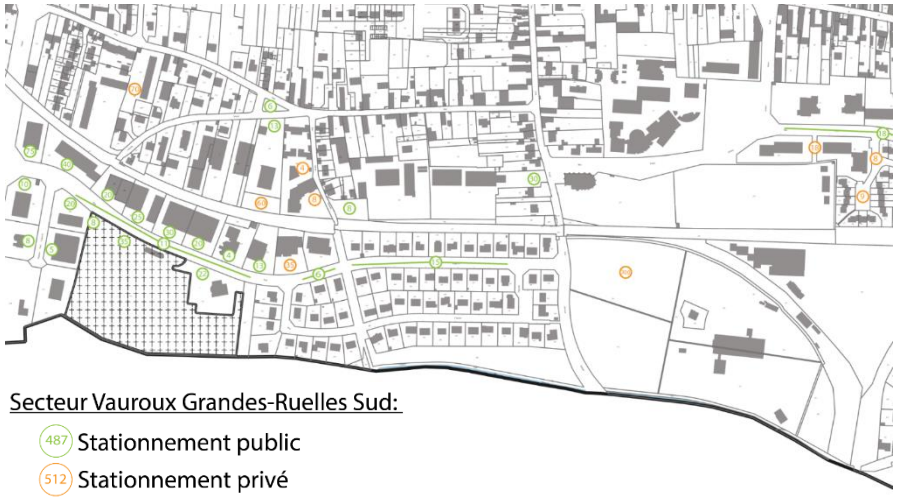
209 Stationnement privé



Iris Nord:

428 Stationnement public

En totalité, l'iris Vauroux Grandes-Ruelles Sud compte 1009 stationnements publics et 1131 stationnements privés. Ils sont concentrés dans les zones urbaines de l'iris. Leur typologie dépend des différents quartiers de l'iris. Concernant le quartier Boisville, il s'agit de stationnements sur voirie, de parkings de copropriété ainsi que du parking privé de l'hôpital. Dans le secteur Vauroux Grandes-Ruelles Sud, il s'agit essentiellement de parking de commerces ou d'établissements dans la zone d'activité de la rue Jean Rostand.



5.6. Synthèse et enjeux

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un réseau viaire lisible qui permet de relier la ville aux communes périphériques facilement (et notamment à Chartres) • Des déplacements en transports collectifs nombreux, une offre en cours d'amélioration (BHNS) • Une politique du vélo qui se développe avec notamment l'aménagement de l'avenue de la Résistance • Des distances entre les pôles de centralité et un site très favorable aux déplacements doux • Un important projet de pôle gare multimodal en périphérie de la commune • Existence d'une politique de stationnement • Présence d'une voie SNCF désaffectée, support potentiel de nouvelles mobilités	• Un réseau cyclable incomplet et parfois peu praticable • Des liaisons routières interquartiers peu lisibles et parfois rendues difficiles du fait d'un report de transit en provenance de voies d'envergure congestionnées • Une offre de transports collectifs de qualité vers Chartres, mais pas de desserte de l'ensemble de l'agglomération • Une offre de stationnement qui présente encore des faiblesses (congestion du secteur gare notamment) • Passage de 2 rocades et de la RD24 sur le territoire qui induisent des nuisances importantes • Un manque de liaisons douces entre le centre-ville, les vallées du Couasnon et de l'Eure

ENJEUX
• Améliorer les liaisons transversales intercommunales en transports collectifs : vers Barjouville, Lèves, Luisant • Anticiper l'accessibilité des sites de projets urbains(habitat, économie, équipements) afin d'éviter la congestion automobile et les reports de trafic sur des voies inadaptées • Eviter le report de stationnement vers les rues avoisinantes du pôle gare lors des évènements du futur complexe culturel et sportif « Colisée » • Fréquence des bus à augmenter vers les quartiers « Tallemont-Bretagne » et aménagement de voies de circulation de bus sur les carrefours congestionnés • Améliorer la desserte des zones d'activités économiques en transports alternatifs à la voiture (ZAE du Vallier et ZAE en projet) aussi bien en termes de fréquence et d'amplitude horaire des bus qu'en aménagement à destination des modes doux • Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination deces publics spécifiques • Prendre en compte les circulations agricoles et éviter les conflits d'usages • Identifier les espaces les plus propices au développement de nouvelles aires de covoiturages (lien avec les flux de déplacement et les pôles économiques et résidentiels) • Développer les relations interquartiers afin de renforcer l'unité territoriale : - Favoriser un meilleur partage de la voirie et organiser un maillage de liaisons douces continu - Améliorer les liaisons transversales de transports collectifs à l'échelle communale • Assurer la sécurité des déplacements (doux notamment) sur les axes structurants de la ville et utilisés par lestransports routiers et réduire les nuisances liées à la voiture (transit, bruit…) • Faciliter le stationnement des vélos sans qu'il soit envahissant dans l'espace public • Tirer parti du renforcement du pôle gare multimodal de Chartres et participer à la réorganisation des transports collectifs et itinéraires doux • Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination de ces publics spécifiques • Encourager les modes doux pour les déplacements domicile – école : projet de pédibus • Tirer parti de la voie SNCF désaffectée pour développer de nouvelles mobilités entre la ville et la vallée du Couasnon

5.7. Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports

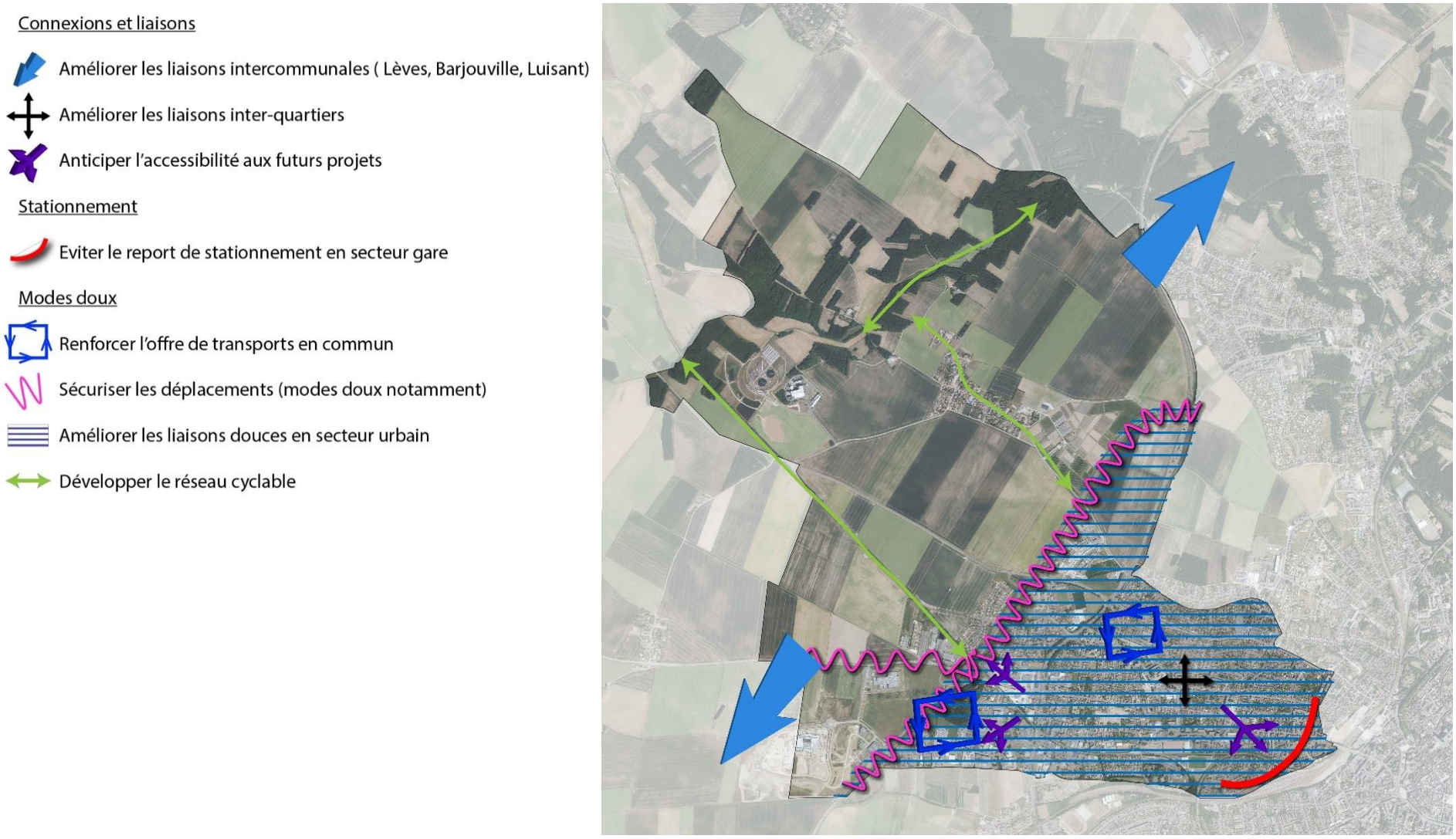


Figure 82 - Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports

6. CONTEXTE URBAIN ET FONCTIONNEL

6.1. Occupation du sol

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 Etats européens. La continuité de ce programme et la diffusion des données sont pilotées par l'Agence Européenne pour l'Environnement.

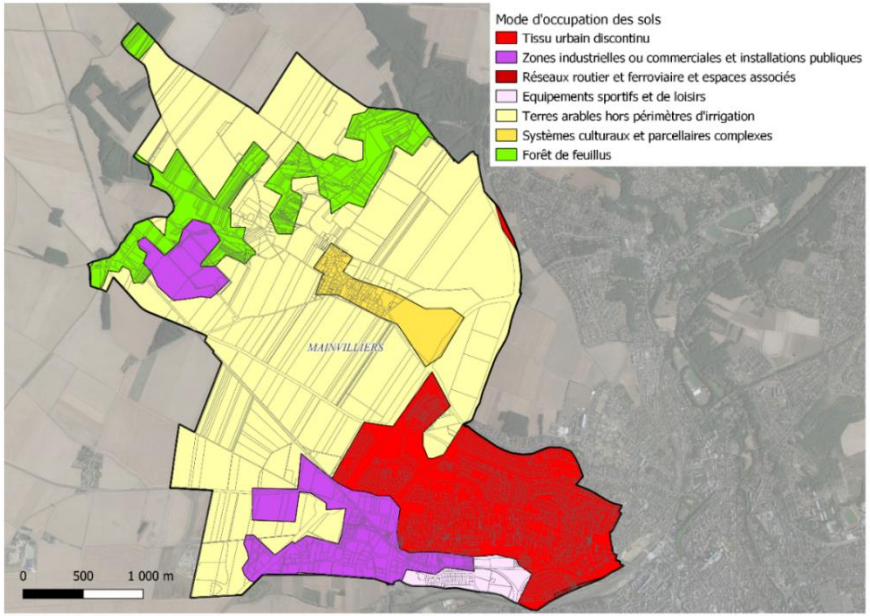


Figure 83 - Occupation des sols à Mainvilliers - Source Corinne Land Cover 2018

Les modes d'occupation des sols de Mainvilliers sont répartis comme suit :

- 211 hectares de zones urbanisées soit 18% du territoire,
- 114 hectares de zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication soit 10% du territoire,
- 23 hectares d'espaces verts artificialisés, non agricoles soit 2% du territoire
- 702 hectares de terres arables soit 59% du territoire
- 37 hectares de zones agricoles hétérogènes soit 3% du territoire
- 115 hectares de forêts soit 10% du territoire

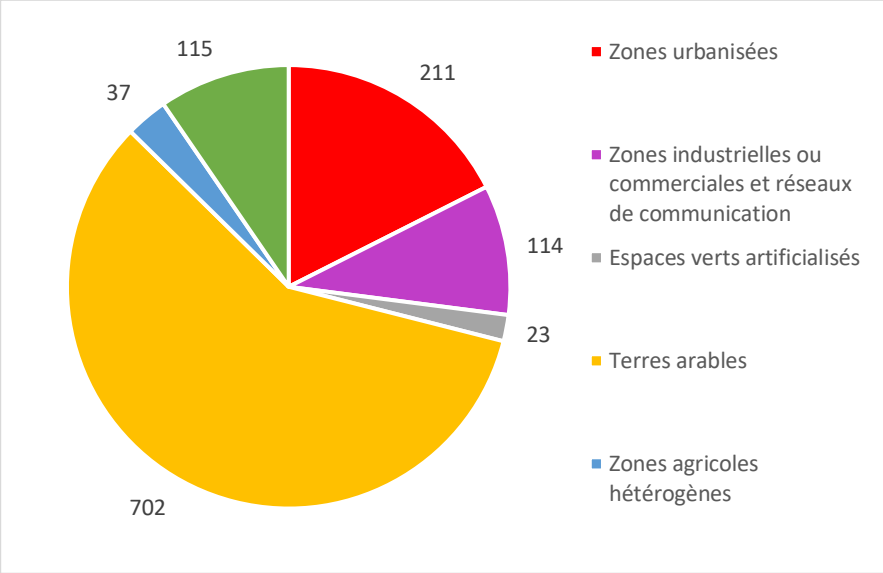


Figure 84 – Modes d'occupation des sols à Mainvillers en 2018 en hectares – Source : PLU-cadastre.fr

Avec 59% de terres arables auxquelles s'ajoutent 3% de terres agricoles hétérogènes, Mainvilliers est une commune au **mode d'occupation des sols essentiellement agricole**. 18% de son territoire est en zone urbanisée et 10% en zones industrielles, commerciales et réseaux de communication.

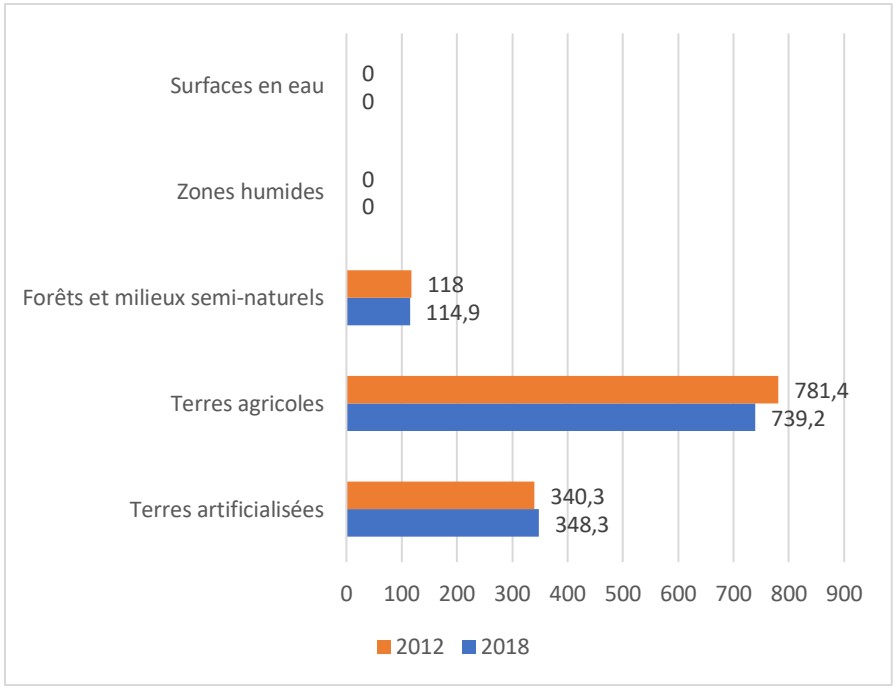


Figure 85 – Evolution des modes d'occupation des sols à Mainvillers entre 2012 et 2018 en hectares - Source : PLU-cadastre.fr

On observe une légère évolution de la **surface urbanisée (+1,5%) de 2012 à 2018** contre une baisse de la surface agricole qui passe de 63% à 61,5% du territoire de la commune. Cette augmentation des zones urbanisées correspond aux projets d'aménagement réalisés en extension (ZAC de cm notamment).

6.2. Le parcellaire et les formes urbaines

6.2.1. Un parcellaire relativement hétérogène

L'analyse des différentes typologies de parcelles permet de comprendre à la fois l'organisation spatiale de la ville. Elle est associée aux différents types de formes urbaines qu'on y retrouve.

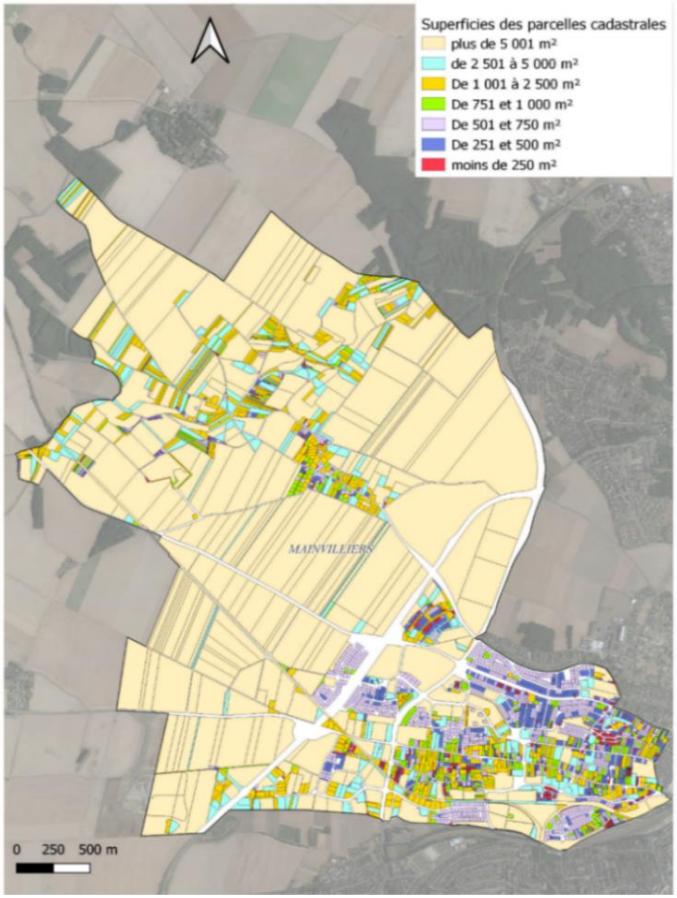


Figure 86- Parcellaire à l'échelle de Mainvilliers – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

Le **quartier Est** de Mainvilliers possède une répartition très inégale des parcelles. En effet le quartier est constitué de parcelles allant de moins de 250 m² à plus de 2500 m². Ce qui implique des secteurs très denses mais également la présence de surfaces pavillonnaires à la superficie de terrain importante.

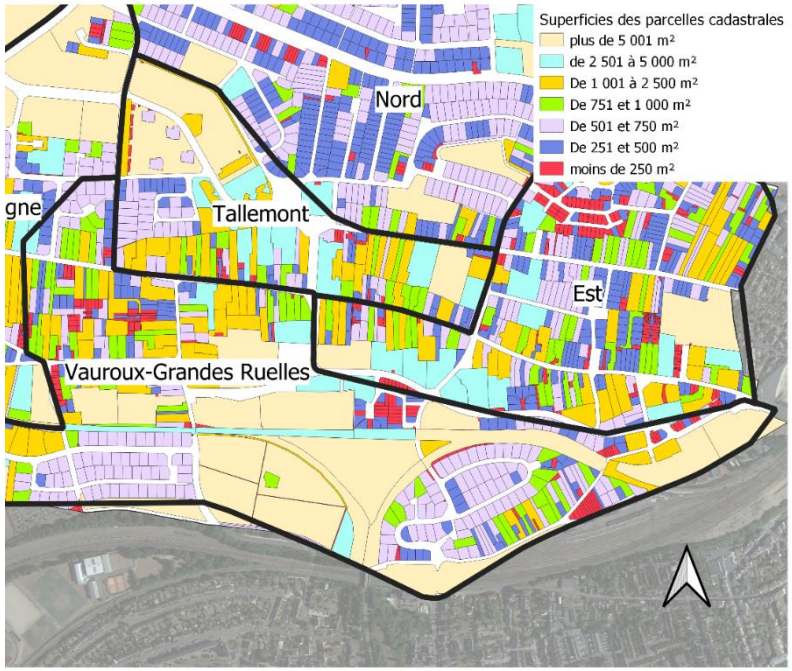


Figure 87- Parcellaire des quartiers Est – Vauroux-Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

Le **quartier Tallemont**, situé au centre de la commune, présente peu de parcelles de moins de moins de 500 m², les parcelles ayant des surfaces allant de 500 à 2500 m², avec quelques parcelles aux superficies supérieures.

Le secteur sud regroupe des ensembles pavillonnaires limitrophes à la voie ferrée sur des parcelles aux surfaces comprises entre 500 à 750 m². Ces secteurs sont bordés de parcelles plus larges où se trouvent notamment les équipements tels que l'espace Les Vauroux ou le gymnase Pierre de Coubertin. Sur la partie située entre les quartiers Bretagne et Tallemont, on observe une continuité des tailles des parcelles qui forment le cœur de la commune autour de la rue de la République.

Le **hameau de Seresville et le plateau agricole** s'étend au nord et à l'ouest de la commune. Les parcelles du hameau sont assez grandes, avec une majorité de parcelles comprises entre 750 et 5000 m² correspondant à un tissu pavillonnaire. Elles sont principalement en bande le long de la rue de l'Arsenal.

Le plateau est constitué de parcelles plus larges, en zones majoritairement agricole et industrielle, avec la construction notamment du Data Center à l'extrême sud-ouest de Mainvilliers. Des parcelles plus étroites sont localisées le long de la vallée du Couasnon et correspondent à des secteurs boisés.

Figure 88 - Parcelles à Seresville – Source cadastre 2022 - Atelier TEL

Le **quartier Bretagne**, enclavé entre les secteurs Tallemont et Vauroux-Grandes Ruelles, est limitrophe du centre de Mainvilliers. Les parcelles y sont mixtes, avec des parcelles progressivement plus grandes en allant vers l'extérieur de la zone urbaine, au nord.

Le **quartier Grandes Ruelles** est quant à lui constitué majoritairement de petites parcelles, comprises entre 250 et 750 m² ainsi que de grandes parcelles correspondant aux emprises de la ZA du Vallier ainsi que des équipements sportifs.

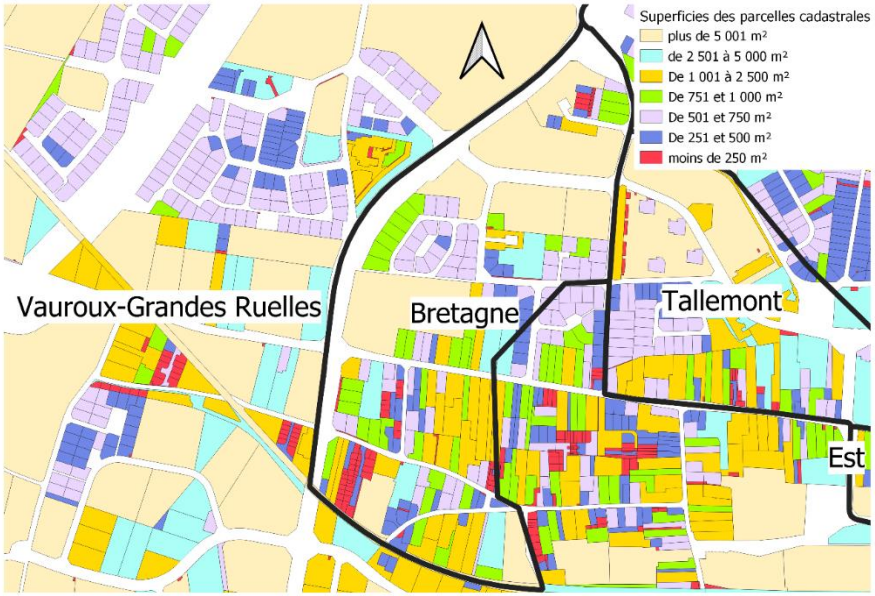


Figure 89 – Parcellaire des quartiers Bretagne et Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

Le **quartier Nord** est limitrophe de la commune de Chartres, il s'agit d'un quartier pavillonnaire. Les habitations sont majoritairement pourvues de jardin, avec ou sans mitoyenneté. On y trouve également la zone commerciale autour de l'Intermarché. Comme observé précédemment, il s'agit du quartier où le prix au m² est le plus élevé sur la commune.

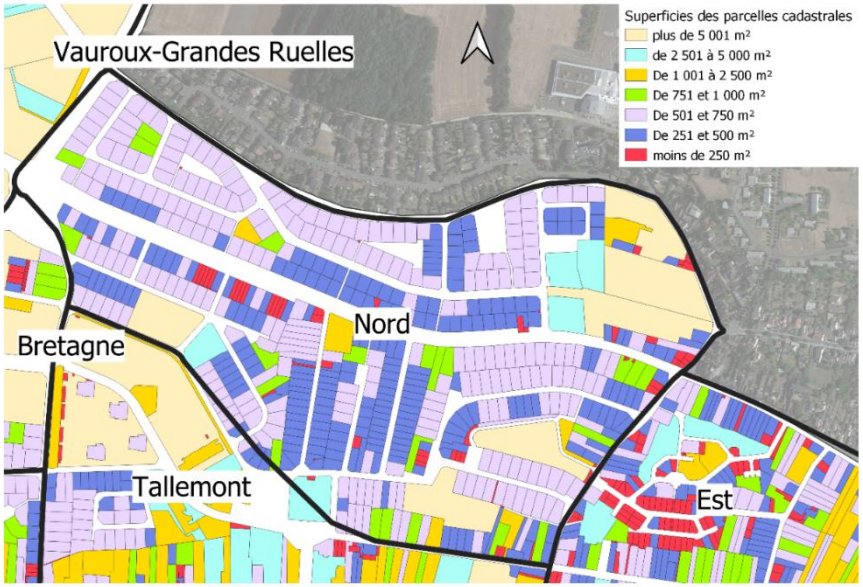


Figure 90- Parcellaire du quartier Nord – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

La composition de la commune de Mainvilliers est mixte avec des formes urbaines alternant pavillonnaires et collectifs, mitoyenneté ou grandes parcelles, formant ainsi des lignes d'horizontalité mais également de verticalité.

Le tissu urbain est plus dense dans le centre de la commune mais demeure aéré avec des parcelles arborées.

6.2.2. Des façades mixtes dans le centre de la commune

Le centre-ville de Mainvilliers se situe sur le quartier de Tallemont. Les rues y sont principalement pavillonnaires, avec des façades datant de diverses époques et essentiellement mitoyennes. Il s'agit d'un quartier où les habitations sont denses et où l'on trouve une alternance entre maisons individuelles et logements collectifs.

Figure 91 – Photo rue de la République – Source GoogleStreetMap

Les matériaux utilisés sont la pierre, les tuiles rouges et l'on retrouve fréquemment des encadrements pour les portes et fenêtres en brique. Les pavillons datent des années 1950 contrairement aux bâtiments collectifs plus récent dont les constructions sont achevées après la période 2000. Les façades sont claires, couverte d'enduit à l'aspect lisse. Les toitures sont en pentes douces.

Bien qu'en sens unique, les avenues sont larges pour une meilleure circulation piétonne et des mobilités douces.

Figure 92 – Photo rue de la république - Source GoogleStreetMap

6.2.3. Du logement collectif aux grands ensembles

Des logements collectifs sont également répartis sur l'ensemble du territoire de la commune, rue de la Résistance, dans le secteur Tallemont et également rue Pierre Brossollette où 120 logements ont été réhabilités.

Figure 93 – Photo rue de la Résistance - Source GoogleStreetMap

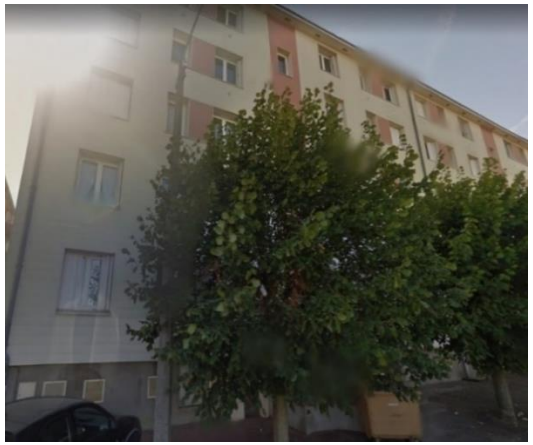


Figure 94– Photo rue Emile Zola - Source GoogleStreetMap –

De grands ensembles se trouvent dans les secteurs Tallemont et Bretagne. Ils se situent le long de l'avenue de Bretagne, de la rue de la Libération, de la rue de Tallemont et de l'avenue de la Résistance.

Figure 95 – Photo avenue de la Résistance - Source GoogleStreetMap

Les constructions sont espacées et arborées. Malgré des bâtiments imposants, le quartier est aéré et ouvert.

Figure 96 – Photo avenue de Bretagne - Source GoogleStreetMap

Figure 97 – Photo rue de Tallemont - Source GoogleStreetMap

6.2.4. Des lotissements récents

Le **lotissement de Boisville**, situé au nord-ouest de la commune, dans le quartier des Grandes Ruelles, a été construit à partir de 2014 et comprend 40 maisons individuelles. Les façades claires, bicolores, apportent une vision moderne du quartier. Les maisons individuelles sont mitoyennes par le garage. Les chaussées sont larges avec une possibilité de stationnement sur une troisième voies auquel s'ajoutent de allées pour une circulation piétonne confortable.

Figure 98 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap

Le lotissement comprend également 96 logements collectifs qui comprennent 4 niveaux. Les façades sont également bicolores et les toitures sont plates.

Figure 99 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap –

Le secteur ouest du quartier des Grandes Ruelles comprend également un lotissement pavillonnaire constitué de constructions plus anciennes. Le quartier alterne entre maisons mitoyennes et pavillons implantés au centre de la parcelle. Les toitures sont en brique et les façades claires. Les parcelles sont closes et arborées. Certaines rues telle que la rue Louise Olivier comprennent des maisons jumelées contrairement à d'autres allées où chaque construction est différente.

Ce type d'architecture se retrouve majoritairement dans les secteurs résidentiels comme montrés en exemple :

- La rue Frédéric Joliot Curie - Secteur Nord
- La rue de l'Ancien Vignoble - Secteur sud du quartier des Grandes Ruelles
- La rue Marcel Proust - Secteur Tallemont
- La rue Hector Berlioz – Secteur Nord

Figure 100 – Rue Simone Signoret
Figure 101 – Rue Louise Olivier- Source GoogleStreetMap

Figure 102 – Rue Frédéric Joliot Curie
Figure 103 – Rue Marcel Proust - Source GoogleStreetMap

6.3. Analyse de la consommation d'espace

6.3.1. Une enveloppe urbaine peu étendue mais encore en extension depuis 2012

En 1988, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 254 ha soit 21,1% de la surface totale de la commune. Cela représente également 250 m² par habitant.

Cette enveloppe se compose de deux parties distinctes. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du territoire communal. Elle représente environ 17 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord.

Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

En 2010, l'enveloppe urbaine s'est étendue dans sa partie ouest et quelques poches d'urbanisation se sont formées de manière parsemés (ex : usine d'incinération mise en service en 1998). L'enveloppe urbaine représente alors 310 ha, soit 25,8% de la surface totale de la commune. Elle représente également 300 m² par habitant, c'est-à-dire 50 m² supplémentaires par rapport à 1988.

A partir de 2012, la ZAC de Boisville, la station d'épuration et le Pôle Ouest ont à leur tour consommer de l'espace, représentant 38,5 hectares de terres consommées.

6.3.2. Etude de l'extension urbaine entre 2012 et 2021 (objectif ZAN)

En 2012, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha soit 29% de la surface totale de la commune. Cela représente également 344m² par habitant.

Cette enveloppe se compose de **deux parties distinctes**. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

La présente analyse s'attache à calculer la **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)** qui a eu lieu entre 2012 et 2022 en dehors de l'enveloppe urbaine de 2012.

-Les objectifs de réduction de l'extension urbaine entre 2022 et 2032 sont de diviser par deux l'extension réalisée entre 2012 et 2021, en application de la loi Climat et résilience et avant son intégration au SRADDET. La ville fait donc le choix d'anticiper son application et se fixe un objectif ambitieux.

Les parcelles construites entre 2012 et 2022 correspondent à 101 hectares, soit 8,3% de la superficie totale de la commune. Celles considérées comme de **l'extension urbaine** et comptabilisées comme de la consommation **correspondent à 93 hectares** (en rouge sur la cartographie, soit 92% de la superficie des parcelles construites. 8 hectares ont été construites en renouvellement urbain, c'est-à-dire au sein de tissu déjà urbanisé.

Porteur de projet	Nom projet	Surface consommée entre 2012 et 2022 en extension (m²)
Commune	Seresville	6 802
	Boisville	88 630
Sous-total Commune		*95 432 (9,5 ha)*
Chartres Métropole	*STEP*	*151 713*
	Pôle Ouest (comprend l'intégralité du périmètre de la ZAC)	*683 150*
Sous-total Chartres Métropole		*834 836 (83,5 ha)*
Total		***930 295 (93 ha)***

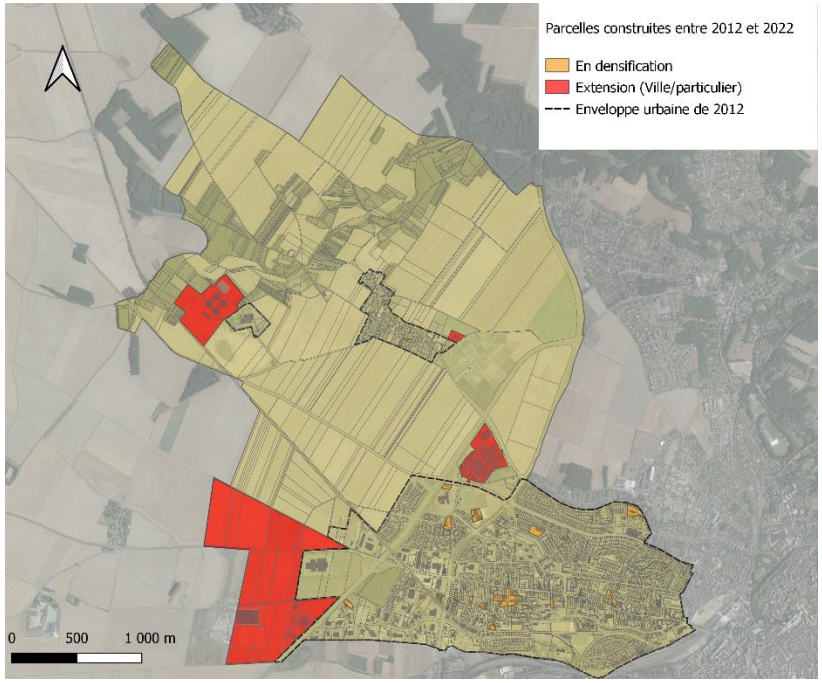


Figure 104 – Parcelles construites entre 2012 et 2022 à Mainvilliers – Source Atelier TEL

6.4. Zoom sur les nouvelles constructions entre 2013 et 2021

L'étude des permis de construire fournis par la commune permet de faire ressortir des zones de construction par période.

Ainsi sur le secteur Vauroux-Grandes Ruelles, le projet de la Zac Pôle Ouest s'étend sur les communes de Mainvilliers et Lucé. Cette zone industrielle accueille depuis fin 2020, le nouveau data center Orange. De nombreux commerces y sont attendues pour dynamiser l'entrée de la ville sur le secteur ouest.

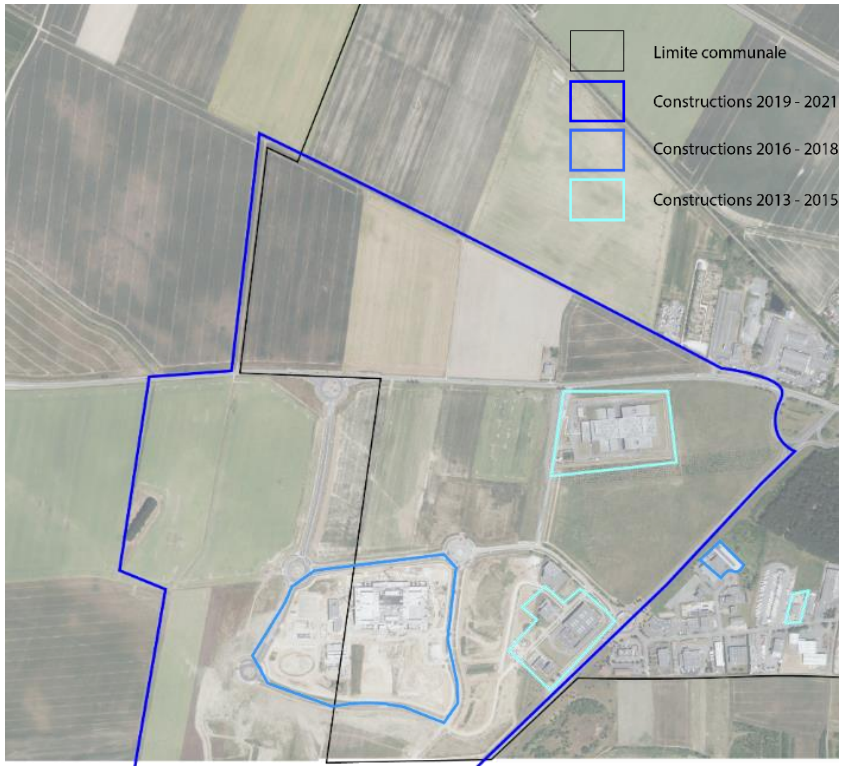


Figure 105- Constructions ZAC Pôle Ouest – Atelier TEL

Figure 106 - Constructions ZAC de Boisville – Atelier TEL

La zone de Boisville s'est construite à partir de 2014 et accueille également le centre de Diabétologie. Elle comprend 40 maisons individuelles et les programmes Nexity et NSC Foy Investissement pour respectivement 30 et 66 logements collectifs.

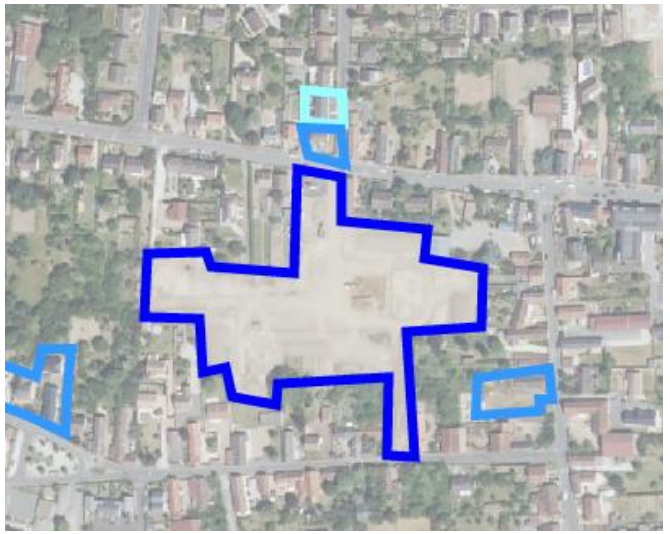


Figure 107 - Constructions ZAC des Clozeaux – Atelier TEL

Figure 108 - Constructions rue des Bas Menus – Atelier TEL

On observe une dynamique de construction forte avec la création de 27 logements à venir sur la ZAC des Clozeaux, située au sud de la rue de la République dans le quartier Vauroux-Grandes Ruelles.

Dans le quartier Nord, 165 logements collectifs ont également été construits rue des Bas Menus ainsi qu'un entrepôt et une école maternelle rue Jean Zay.

Figure 109 - Constructions rue Jean Zay – Atelier TEL

Le centre de la commune a été densifié, essentiellement autour de la rue de la République avec un ensemble immobilier, rue du 14 juillet, auquel s'ajoute la construction de 11 maisons allée Garenne ainsi que 39 logements collectifs rue Pasteur. Le reste des constructions concerne des maisons individuelles.

En 2019, 120 logements collectifs ont été réhabilités rue Brossolette. On observe également des changements de destination d'anciens locaux commerciaux en logement, ce qui dénote d'une densification de population mais assez peu finalement de l'espace, au centre de la commune.

De nouvelles habitations ont également été construites sur le secteur de Seresville. Si le rythme de développement reste plus faible qu'aux abords de la commune, on observe tout de même une tendance à l'étalement urbain du hameau.

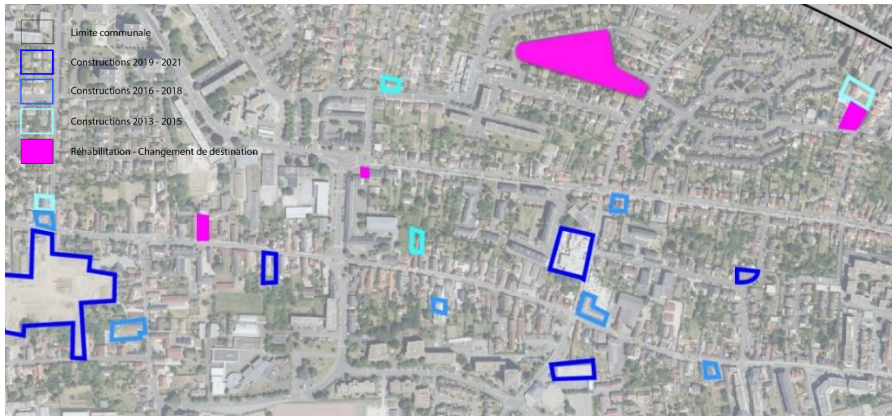


Figure 110- Constructions rue de la République – Atelier TEL

Figure 111- Constructions secteur Seresville – Atelier TEL

6.5. Le foncier communal

La connaissance du foncier à l'échelle communale (appartenance, localisation) facilitera l'élaboration d'une stratégie d'aménagement : acquisition foncière préférentielle en fonction de la domanialité et de la localisation des parcelles publiques et des différents projets portés par la commune. Il s'agit de mettre en corrélation projets communaux et foncier disponible.

Dans cette optique, la cartographie suivante représente l'état du foncier sur la commune. Les parcelles publiques ont été distinguées selon 3 catégories :

- Parcelles appartenant à Chartres Aménagement (vert),
- Parcelles appartenant à Chartres Métropole (vert),
- Parcelles appartenant à Mainvilliers (bleu).

Foncier de Chartres Aménagement

Il s'agit de parcelles situées à l'Ouest de la commune, au sein de l'espace agricole du plateau ainsi que sur le périmètre du Pôle Ouest. Ce foncier représente 19,9 ha de superficie.

Foncier de Chartres Métropole

Il s'agit de parcelles principalement situées au Nord-Ouest de la commune, au niveau de la station d'épuration et du centre de valorisation et de traitement des déchets, mais aussi au Sud de la ZAC de Boisville (transformateur EDF) et au sein du Pôle Ouest. Ce foncier représente 56 ha de superficie.

Foncier public de Mainvilliers

Les parcelles appartenant à la commune sont réparties sur l'ensemble de la commune. Ce foncier représente 73,4 ha de superficie.

Nous pouvons les distinguer en 5 catégories :

- Parcelles agricoles non construites
- Espaces verts communaux
- Equipements publics
- ZAC du Clozeaux
- NPNRU Tallemont/Bretagne

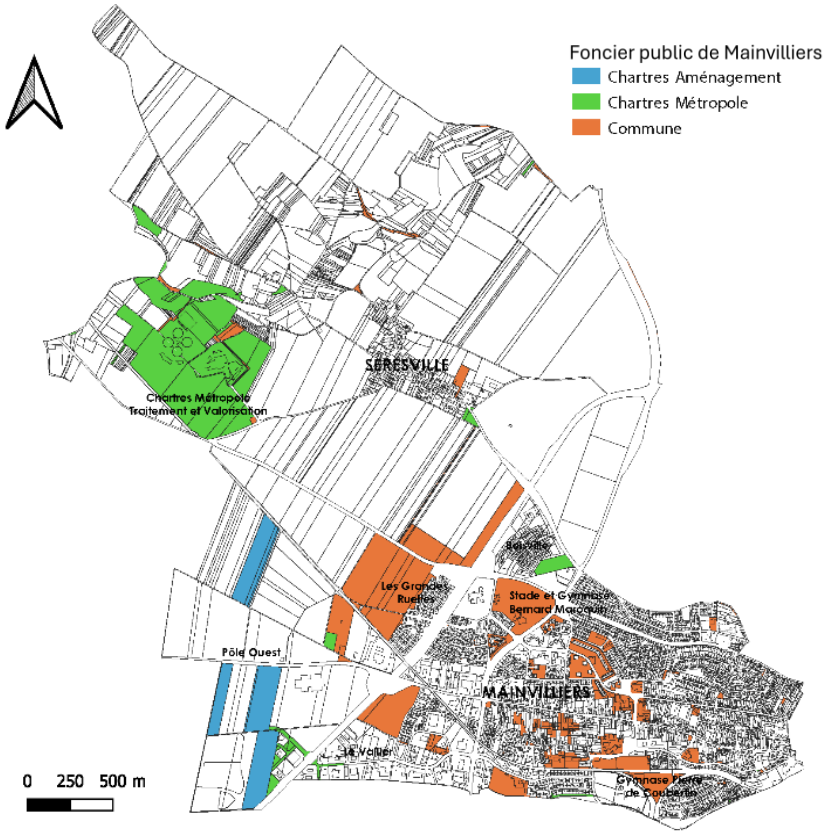


Figure 112 – Carte du foncier public de Mainvilliers en 2023 - Atelier TEL

La commune possède des parcelles agricoles situées à la lisière de l'espace urbanisé, au niveau des Grandes Ruelles et à l'Ouest de Boisville.

Cette opportunité est à saisir et pourrait permettre la réalisation de cheminements doux à l'interface des espaces urbains et agricoles, dans le but d'améliorer et de développer les liens entre le plateau agricole et la ville et de marquer la transition entre ces deux espaces. Le détail de ces cheminements est traité dans le document d'OAP au sein des OAP thématiques trames écologiques et mobilités douces.

De plus, les parcelles agricoles situées au niveau des Grandes Ruelles, propriété de la ville, peuvent également être le support de projets communaux liés à l'agriculture.

6.6. Synthèse et enjeux

	ATOUTS	CONTRAINTES
Mode d'occupation des sols	• Les terres agricoles et arables constituent 62% du territoire (739 ha) • De grandes parcelles allant de 750 m² à 2 500 m² en centre-ville présente des possibilités de densification (rues de la République et Pierre Chesnay) • Un phénomène de densification déjà en cours le long de la rue de la République, preuve du potentiel existant	• Artificialisation de 93 ha en 10 ans au dépend des forêts et milieux semi-naturels comme des terres arables (comprenant le Pôle Ouest) • Des parcelles majoritairement en bande qui peuvent restreindre l'accessibilité au fond des parcelles • Un parcellaire tout de même assez dense sur l'ensemble du tissu urbain déjà constitué
Formes urbaines	• Des parcelles en tissu urbain constitué raccordées aux réseaux (assainissement, gaz, électricité, téléphone)	• Peu d'espaces de centralité

	ENJEUX
Mode d'occupation des sols	• Constituer des réserves foncières pour d'éventuels nouveaux équipements • Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (règlementation, OAP) • Contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée • Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels • Répondre aux besoins liés au développement économique • Conserver un cadre de vie de qualité
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
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

6.7. Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique

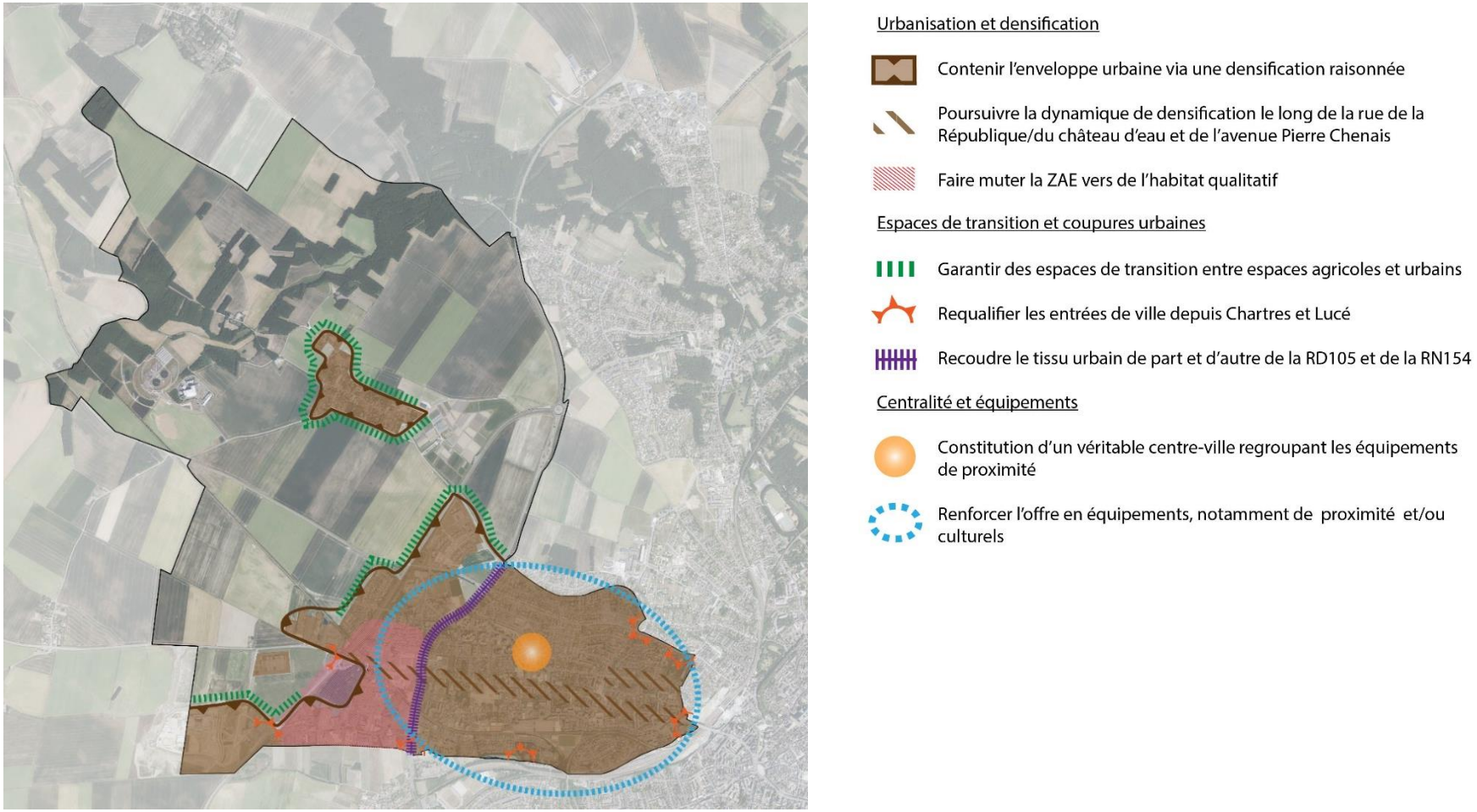


Figure 113 - Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique – Source : Atelier TEL

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Evolution démographique de Mainvilliers entre 1968 et 2018 .. 6
Figure 2 - Évolution de la population municipale à Mainvilliers entre 1968 et 2007 6
Figure 3 - Composition de l'évolution de la population de Mainvilliers entre 1975 et 2018 6
Figure 4 - Evolution de la population par IRIS à Mainvilliers entre 2006 et 2018 7
Figure 5 - Tableau part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %) ... 7
Figure 6 - Part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %)..... 7
Figure 7 - Composition de la variation de la population dans la commune de Mainvilliers entre 1968 et 2018 en % 8
Figure 8 - Tableau du taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2018 8
Figure 9 - Taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2018 8
Figure 10 - Répartition des nouveaux arrivants en 2018 par tranches d'âge 9
Figure 11 - Nouveaux arrivants à Mainvilliers en 2018 (%).....10
Figure 12 - Nouveaux arrivants à C.A. Chartres Métropole en 2018 (%) ...10
Figure 13 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018 10
Figure 14 - Evolution de la population par grandes tranches âge à Mainvilliers entre 2008 et 2018 11
Figure 15 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018 11
Figure 16 - Salaire net horaire moyen en 2019 12
Figure 17 – Revenue des ménages par IRIS – Source : Guy Taïeb Conseil / Adéquation.....12
Figure 18 – Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2019. 13
Figure 19 - Evolution des ménages à Mainvilliers entre 2008 et 2018 13
Figure 20 - Evolution du nombre de ménages en fonction de la composition, entre 2008 et 2018 14
Figure 21 - Nombre moyen de personnes par ménage entre 1968 et 2018 14
Figure 22 – Composition des ménages par IRIS en 2018 14
Figure 23 -Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2018 15
Figure 24 - Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2018 15
Figure 25 – Cartographie du nombre moyen d'habitants par ménage en 2018 15
Figure 26 - Evolution de la population active de Mainvilliers entre 2008 et 2018 - INSEE RP2018 16
Figure 27 - Evolution de la population active de Chartres Métropole entre 1999 et 2018 - INSEE RP2018 16
Figure 28 - Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2018 (INSEE - RP2018) 16
Figure 29 - Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle en 2018 à Mainvilliers - INSEE RP2018..... 17
Figure 30 - Taux de chômage à Mainvilliers – INSEE – RP2018 18
Figure 31- Nombre de logements par catégories à Mainvilliers en 2018 . 21
Figure 32 - Evolution des logements par catégories à Mainvilliers en 2018 21
Figure 33 – Comparaison du taux de logements vacants en 2018 21
Figure 34 - Nombre de logements par IRIS après la période d'achèvement entre 2007 et 2018..... 22

Figure 35 – Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2018 23
Figure 36 - Statut d'occupation des résidences principales en 2018 – Source Guy Taïeb Conseil / Adéquation.....24
Figure 37 – Tableau du type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE 25
Figure 38 - Type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE.....25

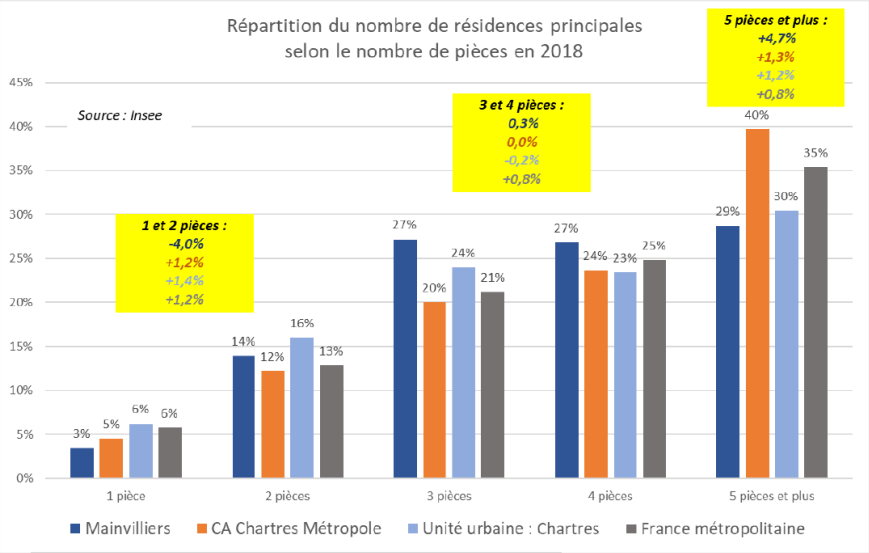


Figure 39 – Répartition du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces en 2018.....25

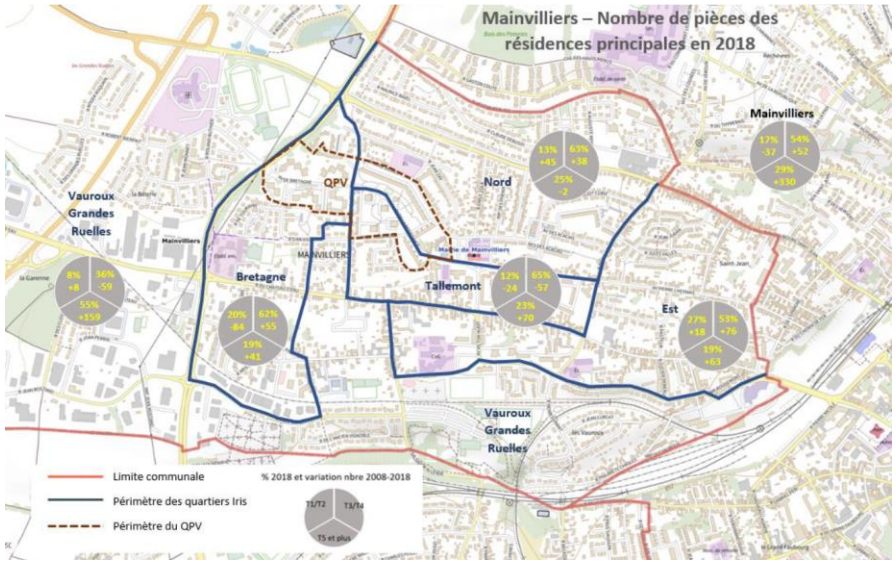


Figure 40 - Nombre de pièces des résidences principales en 2018 - Guy Taïeb Conseil / Adéquation..... 26

Figure 41 - Prix médian des maisons anciennes par commune sur l'agglomération Chartraine en 2018 – source meilleursagents.com 26
Figure 42 - Analyse des prix au m² par IRIS à Mainvilliers – source meilleursagents.com 27
Figure 43 – Périmètre ORT à Mainvilliers – Source : ORT 33
Figure 44 - Secteur d'intervention de l'opération de revitalisation du territoire - Chartres Métropole..... 34
Figure 45 - Cartographie des secteurs prioritaires au sein de l'ORT - Source : ORT 35
Figure 46 - Actions par secteur - Source : ORT 36
Figure 47 - Carte synthétique des enjeux du contexte socio-démographique – Source : Atelier TEL..... 39
Figure 48 – Répartition des équipements (%) – Source BPE INSEE 2018.. 40

Figure 49 - Répartition des équipements par gamme - Source BPE INSEE 2018 41
Figure 50 - Densité des équipements pour 10 000 habitants – Source INSEE – Réalisation PROSCOT.....42

	Proximité		Intermédire		Supérieure		TOTAL	
TERRITOIRE	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité po 10 000 ha
Chartres Métropole	2 738	202,3	726	53,6	280	20,7	3 744	2
Centre-Val de Loire	57 877	224,6	12 922	50,1	3 913	15,2	74 712	2
Eure-et-Loir	9 531	219,7	2 064	47,6	570	13,1	12 165	2
CA du Pays de Dreux	2 542	225,4	528	46,8	123	10,9	3 193	2
Orléans Métropole	5 293	189,3	1 488	53,2	611	21,9	7 392	2
CA Rambouillet Territoires	1 812	232,5	372	47,7	129	16,6	2 313	2
Tours Métropole	5 905	202,2	1 767	60,5	785	26,9	8 457	2

Figure 51 - Densité des équipements selon la gamme et comparaison - Source : INSEE, BPE 2016, traitement EAU.....42

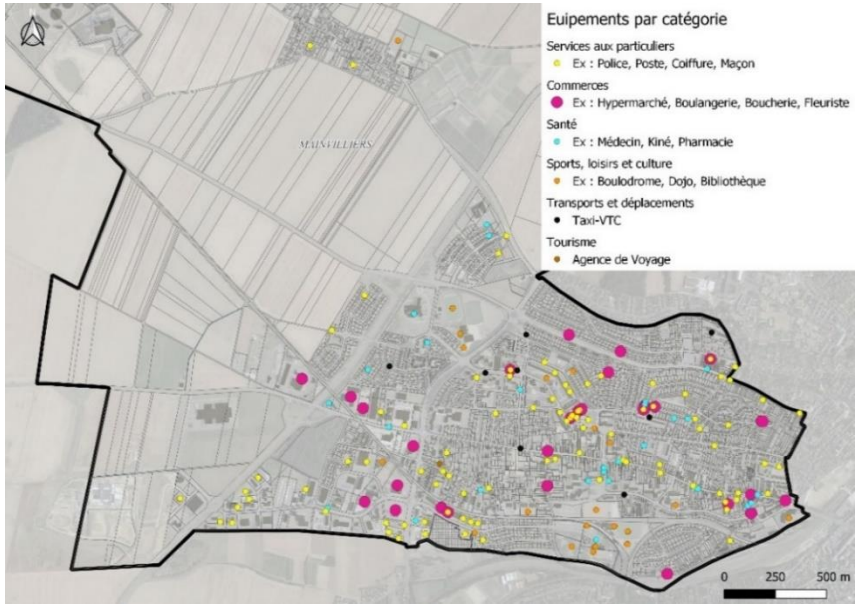


Figure 52 – Localisation des équipements par catégorie – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL 42
Figure 53 – Localisation équipements scolaires – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL..... 44
Figure 54 – Effectifs des écoles primaires – Source : Mairie de Mainvilliers 2021 44
Figure 55 – Photo du groupe scolaire Jean Zay 45
Figure 56 - Collège Jean Macé 45
Figure 57 – Circuits scolaire – Source : ATELIER TEL PLU de Mainvilliers – Juillet 2023..... 46
Figure 58 – Stade Esther Villette..... 49
Figure 59 - Localisation équipements sportifs, de loisirs et culturels - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL 49
Figure 60 : Bibliothèque municipale Jean de la Fontaine..... 50
Figure 61 - : Salle des fêtes 50
Figure 62 - Répartition parcellaire de ZAE du Vallier 56
Figure 63 - Zone d'activités du Vallier depuis la RD905 56
Figure 64 - Extension de la ZAE du Vallier dite ZA Ouest 57
Figure 65 - Localisation des commerces - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL..... 58
Figure 66 - Polarité commerciale des Acacias 61
Figure 67 - Grande surface commerciale, ZAE du Vallier 62
Figure 68 -Intermarché..... 62

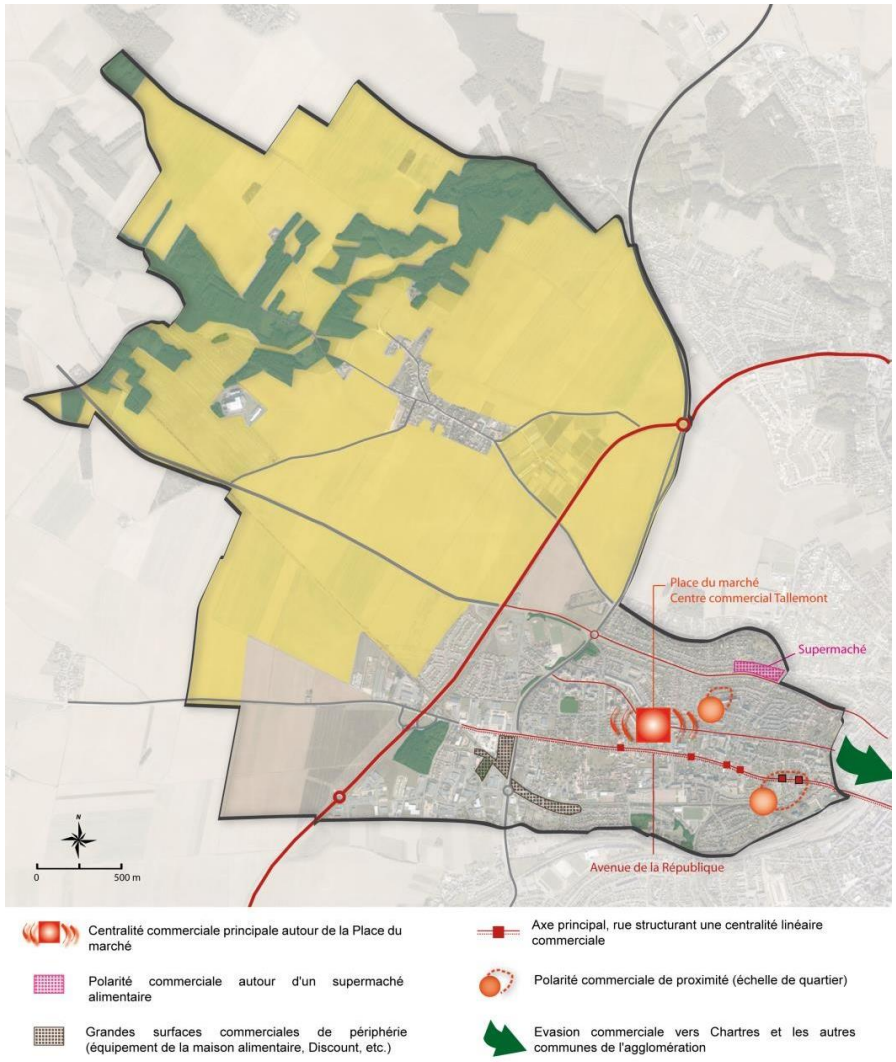


Figure 69 - Le tissu commercial d'une commune périurbaine – Source : CITADIA - PLU de Mainvilliers – Juin 2010 62
Figure 70 - Plaine agricole de Beauce, vue sur Seresville 63
Figure 71 - Parcours santé de Seresville..... 64
Figure 72 - Carte synthétique des enjeux des activités économiques et commerciales - Source Atelier TEL..... 67

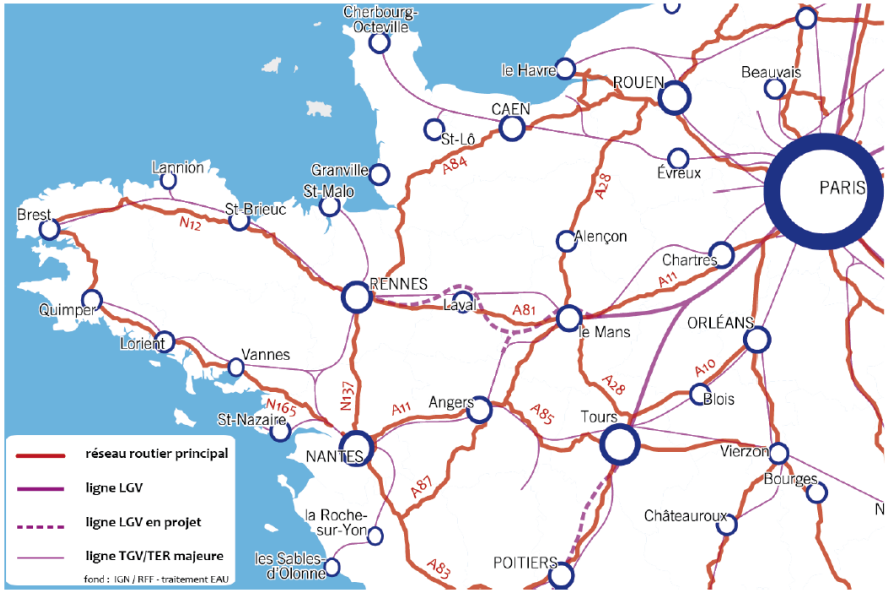


Figure 73 – Situation géographique – Source IGN/RFF 68

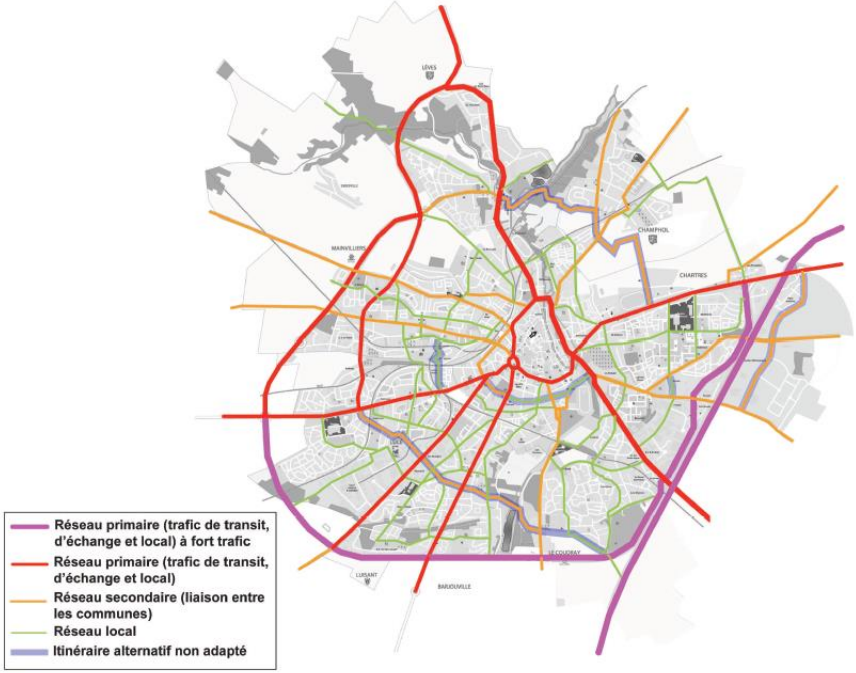


Figure 74 – Carte de hiérarchisation de la voierie à l'échelle de l'agglomération - Source : PDU 69
Figure 75 - Réseau TER autour de Chartres.....71
Figure 76 - Réseau Filibus 2023 : Source : Moovit.....71
Figure 77 – Plan Pluriannuel d'Investissement pour le maillage cyclable de Mainvilliers.....72
Figure 78 - Carte Schéma Cyclable Global, entre desserte des grands équipements et tourisme, enjeux de coordination.....73
Figure 79 - Etat des lieux de l'offre en faveur des modes doux à Mainvilliers - Source : diagnostic AEU, ACT Consultants 74

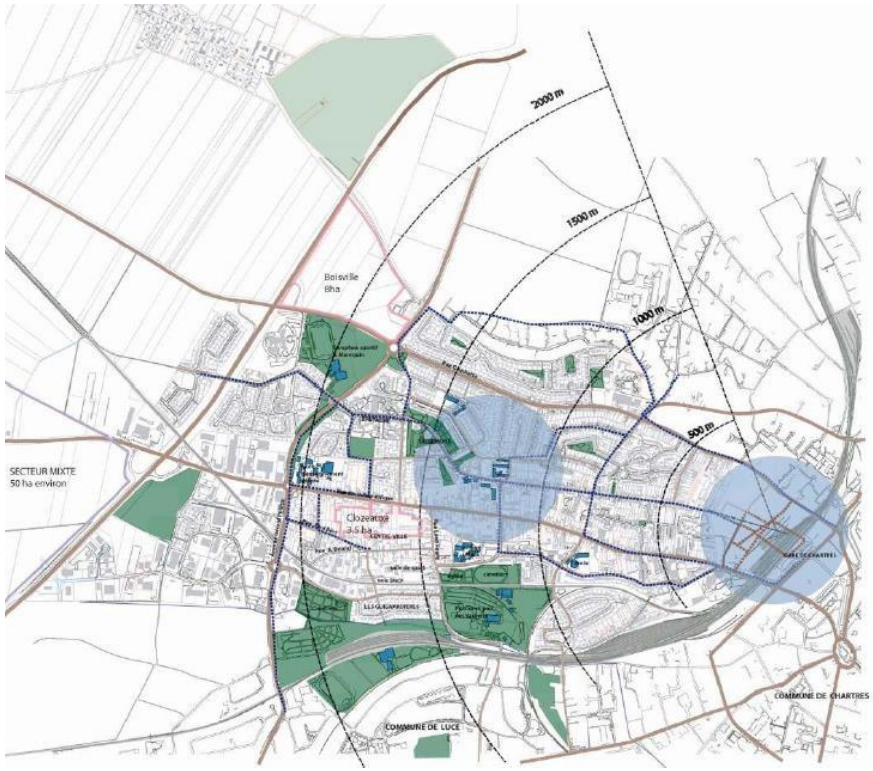


Figure 80 - Source : Diagnostic AEU, ACT Consultant..... 75
Figure 81 - Inventaire des places de stationnement - Mainvilliers - 2023 - Réalisation Atelier TEL..... 76
Figure 82 - Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports 81
Figure 83 - Occupation des sols à Mainvilliers - Source Corinne Land Cover 2018 82
Figure 84 – Modes d'occupation des sols à Mainvillers en 2018 en hectares – Source : PLU-cadastre.fr 82

Figure 85 – Evolution des modes d'occupation des sols à Mainvillers entre 2012 et 2018 en hectares - Source : PLU-cadastre.fr.....83
Figure 86- Parcellaire à l'échelle de Mainvilliers – Source cadastre 2022 – Atelier TEL 83
Figure 87- Parcellaire des quartiers Est – Vauroux-Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL 84
Figure 88 - Parcelles à Seresville – Source cadastre 2022 - Atelier TEL 85
Figure 89 – Parcellaire des quartiers Bretagne et Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL.....85

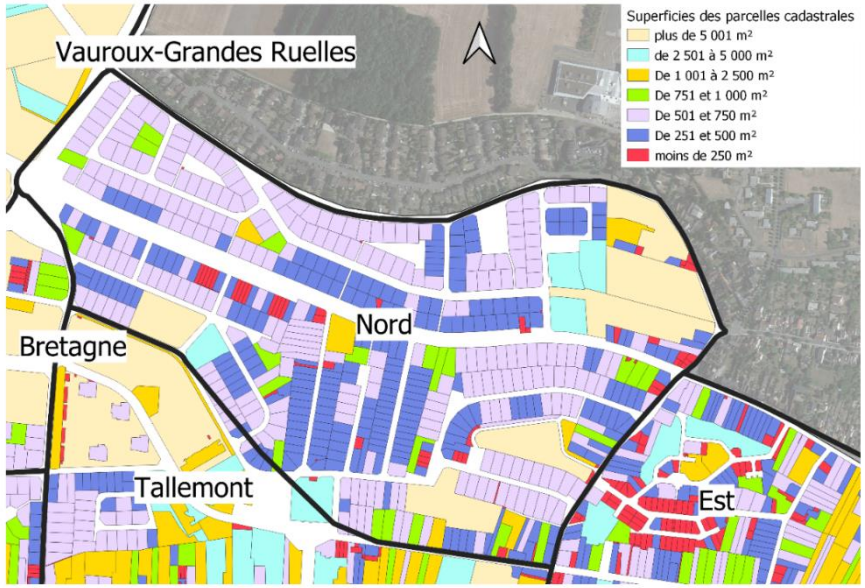


Figure 90- Parcellaire du quartier Nord – Source cadastre 2022 – Atelier TEL.....86
Figure 91 – Photo rue de la République – Source GoogleStreetMap 86
Figure 92 – Photo rue de la république - Source GoogleStreetMap 87
Figure 93 – Photo rue de la Résistance - Source GoogleStreetMap.....87
Figure 94– Photo rue Emile Zola - Source GoogleStreetMap – 87
Figure 95 – Photo avenue de la Résistance - Source GoogleStreetMap ... 87
Figure 96 – Photo avenue de Bretagne - Source GoogleStreetMap 88
Figure 97 – Photo rue de Tallemont - Source GoogleStreetMap..... 88
Figure 98 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap..... 88

Figure 99 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap –..... 89
Figure 100 – Rue Simone Signoret Figure 101 – Rue Louise Olivier- Source GoogleStreetMap 89
Figure 102 – Rue Frédéric Joliot Curie Figure 103 – Rue Marcel Proust - Source GoogleStreetMap 89
Figure 104 – Parcelles construites entre 2012 et 2022 à Mainvilliers – Source Atelier TEL 91
Figure 105- Constructions ZAC Pôle Ouest – Atelier TEL..... 91
Figure 106 - Constructions ZAC de Boisville – Atelier TEL 92
Figure 107 - Constructions ZAC des Clozeaux – Atelier TEL 92
Figure 108 - Constructions rue des Bas Menus – Atelier TEL 92
Figure 109 - Constructions rue Jean Zay – Atelier TEL 93

Figure 110- Constructions rue de la République – Atelier TEL.....93
Figure 111- Constructions secteur Seresville – Atelier TEL.....93
Figure 112 – Carte du foncier public de Mainvilliers en 2023 - Atelier TEL
.....94
Figure 113 - Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique – Source : Atelier TEL.....97

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MAINVILLIERS

2 - Rapport de présentation

TOME 3 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

atelier TEL

Alisea

Michel Collin
Paysagiste-Concepteur DPLG

TABLE DES MATIERES

Table des matières 3
A. Présentation générale du territoire 5
1. Contexte et objectifs de l'étude 6
2. Définition de la zone d'étude 7
B. Milieu physique, climat et risques naturels 9
1. Topographie 10
2. Le climat 12
3. Le sous-sol 14
4. L'eau 15
4.1. Les documents de cadrage 15
4.2. Les eaux de surface 16
4.3. L'état écologique des rivières 18
4.4. Les eaux souterraines 19
4.5. Les zones humides 20
4.6. Eau potable 22
4.7. Assainissement 25
5. Les risques naturels 27
5.1. Mouvements de terrains 28
5.2. Les risques liés à l'exploitation du sous-sol et cavités souterraines 28
5.3. Les argiles 29
5.4. Remontée de nappes 30
5.5. Inondations et coulées de boue 31
6. Synthèse des enjeux du milieu physique, climat et risques naturels 33
C. Milieu vivant, agriculture, forêt, jardins et biodiversité 35
1. Le cadrage réglementaire 36
2. Espaces naturels 36
2.1. Les frayères 36
2.2. Les zonages réglementaires 37
2.3. Site Natura 2000 37
2.4. Les zonages d'inventaires 39
2.5. Trame verte et bleue 41
3. L'agriculture, la forêt et les parcs 45
3.1. Surfaces agricoles 45
3.2. Les propriétés forestières 46
4. Biodiversité 47
4.1. Méthode de recherche bibliographique 47
4.2. Habitats et Flore 52
4.3. Faune 53
5. Synthèse des enjeux du milieu vivant, agriculture, forêt et biodiversité 63
D. Milieu humain 64
1. Ressources et Energie 65
1.1. Ressources minières et carrières 65
1.2. Energie 65
1.3. Déchets 68
1.4. Synthèse des enjeux en matière de ressource et énergie 70
2. Qualité de l'air et des sols 72

2.1. Pollution du sol 72
2.2. Qualité de l'air 77
2.3. Nuisances sonores 78
2.4. Antennes relais 81
2.5. Lignes électriques 82
2.6. Risques technologiques et industriels 83
2.7. Synthèse des enjeux liés aux pollutions et nuisances 84
E. La découverte du paysage communal 85
1. L'évolution du territoire 86
2. Le patrimoine archéologique 87
3. La découverte du territoire aux entrées communales 88
3.1. Une transition urbaine, de Chartres à Mainvilliers 89
3.2. L'entrée face à la gare et un pôle multimodal en projet 89
3.3. Une façade agricole et une sensation de vide à l'horizon 90
3.4. Des champs agricoles et quelques bâtiments industriels 91
3.5. Synthèse des enjeux des entrées de ville 92
4. Un relief support de nombreuses vues 93
4.1. Les vues depuis les routes 94
4.2. Les ouvertures visuelles 94
4.3. Les percées ou perspectives visuelles 95
5. Un patrimoine naturel et paysager riche, révélant l'identité communale 96
5.1. Le paysage lié à l'agriculture 96
5.2. Les boisements et les bosquets 97
5.3. Les arbres isolés 97
5.4. Le paysage lié à l'eau 97
5.5. Les parcs urbains et espaces publics de Mainvilliers 98
5.6. Les supports de découverte du patrimoine paysager 99
5.7. Un patrimoine naturel à protéger 100
6. Un patrimoine architectural et vernaculaire racontant l'histoire communale 105
6.1. Le patrimoine religieux 105
6.2. Le patrimoine bâti remarquable 105
6.3. Le patrimoine agricole 106
6.4. Le patrimoine vernaculaire 106
F. Les entités paysagères du territoire 107
1. Les paysages de plateau 109
1.1. Le plateau urbanisé de Mainvilliers 109
1.2. Le plateau agricole de Seresville 110
1.3. Le plateau agricole de Levéville 111
2. Les paysages de vallée 112
2.1. La vallée boisée du Couasnon 112
3. Analyse du paysage 113
3.1. Des paysages fortement liés aux structures urbaines 113
3.2. Parcours commentés 114
4. Peu d'articulations entre les composantes du territoire 119
4.1. Caractérisations culturelles et historiques dans le paysage 119
4.2. Continuité et articulations 119
5. Synthèse des enjeux patrimoniaux et paysagers 120
Table des figures 122

A. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

La commune de Mainvilliers est limitrophe de la ville de Chartres, dans le département d'Eure-et-Loir en région Centre-Val-de-Loire. Elle appartient à Chartres métropole, communauté d'agglomération intra-départementale regroupant 66 communes en 2022 (Figure 1).

La commune de Mainvilliers a lancé une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 7 avril 2022.

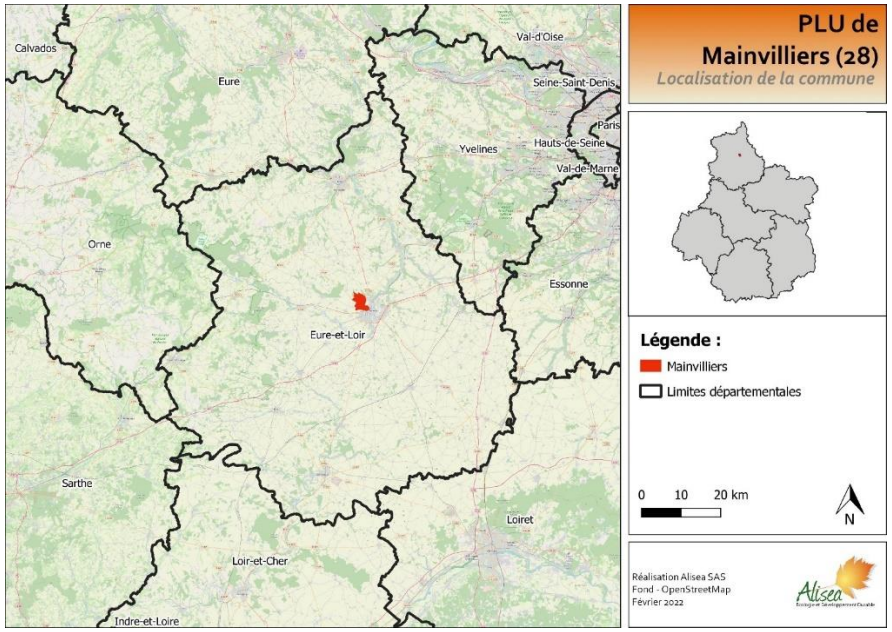


Figure 1 - Localisation de la commune de Mainvilliers - Source : Aliséa

L'article R123 2 1 du code de l'urbanisme précise que lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale le rapport de présentation doit notamment comprendre une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan. (Cf. Tome 1).

L'environnement doit y être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Le présent tome a pour objet de répondre à ces exigences réglementaires et de **faire ressortir les enjeux du territoire qui ont permis d'affiner le projet de PLU en en réduisant autant que possible les impacts puis d'évaluer les incidences résiduelles**.

Il décrit le contexte communal avec un zoom sur les zones touchées par les évolutions envisagées dans la révision du PLU notamment les OAP et leurs alentours immédiats, selon les thématiques suivantes, en faisant ressortir pour chacune d'elle les facteurs de l'environnement susceptibles d'être affectés par le PLU :

- Milieu physique, climat et risques naturels
- Milieu vivant, agriculture, forêt, jardins et biodiversité
- Milieu humain, utilisation de l'énergie et des ressources, santé et risques technologiques
- Paysage et patrimoine

2. DEFINITION DE LA ZONE D'ETUDE

Le préalable à l'étude des enjeux du territoire est la définition d'une (ou de plusieurs) zone d'étude suffisamment large(s) pour permettre une analyse cohérente des facteurs environnementaux à plusieurs échelles, et une prise en compte complète des diverses composantes du territoire, sans tenir compte des limites administratives.

Deux périmètres ont été établis (Figure 2), ils peuvent varier selon les thématiques abordées :

- **Le périmètre d'étude principal (ou « périmètre rapproché »)**, qui couvre la commune de Mainvilliers, ainsi que les alentours immédiats où sont principalement effectuées les investigations bibliographiques destinées à l'analyse environnementale du PLU.

- **Le périmètre d'étude éloigné (ou « périmètre élargi »)**, qui s'étend sur un rayon d'environ 5 km autour du périmètre d'étude principal, afin de prendre en considération le positionnement écologique de la commune de Mainvilliers au niveau supra-local voire régional, notamment dans le cadre de l'analyse de la trame verte et bleue (mise en évidence de continuités écologiques) et des zonages de protection/inventaires (ZNIEFF, Natura 2000…). En fonction des corridors et liens écologiques éventuels et selon les thèmes, ce périmètre peut être élargi.

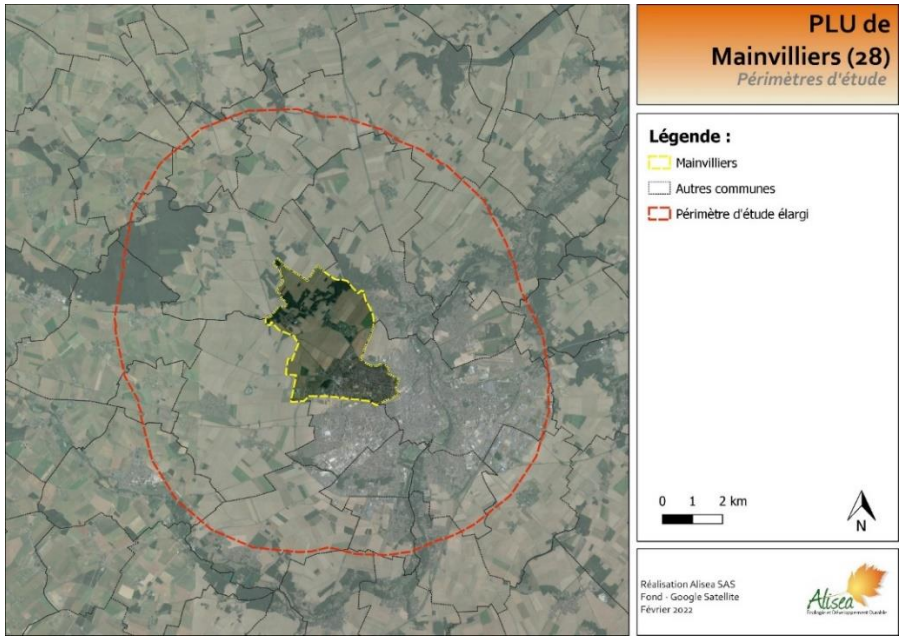


Figure 2 - Carte du périmètre d'étude – Source : Aliséa

Le précédent état de l'environnement a été réalisé lors de la révision du PLU de 2014.

L'agenda 21 2020-2026 prévoit 4 axes d'actions déclinés en une série objectifs :

- Axe 1 : déchets, alimentation, consommation
    - Créer des jardins partagés
    - Expérimenter la création d'un poulailler urbain
    - Eduquer à une alimentation saine et équilibrée
    - Sensibiliser à la réduction des déchets
    - Sensibiliser au gaspillage alimentaire
    - Installer des plantes comestibles dans les espaces publics
    - Installer des corbeilles de tri dans la ville

- Axe 2 : énergie et mobilité
    - Améliorer le réseau de pistes cyclables
    - Poursuivre l'installation d'abris à vélo
    - Inciter à la marche à pied et améliorer l'accessibilité des PMR
    - Sensibiliser les familles à l'utilisation des déplacements doux pour venir à l'école
    - Sensibiliser au gaspillage des énergies et encourager à la transition énergétique
    - Sensibiliser à la récupération des eaux de pluie

- Axe 3 : préservation de la biodiversité et des milieux naturels
    - Maintenir et préserver la biodiversité
    - Sensibiliser les enfants à la biodiversité
    - Poursuivre la protection des espaces et des éléments remarquables
    - Accroître les espaces végétalisés et réduire la place du minéral dans la ville
    - Installer des abris favorables à la biodiversité
    - Continuer de protéger les abeilles
    - Instaurer un projet de végétalisation de la ville
    - Créer une grainothèque

- Axe 4 : épanouissement de tous
    - Créer des lieux conviviaux ouverts à tous
    - Intensifier l'accès à la culture, le sport, la musique
    - Continuer de développer les activités intergénérationnelles
    - Participer à des actions nationales ou internationales telles que la semaine de la science, la semaine de la biodiversité, …
    - Organiser et/ou encourager des initiatives d'échange d'objets
    - Œuvrer davantage pour l'attractivité du marché
    - Sensibiliser à la vitesse et aux dangers de la route

L'Agenda 21 est un moyen pour une collectivité de mettre en œuvre un programme de développement durable sur son territoire. C'est également un outil à la disposition de tous et pour tous. Le PLU est un moyen efficace pour mettre en place les mesures qui permettront d'atteindre les objectifs de l'Agenda 21.

B. MILIEU PHYSIQUE, CLIMAT ET RISQUES NATURELS

1. TOPOGRAPHIE

L'agglomération de Chartres se situe au cœur de la Beauce, région à vocation agricole très fertile qui couvre près de 600 000 hectares (6 000 km2) de plaines répartis sur cinq départements du bassin parisien dont la totalité de l'Eure et Loir. L'altitude moyenne est de 140 m.

Territoire défriché depuis fort longtemps, les arbres y sont rares, dans une campagne au paysage de plaine, dominé au loin par la cathédrale Notre-Dame de Chartres.

La commune de Mainvilliers est classée en tant que « communes denses ou de densité intermédiaire », au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Mainvilliers compte 11 445 habitants (population totale légale en vigueur au 01/01/2023) et s'étend sur 1 192 hectares (11,92 km²), soit une densité de 960 habitants/km².

L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (61,5 % en 2018), qui est néanmoins en diminution par rapport à 1990 (69,5 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (58,4 %), zones urbanisées (17,6 %), forêts (9,6 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (9,5 %), zones agricoles hétérogènes (3,1 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (1,9 %).

L'urbanisation s'étend essentiellement au sud-est du territoire communal autour du centre-ville et de la mairie et jouxte la ville de Chartres et notamment sa gare. Le reste du territoire est à dominante agricole avec un hameau isolé au nord-ouest, Seresville.

La topographie du territoire communal de Mainvilliers n'est pas très marquée avec une altitude minimale de 133 m et une altitude maximale de 165 m, soit un maximum de dénivelé de 32 m entre le plateau qui accueille la plus grande partie du territoire communal et le fond des petites vallées dont la plus importante est celle où coule le Couasnon, au nord. (Figure 3)

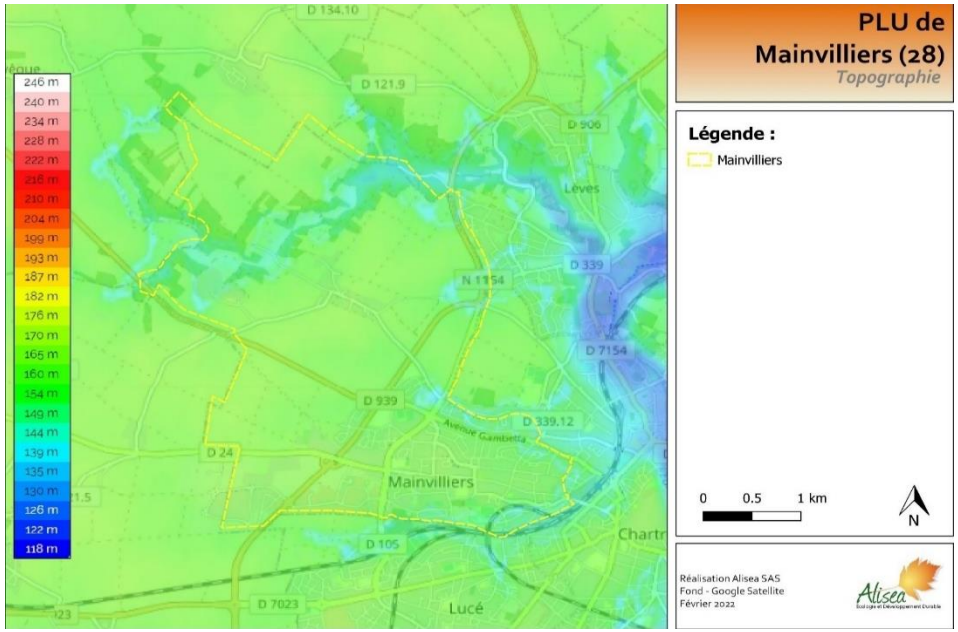


Figure 3 - Topographie sur le site de la commune de Mainvilliers - Source : topographicmap.com

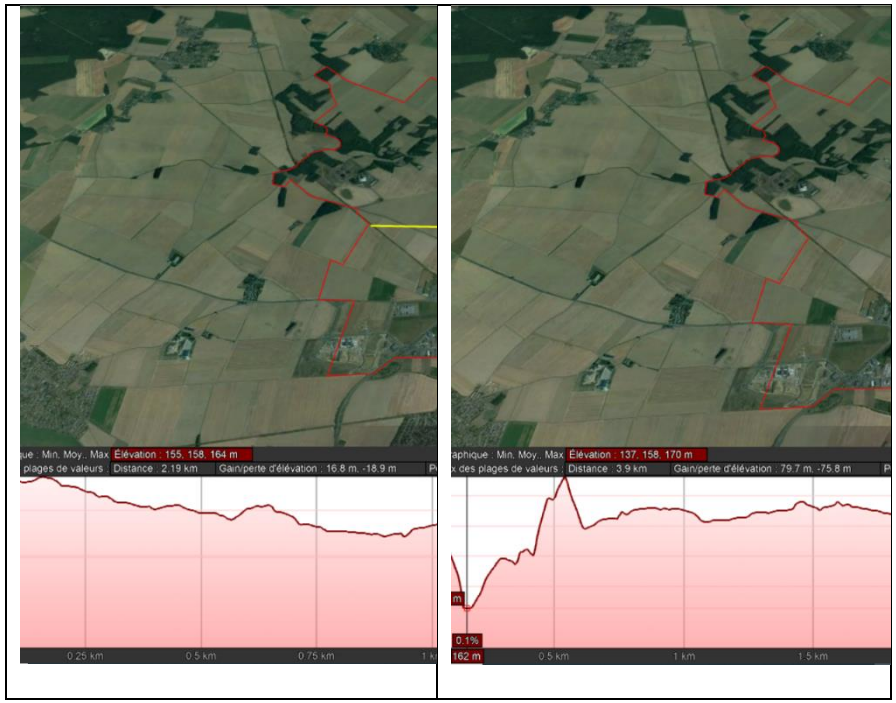


Figure 4 - Cartographie des pentes et ruissellement de Mainvilliers – Source : Aliséa

La vallée du Couasnon au Nord, la vallée des Vauroux Sud et la vallée de Rechèvres au-dessus de l'avenue Gambetta (Figure 3) présentent par endroit des pentes supérieures à 10% (Figure 4 et Figure 5) pouvant entrainer des phénomènes de ruissellement en fonction de l'usage du sol.

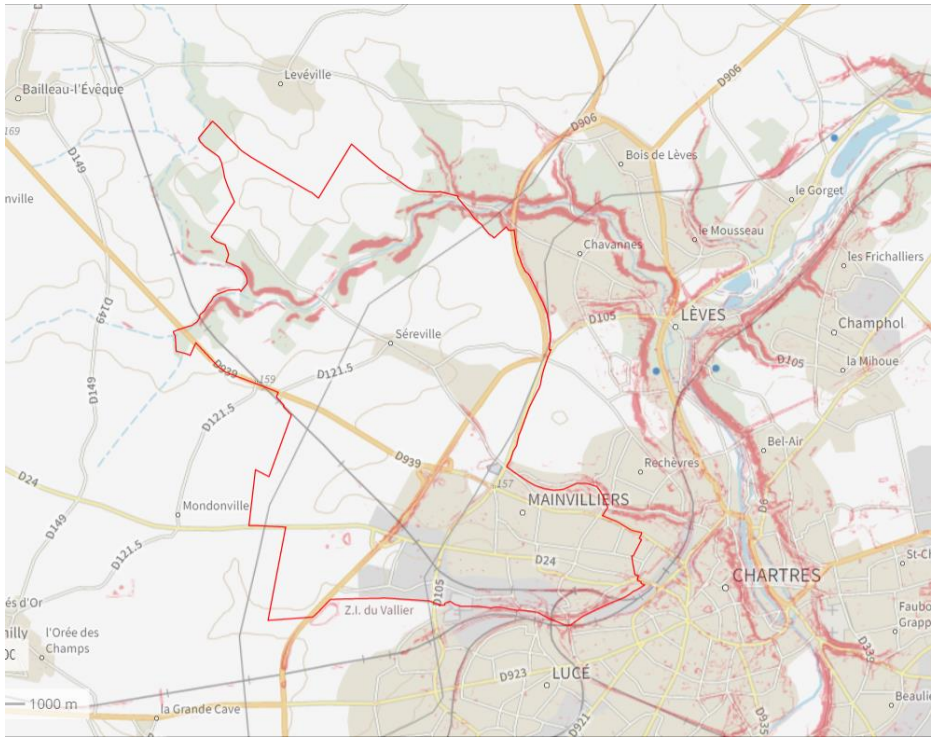


Figure 5 - Topographie et ruissellement sur la commune de Mainvilliers - Source Géoportail (en rouge, pentes de plus de 10 %)

2. LE CLIMAT

Le climat de la région de la Beauce est souvent qualifié d'océanique. En fait, il s'agit d'un climat de transition, à dominante océanique, mais subissant des influences continentales.

Les normales climatiques sont des produits statistiques calculés sur des périodes de 30 ans. Elles permettent de caractériser le climat sur cette période et servent de référence. Météo-France recalcule les normales tous les 10 ans.

Dans le secteur de Chartres, selon les normales annuelles, la température varie de 7°C à 15,9°C et le nombre d'heure d'ensoleillement est de 1787,3 h. L'été est la saison la plus chaude et la plus ensoleillée (Figure 6).

La hauteur des précipitations annuelles pour la période 1991-2020 était en moyenne de 606,1 mm et le nombre de jours de pluie de 108,8. La hauteur des pluies est plus importante en été alors que le nombre de jours de pluie est plus faible (Figure 7).

Les vents dominants tant par leur fréquence que par leur intensité sont ceux d'orientation Nord-Ouest. Les mois d'hiver enregistrent les vents les plus forts. Le plateau agricole très ouvert, avec peu de haies, est particulièrement exposé aux vents.

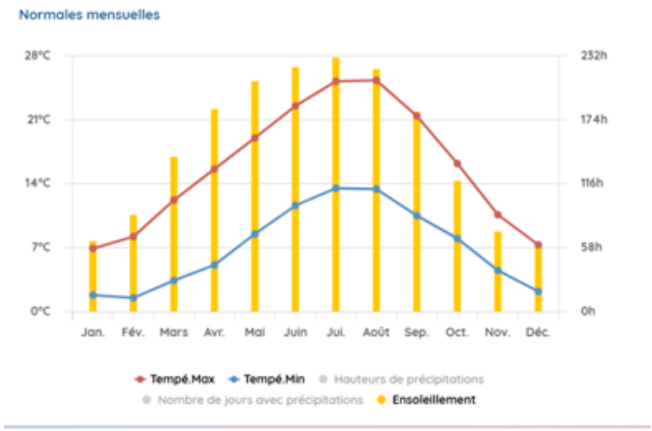


Figure 6 – Températures et ensoleillement sur le secteur de Chartres Source Météo France

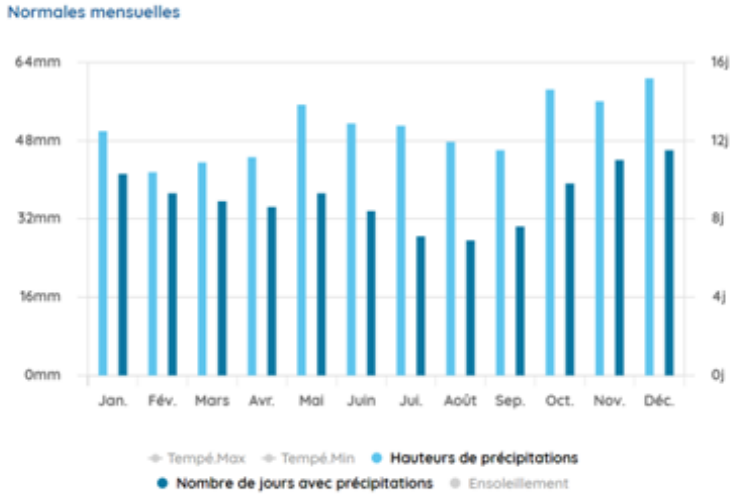


Figure 7 - Précipitations sur le secteur de Chartres Source MétéoFrance

Cependant toutes les données climatiques doivent être examinées avec prudence en raison du contexte actuel de changement climatique.

Météo France met à disposition des données sur l'évolution entre le climat récent et celui attendu au milieu du XXIe siècle, pour la France et pour chaque commune.

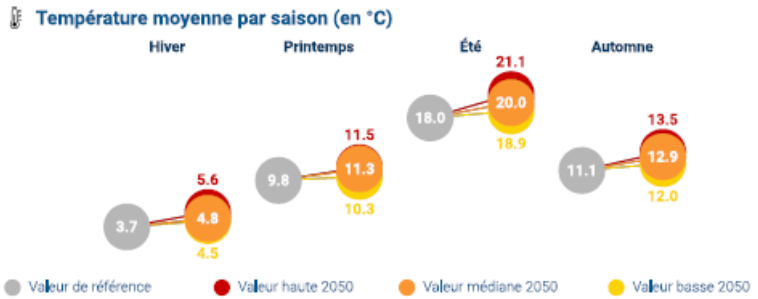


Figure 8 – Température moyenne par saison en climat récent comparé à celui attendu pour la commune de Mainvilliers (source Météo France)

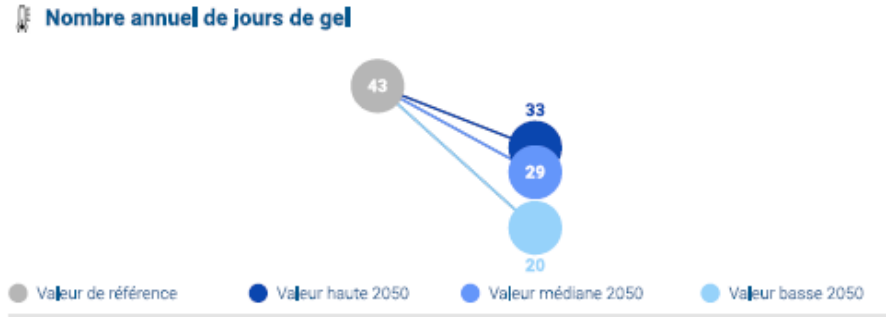


Figure 9 – Jours de gel en climat récent comparé à celui attendu pour la commune de Mainvilliers (source Météo France)

Le nombre annuel de jours de gel est prévu en forte baisse d'ici le milieu du XXIe siècle, à l'échelle de la France. Il est actuellement de 43 jours sur la commune de Mainvilliers. (Figure 9)

Le cumul annuel de précipitation et le nombre de jours de précipitation évolueront peu mais une légère baisse en été et une légère hausse en hiver sont probables. En revanche une augmentation du nombre actuellement très faible de jours de fortes précipitations (supérieure à 20mm, soit 20 l d'eau par m²) est à prévoir en particulier en été.

Dans le secteur de Chartres, le nombre de jours et de nuits chaudes, de vague de chaleur ou de vague de froid sont très faibles actuellement, mais vont devenir significatifs, comme pour le nombre de jours avec risque de feu de la végétation.

Le nombre de jour par saison avec sol sec est actuellement faible en hiver et au printemps, et augmentera un peu (1 à 6 environ). Il est plus marqué en été et en automne et évoluera respectivement de 48 à 61 et de 35 à 44 dans l'hypothèse médiane.

Dans la région de Chartres, selon les prévisions de Météo France, **les évolutions climatiques dans les années à venir vont se traduire par une augmentation :**

- **Des températures moyennes annuelles et mensuelles**
- **Des nombres de jours de phénomènes exceptionnels (vagues de chaleur, vagues de froids, précipitations de plus de 20 mm)**
- **Du nombre de jours de sol sec surtout en été et à l'automne**
- **Du nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation.**

3. LE SOUS-SOL

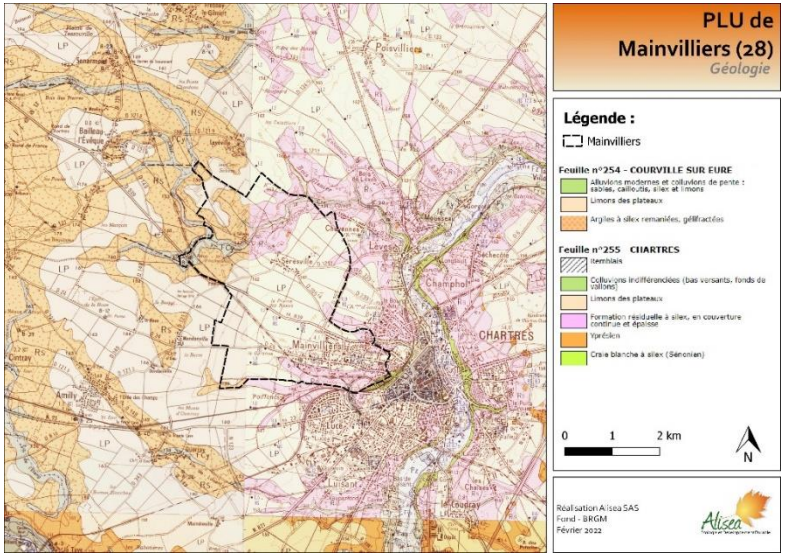


Figure 10 - Cartographie de la géologie de Mainvilliers - Source : Aliséa

La commune est située au sein de la région géologique du bassin parisien, où des roches sédimentaires d'origine marine et continentale se sont accumulées. La géologie communale de Mainvilliers est décrite par les notices géologiques n°254 (Feuille de « Courville sur Eure ») et n°255 (Feuille de « Chartres »). Les formations qui apparaissent du plateau au fond de vallées sur le territoire sont :

- Les limons de plateaux (LP), qui sont la surcouche géologique dominante au sein de la commune. D'origine éolienne périglaciaire, les limons recouvrent de vastes zones entre les branches du réseau hydrographique où le drainage naturel et le ruissellement ne l'ont pas fait disparaître. De couleur brune (brun-rouge à brun-ocre ou brun-beige), c'est un matériel fin, soyeux au toucher, plus ou moins argileux et, pour la quasi-totalité du territoire, non carbonaté.

- **Les complexes à silex (Rs)**, formation résiduelle qui recouvre le nord de la commune et apparait également sur les pentes des petites vallées. Cette formation est constituée **d'Argiles à silex remaniées, gélifractées** et de **formation résiduelle à silex, en couverture continue et épaisse. En résumé cette formation est constituée de silex anguleux emballés dans une matrice essentiellement argileuse.** Le contact avec la craie dessine une surface très irrégulière : la surface supérieure de la craie est en effet échancrée de poches de dissolutions, de formes et de dimensions variables, remplies de formation à silex. Cependant des chicots de craie subsistent au sein de la Formation résiduelle à silex. Son épaisseur est très variable et peut atteindre 10 à 15 m dans le secteur de Chartres.

- **L 'Yprésien**, constitué d'argiles plastiques à lentilles sableuses et de sable argileux à lentilles d'argiles, a le double inconvénient d'être une formation hétérogène et argileuse, donc sujette aux glissements et aux tassements. En outre, les grès ladérés peuvent provoquer les poinçonnements de fondations superficielles et de faux refus pour les pieux battus. Elle est apparemment présente plus à l'est de Chartres et pas sur le territoire de Mainvilliers

- **La craie blanche du Sénonien** est une formation très épaisse et homogène (plus d'une centaine de mètres), à l'exception des lits de silex. Ceux-ci, bien enchâssés dans la craie ne constituent en général aucune gêne pour les fondations et se brisent au battage. L'ancrage des pieux doit faire l'objet d'une méthode de calcul particulière. La craie présente souvent, en surface, des poches d'altération profondes, en général remplies par les formations résiduelles à silex. Elle est souvent creusée d'anciennes chambres d'exploitation marnières souterraines. Elle se situe sous les formations

précédentes et affleure dans le fond des vallées, notamment au niveau de la ligne de chemin de fer.

Sur les pentes et dans le fond de vallée, les formations superficielles recouvrent la craie :

- **Les Colluvions indifférenciées (C),** les bas versants et les fonds de vallons sont très généralement recouverts de colluvions diverses et relativement épaisses, masquant le substrat. Ces colluvions sont le plus souvent fines en surface, limoneuses ou sablo-limoneuses. A la base, elles sont au contraire fréquemment caillouteuses, ce qui rend souvent difficile la reconnaissance du substrat à la tarière.

- **Les alluvions modernes et colluvions de pentes (FCy)**, localisés au nord-ouest du territoire : Il s'agit d'une mince couche argilo-sableuse déposée par les crues, passant en tête des vallons à un limon de ruissellement. Elles recouvrent partiellement le sommet de la moyenne terrasse, leur épaisseur maximale est de 1,5 à 2 m. Elles peuvent localement contenir des sables et des silex.

Les caractéristiques géologiques à retenir pour la gestion du territoire :

- **La craie, présente en couche sous-jacente sur l'ensemble du territoire et affleurant en bas de versant, nécessite une attention particulière pour les fondations et peut avoir fait l'objet d'anciennes exploitations ;**
- **Les formations résiduelles à silex, qui affleurent dans les petites vallées, ont une matrice argileuse sujette aux phénomènes de gonflement-rétractation (§B. 5.3.)**

4. L'EAU

4.1. Les documents de cadrage

La commune est intégrée au **SDAGE 2022-2027 (*Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*) « Seine-Normandie »** dont le rôle est de fixer pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Le programme du SDAGE s'appliquant sur la période 2022-2027 a été adopté par le Comité de Bassin le 23 mars 2022. **Il a fixé les orientations fondamentales suivantes :**

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le territoire communal n'est pas concerné par d'autres schémas d'aménagement de gestion des eaux. La commune se situe toutefois en limite du périmètre du SAGE de la nappe de Beauce.

Le SCOT de Chartre Métropole prend en compte le SDAGE.

Le diagnostic du SCOT faire ressortir deux points importants concernant l'eau :

- Des ressources naturelles qui montrent des limites : un enjeu d'amélioration de la qualité des cours d'eau du territoire au regard de leur potentiel patrimonial indéniable. Leur reconquête passe par des efforts à poursuivre sur la qualité d'aménagement des cours d'eau mais aussi de leurs bassins versants (maîtrise des pollutions notamment) ; des actions à poursuivre afin d'améliorer la qualité de la ressource et de maîtriser son niveau de sollicitation par une baisse des consommations.
- Une culture des risques à conforter : un enjeu de résilience pour réduire au maximum la vulnérabilité des populations et des activités, notamment liés au risque d'inondation par débordement de cours d'eau et sur l'implantation des futures zones d'activités susceptibles de recevoir des installations à risques.

Le réseau hydrographique superficiel forme un maillage fin au sein du périmètre du SCoT. Dominé par l'Eure qui est transversale, il structure le territoire de Chartres métropole.

L'état qualitatif des cours d'eau est dans l'ensemble à améliorer (enjeu chimique et écologique). Ces derniers détiennent un potentiel patrimonial non négligeable. D'un point de vue quantitatif, malgré une ressource en eau abondante, elle tend à se raréfier en période d'étiage. Par ailleurs, une Zone de Répartition des Eaux couvre en partie le Sud. **Des efforts sont donc à poursuivre sur la qualité d'aménagement des cours d'eau mais aussi de leurs bassins versants** (maîtrise des pollutions notamment).

Comme les cours d'eau, la qualité des nappes est actuellement dégradée, avec des teneurs en pesticides et surtout en nitrates élevées, et parfois même en augmentation ces dernières années.

Sur la base de ce diagnostic, 2 objectifs ont été retenus dans le SCOT :

- Objectif 1.5.4 : Protéger les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides
- Objectif 1.5.5 : Protéger la ressource en eau

4.2. Les eaux de surface

L'Eure ne coule pas sur le territoire de Mainvilliers mais elle est considérée comme un espace environnemental majeur à l'échelle de Chartres Métropole, constituant une véritable « colonne vertébrale » reliant Saint-Georges-sur-Eure à l'Ouest à Chartres et à Maintenon, en lien avec les territoires voisins. Elle a une forte fonction de continuum écologique, notamment à une échelle inter régionale où elle permet la circulation d'espèces dans un axe Ouest-Est. (Figure 11)

D'une longueur de 228,7 km, l'Eure prend sa source dans l'Orne (à l'Etang du Chevreuil, commune de Longny les villages) et rejoint la Seine à Martot dans le département de l'Eure. Elle serpente au pied de la vieille ville de Chartres.

Figure 11 – Mainvilliers dans le bassin de l'Eure

La commune de Mainvilliers est concernée par le bassin hydrographique de l'Eure de l'aval de Saint-Luperce à Jouy inclus et ses affluents (dont le Couasnon) d'après le service de la gestion des risques, de l'eau et de la biodiversité (GEMAPI).

La commune de Mainvilliers est marquée par la présence d'un seul cours d'eau : le ru de Couasnon (ou Couanon ou Coinon) qui est un affluent de l'Eure. (Figure 12)

Le Couasnon, d'une longueur de 21,8 km, trouve sa source sur la commune de Thimert-Gatelles, à 237 m d'altitude. La rivière traverse la commune d'Ouest en Est sur sa moitié nord avant de rejoindre l'Eure en rive gauche à Lèves, à 122 m d'altitude. Il passe par les lieux-dits : vallée du Tronchet, vallée de Berg op Zoom, vallée Ourit, vallée des Joncs, dont il prend parfois les noms. Son cours au fond de ces vallées est temporaire. Puis il devient le Couasnon sur les communes de Mainvilliers et de Lèves.

Il correspond à la Zone hydrographique « L'Eure du confluent du ruisseau d'houdouenne[1] (exclu) au confluent du Coinon (inclus) (Masse d'eau FRHR243-H4049000 cours d'eau ru de couanon) » qui ne dispose pas de données hydrologiques récentes. La station hydrologique de Mainvilliers a observé un débit moyen annuel de 0,022 m^3/s du Couasnon durant la période 1969-1983 pour une surface de bassin de 755 km^2.

Durant les mois de décembre, janvier et février, le débit moyen annuel est au plus haut avec 0,08 m^3/s en février, soit 80 litres par seconde. Le débit peut être nul à la fin d'été. La hauteur maximale instantanée, relevée le 16 décembre 1981, est de 1,40 m. Au moins une perte est répertoriée dans le lit du Couasnon.

Des écoulements d'eaux pluviales ont été observés en juin 2018 dans la vallée de Rechèvres (rue des Bas-Menus à Mainvilliers et rue de Rechèvres dans sa continuité à Chartres).

Plusieurs mares sont également présentes sur le territoire. Elles sont indiquées au sein de l'OAP trames écologiques (cf. *Orientations d'Aménagement et de Programmation, partie A. 2.2*).

[1] Le ruisseau d'Houdouenne est aussi mentionné comme affluent de la Rivière Poulain, affluent de l'Eure qui coule sur les territoires de Ver-lès-Chartres et Morancez.

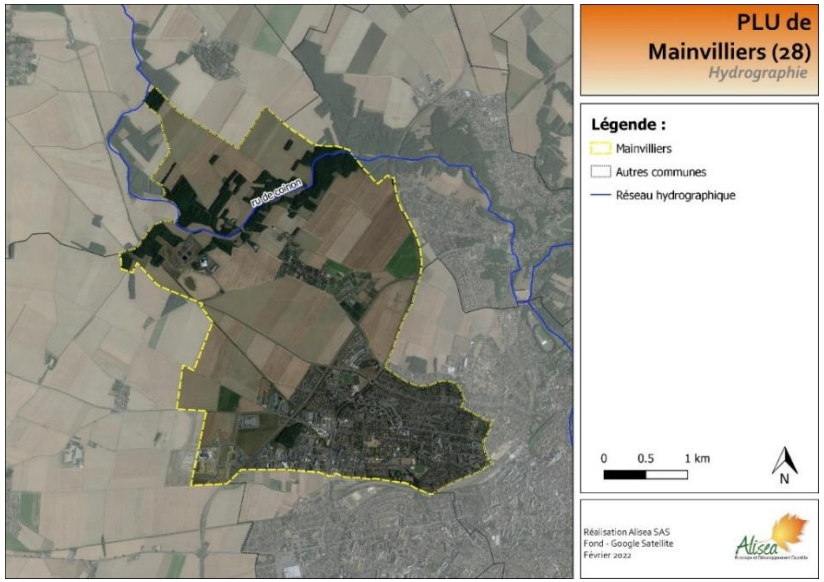


Figure 12 - Cartographie de l'hydrographie de Mainvilliers - Source : Aliséa

L'enjeu concernant les eaux de surface sur la commune de Mainvilliers est donc de ne pas accentuer les écoulements vers la vallée de l'Eure notamment via la vallée du Couasnon et la vallée de Rechèvres lors de fortes pluies.

4.3. L'état écologique des rivières

Il n'existe pas de données régulières concernant l'état écologique du Couasnon.

La qualité de l'eau est caractérisée par rapport à la grille SEQ-Eau, mise en place par les Agences de l'Eau. Le SEQ-Eau permet d'évaluer la qualité de l'eau et son aptitude à assurer certaines fonctionnalités : maintien des équilibres biologiques, production d'eau potable, loisirs et sports aquatiques, aquaculture, abreuvage des animaux et irrigation.

En raison du contexte dans lequel il s'inscrit (plateau agricole) et de son faible débit tendent sa qualité au regard de son état écologique est moyenne, son état chimique mauvais au regard de certaines substances (Figure 13). Les objectifs 2027 du SDAGE visent à obtenir un bon état écologique et chimique. Plusieurs éléments sont toutefois susceptibles de nuire à cet objectif (phytosanitaires, nitrates…).

Etat écologique 2019

Etat écologique État des lieux 2019	**moyen**
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	
Mode d'évaluation de l'état écologique	**Etat modélisé**
Etat physico-chimique	**moyen**
Paramètres déclassants de l'état physico-chimique	**phos;po4**
Etat biologique	**inconnu**
Paramètres déclassants de l'état biologique	
Etat hydromorphologique	**inconnu**
Etat polluants spécifiques	**inconnu**
Paramètres déclassants de l'état polluants spécifiques	

Etat chimique 2019

Etat chimique avec ubiquistes État des lieux 2019	**mauvais**
Etat chimique sans ubiquistes État des lieux 2019	**bon**
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	
Paramètres déclassants de l'état chimique	**FLUORANTH;BENZO(A)PY;BE(B)FLU;BE(K)FLU;BE(GHI)PERYL**
Mode d'évaluation de l'état chimique	**Etat extrapolé**

Figure 13 – Etat chimique et écologique du ru du Couasnon (source Agence Eau Seine Normandie)

Références https://geo.eau-seine-normandie.fr/ Masse d'eau FRHR243-H4049000 cours d'eau ru de Couasnon.

Substance ubiquiste : Composé chimique émis par les activités humaines, à caractère persistant, bioaccumulable et toxique. Les substances ubiquistes sont présentes dans les milieux aquatiques, à des concentrations supérieures aux normes de qualité environnementale (NQE). Quelques substances considérées comme ubiquistes sont les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), le tributylétain, le diphényléther bromé et le mercure. https://glossaire.eauetbiodiversite.fr/

A l'échelle du territoire de Mainvilliers, il conviendra donc de veiller à éviter tout risque de pollution des sols et des eaux superficielles.

4.4. Les eaux souterraines

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 souterraines en eau importantes. Les deux principaux aquifères de la zone sont constitués par :

- Les alluvions de l'Eure : la nappe existant dans les alluvions de l'Eure est alimentée par les coteaux et par les émergences sous-alluviales de la craie. Cette nappe, très peu exploitée directement, peut cependant intervenir dans l'alimentation de l'aquifère de la craie fissurée sous-jacente, que captent les ouvrages implantés dans les vallées. Drainé par les rivières environnantes et alimenté parfois par elles, il s'agit d'un aquifère superficiel particulièrement vulnérable aux pollutions accidentelles.
- La craie sénonienne, bien que très poreuse, n'est originellement que peu perméable car les pores sont de très petites dimensions. Elle peut néanmoins se révéler aquifère lorsqu'elle a acquis une perméabilité secondaire. La nappe de craie constitue le principal niveau aquifère de la zone et est exploitée par de nombreux forages à usage d'alimentation en eau potable ou agricole. Cette nappe est drainée par la vallée de l'Eure et par les vallées secondaires. Elle est aussi le principal régulateur des cours d'eau de surface du bassin de l'Eure.

La nappe d'eau de la craie est la masse d'eau codée craie altérée du Neubourg/Iton/plaine st André (FRHG211) dont l'état physique et chimique sont qualifiés de médiocre. (Figure 14).

La commune est classée en zone vulnérable aux pollutions diffuses par les nitrates d'origine agricole.

Les captages dans la craie les plus proches sont sur les communes de Champhol, Pierres et Luisant. (Voir § 4.7 eau potable)

Un captage profond (368,50m) a été utilisé à Mainvilliers de 1912 à 1961, puis abandonné.

Fiche méthode

Code européen de la Masse d'eau	**FRHG211**
Nom de la Masse d'eau	**CRAIE ALTEREE DU NEUBOURG/ITON/PLAINE ST ANDRE**
Contexte hydrogéologique	**SEDIMENTAIRE**
Masse d'eau transbassin	**Non**

Etat chimique 2019

Etat chimique État des lieux 2019	**médiocre**
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	**3**
Paramètres déclassants de l'état chimique	**Nitrates, Dimétachlore CGA, 2,6 Dichlorobenzamide, Metazachlore ESA**
Mode d'évaluation de l'état chimique	**Etat mesuré**

Etat quantitatif 2019

Etat quantitatif État des lieux 2019	**médiocre**
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	**2**
Paramètres déclassants de l'état quantitatif	**Test eaux de surface (T2)**
Mode d'évaluation de l'état quantitatif	**Etat mesuré**

Figure 14 - Etat chimique et écologique de la masse d'eau de la craie FRHG211 (source Agence Eau Seine Normandie)

4.5. Les zones humides

Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine. Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et climatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Les enveloppes d'extension des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte). Ces données estiment comme milieux potentiellement humides les vallées de l'Eure et du Couasnon principalement, d'une probabilité assez forte à très forte.

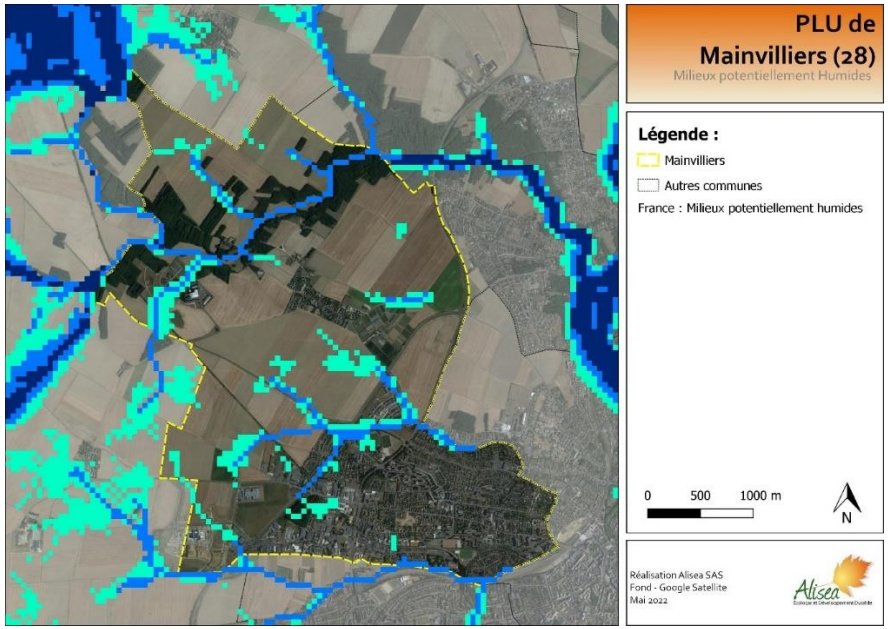


Figure 15 - Cartographie des milieux potentiellement humides sur le territoire de Mainvilliers

L'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) a établi, en 2006, une cartographie des zones à dominante humide sur le bassin de la Seine et des cours d'eau de Normandie. La cartographie des zones à dominante humide (ZDH) a été réalisée à partir d'une photo-interprétation d'orthophotoplans (en couleur et de 5 m de résolution) en combinaison avec l'utilisation d'images satellites (Landsat ETM+) et d'autres données (topographie, SCAN 25®, BD Carthage®, SCAN Geol, etc.).

Les résultats cartographiques sont utilisables à l'échelle du 1/50.000ème et ne constituent pas un inventaire. Ils ne peuvent avoir de valeur réglementaire et ne peuvent être pris en compte directement au sens de la Loi sur le développement des territoires ruraux (dite « DTR ») du 23 février 2005. Cette cartographie est destinée, entre-autre, à être un outil d'aide à la décision pour les collectivités territoriales. Elle est vouée à être complétée par des cartographies plus fines et/ou des inventaires dans les secteurs à enjeux.

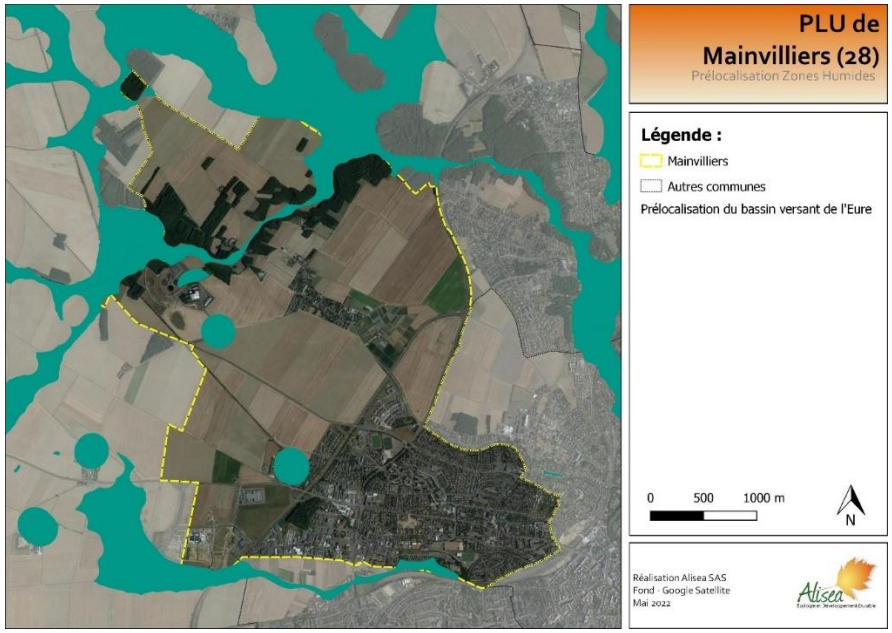


Figure 16 - Prélocalisation des zones humides – Source Aliséa

Au regard de la cartographie des Zones à Dominante Humide (ZDH) établie par l'Agence de l'Eau, la vallée du Couasnon est traversé de terrains potentiellement humides. Et d'autres zones sur le territoire : les petites vallées qui peuvent être l'objet de ruissellement temporaire et dont le sous-sol immédiat est argileux comme la vallée des Vauroux au sud de la commune.

Tout aménagement ou tous travaux importants dans ces zones devront être précédés par un diagnostic zone humide.

4.6. Eau potable

La gestion de l'eau potable est une compétence de Chartres Métropole.

Chartres métropole assure la production, transfert et distribution de l'eau potable pour 47 communes de son territoire dont Mainvilliers. L'alimentation en eau potable (AEP) sur le territoire du SCoT provient de :

- L'Eure, via une station de pompage installée aux Trois-Ponts à Chartres. Sa capacité est de 800m3/h, soit 16 000m3/j.
- Deux nappes phréatiques, via trente-quatre forages principalement dans la nappe de la craie. (Figure 19)

Une fois pompée, l'eau va suivre un traitement afin d'être rendue propre à la consommation. Trois équipements se chargent de ce nettoyage :

- Une unité de dénitratation à la Saussaye (Sours). La capacité horaire de l'installation est de 450 m3/h.
- Une usine de traitement de l'eau à Chartres, rue des Réservoirs. La capacité horaire de l'usine en production est de 1 200 m3/h réparti sur deux files.
- Une usine de dénitrification à Lèves. Sa capacité de production horaire est de 370m3/h.

La longueur totale du réseau de distribution est de 465 km, dont 443km de canalisation et 14,7km pour le réseau d'adduction.

Les réservoirs principaux sont :

- Rue des Réservoirs : - 2 x 5.000 m3
- Lèves : - 2 x 5.000 m3
- Lucé : - 1 x 5.000 m3
- La ZUP de la Madeleine : - 2 x 1.000 m3
- Réservoir Gellainville : - 1 x 70 m3

Soit une réserve globale de 27 070 m3 correspondant à une journée et demie de production moyenne. La capacité effective à prendre en compte (i.e. celle comprise entre le niveau bas des réservoirs et le trop plein) est de 25 655 m3. Ce chiffre est à comparer à la consommation moyenne journalière de 19 000m/j et de pointe de 26 200m3/j.

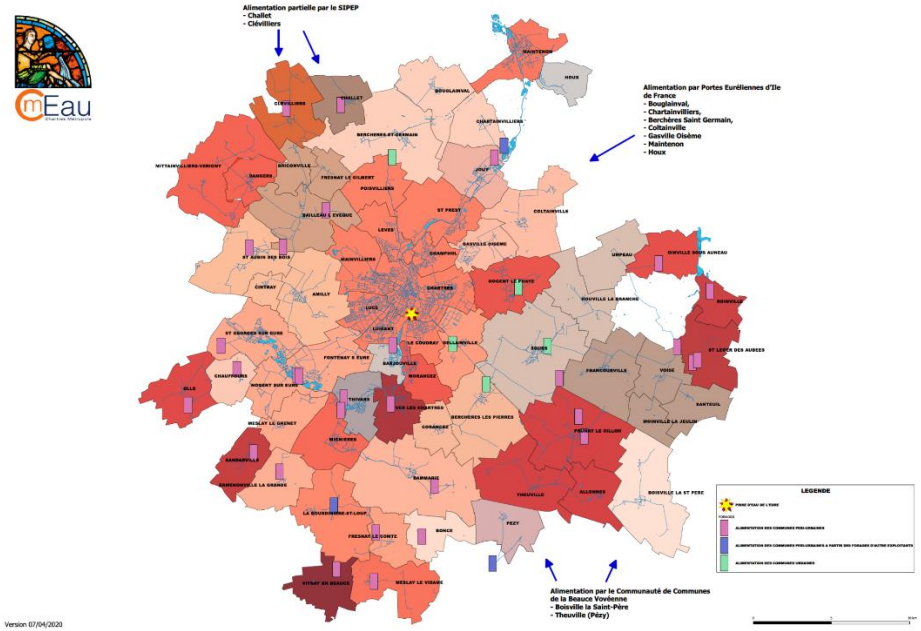


Figure 17 - Schéma des points de captage en eau - Source : Métropole Chartres

Aucun périmètre de protection de captage ne concerne la commune de Mainvilliers.

L'Est du territoire de la métropole est classé en ZRE (Zone de Répartition des Eaux). Dans les zones classées ZRE, tout prélèvement supérieur ou égal à 8 m3/h dans les eaux souterraines, les eaux de surface et leurs nappes d'accompagnement est soumis à autorisation, à l'exception :

- Des prélèvements soumis à une convention relative au débit affecté (art. R211-73),
- Des prélèvements inférieurs à 1000 m3/an réputés domestiques.

Un protocole d'accord fixe deux seuils de restrictions des prélèvements de l'ensemble des forages de Francourville et Prunay-le-Gillon en fonction du niveau de la nappe de la Craie.

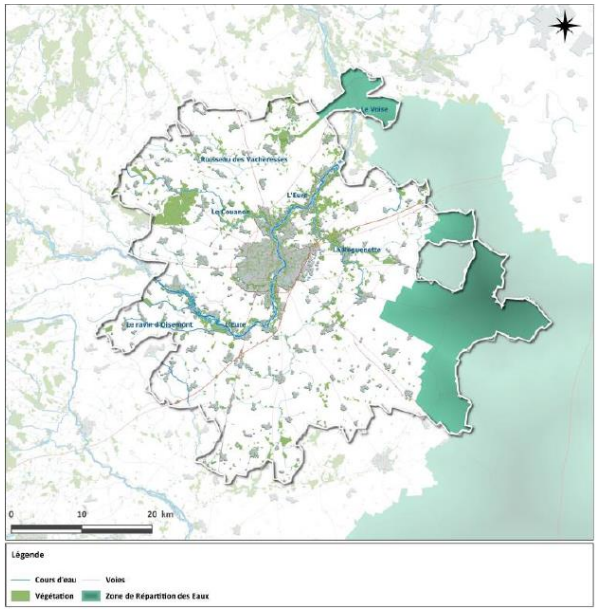


Figure 18 – Zones de répartition des eaux (ZRE) sur le territoire de Chartre métropole (Source SDAGE Seine Normandie 2016-2021)

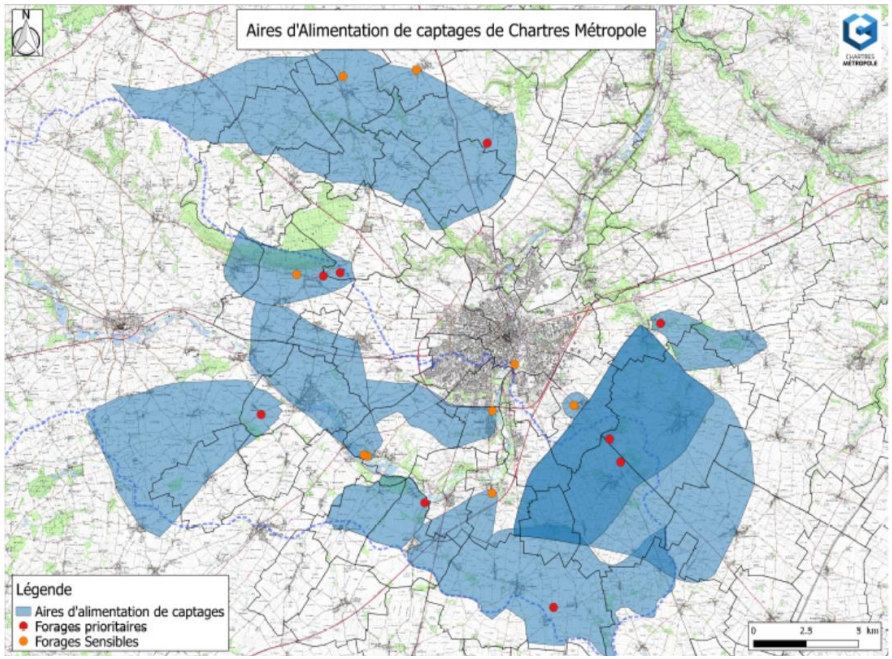
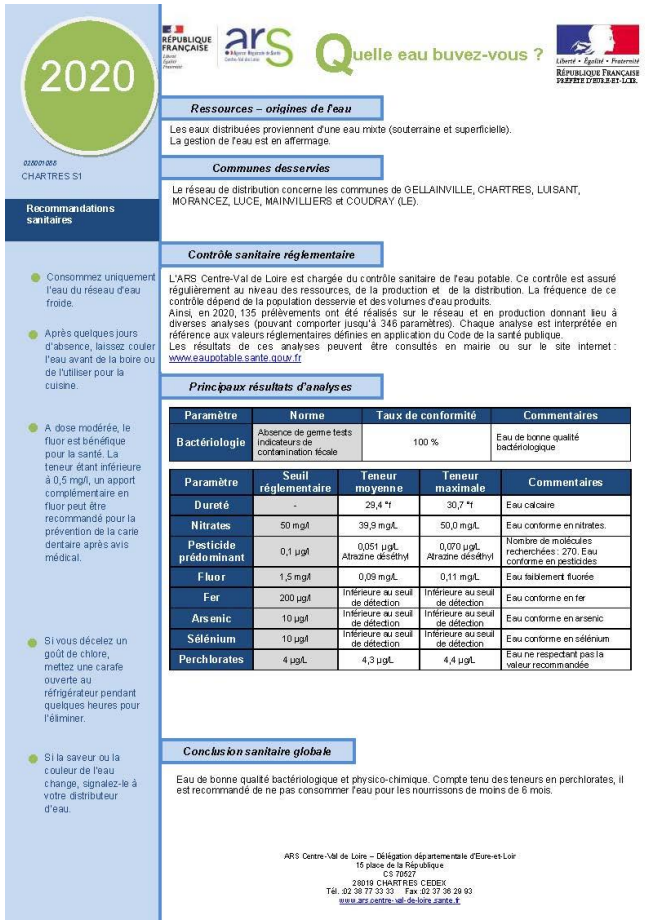


Figure 19 – Aires d'alimentation de captages de Chartres Métropole et forages (Source Chartres Métropole)

L'eau distribuée a été généralement conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques. Il existe toutefois des dépassements pour les pesticides, perchlorates, nitrates. (Figure 20)



2020

CHARTRES S1

Recommandations sanitaires

- Consommez uniquement l'eau du réseau d'eau froide.
- Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau avant de la boire ou de l'utiliser pour la cuisine.
- A dose modérée, le fluor est bénéfique pour la santé. La teneur étant inférieure à 0,5 mg/l, un apport complémentaire en fluor peut être recommandé pour la prévention de la carie dentaire après avis médical.
- Si vous décelez un goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures pour l'éliminer.
- Si la saveur ou la couleur de l'eau change, signalez-le à votre distributeur d'eau.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — ars — Quelle eau buvez-vous ? — Préfète d'Eure-et-Loir

Ressources – origines de l'eau

Les eaux distribuées proviennent d'une eau mixte (souterraine et superficielle).
La gestion de l'eau est en affermage.

Communes desservies

Le réseau de distribution concerne les communes de GELLAINVILLE, CHARTRES, LUISANT, MORANCEZ, LUCE, MAINVILLIERS et COUDRAY (LE).

Contrôle sanitaire réglementaire

L'ARS Centre-Val de Loire est chargée du contrôle sanitaire de l'eau potable. Ce contrôle est assuré régulièrement au niveau des ressources, de la production et de la distribution. La fréquence de ce contrôle dépend de la population desservie et des volumes d'eau produits.
Ainsi, en 2020, 135 prélèvements ont été réalisés sur le réseau et en production donnant lieu à diverses analyses (pouvant comporter jusqu'à 346 paramètres). Chaque analyse est interprétée en référence aux valeurs réglementaires définies en application du Code de la santé publique.
Les résultats de ces analyses peuvent être consultés en mairie ou sur le site internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Principaux résultats d'analyses

Paramètre	Norme	Taux de conformité	Commentaires
Bactériologie	Absence de germe tests indicateurs de contamination fécale	100 %	Eau de bonne qualité bactériologique

Paramètre	Seuil réglementaire	Teneur moyenne	Teneur maximale	Commentaires
Dureté	-	29,4 °f	30,7 °f	Eau calcaire
Nitrates	50 mg/l	39,9 mg/L	50,0 mg/L	Eau conforme en nitrates
Pesticide prédominant	0,1 µg/l	0,051 µg/L Atrazine déséthyl	0,070 µg/L Atrazine déséthyl	Nombre de molécules recherchées : 270. Eau conforme en pesticides
Fluor	1,5 mg/l	0,09 mg/L	0,11 mg/L	Eau faiblement fluorée
Fer	200 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en fer
Arsenic	10 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en arsenic
Sélénium	10 µg/l	Inférieure au seuil de détection	Inférieure au seuil de détection	Eau conforme en sélénium
Perchlorates	4 µg/L	4,3 µg/L	4,4 µg/L	Eau ne respectant pas la valeur recommandée

Conclusion sanitaire globale

Eau de bonne qualité bactériologique et physico-chimique. Compte tenu des teneurs en perchlorates, il est recommandé de ne pas consommer l'eau pour les nourrissons de moins de 6 mois.

ARS Centre-Val de Loire – Délégation départementale d'Eure-et-Loir
15 place de la République
CS 70527
28019 CHARTRES CEDEX
Tél. 02 38 77 33 33 Fax 02 37 36 29 93
www.ars.centre-val-de-loire.sante.fr

Figure 20 – Qualité de l'eau potable distribuée (source ARS)

La synthèse du diagnostic environnemental du SCoT fait ressortir les éléments suivants (p344).

Le territoire dispose de ressources en eau abondantes. Ces ressources sont néanmoins sujettes à une dégradation marquée de leur qualité, notamment du point de vue des pesticides et surtout des nitrates, entraînant la fermeture de certains captages. De plus, en période de sécheresse, des conflits d'usage peuvent apparaître et soulèvent, de fait, la nécessité d'économiser la ressource en eau sur le territoire. Ces problématiques, si elles persistent, peuvent entraver le développement du territoire.

Un schéma directeur d'alimentation en eau potable a été lancé. La prise en compte par le SCoT de ses mesures en matière de protection des ressources, d'interconnexions, de maîtrise des fuites ou de réduction des consommations, permettra d'inverser la tendance à la dégradation de la qualité de la ressource.

La croissance prévisible des besoins et des aléas chroniques sur certaines ressources, comme la prise d'eau dans l'Eure, pourraient compromettre à terme l'alimentation des communes urbaines de l'agglomération. Il apparaît dès lors indispensable d'élargir la base de son approvisionnement. Dans le sud et l'ouest de l'agglomération des tensions existent déjà du fait de la dégradation progressive de la qualité de l'eau des forages exploités.

Sur ces deux secteurs, le déficit de production, à l'horizon 2035, est estimé à 10 000m3/j. A contrario les secteurs de l'est et du nord de l'agglomération, bénéficiant d'un contexte hydrogéologique favorable, disposent de forages de qualité et productifs.

L'orientation proposée dans le schéma directeur est à moyen terme de se doter d'une capacité supplémentaire de production de 500m3/h, soit 10 000m3/j. Elle sera répartie entre une meilleure mobilisation des ressources existantes et la recherche de nouveaux forages dans des secteurs réputés plus productifs et mieux préservés. Pour acheminer l'eau dans les secteurs en tension ou de qualité dégradée, le schéma prévoit le développement d'interconnexions complémentaires au système dense existant.

Vis-à-vis de la tendance actuelle et future, les besoins en eau par habitant ont augmenté de 7 % entre 2012 et 2014. Malgré une ressource disponible, **il semble important de réaliser des efforts de consommations d'eau dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource**. Cette économie d'eau peut être envisagée dans la cadre de la poursuite de l'amélioration des rendements, de la mise en place de dispositifs de sensibilisation, et de **dispositifs d'économies d'eau dans les aménagements et dans les bâtiments (récupération des eaux pluviales, etc.).**

Toutefois, on constate, lors des dernières années, une amélioration progressive des rendements pour les communes les plus concernées par cette problématique. Ceci s'explique notamment par **la mise en place des compteurs électroniques**. La diffusion de ces équipements devrait s'élargir à l'ensemble des communes concernées.

Enfin, vis-à-vis de la qualité des eaux, du fait des pollutions diffuses d'origine agricole et de la mauvaise qualité de certains assainissements, la qualité de la ressource en eau pour l'AEP issue des forages souterrains s'est fortement dégradée depuis les années 1980 notamment vis-à-vis des paramètres pesticides et surtout nitrates. Cette tendance pourrait s'inverser grâce aux documents de gestion mises en œuvre (SDAGE et SAGE) mais aussi par la poursuite de la mise en œuvre des périmètres de protection qui est déjà bien abouti au sein du territoire. Les actions mises en œuvre par Chartres métropole vont dans le sens de l'amélioration et de la préservation de la ressource en eau.

D'autre part, pour limiter les pollutions, voire améliorer de façon progressive la qualité des eaux brutes captées sur ces forages dans les années à venir, les leviers sont les suivants :

- Limiter les apports : ici, il convient de respecter les bonnes pratiques agricoles et pratiquer une fertilisation raisonnée des sols ;

- Lutter contre l'érosion, le ruissellement et l'infiltration des eaux : dans ce cadre, le maintien des zones enherbées dans les périmètres de protection apparaît être une bonne mesure. D'autres actions se sont avérées être efficaces notamment la mise en place d'une couverture des sols nus en hiver (mise en place de couverts de cultures intermédiaires). Enfin, la mise en place d'ouvrages d'hydraulique douce (mares, noues, digues et talus de rétention enherbés) permet de lutter localement contre les phénomènes d'érosion et de ruissellement et de réduire les méfaits du développement de la culture intensive.

Le PLU doit intégrer les orientations du SCoT en la matière notamment :

- Veiller à une augmentation de la population supportable au regard de l'alimentation en eau potable
- Favoriser les dispositifs d'économies d'eau dans les aménagements et les bâtiments (récupération des eaux pluviales, notamment)
- Favoriser la mise en place de compteurs électroniques

4.7. Assainissement

Compétence de Chartres Métropole, les objectifs du Schéma Directeur d'Assainissement de Gestion de l'Eau et de Mise en Valeur du Milieu Naturel de la Communauté d'Agglomération de Chartres sont :

- La préservation du milieu naturel,
- Le confort des usagers,
- Le développement du l'urbanisation.

Les réseaux d'assainissement sont strictement séparatifs sur l'intégralité de la Communauté d'Agglomération de Chartres, c'est-à-dire constitués de deux types de canalisations distinctes collectant pour l'une les eaux usées et pour l'autre les eaux pluviales. L'assainissement est collectif sur 95% du territoire et non-collectif sur 5%.

La gestion des eaux usées présente les caractéristiques suivantes :

- 1 usine de traitement (160 000 « équivalents-habitants ») pour l'urbain, à Mainvilliers ;
- 29 autres stations d'épuration ;
- 144 postes de relèvement ;
- 678 km de réseau dont 44,18 km curés à titre préventif et 8 971 ml inspectés par caméra ;
- Le volume d'eaux usées traitées est de 7 841 051 m3/an.

Ces stations d'épuration sont majoritairement de type Boue activée aération prolongée (très faible charge) (70 %) complété par les systèmes d'épuration suivants :

- Boue activée faible charge ;
- Disques biologiques ;
- Lagunage aéré ;
- Lagunage naturel.

L'eau traitée est rejetée au milieu naturel et la pollution dissoute est transformée en « boues ». Ces dernières sont évacuées vers différentes filières de valorisation : utilisation agricole (épandage, compost) ou incinération.

La station de Mainvilliers dite station d'épuration de La Mare Corbonne a été officiellement inaugurée le 27 septembre 2017. Se décline sur quinze hectares de terrains, quatre bassins pour le traitement des eaux, six sécheurs solaires pour traiter les boues et traite les eaux usées de 160 000 « équivalents-habitants ». Cela correspond à l'eau utilisée par les plus de 125 000 habitants des douze communes concernées, mais aussi celle rejetée par les entreprises implantées sur le territoire. La station pourrait, si besoin, gérer jusqu'à 200 000 équivalents habitants.

Chartres Métropole détient également la compétence « assainissement des eaux pluviales ». L'exploitation du service d'assainissement est effectuée en régie.

L'assainissement pluvial est composé de 16 bassins versants principaux pour une surface totale drainée de 5 950ha environ. Le réseau est composé d'environ 250 km de linéaire dont l'exutoire principal est l'Eure, bien que la Roguenette et le Couasnon en reçoivent également une partie.

La topographie locale composée de plateaux sans pendage naturel, de vallées très encaissées et de coteaux à forte déclivité ont rapidement conduit la collectivité à mettre en place des systèmes de bassins de rétention en cascade dont la capacité totale est de 285 000 m3 environ. Un bassin supplémentaire est en réflexion sur le secteur de Saint-Martinau-Val.

Le système d'assainissement (eaux usées et pluviales) a fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Assainissement, de Gestion de l'Eau et de Mise en Valeur du milieu naturel en 2005. Un programme d'actions a alors été défini, ainsi que des règles de gestion dont les objectifs sont :

- La lutte contre les eaux claires parasites issues des mauvais raccordements et de la vétusté des réseaux ;
- La prise en compte de la pollution pluviale ;
- La définition des conditions permettant l'extension de l'urbanisation (règles de gestion des eaux pluviales ou des ouvrages de régulation et de traitement à créer préalablement aux extensions urbaines).

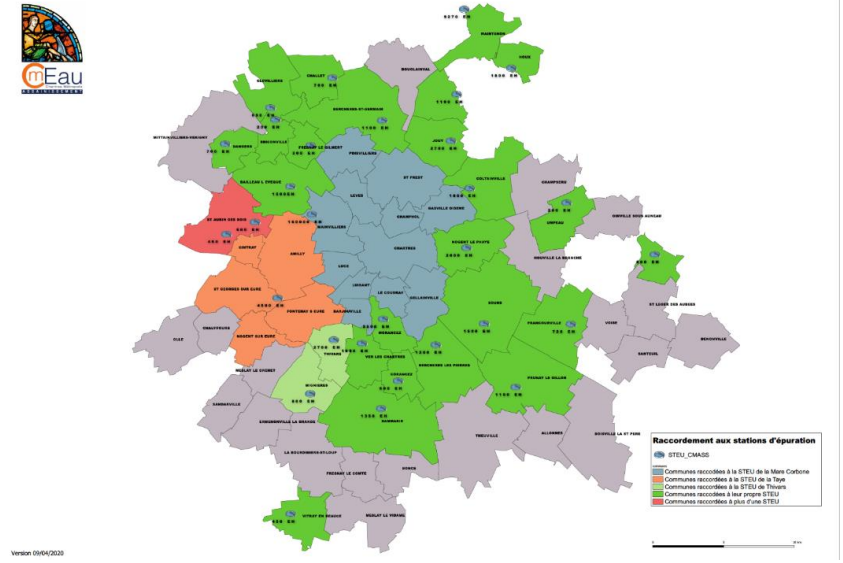


Figure 21 - Raccordement aux stations d'épuration - Source Chartres Métropole Eau potable

5. LES RISQUES NATURELS

Les risques recensés sur le territoire communal sont les suivants :

- Mouvement de terrain liés essentiellement aux aléas argileux,
- Affaissements et effondrements (cavités souterraine),
- Inondation par ruissellement et coulée de boue,
- Remontées de nappe.

Neuf arrêtés de catastrophes naturelles ont été reconnu par l'Etat sur la commune :

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE1824833A	11/06/2018	11/06/2018	17/09/2018	20/10/2018
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
INTE9500169A	17/07/1994	19/07/1994	20/04/1995	06/05/1995

Source : CCR

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : CCR

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
INTE1920338A	01/10/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019
INTE1230775A	01/04/2011	30/06/2011	27/07/2012	02/08/2012
INTE9800356A	01/01/1997	31/12/1997	18/09/1998	03/10/1998
INTE9800135A	01/01/1991	31/12/1996	09/04/1998	23/04/1998
INTE9300001A	01/05/1989	30/09/1991	25/01/1993	07/02/1993

Figure 22 - Liste des arrêtés de catastrophes naturelles recensées sur la commune
Source : CCR

5.1. Mouvements de terrains

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Il peut avoir une origine naturelle ou humaine. Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

La commune de Mainvilliers a connu plusieurs épisodes de mouvements de terrains consécutifs à la sècheresse et à la réhydratation des sols.

Ce phénomène de retrait-gonflement des argiles est traité dans le chapitre dédié.

La France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune se situe dans une zone d'aléa sismique 1. (Figure 23)

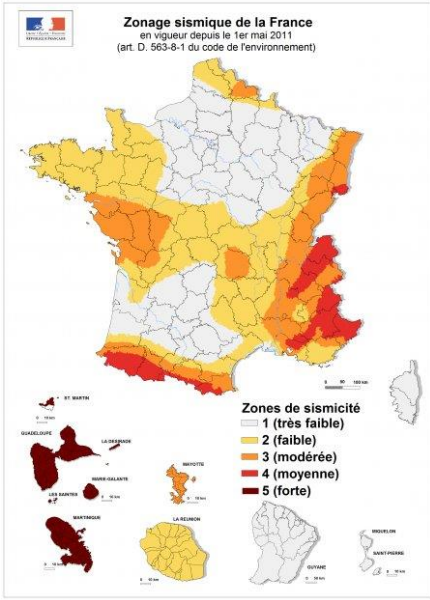


Figure 23 - Cartographie des zones sismiques françaises

5.2. Les risques liés à l'exploitation du sous-sol et cavités souterraines

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

La carte suivante (source : Georisques) représente les cavités présentes sur le territoire (une seule dénombrée mais la commune reste recensée dans

les zones où des cavités sont non connues). Il s'agit d'une cavité naturelle recensée lors d'un effondrement 25 rue de l'arsenal (CENAA0013090)

Par ailleurs, aucune exploitation du sous-sol n'est à signaler dans les documents consultés.

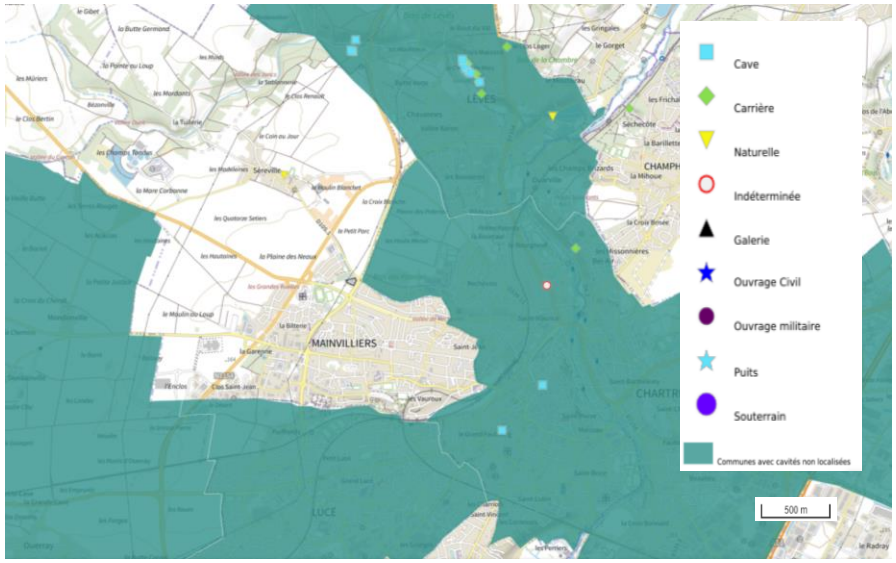


Figure 24 – Carte des cavités – Source : Géorisques

5.3. Les argiles

Le retrait – gonflement des argiles entraîne des dégâts sur le bâti (fissuration, distorsion des portes et fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages et des cloisons, rupture des canalisations enterrées) par des tassements différentiels du sol. La contrainte de retrait-gonflement des argiles n'interdit pas la construction mais nécessite de prendre les précautions qui s'imposent pour assurer la solidité des futures constructions.

Du fait de sa situation géologique, la commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle sont liés à ce risque. **Les contraintes liées à l'aléa retrait-gonflement des argiles sont à prendre en compte dans tout projet d'aménagement.**

Figure 25 - Gonflement des argiles sur la commune de Mainvilliers – Source Aliséa

5.4. Remontée de nappes

Les nappes phréatiques sont dites « libres » si aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée.

La pluie recharge la nappe, essentiellement durant la période hivernale que la recharge survient car :

- Les précipitations sont les plus importantes,
- La température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- La végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

Durant l'été, la recharge est faible ou nulle.

Ainsi le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. Le « battement de la nappe » correspond à la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'étiage. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources. Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Une zone sensible aux remontées de nappes est un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée et d'amplitude du battement de la nappe superficielle sont telles, qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

La nappe est sub-affleurante à plusieurs endroits du territoire en particulier au niveau des vallées. **Cette problématique devra être prise en compte dans les aménagements.**

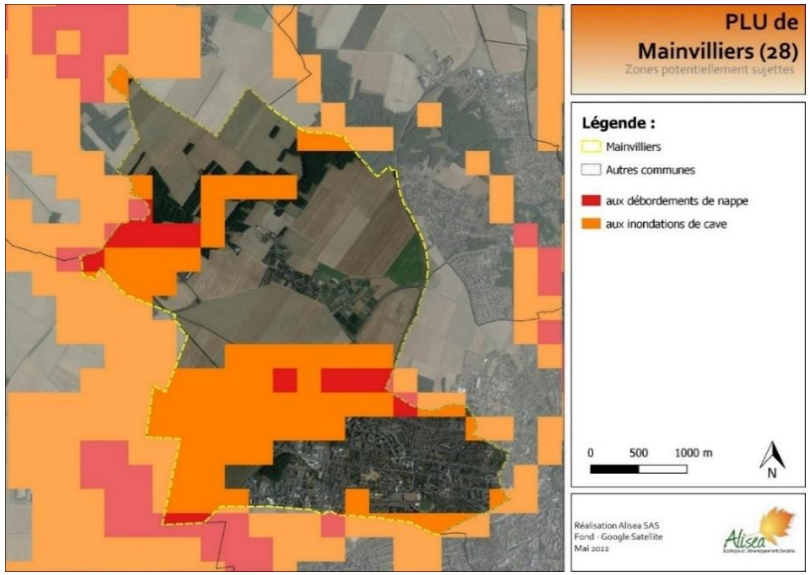


Figure 26 - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave - Source Aliséa

5.5. Inondations et coulées de boue

En France, le risque inondation est le premier risque naturel par l'importance des dommages qu'il provoque, le nombre de communes concernées, l'étendue des zones inondables et les populations résidant dans ces zones. **L'ensemble du territoire français est vulnérable**, qu'il s'agisse des zones urbaines ou rurales, de plaine, de relief ou littorales. Ce risque naturel peut être fortement accentué par les activités humaines et les aménagements. Il s'agit d'un phénomène saisonnier trouvant sa source dans les précipitations soutenues et durables.

La commune de Mainvilliers n'est ni exposée à un risque important d'inondation (TRI), ni sur un Atlas de zone inondable (AZI). Cette dernière ne fait pas l'objet d'un programme de prévention.

Il convient de noter que l'Eure dispose d'un PPRI mais qui ne concerne pas Mainvilliers.

Cependant, 3 arrêtés ont reconnu des catastrophes naturelles au sein de la commune liée à des inondations et des ruissellements de coulées de boues sur le territoire.

La commune a subi plusieurs inondations avec coulées de boue ayant fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe.

La topographie du territoire peut expliquer les phénomènes de coulée de boue.

Plusieurs documents permettent la gestion du risque inondation pour une collectivité : Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) et le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 7 décembre 2015.

Ce plan donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Il fixe 4 objectifs généraux :

- Réduire la vulnérabilité des territoires : La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le PGRI encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages : La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés : La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le PGRI propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque : La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du PGRI. Elle se traduit par le développement, à des échelles

adaptées, de gouvernances et de maîtrises d'ouvrages, notamment dans le cadre de la compétence relative à la GEstion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI).

Il convient de noter que certaines dispositions du PGRI sont communes à celles du SDAGE.

Le PGRI fixe des objectifs spécifiques aux 16 territoires reconnus comme à risques d'inondation jugés les plus importants (TRI) sur le bassin. La commune ne fait pas partie des territoires à risques important d'inondation (TRI).

6. SYNTHESE DES ENJEUX DU MILIEU PHYSIQUE, CLIMAT ET RISQUES NATURELS

Atouts	Contraintes

• Une topographie peu marquée dans les espaces bâtis limitant les phénomènes de ruissellement mais ne les empêchant pas totalement	• Un secteur de plateau ouvert aux vents dans un contexte arboré limité
	• Les évolutions climatiques dans les années à venir vont se traduire par une augmentation
	  ○ Des températures moyennes annuelles et mensuelles
	  ○ Des nombres de jours de phénomènes exceptionnels (vagues de chaleur, vagues de froids, précipitations de plus de 20 mm)
	  ○ Du nombre de jours de sol sec surtout en été et à l'automne
	  ○ Du nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation.

• Une partie du territoire installée sur des limons des plateaux dont les caractéristiques sont intéressantes pour l'agriculture, • La craie présente en couche sous-jacente sur l'ensemble du territoire, une bonne assise et un réservoir aquifère	• Quelques secteurs pouvant présenter un risque de gonflement / rétractation des argiles • **La craie nécessite une attention particulière pour les fondations et peut avoir fait l'objet d'anciennes exploitations**
• Une ressource en eau importante (nappe alluviale et nappe de la craie) • Pas de risque inondation sur la commune	• Quelques secteurs soumis à des risques de remontée de nappe et de coulées de boues et de ruissellements, ces derniers pouvant entrainer des dégâts localement et accentuer les inondations dans la vallée de l'Eure • Une qualité de l'eau de surface et de l'eau souterraine médiocres
• Des équipements concernant l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement des eaux usées récents, gérés par Chartres métropole avec un suivi attentif pour un équivalent habitant de 200 000 (gestion des eaux usées)	• **Des tensions en période sèche sur l'approvisionnement en eau potable (usage domestique et usage agricole)**

Enjeux
• Maintenir et valoriser le patrimoine naturel et agricole (dans la protection du foncier mais également dans la production de qualité).
• Tenir compte des évolutions climatiques.
• Prendre en compte les problématiques d'aléas à travers le zonage et le règlement : argile, craie, ruissellement.
• Préserver la qualité des eaux (surface et souterraine) veiller à éviter tout risque de pollution des sols et des eaux superficielles.
• Tout aménagement ou tous travaux importants dans ces zones devront être précédés par un diagnostic zone humide.
• Veiller à ne pas augmenter le nombre d'habitants au-delà des capacités des équipements communautaires de production d'eau potable et d'assainissement.

C. MILIEU VIVANT, AGRICULTURE, FORET, JARDINS ET BIODIVERSITE

1. LE CADRAGE REGLEMENTAIRE

Le territoire est concerné par le SRCE et le SCOT (voir RP 1 cadre institutionnel).

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Il existe également une déclinaison locale susceptible de prendre en compte ce schéma : Le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres métropole. Bien que datant initialement de 2006, il a été mis à jour en raison des évolutions législatives et les modifications successives de périmètre. Par délibération n°CC2020/009 en date du 30 janvier 2020 (pdf - 121 Ki), le conseil communautaire de Chartres métropole a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

L'application du SRCE et du SCOT sur le territoire sont décrits au §C.2 Espaces naturels.

2. ESPACES NATURELS

Dans le cadre de la mission, un inventaire des différents zonages pouvant s'appliquer sur la zone d'étude élargie et sur la zone d'étude principale a été effectué. Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont de deux types :

- **Les zonages réglementaires** : Zonages de sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels des aménagements peuvent être interdits ou contraints. Ce sont principalement les sites réserves naturelles, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les forêts de protection, les sites du réseau NATURA 2000, les zones de frayères.
- **Les zonages d'inventaires** : Zonages qui n'ont pas de valeur d'opposabilité mais qui ont été élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs, et pour leur apporter des précisions sur les zones susceptibles d'accueillir une biodiversité importante. Ce sont les Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à l'échelon national, certains zonages comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) à l'échelle européenne. Peuvent aussi être classés dans ces zonages les Espaces Naturels Sensibles, gérés par les départements.

2.1. Les frayères

Aucune frayère n'est recensée sur le territoire. Seul le Couasnon pourrait être une zone de frayère. Cependant, ce cours d'eau présente un faciès relativement peu favorable sur Mainvilliers (débit, contexte agricole amont…).

Le cours d'eau n'est pas recensé dans l'inventaire des frayères des cours d'eau du département ni dans la liste des cours d'eau au sens de la Police de l'eau.

2.2. Les zonages réglementaires

2.2.1. Sites inscrits, sites classés

Les sites inscrits et classés ont pour objectif la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt certain au regard des critères prévus par la loi (artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque).

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitué une mesure conservatoire avant un classement. Le classement offre une protection renforcée en comparaison de l'inscription, en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier l'aspect du site.

Aucun site classé ou inscrit n'est présent sur le territoire communal. Quelques sites inscrits sont toutefois présents à proximité et correspondent à la vallée de l'Eure. (Figure 27**)**

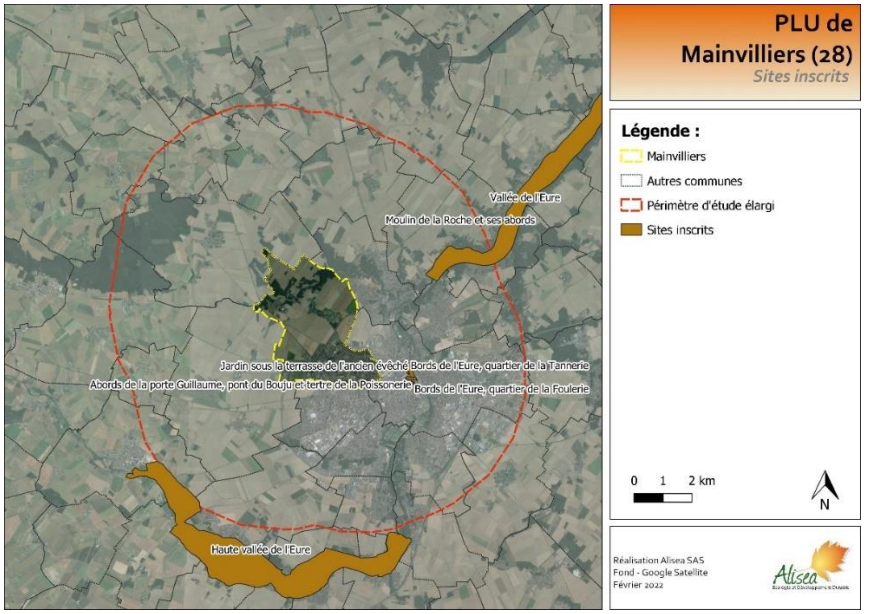


Figure 27 - Sites naturels classés – Source : Aliséa

2.3. Site Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état favorable des habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Ce réseau s'appuie sur deux Directives :

- **La Directive « Oiseaux » (2009/147/CE),** du 30 novembre 2009, qui concerne la conservation des oiseaux sauvages et la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou

menacées à l'échelle de l'Europe. Elle prévoit pour cela la création de Zones de Protection Spéciale (ZPS). A noter qu'une version intégrant les mises à jour successives a été codifiée en 2009 (2009/147/CE).

- **La Directive « Habitats Faune et Flore » (92/43/CEE),** du 21 mai 1992, qui a pour objet la conservation d'espèces et d'espaces sauvages énumérés dans ses annexes. Elle prévoit pour cela la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Pour qu'une zone soit désignée ZSC, chaque Etat inventorie les sites potentiels et fait des propositions à la Commission européenne sous la forme de PSIC (Proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après approbation de la Commission, le PSIC est intégré au réseau Natura 2000 et désigné ZSC par arrêté ministériel lorsque son document d'objectifs est approuvé.

Le maillage de ces deux types de site (ZPS et ZSC) constitue le réseau Natura 2000.

Aucun site Natura 2000 n'est à signaler sur et à proximité directe du territoire.

Le site le plus proche est celui le ZSC de la vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents n° FR 2400552, au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore ». Il est à un peu plus de 2km de la limite sud de la commune (Figure 28**)**

Ce site de 751 hectares, qui se localise au nord-Est du département d'Eure-et-Loir, à la limite des départements des Yvelines et de l'Eure, est composé de 37 zones, de 3 à 150 hectares, et de 5 grottes à chiroptères localisées le long des vallées de l'Eure et de ses affluents.

L'intérêt du site réside principalement dans des pelouses calcicoles abritant des espèces protégées au niveau régional et en limite d'aire de répartition, avec de nombreuses orchidées, dont l'Epipcatis brun-rouge, mais aussi la Gentianelle d'Allemagne, la Koelérie du valais, le Fumana vulgaire et des papillons particuliers (Zygènes et Lycènes).

Sur ces pentes en exposition chaude, les pelouses évoluent en des formations à Genévriers dont le Cornouiller mâle et le Chêne pubescent marquent l'évolution lente vers le pré-bois. Localement des formations à Buis persistent.

Sur les coteaux en exposition Nord, des boisements neutres à calcaires trouvent leur maturité sous forme de la chênaie-charmaie. Ils abritent une végétation printanière riche. Les espèces les plus caractéristiques appartiennent à des cortèges biogéographiques différents souvent en limite d'aire de répartition comme la Scille à deux feuilles et la Doronic à feuilles de plantain.

En fond de vallon, les forêts alluviales sont assez variées. Elles présentent régulièrement un cortège floristique riche en laîches (dont la Laîche paradoxale) et en Fougère des marais, protégée au niveau régional. Le site comporte un cortège riche en mousses dont une très rare, Plagiomnium elatum. Elles sont connexes à des prairies et des mégaphorbiaies eutrophes, bien que devenues rares, qui abritent l'Orchis incarnat ou la Laîche à épis épars.

La rivière de l'Eure renferme des espèces de poissons visées à l'annexe II de la directive Habitats dont la Loche de rivière. Ce site est aussi ponctué de nombreuses mares (forestières, prairiales et en contexte plus rural). Elles

accueillent un cortège d'espèces végétales (Myriophylle verticillé, Potamot coloré) et animales faisant l'objet d'une protection réglementaire.

Les sites les plus proches de la commune correspondent à :

- ✓ La prairie de Luisant constitue un îlot de végétation semi-naturelle situé sur les alluvions récentes de la vallée de l'Eure, et présentant un réel espace de respiration au sein de la zone urbanisée de l'agglomération chartraine. Il s'agit d'une prairie humide à graminées, joncs et laîches (laîches cuivrées, laîches distiques), avec peupleraies à grandes herbes. Le site se caractérise aussi par un maillage de haies de saules blancs. On note la présence de mégaphorbiaies, habitat prioritaire de la directive Habitats, faune, flore, et du pigamon jaune, espèce protégée en région Centre.
- ✓ Les grottes à chiroptères de Jouy et Saint-Prest se trouvent sur des propriétés privées, et abritent différentes espèces de chiroptères en période d'hivernage et de reproduction (Grand Murin, Murin de Bechstein, ...). Leurs zones de chasse se constituent de milieux boisés (murin de Bechstein) ou prairiaux proches des gîtes (cavités), qui peuvent souffrir d'une dégradation (intensification des cultures et simplification des milieux, disparition des haies, ...) affectant la qualité et la quantité des ressources alimentaires pour les chiroptères.

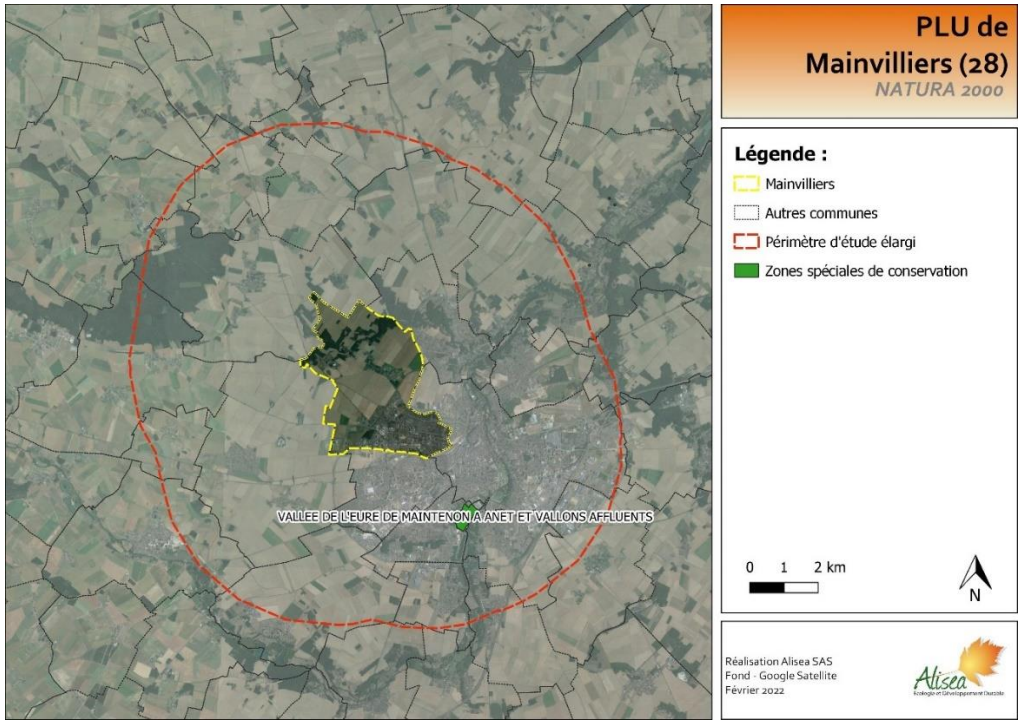


Figure 28 - Zone NATURA 2000 - Source : Aliséa

2.4. Les zonages d'inventaires

2.4.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique donne une indication sur la richesse biologique d'un site. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une mesure de protection qui implique des contraintes légales, la nécessité de sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement. Cette même circulaire rappelle aussi la

nécessaire prise en compte des préoccupations d'environnement en dehors des ZNIEFF.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs d'intérêt biologique remarquable, de superficie généralement limitée, qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion,

- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, dont la prise en compte doit être systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Aucune ZNIEFF n'est situé sur le territoire communal.

Seule la ZNIEFF la plus proche est décrite ci-contre. (Figure 29**)**

La ZNIEFF I 240003927 « cavités à chiroptères de la Buissière, des Grands Larris et des Clous Gaillards », sur 15 ha, regroupe trois sites sur les communes de Jouy et Saint-Prest, à proximité des cavités recensées au sein du site Natura 2000 de la vallée de l'Eure (cf. chapitre Natura 2000).
Il s'agit d'une ZNIEFF divisée en 4 secteurs. Pour chacune d'elles, les contours englobent les cavités et leurs abords. Dans la mesure du possible, les zones bâties ont été exclues même si les cavités sont souvent directement associées à une habitation proche. Ce réseau important de galeries abrite 7 espèces de chiroptères notamment *Murin de Bechstein, Grand Murin, Murin de Daubenton, Murin à Moustaches, Oreillard roux*...

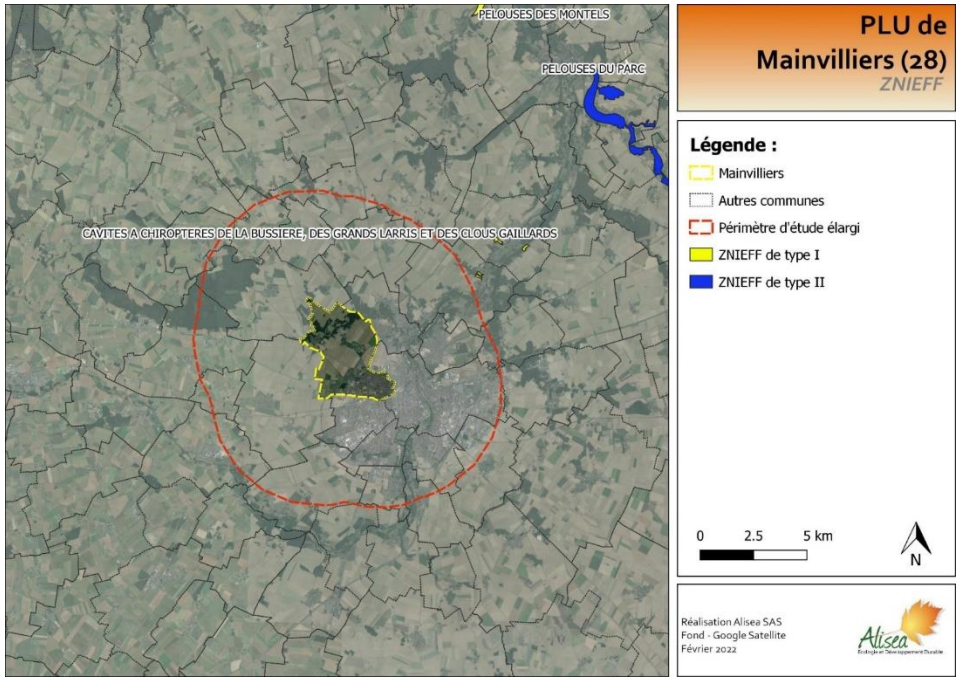


Figure 29 - Zone ZNIEFF - Source : Aliséa

2.4.2. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le Code de l'urbanisme précise (Loi n° 95-101 du 2 février 1995) : Article L 142-1 « *Afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.* »

Le département dispose pour cela d'un droit de préemption (qu'il exerce en concertation avec les communes, ou qu'il peut céder aux communes) et de la possibilité d'instituer une taxe départementale des espaces naturels

sensibles. Cette taxe doit être affectée à l'acquisition par le département de tels espaces ou à la participation à cette acquisition par une autre collectivité ou un organisme public, ou à l'aménagement et l'entretien de ces espaces.

Aucun ENS n'est présent sur le territoire communal et à proximité.

2.5. Trame verte et bleue

La trame verte et bleue a pour objectifs de créer une continuité territoriale. Il s'agit ainsi d'assurer et de rétablir les flux d'espèces de faune et de flore sauvages entre les zones de haute valeur écologique, et maintenir ainsi la capacité des écosystèmes à fournir les services écologiques dont nous dépendons.

« ***La trame verte*** *est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1:5000. Elle est complétée par une* ***trame bleue*** *formée des cours d'eau et masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue.* ***La trame verte et bleue est pilotée localement en association avec les collectivités locales et en concertation avec les acteurs de terrain, sur une base contractuelle, dans un cadre cohérent garanti par l'Etat*** » (Figure 30)

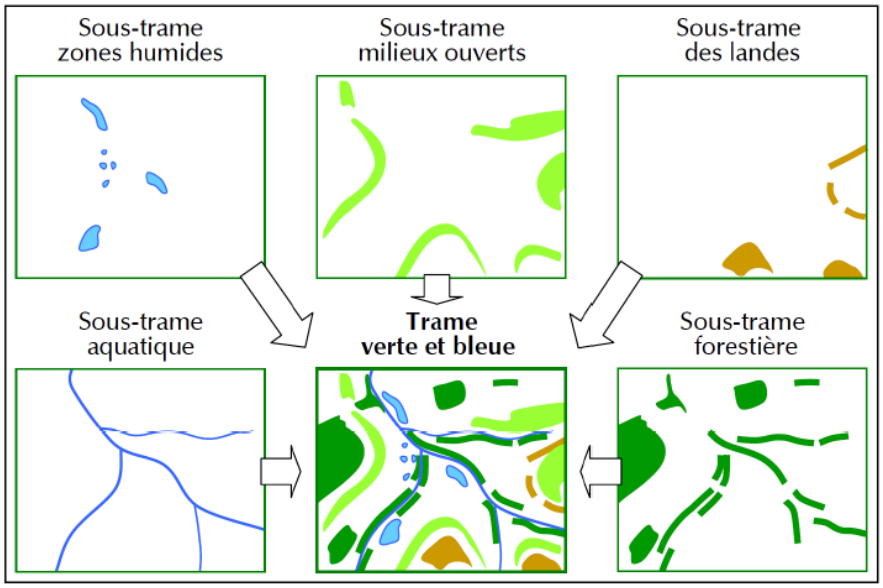


Figure 30 – Principes de la trame verte et bleue

Cette trame verte et bleue se traduit de trois manières :

- Par l'élaboration de documents de planification spécifiques comme les schémas de cohérence écologique régionaux (SRCE),
- Par l'inscription de la sauvegarde des continuités écologiques dans des documents d'urbanisme existants comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Schéma de COhérence Territoriaux (SCOT),
- Par une nouvelle évaluation environnementale des projets d'infrastructures.

La trame verte et bleue est un réseau écologique complet qui comporte deux dimensions principales :

- **Celle liée aux différents types de milieux** abritant des cortèges d'espèces inféodées à ceux-ci. A chaque type de milieu correspond en effet une sous-trame (ou trame). Ex : sous-trame forestière, sous-trame des zones humides, sous-trame aquatique, sous-trame des milieux agricoles extensifs, etc. **C'est l'ensemble de ces sous-trames qui forme le réseau écologique global du territoire étudié.**
- **Celle liée aux différentes échelles territoriales** de mise en œuvre. Le territoire étudié se situe à un certain niveau dans l'emboîtement des échelles territoriales, du local à l'international.

Une trame verte et bleue peut aussi bien exister à une échelle continentale, qu'à une échelle nationale, régionale, intercommunale ou communale.

Les outils « trame verte » et « trame bleue » s'appuient sur les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE), qui comportent chacun :

- La présentation des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la restauration des continuités écologiques ;
- Un volet identifiant l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue (espaces naturels, continuités écologiques, cours d'eau, zones humides…) ;
- Une cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la région ;
- Les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la restauration des continuités écologiques ;
- Les mesures prévues pour accompagner la mise en œuvre des continuités écologiques pour les communes concernées par le projet de schéma.

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Au sein du SCRE Centre-Val de Loire, quatre grandes orientations stratégiques sont proposées :

- ✓ OS01 : « Préserver la fonctionnalité écologique du territoire »,
- ✓ OS02 : « Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés »,
- ✓ OS03 : « Développer et structurer une connaissance opérationnelle »,
- ✓ OS04 : « Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région fait ressortir uniquement la continuité de la sous trame bleue liée au Couasnon sur le territoire communal. Il convient de noter que l'Eure représente une continuité d'importance régionale et un réservoir de biodiversité notamment sur les prairies humides et boisements alluviaux.

Dans le cadre du Plan Vert de Chartres métropole, et de la mise à jour du Schéma de Cohérence territoriale, une approche locale de la trame verte et bleue a été réalisée sur la base d'un inventaire du patrimoine naturel et du fonctionnement environnemental du territoire.

Ce travail permet une préfiguration des réservoirs de biodiversité du territoire, des corridors écologiques potentiels, et des éléments fragmentant les espaces à traiter, repris ci-après (d'après le diagnostic du Plan Vert, section Trame Verte et Bleue) et a fait l'objet d'une synthèse cartographique (Figure 32).

Pour la détermination des réservoirs de biodiversité, 3 types d'information ont été pris en compte :

- ✓ Les zonages existants, d'inventaire ou réglementaires,
- ✓ La présence de certaines espèces (patrimoniales, remarquables, menacées...),

- ✓ La qualité des milieux à un moment donné, basées sur les inventaires ZNIEFF de 1ère génération, en se fondant sur la constatation que, même si ces espaces ont été déclassés lors de la réactualisation nationale des ZNIEFF, certaines espèces remarquables sont toujours susceptibles de recoloniser ces milieux.

La pré-identification des corridors potentiels a reposé sur la mobilisation et le croisement de plusieurs outils et approches (analyse bibliographique, analyse spatiale, expertise).

- ✓ Cette identification a été effectuée à partir d'interprétation visuelle. Les corridors potentiels ont été tracés par photo-interprétation à partir de photographies aériennes et de cartes de l'occupation du sol.
- ✓ Les tracés ont été choisis selon le chemin le plus direct séparant 2 espaces naturels discontinus, en modulant le tracé en fonction de l'occupation du sol.

L'analyse des discontinuités a distingué :

- ✓ Des discontinuités naturelles comme les cours d'eau ou pentes abruptes. Ces discontinuités jouent un rôle essentiel de « création de biodiversité » par les phénomènes de différenciation génétique et de spéciation (apparition de nouvelles espèces vivantes par le système évolutif) qu'elles induisent. Il est donc important de prendre en compte ce phénomène dans l'analyse des discontinuités, le choix des zones de connexions à restaurer et des actions de restauration à mettre en œuvre. L'excès de connectivité peut avoir, dans certains cas, un effet plus néfaste sur la biodiversité ou la sécurité humaine que la perte de connectivité (colonisation de nouveaux milieux par des espèces invasives, propagation de zoonoses...).
- ✓ Des discontinuités artificielles, surfaciques (zones urbanisées, zones d'agriculture intensive dénuées d'espèces adaptées à ces milieux), linéaires ou ponctuelles (infrastructures de transport, ouvrages hydrauliques infranchissables recensés par le ROE, ...).

La carte suivante montre le résultat de ce travail.

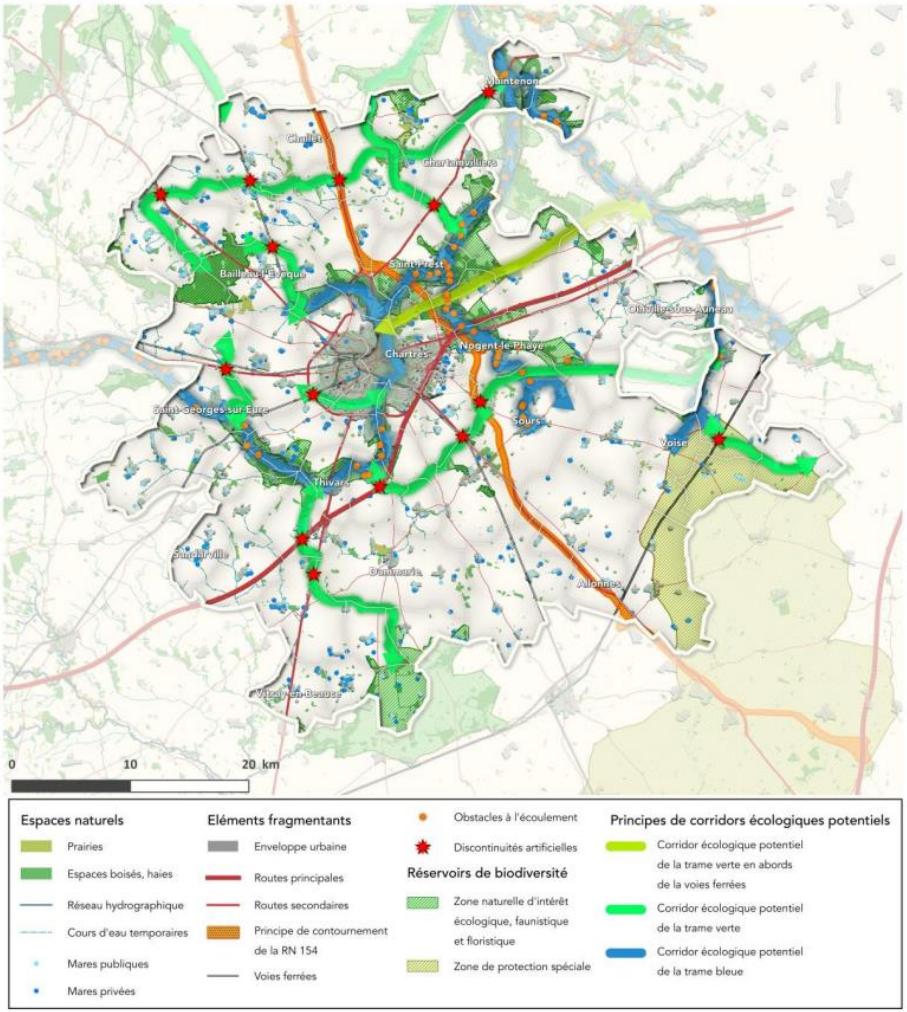


Figure 31 – Trame verte et Bleue – Source : SCoT de Chartres Métropole

Le Plan Local de l'Urbanisme devra prendre en compte ce maillage et le préserver.

La carte suivante permet à travers l'occupation des sols de mettre en évidence la trame verte et bleue du territoire. Cette carte montre nettement la continuité autour du Couasnon qui repose sur la trame bleue mais également sur la trame verte à travers le réseau de boisements et de prairies présent le long du Couasnon.

Ce maillage situé au Nord-Ouest est déconnecté de la partie urbaine même si la matrice agricole peut permettre des déplacements.

Il convient toutefois d'indiquer que l'extension de la zone commerciale au Sud aura un effet de rupture et qu'elle pourrait à terme isoler le bois de la garenne.

Par ailleurs, les grandes infrastructures à l'Ouest et la ville de Chartres jouent également des rôles dans la fragmentation des habitats.

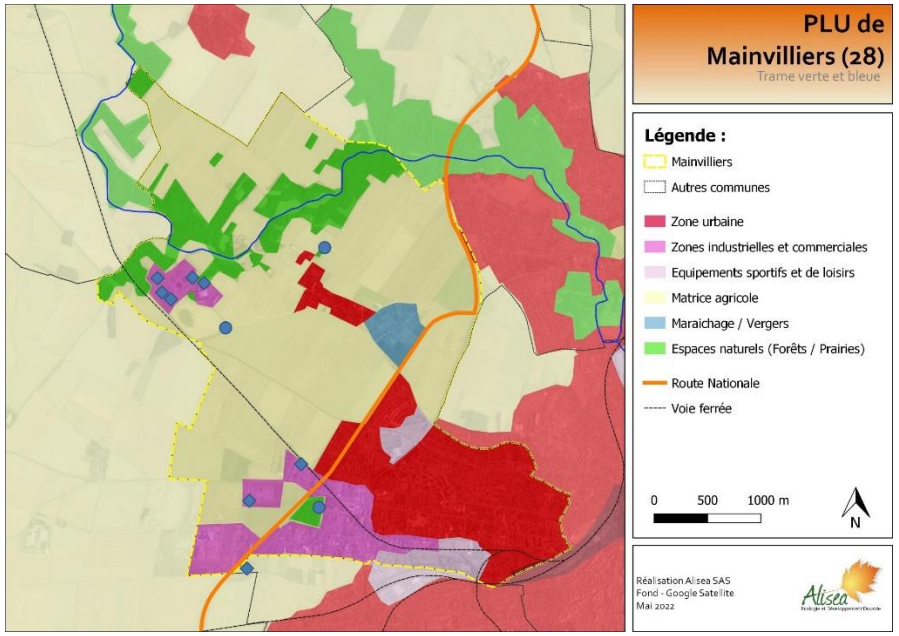


Figure 32 -Trame verte et bleue – Source : Aliséa

3. L'AGRICULTURE, LA FORET ET LES PARCS

3.1. Surfaces agricoles

D'après le registre parcellaire agricole, la majorité des cultures sont céréalières (blé, orge, colza ou maïs) suivie par la betterave sucrière (en bleu vert d'eau – autres cultures industrielles dans la légende) qui est également importante.

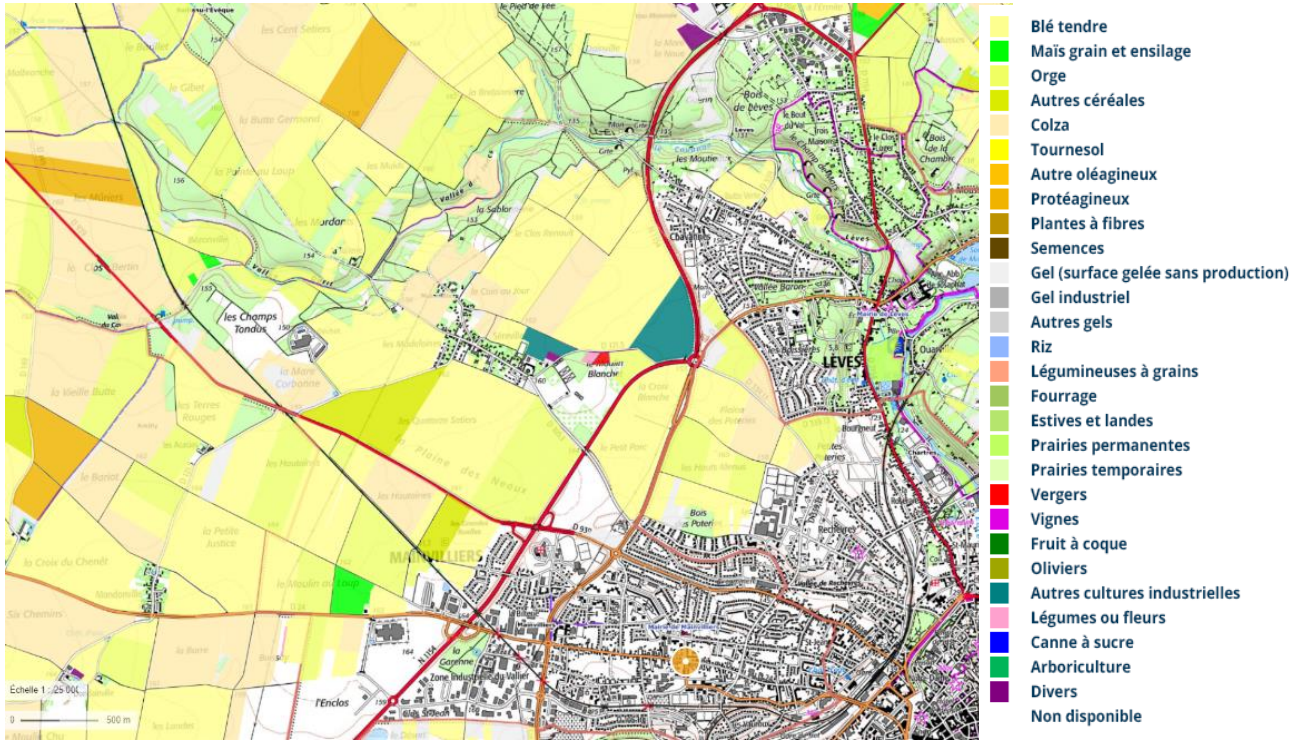


Figure 33 : Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants 2020 – Source : Géoportail

3.2. Les propriétés forestières

Le territoire communal comprend plusieurs entités boisées privées, notamment dans la vallée du Couasnon et ses abords immédiats. La commune possède le Bois de la Garenne ou Bois du Château d'environ 5 ha en limite de la ville, qui est valorisé en espace de découverte.

Ces forêts jouent un rôle important d'un point de vue écologique (protection de l'eau, des sols et de la biodiversité) et d'un point de vue paysager.

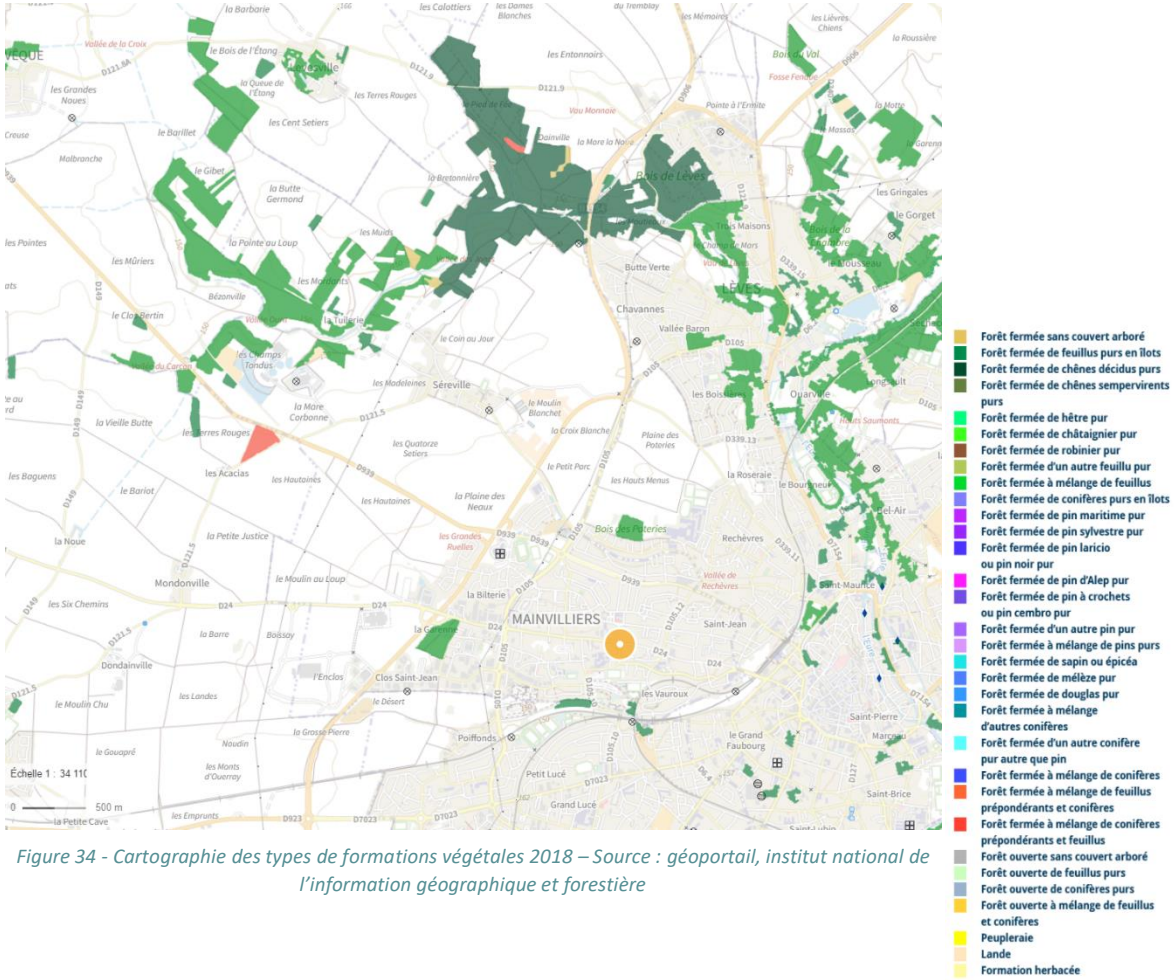


Figure 34 - Cartographie des types de formations végétales 2018 – Source : géoportail, institut national de l'information géographique et forestière

4. BIODIVERSITE

4.1. Méthode de recherche bibliographique

4.1.1. Bibliographie et données naturalistes

Plusieurs documents et sites internet ont été consultés dans le cadre de l'analyse bibliographique (bases de données Eure et Loir nature, DREAL, CBNBP, INPN…).

N°étude / Ref	Date	Auteur	Dénomination	Commentaire
1	2022	CBNBP	Inventaire des espèces recensées sur les communes, site internet www.cbnbp.fr	Seules les données postérieures à 2000 ont été prises en compte.
2	2022	Eure et Loir nature	Inventaire des espèces recensées sur les communes, site internet www.obs28.org	Seules les données postérieures à 2014 ont été prises en compte.
3	2022	Faune France	Inventaire des espèces recensées sur les communes, site internet www.faune-	Seules les données postérieures à 2014 ont été prises en compte.
4	2022	Inventaire National du Patrimoine Naturel	Inventaire des espèces recensées sur les communes, site internet http://inpn.mnhn.fr	Seules les données postérieures à 2012 ont été prises en compte.

Figure 35 - Bibliographie des données naturalistes

La consultation de ces documents et bases de données permet de prendre connaissance des espèces remarquables déjà connues sur les communes concernées, afin d'appréhender les enjeux de conservation en amont des inventaires de terrain, mais aussi de déterminer l'évolution au fil du temps du cortège d'espèces remarquables.

NB :

- Les espèces citées comme potentiellement présentes n'ont pas été retenues,
- Pour la flore : seules les espèces au moins rares ont été retenues, ainsi que les espèces protégées, menacées ou déterminantes de ZNIEFF,
- Pour l'avifaune : seules les espèces dont la nidification est certaine ou probable (en fonction des informations qui accompagnent la donnée) sont retenues dans l'analyse,
- Pour l'avifaune : seules les espèces menacées, déterminantes de ZNIEFF ou au moins rares ont été retenues,
- Les données très anciennes (+ de 15 ans) n'ont pas été retenues (exception faite, dans le cas présent, de l'étude faune flore précédente, qui date de 2000),
- Les données à disposition ne sont pas toujours localisées.

4.1.2. Bio-évaluation et enjeux

L'évaluation globale de la qualité écologique est réalisée en croisant le statut des espèces et des espaces avec leur degré de sensibilité et de vulnérabilité vis-à-vis du projet (bio-évaluation patrimoniale).

Cette bio-évaluation se base notamment sur :

- La valeur patrimoniale (statut réglementaire aux différentes échelles géographiques) ;
- Les tendances évolutives des espèces (listes rouges et listes de rareté nationales, régionales) ;
- La prise en compte de la présence de zones bien conservées et/ou bien connectées (qualité et densité des connexions biologiques, mosaïque de milieux…) qui présentent une grande diversité biologique mais pas forcément d'espèces rares (ex : les ZNIEFF de type II, les massifs forestiers…) ;
- La responsabilité que le niveau local porte sur l'ensemble des populations sur un référentiel plus large ;
- La sensibilité des espèces et des milieux par rapport au projet.

La bio-évaluation s'appuie sur les inventaires ainsi que sur les connaissances de l'abondance, la distribution et la répartition des espèces et milieux rencontrés. Elle doit être réalisée à différents niveaux d'échelle.

La fin de cette étape doit permettre de définir les enjeux écologiques afin de guider le maître d'ouvrage dans sa réflexion sur l'aménagement et la gestion de ses espaces.

L'évaluation écologique s'appuie sur des références réglementaires (arrêtés, directives) et non réglementaires (listes rouges, lites de raretés…) à différents niveaux (européen, national, régional). À l'heure actuelle, toutes les régions ne disposent pas des mêmes outils. Ainsi, il existe en Ile-de-France un catalogue de la flore vasculaire et une liste concernant l'avifaune qui reprennent, espèce par espèce, les différents statuts de protection, de rareté et de menaces.

L'évaluation a donc été réalisée sur la base des documents de référence suivants :

a) NIVEAU EUROPEEN

- Directive communautaire CEE/92/43 (directive « habitats »), annexes I, II et IV,
- Directive communautaire CEE/09/147 (directive « Oiseaux »), annexe I.

b) NIVEAU NATIONAL

- Arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées,
- Arrêté du 8/01/2021 fixant la liste des espèces d'Amphibiens et Reptiles protégés,
- Arrêté du 23/04/2007 fixant la liste des Insectes protégés,
- Arrêté du 23/04/2007 fixant la liste des Mammifères terrestres protégés,
- Arrêté du 29/10/2009 fixant la liste des Oiseaux protégés,
- Listes rouge UICN des espèces menacées de disparition en France (chapitres Mammifères, Amphibiens, Oiseaux, papillons de jour),
- Le Livre rouge de flore menacée de France (MNHN, 1995).

c) NIVEAU REGIONAL

- Arrêté du 12/05/1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en Centre Val de Loire (complétant la liste nationale),
- Liste des espèces déterminantes de ZNIEFF,
- Liste Rouge validés et non validés UICN (Poissons, Mollusques, Amphibiens, Reptiles, Orthoptères, Odonates, Flore vasculaire, Chiroptères, Oiseaux, Habitats, Mammifères, Lepidoptères, Coléoptères) en vigueur en mai 2022.

- CBNBP, 2016, Catalogue de la Flore Vasculaire du Centre Val de Loire.

Précisions : **La protection réglementaire des Oiseaux (protection nationale) ne signifie pas forcément que l'espèce soit particulièrement rare ou sensible**. Les espèces protégées le sont essentiellement vis à vis de la chasse (on devrait plutôt employer le terme « non chassable » à la place « d'espèce protégée »). Cette liste de protection nationale n'a donc pas une grande utilité pour l'évaluation de la richesse avifaunistique d'un secteur.

La situation est la même pour les Chiroptères, Amphibiens et Reptiles car toutes les espèces sont protégées en France (certaines espèces sont en « protection partielle »).

A contrario la protection nationale et régionale pour les végétaux est un réel critère de rareté.

La directive Oiseaux reconnaît le droit de chasse sur les espèces dont l'effectif, la distribution et le taux de reproduction le permet, "*pour autant que des limites soient établies et respectées* (…) *et que ces actes de chasse* [soient] *compatibles avec le maintien de la population de ces espèces à un niveau satisfaisant.*" La liste des espèces autorisées à la chasse fixée en Annexe 2 de la Directive Oiseaux ne tient pas toujours bien compte de la rareté des espèces (de nombreuses espèces chassables sont en liste rouge Française comme dans d'autres états européens).

Les espèces exotiques envahissantes sont évaluées à partir de la grille du CBNBP :

- **Avérées émergentes** : appartenance à la catégorie des plantes exotiques envahissantes avérées émergentes : regroupe des taxons dont l'invasion biologique commence. Un effort de lutte important et rapide doit être engagé sur ces espèces (d'où l'emploi du terme « prioritaire ») pour éviter leur propagation (en particulier si l'espèce est localisée) voire tenter leur éradication sur le territoire (en particulier si l'espèce est dispersée).

- **Avérées Implantées** : appartenance à la catégorie des plantes exotiques envahissantes avérées implantées : en raison de leur forte fréquence l'éradication de ces espèces est inenvisageable. Il faut apprendre à « vivre avec » et exercer une lutte ponctuelle, ciblée principalement sur les espaces protégés. Ces actions viseront avant tout à limiter leur impact. Nous sommes ici davantage dans une démarche de régulation qui vise à réduire de manière continue les nuisances à un niveau acceptable.

- **Potentielles implantées** : appartenance à la catégorie des plantes exotiques implantées mais actuellement non envahissantes. Elle regroupe des espèces largement répandues sur le territoire, non reconnues comme invasives par la méthode EPPO mais susceptibles de devenir problématiques à l'avenir (évalué par le test de Weber et Gut). Cette liste regroupe principalement des espèces de milieux rudéralisés ne causant actuellement pas de problème en milieux naturel ou semi-naturel. La stratégie consisterait pour ses espèces à effectuer une veille pour identifier le plus précocement possible un changement de comportement de leur part (incursion de l'espèce dans des habitats naturels ou semi-naturels).

- **Liste d'observation** : appartenance à la catégorie des plantes exotiques à surveiller : espèces non reconnues comme envahissantes par la méthode EPPO, ponctuelles voire absentes sur le territoire francilien mais qui

présentent un risque d'invasion jugé fort sur le territoire (test de Weber et Gut). Une veille accrue sur ces espèces est nécessaire et une lutte préventive des stations d'espèces peut être envisagée pour éviter un envahissement futur. Cette liste est particulièrement importante car elle permet d'anticiper les problèmes et donc de lutter efficacement contre l'invasion. Elle répond tout à fait à l'adage « mieux vaut prévenir que guérir ».

NB : Seules les espèces des deux premières catégories peuvent être considérées comme posant des problèmes actuellement.

Cinq niveaux d'enjeu de conservation de l'habitat ou de l'espèce sont évalués : très fort, fort, moyen, faible, négligeable (tableaux ci-après).

Afin d'adapter l'évaluation à la zone d'étude (définition d'un enjeu spécifique local stationnel), une adaptation des niveaux d'enjeu peut être appliquée sur la base de la rareté, des listes ZNIEFF, liste des habitats d'Ile-de-France, ou encore de l'utilisation du site considéré par les espèces (ex : une espèce d'oiseaux qui niche sur le site / une espèce d'oiseaux qui survole le site).

L'état de conservation des habitats est évalué à dire d'experts à partir des listes d'espèces (espèces caractéristiques de l'habitat, présence d'espèces rudérales / invasives…).

C'est le niveau d'enjeu le plus élevé des 3 critères (flore, habitats naturel, faune) qui confère le niveau d'enjeu global à l'habitat ou l'habitat d'espèce et au groupe d'espèce (exemple : enjeux modérés pour les oiseaux si une ou plusieurs espèces d'oiseaux présentant un niveau d'enjeu modéré ont été notées). Ce niveau d'enjeu peut être adapté en fonction de la localisation des espèces, de leur nombre, du nombre d'individu d'une même espèce, ou encore à la sensibilité d'une espèce à un projet, à dire d'expert.

Le tableau ci-après présente les critères d'évaluation des enjeux locaux de conservation.

Habitats	Flore	Faune	Enjeux écologiques
Habitat d'origine anthropique	Espèce non indigène	Espèce non indigène	**Négligeable**
Habitat naturel ou semi-naturel et en mauvais état de conservation	Espèce inscrite en catégorie "LC" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées	Espèce inscrite en catégorie "LC" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées	**Faible**
Habitat naturel ou semi-naturel en bon état de conservation Habitat naturel ou semi-naturel inscrit en catégorie "NT" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des habitats menacés	Espèce inscrite en catégorie "NT" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées	Espèce inscrite en catégorie "NT" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées Espèce inscrite à l'Annexe II et IV de la Directive Habitats Espèce inscrite à l'Annexe I de la Directive Oiseaux	**Modéré**
Habitat naturel ou semi-naturel inscrit à l'Annexe I de la Directive Habitat Habitat naturel ou semi-naturel inscrit en catégorie "VU" sur la liste départementale, régionale, nationale des habitats menacés	Espèce protégée au niveau national ou régional ou départemental Espèce inscrite en catégorie "VU" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées Espèce inscrite à l'Annexe IV de la Directive Habitats	Espèce inscrite en catégorie "VU" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées	**Fort**
Habitat naturel ou semi-naturel inscrit en catégorie "EN" ou "CR" sur la liste départementale, régionale, nationale des habitats menacés	Espèce inscrite en catégorie "EN" ou "CR" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées Espèce inscrite à l'Annexe II de la Directive Habitats	Espèce inscrite en catégorie "EN" ou "CR" sur la liste rouge départementale, régionale, nationale des espèces menacées	**Très fort**

Figure 36 --Synthèse des enjeux écologiques par taxon selon la bio-évaluation employée

4.2. Habitats et Flore

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (entité scientifique dépendant du Muséum National d'Histoire Naturelle) a réalisé de nombreux relevés de végétation sur la commune et a recensé 158 espèces végétales après 2000.

A noter que 328 espèces végétales ont été recensées dans l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011.

Parmi celles-ci, 3 peuvent être considérées comme patrimoniales (espèces uniquement déterminantes de ZNIEFF, aucune protégée ou menacée). Parmi ces espèces :

Nom scientifique	Nom commun	Rar. Reg 2016	Cot. Reg UICN	Cot. UICN France	Prot. - Dir. Hab. - CO. - EEE	Dét. ZNIEFF 2016	Ind. Zone humide
Lathyrus nissolia L, 1753	Gesse de Nissole, Gesse sans vrille	RR	LC			X	
Potamogeton trichoides Cham. & Schltdl. 1827	Potamot filiforme	RR	DD			X	
Rosa micrantha Borrer ex Sm. 1812	Rosier à petites fleurs	RR	LC			X	

D'autres sont considérées comme des espèces végétales exotiques envahissantes et devront être suivies (Renouée du Japon, Robinier faux-acacia, Ailante glanduleux…).

Une liste d'espèces végétales interdites sera annexée au PLU.

Le territoire dispose de plusieurs habitats :

- Les milieux agricoles : ils sont actuellement cultivés de façon conventionnelle pour la production de céréales notamment. Ils peuvent abriter certaines espèces spécifiques comme l'Alouette des champs. A noter la présence de la cueillette de Seresville dont la culture est dédiée aux fruits et aux légumes.
- Les milieux boisés : essentiellement composés de feuillus (dominée par les peupleraies, aulnaies et chênaie-charmaies), ils se retrouvent principalement dans la vallée du Couasnon sous forme d'une continuité arborée. A noter également le bois de la garenne (bois du Château) qui accueille plusieurs espèces forestières en limite de la zone urbaine mais également une mare. A noter la présence d'un parcours de découverte de ce secteur mis en place par Eure et Loir Nature.
- Les milieux prairiaux et les dépendances vertes qui se retrouvent en limite urbaine ou dans la vallée du Couasnon. Ces milieux sont particulièrement intéressants pour les insectes en fonction de la gestion qui y est pratiquée.
- Les espaces verts urbains : Parc des Vauroux notamment, grand espace vert dans les espaces collectifs, espaces privés avec parfois des arbres remarquables, alignements d'arbres…pouvant être support d'une biodiversité ordinaire.

Il convient également d'ajouter le bâti qui peut également accueillir plusieurs espèces (Lézard des murailles, Martinet noir, Hirondelles, Moineau domestique, Pipistrelle commune…).

4.3. Faune

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	ZNIEFF	Statut région
	Article 3	LC		Commun

L'analyse bibliographique permet de prendre connaissance des espèces remarquables déjà observées sur le site, afin d'appréhender les enjeux de conservation en amont des inventaires de terrain.

Les espèces citées comme potentiellement présentes et les données très anciennes n'ont pas été retenues.

Compte-tenu des habitats, la faune est également importante et diversifiée sur le territoire. La connaissance est importante du fait de la présence des espaces connus précédemment décris.

4.3.1. Les amphibiens

CD_NOM TAXREF	ESPECES		Directive Habitats (Annexes II, IV et V)	Protection nationale	Liste rouge France 2015	Liste rouge Centre 2017	ZNIEFF en Ile-de-France 2018	ZNIEFF CVL 2018	Statut de rareté IDF BD Cettia	Enjeux de conservation
	Nom latin	Nom vernaculaire								
259	*Bufo bufo*	Crapaud commun		Article 3	LC	LC		X	C	Faible
444440	*Pelophylax kl. esculentus*	Grenouille commune	V	Article 3	NT	LC			C	Modéré
444432	*Lissotriton helveticus*	Triton palmé		Article 3	LC	LC			C	Faible

La présence de mares, boisements permet un bon accomplissement du cycle biologique pour plusieurs espèces sur le territoire. La préservation des mares pour la reproduction et des espaces naturels périphériques (notamment boisement) est un point important à prendre en compte pour la conservation de ces espèces.

Le Crapaud commun (Bufo Bufo)

- Ce crapaud est de taille moyenne à grande (50 mm à 110 mm) au corps massif et trapu. Sa peau est verruqueuse et sa coloration est variable : brunâtre, jaunâtre ou roussâtre. Il fréquente des habitats variés, en plaine ou en altitude, souvent boisés et frais, et se reproduit entre mars et avril dans tous types de plans d'eau, même poissonneux. Cette espèce est caractérisée par sa forte mobilité : à la fin de l'hiver, le crapaud commun s'engage dans une migration, parfois spectaculaire, pour rejoindre son lieu de reproduction. Il se disperse ensuite à la recherche de nourriture et d'un site d'hivernage, essentiellement en milieu boisé. Il est observé sur l'ensemble de la région Ile-de-France.

Photo 1 – Crapaud commun (©Ali-sea/B.Abraham)

La Grenouille commune (Pelophylax kl.Esculentus)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	ZNIEFF	Statut région
Annexe V	Article 3	NT		Commun

Grenouille de taille moyenne (60 à 100mm), d'aspect élancé, et de coloration dorsale à dominante verte, avec taches brunes. La face ventrale est claire, tachée de gris. Les plis latéraux-dorsaux sont bien visibles, et le dos est parcouru par une ligne vertébrale claire. Les cuisses sont marbrées de marron, de noir et de jaune. La Grenouille verte se reproduit d'avril à juin, dans tous types de point d'eau, même de qualité médiocre. Elle partage très souvent les mêmes habitats que la Grenouille rieuse.

Photo 2 – Grenouille commune (©Alisea/B.Abraham)

Le Triton palmé (Lissotriton helveticus)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	ZNIEFF	Statut région
	Article 3	LC		Commun

Il s'agit du triton le plus commun d'Île-de-France. Il possède un dos marron à olivâtre et un ventre crème avec quelques petites ponctuations sombres. Le mâle a les pattes foncées et palmées à l'arrière. Le Triton palmé est ubiquiste et fréquente une grande variété d'habitats. La présence d'une composante boisée à proximité du site de reproduction lui est cependant nécessaire. Cette espèce migre vers ses sites de reproduction, situés à moins d'une centaine de mètres des lieux d'hivernage. Il peut être observé dès le mois de janvier.

Photo 3 – Triton palmé

(©Alisea)

4.3.2. Les mammifères y compris chiroptères

10 espèces ont été notées aussi bien en zone urbaine qu'en zone agricole.

CD_NOM TAXREF	ESPECES		Directive Habitats (Annexes II, IV et V)	Protection nationale	Liste rouge France 2017	Liste rouge Chiroptères Ile-de-France 2017	Liste rouge Centre 2012	ZNIEFF IDF 2018	TVB IDF	Rareté IDF Cettia	Enjeux de conservation
	Nom latin	Nom vernaculaire									
61057	*Capreolus capreolus*	Chevreuil européen			LC		**LC**			C	Faible
60636	*Meles meles*	Blaireau européen			LC		LC		X	AR	Faible
60585	*Vulpes vulpes*	Renard roux			LC		LC			C	Faible
60461	*Nyctalus leisleri*	Noctule de Leisler	IV	Article 2	NT	NT	NT	X***			Modéré
60479	*Pipistrellus pipistrellus*	Pipistrelle commune	IV	Article 2	NT	NT	LC	X+			Modéré
60537	*Eptesicus serotinus*	Sérotine commune	IV	Article 2	NT	VU	LC	X+	X (Trame noire)		Fort
60015	*Erinaceus europaeus*	Hérisson d'Europe		Article 2	LC		LC			C	Faible
61714	*Oryctolagus cuniculus*	Lapin de Garenne			NT		LC			C	Modéré
61678	*Lepus europaeus*	Lièvre d'Europe			LC		LC			C	Faible
61153	*Sciurus vulgaris*	Ecureuil roux		Article 2	LC		LC			C	Faible

Le Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	ZNIEFF	Statut région
		NT		Commun

Le Lapin de Garenne apprécie les terrains avec une végétation rase, voire sablonneux, dans lesquels il peut creuser, et parsemés de buissons ou de haies : il fréquente les forêts, les landes, les prairies, les carrières et les champs. Son statut sur la liste rouge des mammifères de France est la conséquence de la Myxomatose, maladie introduite en France en 1952 afin de contrôler les populations sauvages et de favoriser l'agriculture et la sylviculture d'après-guerre. Toutefois, il reste commun en Ile-de-France, et est régulièrement classé nuisible.

Photo 4 - Lapin de garenne (©Alisea/V . Champion)

La Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	Liste rouge	ZNIEFF
Annexe IV	Article 2	NT	NT	Oui (sous condition)

Cette espèce est de taille moyenne, jusqu'à 7 cm (tête + corps), et 34 cm d'envergure. L'envergure est importante par rapport à la taille du corps. Le pelage est brun clair, court et dense. Espèce forestière ayant une préférence pour les massifs à essences caduques assez ouverts comme les Châtaigneraies, les Chênaies, elle fréquente toutefois les boisements de résineux. Elle recherche également la proximité des milieux humides. Les femelles peuvent s'éloigner d'une dizaine de kilomètres pour chasser.

Photo 5 - Noctule de Leisler (©Wikipédia/ M. Werner)

La Pipistrelle commune (Pipistrellus pipistrellus)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	Liste rouge	ZNIEFF I
Annexe IV	Article 2	NT	LC	Oui (sous condition)

Cette espèce est la plus anthropophile des chauves-souris. Elle s'installe essentiellement près de l'homme, durant la période estivale, avec une grande variété de gîtes : dans les maisons ou les immeubles, les granges, les garages, les couvertures de toit et les caissons de volets roulants. Elle adopte les nichoirs et, plus rarement, les cavités arboricoles. En hiver, elle se réfugie dans les bâtiments non chauffés, les greniers frais, les lézardes des murs, ainsi que les tunnels, les fortifications et les ponts. Très éclectique, elle peut être observée en chasse un peu partout. Elle montre néanmoins une préférence pour les zones humides, telles que les rivières, les étangs ou les lacs, surtout au printemps. Elle fréquente aussi les lotissements, les jardins et les parcs, ainsi que les secteurs boisés. Elle prospecte souvent autour des éclairages publics.

Photo 6 – Pipistrelle commune (©Wikipédia /J. de Longe)

La Sérotine commune (Eptesicus serotinus)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	Liste rouge	ZNIEFF
Annexe IV	Article 2	NT	LC	Oui (sous condition)

La Sérotine commune est une grande chauve-souris robuste à forte mâchoire. Sa face et ses membranes sont très sombres, tirant vers le chocolat noir. Chauve-souris de plaine, elle peut être campagnarde ou urbaine, avec une nette préférence pour les milieux mixtes quels qu'ils soient. En hiver, elle hiberne dans des anfractuosités diverses. En été, elle s'installe presque toujours dans les bâtiments ; plus rarement, elle se réfugie dans des cavités arboricoles ou des nichoirs. Son territoire de chasse est relativement flexible mais elle préfère les milieux ouverts mixtes. Elle délaisse les milieux forestiers fermés. Cette espèce est lucifuge (fuit la lumière), permettant ainsi de quantifier la pollution lumineuse sur le territoire.

Photo 7 - Sérotine commune (©Wikipédia/Mnolf)

4.3.3. Les reptiles

3 espèces ont été recensées.

CD_NOM TAXREF	ESPECES		Directive Habitats (Annexes II, IV et V)	Protection nationale	Liste rouge France 2015	Liste rouge Centre 2012	ZNIEFF IDF 2018	TVB IDF	Rareté IDF Cettia	Enjeux de conservation
	Nom latin	Nom vernaculaire								
77955	*Coronella austriaca*	Coronelle lisse	IV	Article 2	LC	NT	X	X	AR	Modéré
77756	*Podarcis muralis*	Lézard des murailles	IV	Article 2	LC	LC			C	Modéré
78141	*Vipera berus*	Vipère péliade		Article 2	VU	EN	X	X	R	Fort

La Coronelle lisse (Coronella austriaca)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	ZNIEFF
Annexe IV	Article 2	LC	oui

Petit serpent d'environ 60 cm de long, la Coronelle lisse présente une coloration beige plus ou moins foncé, avec deux rangées de taches sombres sur le dos. Un masque sombre est visible du museau jusqu'aux commissures de la bouche. Elle apprécie les endroits plutôt secs et rocailleux comme les voies ferrées, carrières, ou lisières de forêts bien exposées. Cette espèce est assez discrète, elle ne nécessite pas d'un gros abri pour pouvoir se cacher. La Coronelle lisse est la seule espèce de couleuvre vivipare. Elle se nourrit principalement de petits lézards et d'orvets mais aussi de vipéreaux à l'occasion. Elle peut être observée à partir de la mi-mars.

Photo 8 – Coronelle lisse (©Alisea/V. Champion)

Le Lézard des murailles (Podarcis muralis)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	ZNIEFF
Annexe IV	Article 2	LC	

Ce petit lézard a une coloration dans les tons marron clair à gris. Le mâle présente des marbrures avec parfois quelques taches bleues sur les flancs que la femelle n'a pas. Cette espèce est ubiquiste. Elle apprécie aussi bien les milieux naturels que les secteurs anthropiques. Cette espèce, très thermophile, aime à se chauffer au soleil sur les vieux murs de pierres et autres tas de gravats, milieux favorables également pour l'hibernation. Il peut être observé tôt en saison (février - mars) à la faveur des journées douces et ensoleillées. C'est une espèce ovipare.

Photo 9 – Lézard des murailles (©Alisea/V. Champion)

La Vipère péliade (Vipera berus)

Directive Habitat	Protection nationale	Liste rouge France	ZNIEFF
II	Article 2	VU	Oui

Petit serpent d'environ 65 cm de long, la couleur de fond du dos est généralement brunâtre, ou grisâtre, ponctuée de taches noires ou grises. Sa gorge est blanche, sa partie ventrale noirâtre, enfin le dessous de sa queue est souvent orangé. Elle affectionne particulièrement les milieux frais et humides. Il s'agit d'un animal plutôt solitaire mais qui tolère bien la présence de ses congénères. Elle se nourrit principalement de grenouilles et de rongeurs. Elle peut être observée à partir de mars.

Elle est en danger à l'échelle régionale Centre Val de Loire.

Photo 10 – Vipère péliade (©Zdeněk Fric)

4.3.4. Les insectes

Les insectes sont moins bien représentés dans la bibliographie. Une seule espèce patrimoniale a été notée.

Lepidoptères

Présence de papillon commun comme le Tircis, l'Azuré commun, le Flambé, le Paon du jour, le Vulcain…

Odonates

Les Odonates sont assez peu représentés dans les inventaires (1 espèce observée). Cela peut s'expliquer par le caractère isolé de la vallée du Couasnon qui n'est pas facile d'accès pour les habitants ce qui limite les observations. Aucune espèce remarquable n'est citée dans la bibliographie.

Orthoptères

Les Orthoptères sont assez peu représentés dans les inventaires (5 espèce observée). Comme pour les Odonates, de nombreux espaces herbacés favorables sont localisés à proximité du Couasnon. Aucune espèce remarquable n'est citée dans la bibliographie.

Coléoptères

Seul le Lucane cerf-volant (directive habitats) a été noté. D'autres espèces communes sont toutefois présentes comme les coccinelles…

Le Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)

Ce très gros coléoptère se développe dans les souches de feuillus. Sa larve se nourrit uniquement de bois mort. Il met entre deux et trois ans pour accomplir son cycle. Une fois métamorphosé en imago, l'individu vit sur ses réserves jusqu'à l'accouplement et la mort. Il peut toutefois se nourrir de nectar, de fruits et de sève émise par les plaies des arbres pour prolonger sa vie et se restaurer. Sa présence est caractéristique d'un milieu forestier ayant une nécro-masse non négligeable.

Photo 11 – Lucane cerf-volant (©Alisea/B. Abraham)

4.3.5. Les oiseaux

D'après les données collectées, ce groupe est bien représenté sur le territoire. 69 espèces sont citées sur l'ensemble de l'année (comprenant la période de nidification, de migration et d'hivernage).

Peuvent être distingués plusieurs groupes avifaunistiques :

- Les espèces liées aux boisements, bosquets et lisières (Loriot, Pouillot véloce, Bouvreuil pivoine…);
- Les espèces des haies et des fourrés (Bruant jaune, Tourterelle des bois…);
- Les espèces des cultures et des friches/prairies (Busard Saint Martin, Vanneau huppé…);
- Les espèces nicheuses des bâtiments et de leurs abords (Chouette effraie, Hirondelles, Martinet, Moineaux…).

Les espèces remarquables suivantes ont été recensées

CD_NOM TAXREF	ESPECES		Directive Oiseaux (Annexe I)	Protection nationale	Liste rouge France 2016	Liste rouge Centre 2013	Dét. de ZNIEFF CVL 2018	Tendances en France entre 2001 et 2019	Tendances en France entre 2001 et 2019	Échappé ou introduit (E)	Enjeux de conservation
	Nom latin	Nom vernaculaire									
3676	*Alauda arvensis*	Alouette des champs			NT	NT		↘	-22,6%		Modéré
4619	*Pyrrhula pyrrhula*	Bouvreuil pivoine		Article 3	VU			↘	-33,2%		Fort
4657	*Emberiza citrinella*	Bruant jaune		Article 3	VU	NT		↘	-53,6%		Fort
2881	*Circus cyaneus*	Busard St-Martin	X	Article 3	LC	NT	X	↘*	-52,5%		Modéré
4583	*Carduelis carduelis*	Chardonneret élégant		Article 3	VU	LC		↘	-30,8%		Fort
2669	*Falco tinnunculus*	Faucon crécerelle		Article 3	NT	LC		↘	-18,4%		Modéré
2679	*Falco subbuteo*	Faucon hobereau		Article 3	LC	NT	X				Modéré
4254	*Sylvia borin*	Fauvette des jardins		Article 3	NT	LC		↘	-32,5%		Modéré
459478	*Delichon urbicum*	Hirondelle de fenêtre		Article 3	NT	LC		↘	-23,3%		Modéré
3696	*Hirundo rustica*	Hirondelle rustique		Article 3	NT	LC		↘	-25,2%		Modéré
889047	*Linaria cannabina*	Linotte mélodieuse		Article 3	VU	NT		→	-8,1%		Fort
3551	*Apus apus*	Martinet noir		Article 3	NT	LC		↘	-46,2%		Modéré
530157	*Chroicocephalus ridibund*	Mouette rieuse		Article 3	NT	EN	X	↗*	+140,7%		Très fort
2989	*Perdix perdix*	Perdrix grise			LC	NT		↘	-43,4%	E	Modéré
3726	*Anthus pratensis*	Pipit farlouse		Article 3	VU	VU	X	↘	-66,3%		Fort
4289	*Phylloscopus trochilus*	Pouillot fitis		Article 3	NT			↘	-44,7%		Modéré
4308	*Regulus regulus*	Roitelet huppé		Article 3	NT	LC		↘	-43,7%		Modéré
4571	*Serinus serinus*	Serin cini		Article 3	VU	LC		↘	+41,7%		Fort
3439	*Streptopelia turtur*	Tourterelle des bois			VU			↘	-50,5%		Fort
3187	*Vanellus vanellus*	Vanneau huppé			NT	VU	X	→	-15,5%		Fort
4582	*Chloris chloris*	Verdier d'Europe		Article 3	VU	LC		↘	-50,0%		Fort

5. SYNTHESE DES ENJEUX DU MILIEU VIVANT, AGRICULTURE, FORET ET BIODIVERSITE

Atouts	Contraintes
• Territoire non concerné par un périmètre de protection ZNIEFF ou NATURA 2000	• Un manque de valorisation de la vallée du Couasnon
• Une majorité d'espaces agricoles mais des zones relais à potentialités qui semblent méconnues et peu valorisées : - Vallée des Joncs, - Boisement inter-urbain	• Un déficit de connexions entre le centre-ville et la vallée du Couasnon
• Plusieurs espaces verts accessibles au public	• Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole
• Un début de maillage écologique constitué par les espaces verts publics et privés.	• Agriculture céréalière conventionnelle
• Une diversification des surfaces agricoles	

Enjeux
• 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 Couasnon et localement sur d'autres secteurs du territoire
• Recréation de haies entre la vallée du Couasnon et la zone urbaine comme support de la trame verte (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 Couasnon en constituant un couloir vert.
• Améliorer l'état écologique des zones naturelles tout en développant leur attractivité.
• Proposer des actions visant à diminuer l'utilisation des produits phytosanitaires par la profession agricole et la mise en place de haies (agroforesterie).

D. MILIEU HUMAIN

1. RESSOURCES ET ENERGIE

1.1. Ressources minières et carrières

Le sous-sol de la commune n'a pas été exploité. Aucune carrière n'est recensée.

1.2. Energie

Les habitations comme les zones d'activités sont alimentées majoritairement par les énergies classiques :

- Électricité
- Gaz de ville
- Fuel

Le mode de chauffage et l'isolation sont déterminants du montant des charges d'un logement. Les énergies fossiles (dont le coût est fluctuant) ont par ailleurs un impact important sur l'environnement et le réchauffement climatique.

Les systèmes d'exploitation et de production d'énergie renouvelable envisageables sur le territoire sont les suivants :

- **La biomasse** consiste en l'utilisation de la matière organique pour la production d'énergie, notamment pour le chauffage, sous forme de bois de chauffage, de granules ou de pellets qui peuvent provenir soit d'exploitations forestières (dans le cadre de forêts gérées durablement), soit d'exploitation agricoles (résidus d'exploitation de céréales, par exemple).

La surface forestière en Région Centre-Val de Loire représente 940 000 ha soit environ 25 % de la superficie du territoire. 86 % de la forêt est privée, les 14 % restant sont publics. L'étude nationale (MAAP-CEMAGREF – 2007) sur les disponibilités biomasse forestière pour des usages énergétiques et industriels en France évaluent, en région Centre, les volumes mobilisables supplémentaires :

  - BIBE (Bois d'industrie et Bois Energie) : 1,565 millions de m3 (feuillus : 1,326 Mm3, résineux : 0,239 Mm3) ;
  - BO (Bois d'œuvre) : 550 000 m3 (feuillus : 259 000 m3, résineux : 291 000 m3).

Cette étude montre une forte disponibilité supplémentaire en bois issue de la capitalisation des taillis des formations mélange futaie-taillis.
Le gisement est cependant très faible en Eure et Loir.

L'Eure-et-Loir dispose de ressources locales en matières méthanisables non négligeables de type biomasse agricole et biomasse issue de l'industrie. Lors d'une valorisation en méthanisation, la part des pailles est encore plus prépondérante que pour la combustion. Elles participent à plus de 80% de la production d'énergie. Les effluents d'élevage sont la seconde source de production d'énergie. Les issues de silo ont une participation marginale au bilan :

- L'énergie solaire, peut être utilisée sous forme d'énergie solaire thermique (chauffe-eau solaire) ou sous forme électricité (panneaux photovoltaïques).
- Le territoire bénéficie d'un ensoleillement moyen.
- L'énergie solaire thermique permet une économie de consommation d'énergie non renouvelable, limitée à la couverture des besoins en eau chaude. Facile d'installation, les chauffe-eaux solaires individuels et collectifs présentent un fort potentiel, notamment sur les bâtiments d'habitation collectifs.
- Les installations doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et tenir compte des éventuelles autres contraintes environnementales comme la gêne liée aux surfaces réfléchissant la lumière solaire pour les pilotes d'avions et contrôleurs aériens à proximité des aéroports.

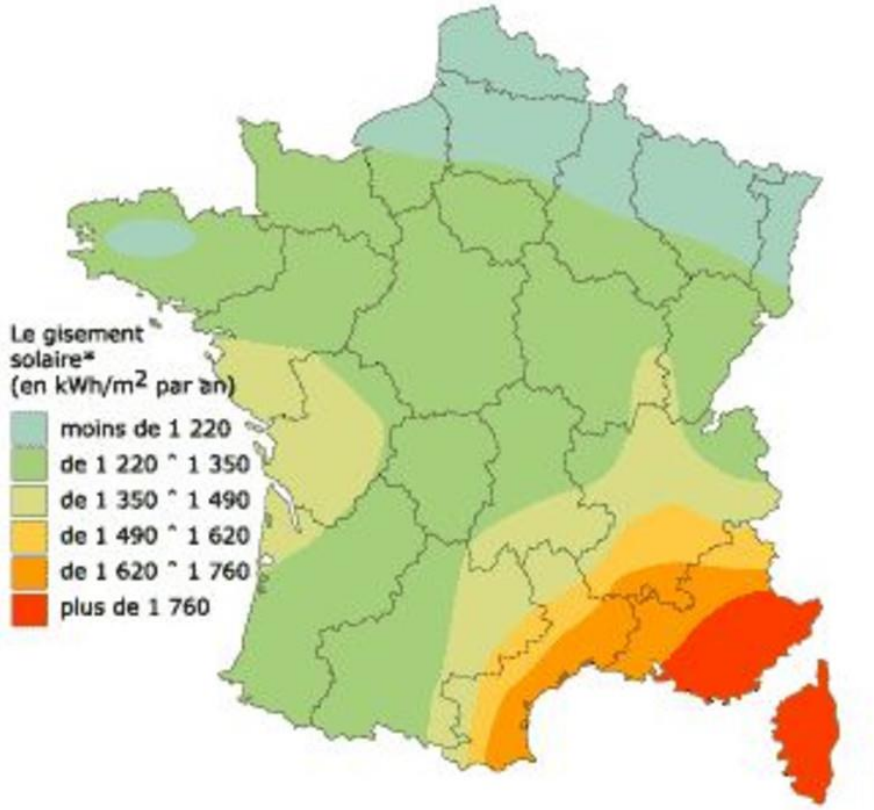
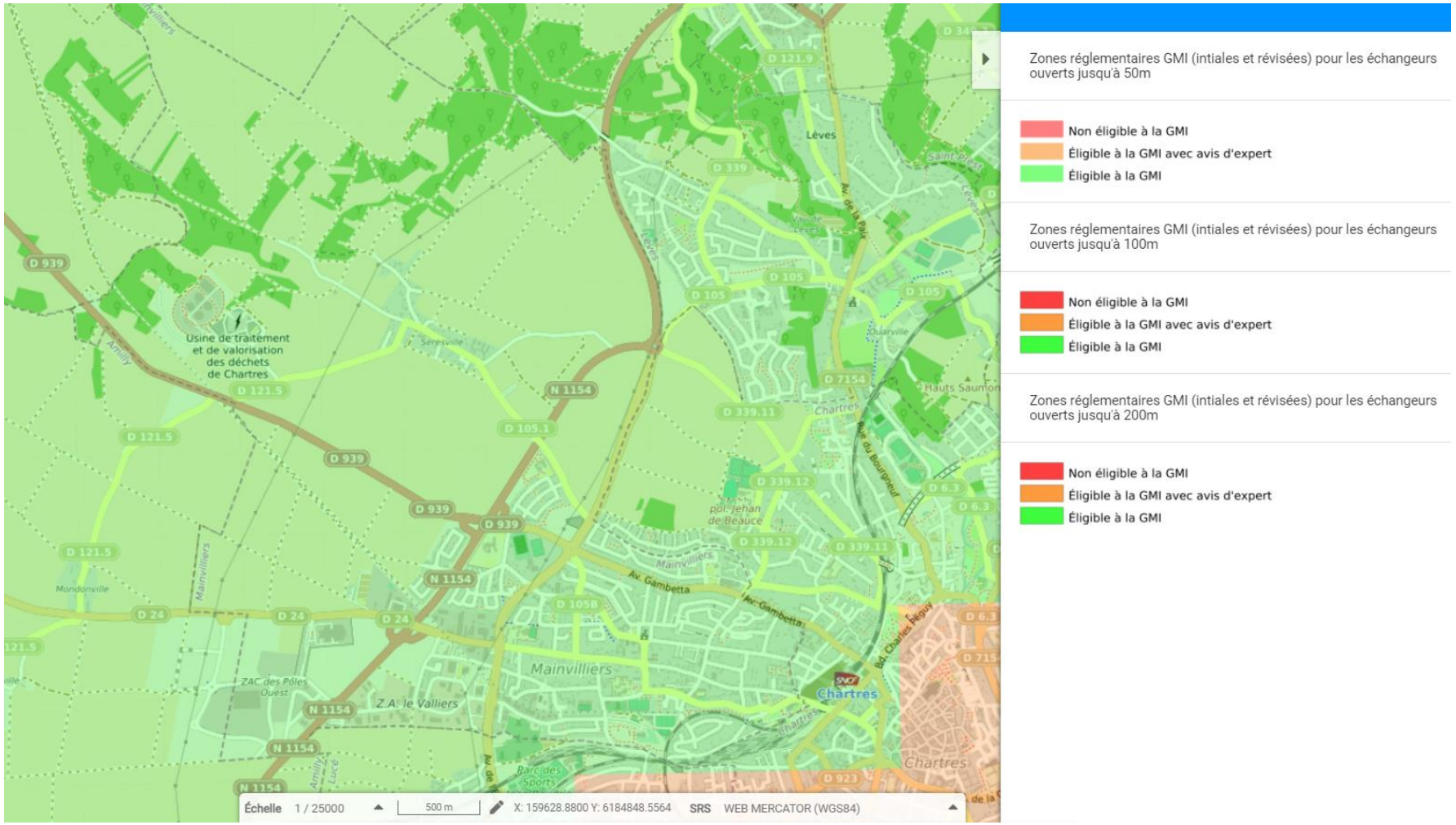


Figure 37 - Cartographie des gisements solaires en France

- **La géothermie** constitue une énergie particulièrement adaptée pour le chauffage des logements.
  Les couches géologiques sédimentaires du Bassin parisien forment dans la région un empilement plus ou moins régulier, appuyé sur le socle cristallin du Massif Central. Elles dessinent des arcs successifs composés de formations géologiques de nature différente - grès du Trias, calcaires du Jurassique, sables et craie du Crétacé, calcaires de Beauce - constituant autant de réservoirs aquifères sièges de la ressource géothermale de la région Centre.

Ce contexte géologique et hydrogéologique offre un important potentiel pour les exploitations en géothermie très basse énergie, aussi bien via les eaux souterraines (pompes à chaleur alimentées par forages d'eau) que via les terrains (sondes géothermiques verticales) :

- Via des forages d'eau : Près de la moitié de la surface du territoire de la région Centre (46 %) présente une productivité géothermale jugée forte, permettant des opérations géothermiques conséquentes, et 45 % présentent une productivité géothermale jugée moyenne, permettant des opérations géothermiques adaptées à de la maison individuelle. Seulement 9 % du territoire ne se prêtent pas à la géothermie sur nappe. L'Atlas des ressources géothermales des aquifères superficielles en région Centre est un outil d'aide à la décision élaboré par le BRGM pour l'ADEME, EDF et le Conseil Régional Centre orientant les professionnels sur le potentiel géothermique très basse énergie de ces aquifères. En hypothèse basse pour 6 °C de puisement sur la ressource, la puissance thermique disponible dans les nappes au niveau de LÈVES est de 100 à 200 KW thermique (Figure suivante).
- Via des capteurs verticaux : La quasi-totalité du territoire de la région Centre permet l'exploitation par capteurs verticaux. Pour une même profondeur de forage, la productivité varie principalement en fonction de la nature des terrains (couches géologiques) et de leur caractère aquifère (terrain saturé en eau ; perméabilité).



Secteurs éligibles à la GMI

- **Les réseaux de chaleur** mis en place par les collectivités sur leurs territoires notamment afin de chauffer des bâtiments publics et privés à partir d'une chaufferie collective, permettent de mobiliser d'importants gisements d'énergie renouvelable difficiles d'accès ou d'exploitation, notamment en zones urbaines (bois-énergie, géothermie, chaleur de récupération...). Ces techniques à rendement énergétique particulièrement élevé sont très pertinentes dans le secteur résidentiel.
- **La ressource éolienne** est modérée sur le territoire du fait de la faible vitesse des vents aux hauteurs conventionnelles mais également en raison des contraintes liées à la cathédrale de Chartres. La commune n'est pas située dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne selon le volet éolien du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la région Centre Val de Loire, adopté par arrêté préfectoral le 28 juin 2012.
- **La méthanisation** permet la production de gaz (méthane) à partir de déchets fermentescibles issus de l'activité humaine : ordures ménagères, boues de stations d'épuration, effluents de l'industrie agro-alimentaire et effluents agricoles…

1.3. Déchets

Pour les habitants présentant leurs déchets en sacs, la collecte des ordures ménagères est assurée deux fois par semaine.

Les déchets verts (tontes de pelouse, fleurs coupées, feuilles, petites tailles d'arbustes, mauvaise herbes) sont collectés une fois par semaine.

Les encombrants (vieux mobiliers, literies, objets métalliques ou plastiques) sont collectés une fois par mois sur la zone urbaine (cas de Lèves).

Le verre est collecté dans les points d'apports volontaires proches des habitations. En la matière, Chartres métropole dispose de nombreux équipements techniques pour remplir ses missions, avec 15 camions, 1086 conteneurs et 50 agents de collectes. Les déchets recyclables de Chartres métropole sont acheminés au centre de tri Natriel situé à Dreux. Un réseau de quatre déchetteries (Champhol, Dammarie, Saint-Aubin-des-Bois et Chaunay) accueille les encombrants et autres déchets spécifiques (déchets verts, déchets dangereux, gravats, cartons…). Par ailleurs, Chartres métropole s'est fortement engagée sur la question de la réduction des déchets. Elle conseille et accompagne ainsi ses habitants en leur proposant de composter, jardiner naturel, et appliquer des gestes simples de prévention.

Chartres métropole est en charge de l'ensemble des opérations liées à l'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Ses principales missions sont la collecte des déchets ménagers et assimilés en porte à porte et apport volontaire ; le tri et la valorisation des déchets recyclables ; le traitement par incinération des ordures ménagères résiduelles.

En habitat collectif, les collectes d'ordures ménagères et de tri sélectif s'effectuent par des containers proches des habitations.

Pour les habitations dotées de bacs roulants « Chartres Métropole », les collectes des ordures ménagères et du tri sélectif s'effectuent chaque semaine en porte à porte.

La récupération des encombrants s'effectue également en porte à porte ou en allant en déchetterie.

Dès 2012, Chartres métropole s'est engagé dans un premier programme de prévention. Les actions entreprises entre 2013 et 2017 ont permis une réduction des déchets ménagers et assimilés de 4,25 kg par an par habitant sur toute l'agglomération.

Avec son 2e programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA), Chartres métropole veut aller plus loin en réduisant de 7% les tonnages d'ordures ménagères et assimilés entre 2019 et 2026. Sont notamment ciblés : les déchets alimentaires, les emballages et les objets réemployables.

La collecte des verres est assurée par apport volontaire dans une centaine de conteneurs spécifiques disséminés sur le territoire de l'agglomération.

A noter que l'agglomération propose également des composteurs pour limiter le volume des déchets.

La commune héberge deux centres de recyclages des déchets inertes à l'intention des professionnels. L'un deux dispose d'une plateforme de regroupement de déchets de différentes natures dont les déchets dangereux.

Il existe 5 déchetteries à destination des particuliers sur le territoire de l'agglomération.

Les efforts dans ce domaine (information, adaptation des modalités d'accueil, coûts, verbalisation des infractions) doivent être poursuivis pour limiter les dépôts sauvages.

Figure 38 - Points d'apport volontaire

1.4. Synthèse des enjeux en matière de ressource et énergie

Atouts	Contraintes
• Plusieurs sources utilisées pour les prélèvements d'eau assurant ainsi la sécurisation de l'alimentation en eau potable (à proximité le forage de Bailleau l'évêque (capacité de 120 m3/h, soit 2400m3/j) dont le périmètre de protection concerne le territoire de Mainvilliers)	• Des teneurs en nitrates et pesticides souvent élevées dans les eaux superficielles, nécessitant la réalisation de traitements avant distribution
• Un réseau d'assainissement séparatif sur l'ensemble de la commune	• Une vulnérabilité des eaux souterraines aux pollutions (Sensibilité de la nappe de la craie) : nappes polluées aux nitrates et pesticides
• Des niveaux de rejets d'effluents conformes aux normes avec une capacité importante de traitement des effluents par la station d'épuration récente (jusqu'à 160000 Eq/hab actuellement 125000 Eq/hab l'utilisent). Une capacité d'agrandissement à 200000 Eq/hab.	• Une pression toujours plus forte sur la nappe en raison des phénomènes de sécheresses
• Une région productrice et utilisatrice d'énergie renouvelable (éolien, géothermie, filière bois)	• Une sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale identifiée dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir empêchant le développement de projets éoliens à Mainvilliers
• Des zones favorables au développement de l'éolien identifiées dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir	• Des contraintes liées au SAGE pour l'exploitation de la géothermie en lien avec la sensibilité de la nappe souterraine
• Un potentiel géothermique fort identifié par le BRGM et l'ADEME avec possibilité de réseau de chaleur	• Des constructions à améliorer thermiquement
• Une filière bois très développée dans la région	• Un taux de refus des déchets recyclables élevé (29%)
• Une gestion des déchets complète et efficace	
• De nombreux équipements pour le tri et la valorisation des déchets	
• Une amorce d'actions sur les biodéchets pilotés par régie de quartier (composteur mécanique)	

Enjeux
• Mettre en œuvre une agriculture durable qui intègre la problématique de pollutions 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 protections / 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.

2. QUALITE DE L'AIR ET DES SOLS

2.1. Pollution du sol

Au niveau national, **l'inventaire BASOL** (du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables) recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Ces sites peuvent présenter un risque pour l'environnement et la santé des personnes.

Cette surveillance permet de déterminer les contraintes pour un possible aménagement futur.

L'état des sites recensés est répertorié en 4 catégories :

- Classe 1 : site déjà traité et sans risque,
- Classe 2 : site déjà traité mais où une pollution résiduelle connue nécessite des précautions d'aménagement et d'usage,
- Classe 3 : site en activité devant faire l'objet d'un diagnostic,
- Classe 4 : site en cours d'évaluation ou travaux.

Il n'existe aucun site recensé sur cette base de données.

Une **seconde base de données, appelée BASIAS**, gérée par le BRGM (Bureau des Ressources Géologiques et Minières), s'attache à recenser dans les historiques communaux, toutes les installations industrielles ou entreprises (encore en activité ou non), pouvant avoir occasionné une pollution des sols. La présence d'une entreprise dans cette base ne préjuge donc pas de la réalité d'une pollution. Le but est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de la santé publique et de l'environnement. L'inventaire a établi une liste d'entreprises potentielles (www.basias.brgm.fr). Certains établissements ne sont plus en activités.

N° Identifiant	N° Identifiant BASIAS	Dernière rais	Nom usuel	Adresse principale	Commune pr	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
SSP3819362	CEN2800346	JOHN Willy (Entreprise)		89 rue République de la	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819363	CEN2800347	AUTIN Marcel (Entreprise)		2 rue 14 juillet du + Ruelle du Stade + 83 rue de la République	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819364	CEN2800348	Ets Jean LANGLOIS (Sté des)		Zone industrielle Vallier Le	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819365	CEN2800349	MASSOT et CIE S.A.		101 avenue Résistance de la	MAINVILLIERS		En arrêt
SSP3819366	CEN2800350	Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Chartraine (SIAC)		Mare Corbonne La	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819367	CEN2800351	PAULOIN S.A.		5 rue Aristide Briand - Zone Industrielle	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819368	CEN2800352	RASSANT S.A.		18 bis rue République de la	MAINVILLIERS		En arrêt
SSP3819369	CEN2800353	Intermarché	Intermarché	20 rue Gambetta	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819370	CEN2800354	LAOS Automobiles (Sté)		rue Gérard Philippe - Zone Industrielle Le Vallier	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819371	CEN2800355	Garage de l'Ouest S.A.		43 rue Château d'eau du	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819372	CEN2800356	STAO (Sté des Transports Automobiles de l'Ouest)		Zone industrielle Vallier Le	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819373	CEN2800357	FESSARD Roger (Entreprise)		3 rue Paul Langevin	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819374	CEN2800358	GOBPLAST S.A.		148 rue République de la	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819375	CEN2800359	Les Ateliers	Les Papillons Blancs	48 rue Château d'eau du - Zone Industrielle	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819376	CEN2800360	TRANSBEAUCE -Transports d'Eure et Loir		Zone industrielle Vallier Le	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819377	CEN2800361	SERPLAST S.A.R.L.		19 rue Paul Langevin	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819378	CEN2800362	Euro Garage		74 rue République de la	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819379	CEN2800363	Equipement - Parc Départemental - Laboratoire Départemental		78 rue Château d'eau du	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819380	CEN2800364	LEBLANC Samuel (Entreprise)		Séresville	MAINVILLIERS		En arrêt
SSP3819381	CEN2800365	S.O.F.R.I.D.E.C. (Sté)		105 Route nationale 182 (CD 105)	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819382	CEN2800367	Chauffage Mazout Gaz (Sté)		rue Château d'eau du - Zone Industrielle	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819383	CEN2800368	ROUYER Roger (Entreprise)		rue Aristide Briand	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819384	CEN2800369	Transports Verney (Sté des)		Zone industrielle Vallier Le	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819385	CEN2800370	DARMIGNY Gérard (Entreprise)		13 ter rue Jean Moulin	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819386	CEN2800371	BEAUCE CARBURANTS + Station ELF		96 rue République de la	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819387	CEN2800372	SCI de Verdun		rue Verdun de	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819388	CEN2800373	Entreprise Jean Hervé LOUIS		avenue Gérard Philippe	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819389	CEN2800374	Entreprise Guy SAUSSEREAU		105 avenue Gérard Philippe - Zone Industrielle Le Vallier -	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819390	CEN2800375	Entreprise NEDJAR et JEAN		2 avenue Pierre Chenais	MAINVILLIERS		En arrêt
SSP3819391	CEN2800376	M.le Directeur de l'Office Public Départemental d'HLM d'Eure et Loir		rue Aristide Briand - Chaufferie du C.O.A.T.E.L.	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3819439	CEN2800424	GIRARD René (Entreprise)		rue Château d'eau du, Zone Industrielle	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3820552	CEN2801558	Sté AUTIN Marcel et Cie		Chemin Rural de la Vallée Godart , Les Madeleines à Séresville (CR 16)	MAINVILLIERS		Indéterminé
SSP3820831	CEN2801838	Ets AUTIN Marcel		3 rue Taye de la	MAINVILLIERS		Indéterminé

Figure 39 - Liste des établissements présentant un risque de pollution des sols à Mainvilliers

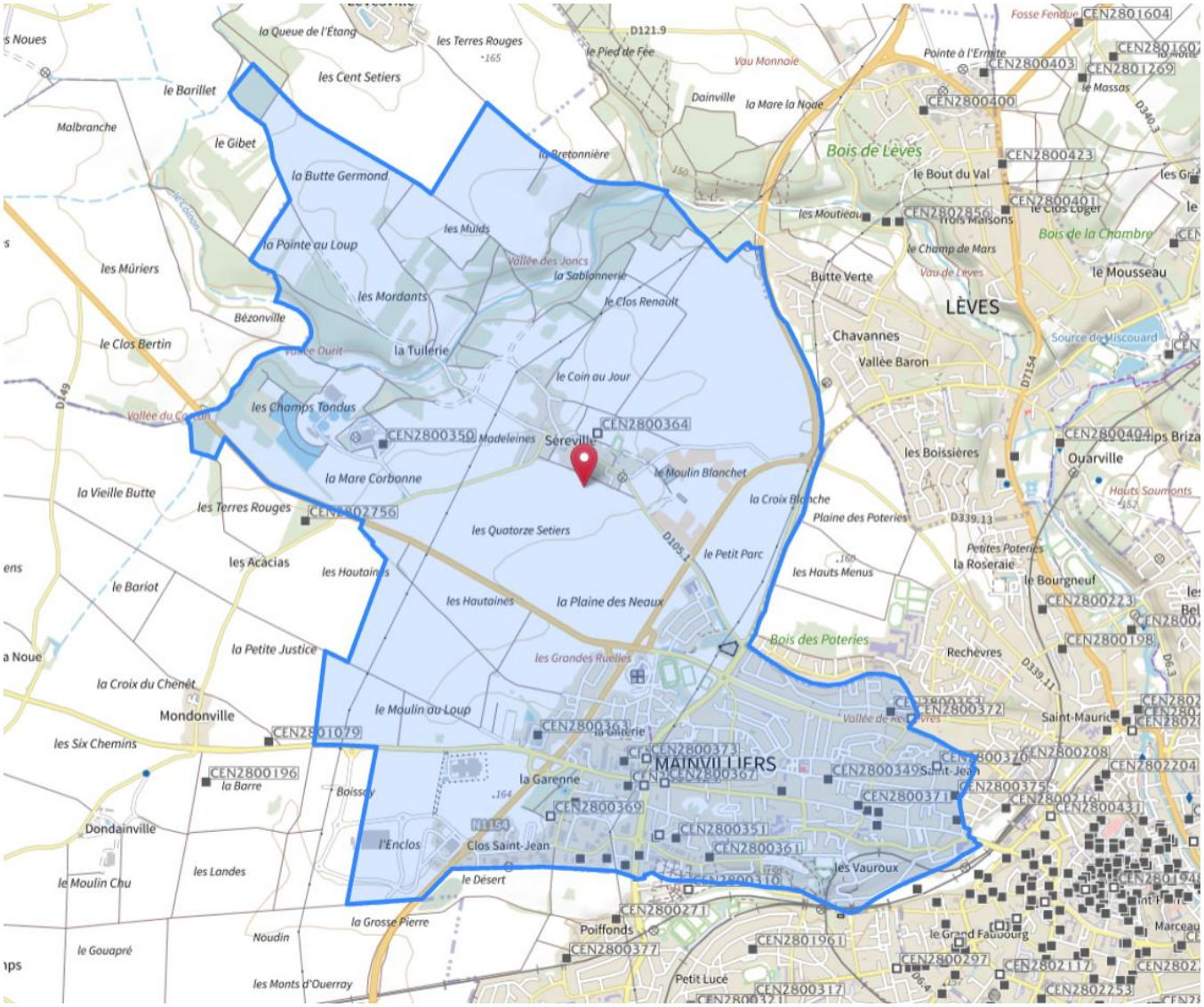


Figure 40 - Carte des établissements présentant un risque de pollution des sols à Mainvilliers

Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) sont des installations fixes dont l'exploitation peut présenter des risques pour l'environnement. Il s'agit entre-autre des usines, entrepôts, carrières, élevages… des seuils sont affectés à certaines substances et activités, et trois régimes existent en fonction du dépassement de ces seuils :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire,
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010,
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Les sites **Seveso sont des sites industriels qui présentent des risques d'accidents majeurs qui** sont soumis à autorisation et font l'objet de contraintes complémentaires en raison de ces risques.

Quatre établissements ICPE sont installés sur le territoire.

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
AUTIN Jean-Michel	15, Rue Jean Rostand	28300 MAINVILLIERS	Enregistrement	Non Seveso	09/02/2021
CHARTRES METROPOLE TRAITEMENT VALORISATI	La Mare Corbonne Route de Verneuil	28300 MAINVILLIERS	Autorisation	Non Seveso	
CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION	4, Rue Gro Harlem Brundtland	28300 MAINVILLIERS	Enregistrement	Non Seveso	13/03/2020
DATA CENTER ORANGE	ZAC des Pôles Ouest	28300 MAINVILLIERS	Autorisation		25/05/2022

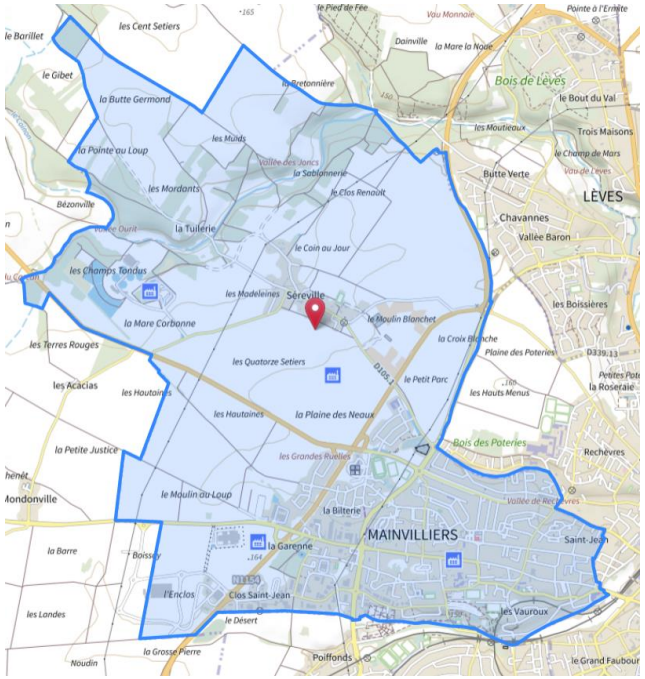


Figure 41 - Liste des établissements classés ICPE sur Mainvilliers

Il n'y a pas d'établissement SEVESO sur le territoire.

Tout organisme ou toute personne envisageant un aménagement ou une construction sur l'un de ces sites devra s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs du site concerné, conformément à la réglementation du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués.

L'exhaustivité des inventaires nationaux n'étant cependant pas assurée, avant tout projet d'aménagement au sein de la commune, il convient également de se référer aux données documentaires et historiques de la commune (archives communales, cadastres, archives détenues en préfecture, bureaux des hypothèques, etc…).

Par ailleurs, une pollution des sols aux engrais chimiques et aux produits phytosanitaires ne peut être exclue au regard de la présence des zones agricoles sur la commune.

Parmi les paramètres étudiés, l'environnement industriel et la qualité des sols représentent un enjeu fort pour la commune. Les dispositions du PLU devront en tenir compte.

2.2. Qualité de l'air

La qualité de l'air peut être affectée par plusieurs polluants d'origine naturelle ou provenant d'activités humaines comme :

- Le chauffage,
- Les activités industrielles,
- La circulation automobile.

Ces trois types de sources peuvent provoquer :

- Des rejets de CO2 propres à augmenter l'effet de serre et le réchauffement climatique qu'il induit (sauf dans le cas d'utilisation d'énergies non fossiles),
- Des rejets polluants selon la nature de la source (métaux lourds et hydrocarbures poly-aromatiques HPA par exemple).

Ces polluants sont à caractère cancérigène et allergène, et peuvent également en raison de la formation de polluants secondaires (l'ozone) provoquer des irritations des voies respiratoires.

La vitesse des véhicules influe sur leurs émissions de polluants : une faible vitesse des véhicules ou un embouteillage conduisent à des émissions importantes de monoxyde de carbone et d'hydrocarbures.

Une vitesse élevée produit quant à elle des émissions importantes d'oxyde d'azote. L'âge des véhicules qui roulent est également important car plus le véhicule est récent moins il est polluant.

La lutte contre l'émission de gaz à effet de serre implique de :

- Favoriser les modes de transport alternatifs (linéaire de transports en commun, réalisation de pistes cyclables, chemins piétonniers, réflexion sur la taille des parkings, réflexion sur le temps de transport en voiture et en transport en commun, …) (cf. article L..123-1 §6) ;
- Tenir compte des déplacements induits lors de la réflexion sur l'évolution de l'urbanisation et les formes urbaines (en lien avec l'enjeu sur l'étalement urbain) ;
- Développer les commerces de proximité en centre bourg.

De ce fait, les opportunités de développement des énergies renouvelables doivent être identifiées.

La surveillance de la qualité de l'air sur l'agglomération de Chartres est assurée par l'association LIG'AIR grâce à deux stations de mesure :

- La station Chartres - Lucé mesure l'ozone (O3), les oxydes d'azote (NO et NO2), et les particules en suspension (PS),
- La station Chartres - Fulbert mesure l'ozone (O3), et les oxydes d'azote (NO et NO2).

Le bilan des émissions comptabilisées permet d'avoir une approche qualitative et quantitative des polluants émis à l'atmosphère. Il est indispensable pour définir les éventuelles priorités d'action si certains polluants dépassent ou risquent de dépasser les valeurs limites. Un des principaux problèmes de l'agglomération de Chartres est la pollution de l'air par l'Ozone (O3). Cet indicateur de pollution, qui résulte, en basse atmosphère (entre 0 et 10 km d'altitude), de la transformation photochimique de polluants primaires (NO2, Composés organiques volatils…) sous l'effet de rayonnements ultraviolets solaires, est très présent sur l'agglomération en période estivale. L'agglomération chartraine est très régulièrement concernée par des dépassements de l'objectif de qualité, et même des dépassements du seuil d'information du public en période estivale. Malheureusement, une part importante de l'ozone mesuré provient d'émissions extra régionales (polluants primaires en provenance d'Ile-de-France), voire extra nationales.

La qualité de l'air est régulièrement moyenne.

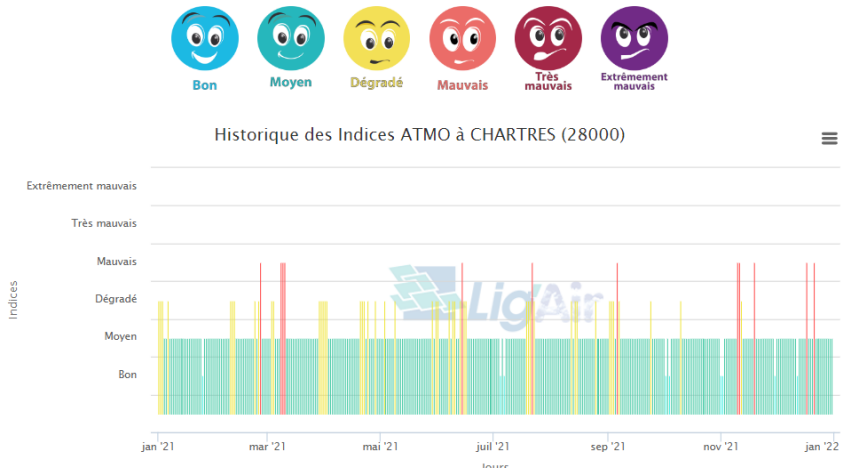


Figure 42 - Historique des Indices ATMO à Chartres

2.3. Nuisances sonores

« La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation, sans nécessité ou par manque de précautions, des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement » (extrait de l'article L.571-1 du code de l'environnement).

Le bruit pose un problème de santé publique et constitue depuis plusieurs années une préoccupation majeure. Il est souvent perçu subjectivement, son appréciation dépend de nombreux facteurs : physiques (absorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire psychologiques (répétition, durée…).

Les infrastructures de transport ont été classées afin de protéger les habitants contre le bruit émis par celles-ci. Des prescriptions en matière d'isolation des constructions, ont été réglementées par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Ces textes précisent, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation associées. Les infrastructures de transport terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit, au sein desquelles sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées, leur largeur maximale dépendant de la catégorie (cf. Tableau 1). Les secteurs affectés par le bruit, l'isolation acoustique de façade constitue une règle de construction, sont reportés dans les documents d'urbanisme et mentionnés dans les certificats d'urbanisme (CU).

Niveau sonore de référence Leq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Leq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure de transport	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	300m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10m

Figure 43 - Critères de classement sonore des infrastructures

Il existe des cartographies du bruit régulièrement mis à jour à l'échelle du département.

A Mainvilliers, de nombreuses infrastructures de transport sont classées d'après l'arrêté A.P n°2012285-0002 du 11 octobre 2012 (cf. Tableau 2). A noter que la commune subit également les nuisances de la voie ferrée (ligne Paris-Brest) qui est classée en catégorie 2.

Il existe également un plan d'exposition au bruit révisé de l'aérodrome de Chartres-Métropole. Un plan d'exposition au bruit a pour objet de maîtriser l'urbanisation autour des aéroports afin d'éviter que de nouvelles populations ne soient soumises aux nuisances sonores. Cependant, ce dernier ne concerne pas la ville de Mainvilliers.

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

Figure 44 - Liste des infrastructures de transports classées pour nuisances sonores sur Mainvilliers

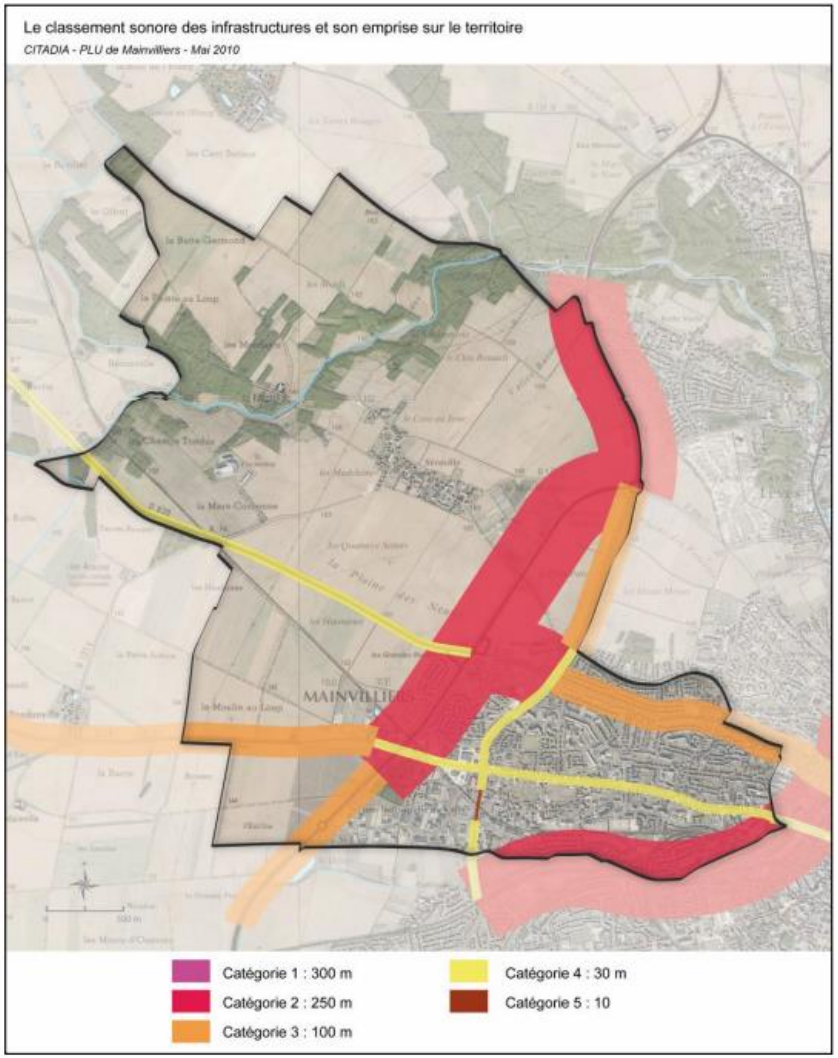


Figure 45 - Classement sonore de infrastructures et son emprise sur le territoire - Source CITADIA - PLU de Mainvilliers - 2010

2.4. Antennes relais

Même s'il n'existe pas encore de conclusion définitive au sujet des antennes et des champs électromagnétiques, certains travaux montrent que cela influe directement sur la qualité du sommeil.

Par principe de précaution, il convient de bien prendre en compte la présence de ces antennes dans les futurs aménagements.

Plusieurs lignes électriques à haute-tension sont aussi situées sur le territoire. Elles dégagent également un champ électromagnétique.

Pour rappel, la réglementation européenne prévoit pour les nouveaux aménagements une exposition maximale aux ondes électromagnétiques de 100 µT (microTesla), l'ANSES recommandant dans un rapport de 2010 la création d'une zone d'exclusion d'au minimum 100 m de part et d'autre des lignes à très hautes tension, pour les établissements recevant du public accueillant des personnes sensibles.

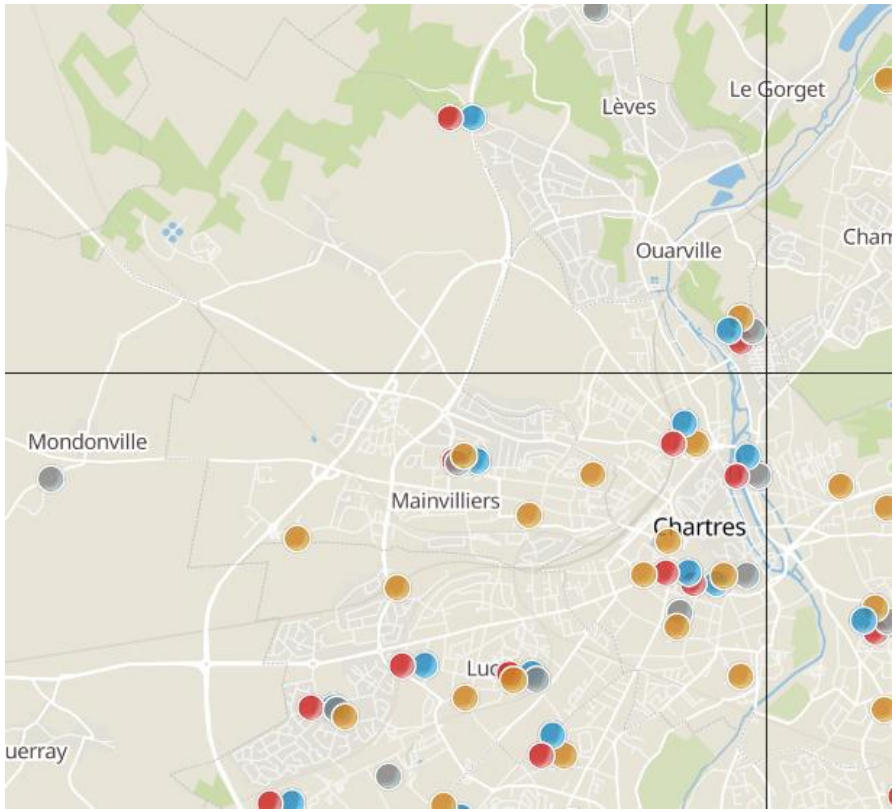


Figure 46 - Cartographie des antennes relais sur la Métropole de Chartres

2.5. Lignes électriques

Il convient de noter l'implantation de plusieurs lignes à haute tension sur la commune.

Ces lignes sont implantées à l'ouest de la commune en lien avec le poste électrique.

Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour la maintenance, réparation et réhabilitation.

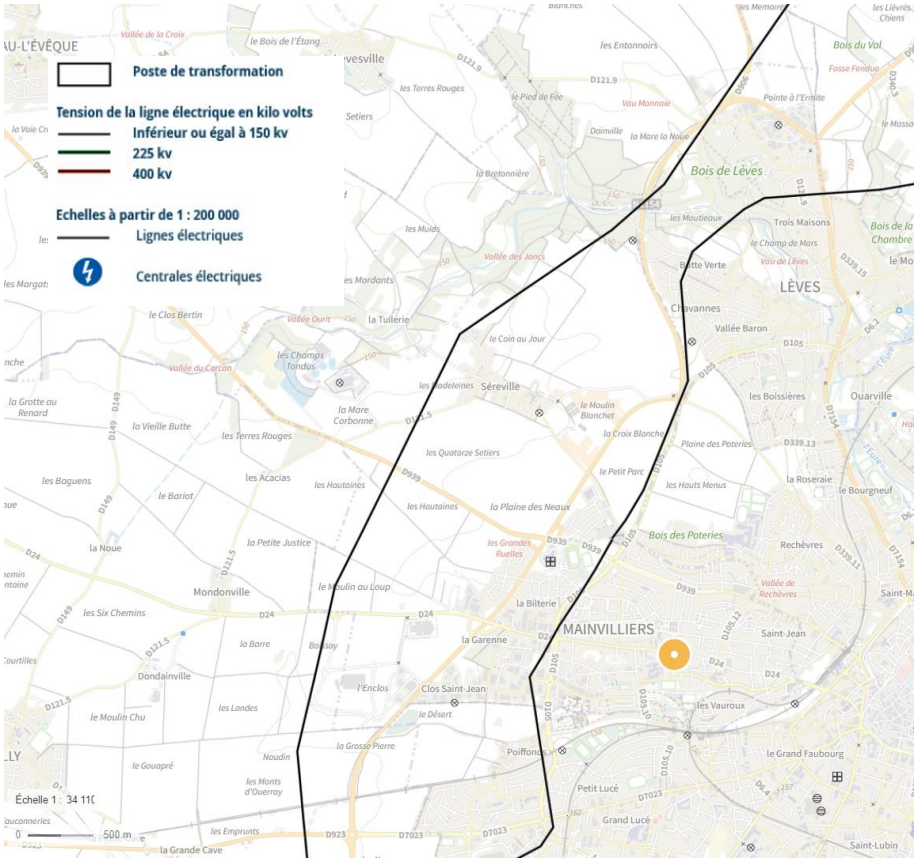


Figure 47 - Implantation lignes électriques

2.6. Risques technologiques et industriels

Les risques technologiques sont liés à l'industrie chimique, pétrolière, nucléaire, le transport de matière dangereuse, la rupture de barrage…

Il y a risque industriel majeur lorsqu'un danger grave et immédiat lié à un accident dans un établissement, menace le personnel, les riverains, les biens de l'environnement.

Le transport de matière dangereuse (TMD)

Il existe un risque lié aux transports de matières dangereuses sur les axes routiers comme la route nationale ou les voies ferrées.

Les entreprises SEVESO

A proximité, il n'existe aucune usine SEVESO.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Il existe deux grands types d'ICPE :

- ICPE soumise à déclaration (D) : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

- ICPE soumise à autorisation (A) : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

4 ICPE sont présentes sur le territoire communal dont 2 à autorisation : il s'agit du centre de traitement et de valorisation des déchets (déchets ménagers et déchets industriels banals). La réglementation n'impose pas de distances minimales entre un incinérateur et son environnement mais le choix du site d'implantation a toutefois été déterminé en tenant compte des effets prévisibles sur l'environnement et notamment, sur la santé des populations riveraines et d'un data center dans la ZAC des pôles Ouest.

Les canalisations de gaz

Plusieurs canalisations de transport de méthane en phase gazeuse exploitée par GRT Gaz sont présentes.

2.7. Synthèse des enjeux liés aux pollutions et nuisances

Atouts	Contraintes
• Un risque industriel limité par la présence d'une seule ICPE A (centre de traitement et de valorisation des déchets)	• De nombreuses infrastructures de transport générant un risque lié au transport de matières dangereuses (voies ferrées et RN 154)
• Une bonne qualité de l'air	• Des émissions d'ozone et de matières en suspension ponctuellement élevées
• Des quantités de polluants émis inférieures aux moyennes constatées en région Centre	• Des nuisances sonores induites par les infrastructures de transport
	• Une qualité de l'air dépendante du trafic

Enjeux
• 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 bruit

E. LA DECOUVERTE DU PAYSAGE COMMUNAL

La lecture approfondie d'un territoire permet d'analyser et donc de mieux comprendre un cadre de vie particulier et complexe. Elle révèle un paysage sensible, porteur de sens, de valeurs émotionnelles et culturelles à travers différents éléments identifiants : les vues, les entrées de ville, les seuils, le patrimoine paysager, architectural et vernaculaire.

1. L'EVOLUTION DU TERRITOIRE

L'occupation du territoire renvoie à des origines romaines (« Ceres villare » « Manus villare » ou villare signifie domaine).

Le village de Mainvilliers est initialement constitué de deux hameaux : le petit Mainvilliers implanté vers Chartres, le long de l'actuelle RD24 et le grand Mainvilliers, qui s'étend en direction de Mondonville. Ces deux hameaux vont ensuite se rejoindre pour former un seul village au 18° siècle.

La carte de Cassini nous montre ce qu'était le territoire au XVIIIème siècle. A cette époque, les grands axes de communication convergent vers Chartres. Une voie royale, aujourd'hui devenue voie communale, permettait de relier le château de Levéville à Chartres. Ces voies montrent une structuration ancienne du territoire. La vallée du Couasnon à cette époque marque fortement le territoire communal et le découpe en deux parties distinctes.

Par ailleurs, la culture de la vigne était particulièrement développée sur le territoire et en particulier sur les versants des vallées. Ces cultures ont aujourd'hui totalement disparu sur le territoire communal au profit de la grande culture céréalière.

En 1809, l'ensemble des habitations de Mainvilliers n'est encore desservi que par 3 rues très linéaires. Le petit Mainvilliers devenu la partie la plus importante du village s'étire le long de la route de Senonches (RD24) menant à Chartres à l'écartde deux autres radiales d'importance ; celle empruntant au Nord la vallée de Rechèvres et menant à Châteauneuf, celle au Sud passant par Lucé et menant à Nantes.

L'arrivée de la voie ferrée en 1849 marque le développement et la transformation progressive de Mainvilliers.

2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

SITES ARCHEOLOGIQUES

1_ Seresville

2_ Vallée de Vauroux

3_ Circonvallation gallo-romaine et abords

4_ Les Hautaines - Bâtiment gallo-romain

5_ La Mare Corbonne - Villa gallo-romaine

6_ Clos Saint-Jean, site néolitique

7_ L'Enclos-site gallo-romain

PROMENADES ET RANDONNEES

Parcours Nature Seresville-Mainvilliers

Chemins inscrits au plan départemental de promenade et de randonnee

Figure 48 - Sites archéologiques sur la commune de Mainvilliers

3. LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE AUX ENTREES COMMUNALES

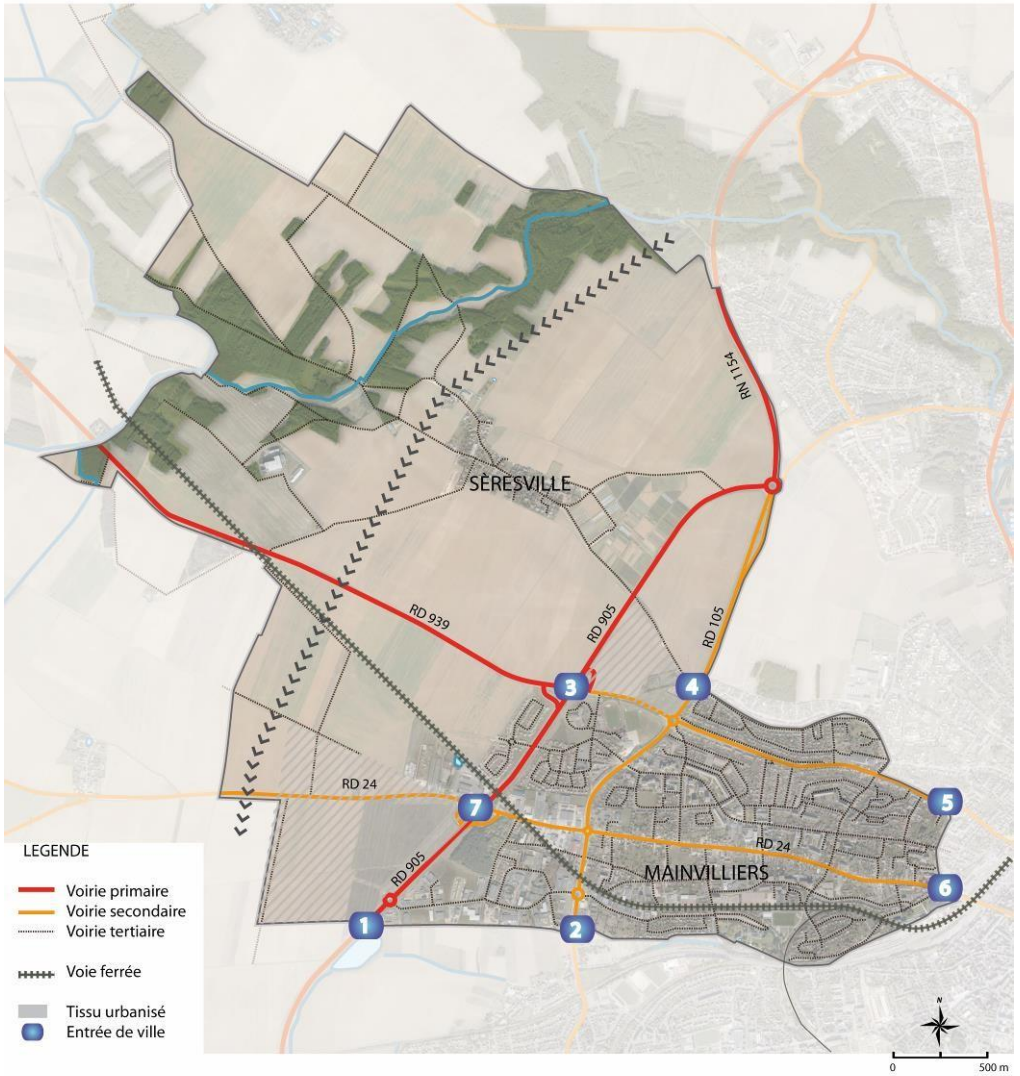
Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et de sonaccueil. Elles doivent ainsi être clairement identifiables et renvoyer une image positive. L'intégration des constructions nouvelles à la périphérie des centres anciens ou en continuité avec le bâti linéaire est donc un enjeu majeur dans le traitement des entrées de ville.

Le développement linéaire du tissu mainvillois ainsi que la mise en place de la nouvelle rocade a engendré une multiplication des entrées sur le territoire depuisles voies primaires (RD905, RD105) et les voies secondaires (RD 105, RD24, RD939). Il existe 7 entrées d'agglomération sur le territoire. Parmi elles, on distingue :

- Les entrées de ville qualitatives qui résultent de leur bonne intégration par rapport au contexte paysager (traitement qualitatif des espaces publics,intégration paysagère des franges urbaines…). Les éléments de structure du paysage tels que les massifs boisés, les haies matérialisant les franges par exemple, donnent un cadre et une structure à ces espaces vitrines et révèlent le socle paysager sur lequel la ville prend place.
- Les entrées de villes sont peu qualitatives lorsqu'au contraire, aucune identification au lieu n'est possible (continuum urbain, pollution visuelle générée par une publicité sauvage en bordure de voie, absence de signalétique où de traitement des espaces publics). Il s'agit essentiellement des entrées par les voies primaires fortement marquées par l'étalement urbain qui perturbent la compréhension et l'appartenance au territoire communal.

DES ENTREES DE VILLE SOUVENT DEQUALIFIEES EN PARTIE SUD DU TERRITOIRE

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Septembre 2010



3.1. Une transition urbaine, de Chartres à Mainvilliers

L'entrée de la commune sur le secteur sud se fait via la route départementale D105. Limitrophe à la ville de Chartres, l'entrée de ville se fait par la traversée de la zone industrielle et commerciale. Bordée de grands magasins, la zone est urbanisée mais aérée, des parkings occupent une emprise au sol importante. L'activité du secteur permet un flux important de population. Pour autant la transition peut paraitre trop fluide et risque de ne pas identifier la limite entre Mainvilliers et Lucé.

Figure 49 – Photo D105 – Source GoogleStreetMap

3.2. L'entrée face à la gare et un pôle multimodal en projet

Via le pont surplombant les voies ferrées, l'entrée à Mainvilliers depuis Chartres se fait par la route départementale D24. Il s'agit d'une quatre voies où la circulation piétonne s'avère peu praticable, en cause notamment des trottoirs étroits et des cheminements peu intuitifs pour traverser la chaussée. Des pistes cyclables seraient intéressantes à intégrer, en anticipation des futurs flux de voyageurs que la création du pôle gare va induire. La construction du Colisée entraîne une modification profonde de cette entrée de ville, avec une amélioration des circulations piétonnes et la réalisation d'une passerelle qui permettra d'atteindre directement la gare sans passer par le pont.

Figure 50 – Photo D24 – Source GoogleStreetMap

3.3. Une façade agricole et une sensation de vide à l'horizon

L'occupation des sols étant majoritairement agricoles à Mainvilliers, l'arrivée sur la commune par la route nationale N1154 est bordée de champs. Sans bâtiment, l'entrée est progressive avec un horizon très plat. Ce paysage représente bien la dominante agricole de la commune.

S'agissant d'une double voie où la circulation automobile est très rapide, il y a un danger pour les déplacements en mobilités douces et il y aurait un fort intérêt à la mise en place de pistes aménagées et protégées.

On constate les mêmes enjeux en arrivant via les départementales D24 et D939 où la sécurité cyclable est à améliorer sur des voies à grandes vitesses automobiles.

Les constats paysagers témoignent également d'une rupture franche entre parcelle agricoles et urbanisation, marquant visuellement l'entrée dans la ville.

Figure 51 – Photo N1154 – Source GoogleStreetMap

Figure 52 – Photo D939 – Source GoogleStreetMap

3.4. Des champs agricoles et quelques bâtiments industriels

Bien que peu arborée, la transition est douce des paysages agricoles vers les premiers bâtiments. Si le patrimoine architecturale mainvillois est peu prononcé en premier façade de la commune, les bâtiments industriels perçus depuis l'entrée de ville sont peu dense, maintenant une impression d'espace.

Figure 53 - Photo D24 – Source GoogleStreetMap

3.5. Synthèse des enjeux des entrées de ville

Atouts	Contraintes
• Des entrées de ville lisibles (à l'ouest)	• Une double coupure nord/sud créée par la RN 154 et la RD 105 entre la ville et les champs agricoles
	• Des entrées de ville (Chartres-Mainvilliers) peu praticables et déqualifiées (rue de la République, rue du Faubourg Saint-Jean)

Enjeux
• Requalifier les entrées de ville (perception paysagère, mobilité douce) entre Mainvilliers et Chartres, en profitant notamment de la réalisation du « Pôle Gare »
• 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

4. UN RELIEF SUPPORT DE NOMBREUSES VUES

Le modelé des reliefs et la silhouette des masses végétales et bâties sont autant d'éléments qui cadrent et organisent les vues et permettent de comprendre le fonctionnement du territoire. De façon générale, la variété des composantes et structures paysagères, l'architecture, la diversité des ambiances et des points de vues permettent de réaliser une lecture topographique et paysagère enrichissante.

Différents points de vue se rencontrent sur le territoire mainvillois :

- Les **points de vue remarquables de la cathédrale de Chartres** au niveaudes points hauts du plateau agricole ;
- Les **ouvertures visuelles** au niveau des routes ou chemins qui quadrillentle territoire ;
- Les **perspectives visuelles** au niveau des points de rupture de pente descoteaux du Couasnon ;
- Les **percées visuelles** au cœur des vallons permettant à travers une végétation plus ou moins dense de signaler la présence de l'eau.

Les points de vue remarquables sur la cathédrale.

La commune de Mainvilliers présente un paysage caractéristique du plateau de laBeauce : il s'agit d'un paysage plat mais qui offre du fait de sa position haute par rapport à Chartres, de nombreux points de vue remarquables sur la cathédrale dela ville.

D'ailleurs par son relief et l'importance de ses emprises agricoles dégagées de toutes constructions, la commune est particulièrement concernée par les orientations du SCoT de l'agglomération chartraine concernant la protection des vues sur la cathédrale de Chartres.

En particulier, le parcours sur la D121 reliant Seresville à Mondonville ainsi que sur la RD24 et la RD939 offrent des vues remarquables sur la cathédrale.

La directive de protection et de mise en valeur des paysages a mis en place des faisceaux de vues remarquables afin de préserver les vues sur la cathédrale. Ceux-ci sont représentés sur la carte ci-dessous.

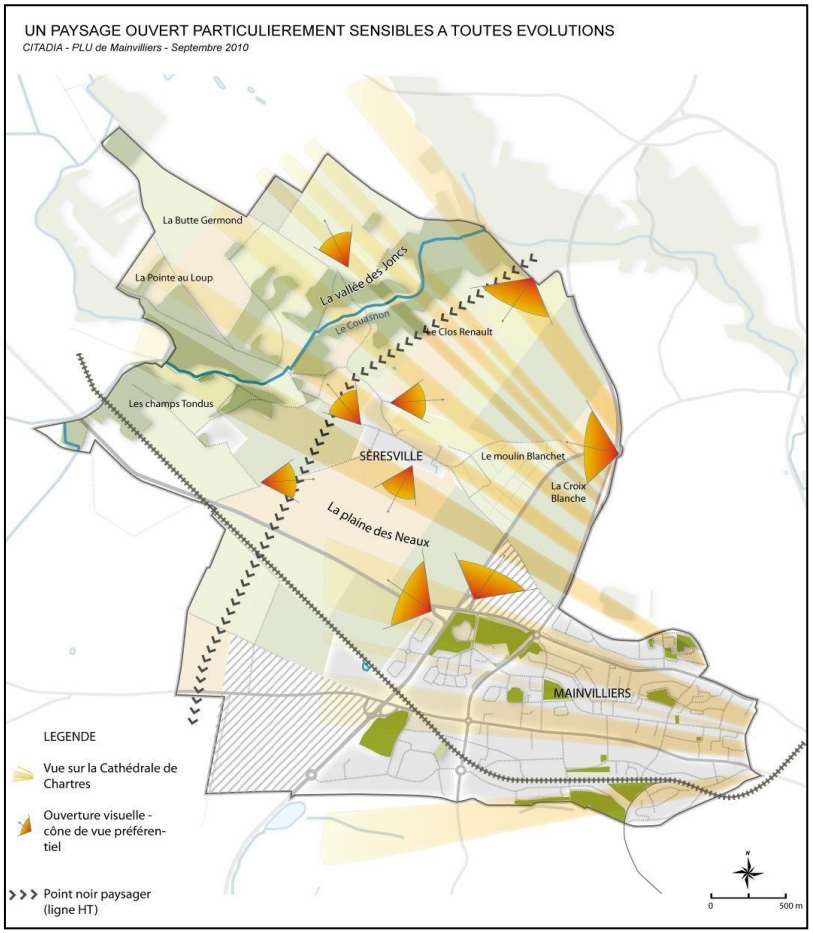


Figure 54 – Carte des ouvertures visuelles sur Mainvilliers – Source PLU Mainvilliers

4.1. Les vues depuis les routes

Au sein d'un paysage agricole très ouvert comme celui de Mainvilliers, les voies de communication créent, au même titre que d'autres éléments visuels se détachant dans le paysage, une rupture, soit par leur situation (en remblais ou endéblais), par leurs aménagements (plantations en alignement, ouvrages d'art), soit par leur nature (fréquentation routière importante, axes rectilignes).

Ces voies constituent ainsi des éléments de rupture dans la monotonie du paysage agricole de plateaux, accrochant le regard, mais aussi, faisant office de repères.

Pour autant et de façon générale, les infrastructures constituent des vecteurs de découverte importants du territoire où une alternance d'ambiances et de perceptions s'offre à l'automobiliste.

Une succession de vues très diverses, plus ou moins larges et lointaines, enrichit le parcours depuis ces routes : les routes de plateau permettent d'offrir des points de vues remarquables sur la cathédrale, des ouvertures visuelles larges au niveau des espaces cultivés, tandis que les routes plus encaissées (à travers la vallée du Couasnon) offrent une succession de percées visuelles à travers les masses végétales des versants boisés ou de la ripisylve et donnent les clés de lecture aux différents espaces communaux.

L'ensemble de ces vues permet de comprendre le fonctionnement du territoire communal et d'en dresser un portrait.

4.2. Les ouvertures visuelles

On les rencontre au niveau des paysages cultivés ouverts du plateau. Le paysage d'openfield et la platitude du relief mainvillois permet la formation de larges vues ouvertes. Le plateau agricole devient alors un support important de découverte du paysage.

Du fait de cette dominante horizontale du paysage mainvillois, la moindre verticale crée l'évènement. Ainsi, les arbres isolés, les pylônes électriques, les éléments bâtis deviennent des points de repères dans le paysage.

Certaines perspectives et ouvertures visuelles mettent en exergue la cathédrale de Chartres

Le plateau agricole très ouvert est un espace très sensible aux évolutions : par exemple,l'absence de transition entre espace bâti et espace agricole crée un fort impact paysager

Cependant, le plateau constitue un lieu sensible à toutes évolutions (développement urbain) et concentre ainsi des enjeux paysagers forts.

Les anciens corps de fermes essentiellement concentrés dans le hameau de Seresville étaient autrefois très visibles et constituaient des éléments de repères importants dans le paysage. Aujourd'hui ces repères visuels tendent à disparaître, noyés dans l'urbanisation qui se déploie sur les abords du hameau oule long des voies de communication.

A cela s'ajoute le manque de transition et d'intégration paysagère des franges d'urbanisation qui marque fortement le paysage du plateau.

Les ouvertures visuelles sont mises à mal par l'évolution urbaine. L'urbanisation récente présente parfois une succession de constructions homogènes aux motifs architecturaux répétitifs peu intégrés dans leur environnement paysager et créant des contrastes particulièrement saisissants.

4.3. Les percées ou perspectives visuelles

On les rencontre essentiellement au niveau de la vallée du Couasnon, au travers des masses végétales de la ripisylve et des boisements.

Le ruisseau du Couasnon se dévoile au gré des percées visuelles à travers les corridors boisés de la ripisylve. Cette vallée qui représente un fil conducteur continu au Nord de la commune et un espace de détente pour les mainvillois est très difficile à appréhender de façon globale. Ainsi, l'alternance entre les pleins des boisements et les vides des prairies qui bordent le fil de l'eau permet d'animer la promenade.

On les rencontre également au travers des masses bâties. Certains quartiers ont un tissu lâche (place, lieux de rencontre) et la présence de cœur d'ilots verts (jardins privatifs, potagers…) offrent un cadre aéré au bâti et permet la formationdepercées visuelles sur l'environnement paysager alentour. Malheureusement compte tenu du relief peu marqué, ces percées visuelles sont très rares. Néanmoins ces espaces plus ouverts alternant avec les éléments bâtis offrent une ambiance rurale rappelant le socle paysager dans lequel la ville repose.

Au cœur des espaces boisés de la vallée du Couasnon, des percées visuelles permettentde comprendre l'organisation du paysage de la vallée

5. UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER RICHE, REVELANT L'IDENTITE COMMUNALE

Le patrimoine paysager de la commune en révèle son identité. Il est riche et plus ou moins préservé et se décline par la présence des espaces agricoles, des boisements et bosquets, des parcs, des paysages de l'eau (Le Couasnon), du cadre végétalisé des jardins privatifs, des alignements, des points de vue des cheminements piétonniers qui jalonnent le territoire communal...

5.1. Le paysage lié à l'agriculture

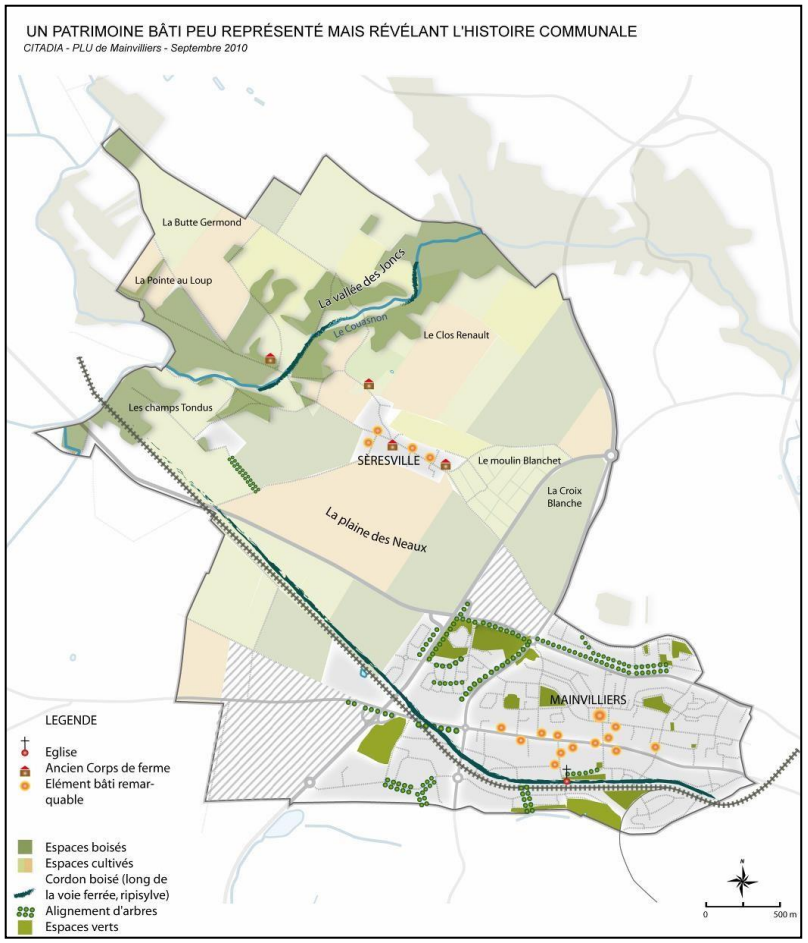
L'activité agricole a façonné le paysage communal sur une grande partie de sa surface. La culture céréalière constitue l'activité agricole la plus importante sur le territoire. On la retrouve sur l'ensemble du plateau. Les parcelles non délimitées s'étendent à perte de vue.

Quelques parcelles de vergers, situées au Sud du hameau de Seresville apportent une touche de diversité aux grandes étendues planes. Ces grandes cultures ne laissent que très peu de place à la végétation naturelle qui se retrouve cantonnée en bordure des voies de communication ou en bosquets isolés.

Actuellement, le contraste entre les zones urbanisées et les zones cultivées est marqué. En effet, la frontière entre ces deux entités est très nette. Il n'y a pas de zones pouvant assurer une transition. L'urbanisation semble donc prendre place au sein du monde agricole.

Cet aspect est remarquable tout particulièrement au niveau du quartier urbanisé des Grandes Ruelles sur Mainvilliers. Les champs commencent ainsi de l'autre côté des grillages privés des nouveaux pavillons. Mais cette constatation estégalement valable pour d'autres hameaux, comme celui de Seresville.

Cette horizontalité du paysage accentue les silhouettes bâties comme celle du hameau de Seresville. Les habitations de ce hameau forment une barrière visuelle enter les champs situés au Sud et ceux situés au Nord. Elle accentue également la présence de masses boisées de la vallée du Couasnon.



5.2. Les boisements et les bosquets

Quelques boisements ponctuent le paysage du plateau et apportent un rythme à ce paysage ouvert. Du point de vue écologique, ces espaces permettent de créer ou de maintenir les corridors écologiques. Il n'existe pas sur la commune de massifs boisés d'importance.

Cependant, les grands massifs boisés existants en dehors des limites communales constituent des horizons boisés délimitant les grandes ouvertures sur les cultures. Les grands massifs boisés situés au nord du territoire sont visibles depuis le plateau. Il marque l'horizon et renforce l'effet d'ouverture du plateau.

Il existe sur la commune quelques plantations sylvicoles. Elles sont très rares sur le territoire et présentes uniquement sur le plateau. Elles apportent de la diversité aux paysages cultivés et constituent des éléments de repères.

5.3. Les arbres isolés

Certaines parcelles sont ponctuées d'arbres isolés remarquables, constituant de véritables points de repères dans le paysage mainvillois. Ses arbres font partie du patrimoine paysager de la commune mais sont aujourd'hui fortement menacés par la mise en culture des parcelles. On retrouve également certains alignements d'arbres le long de certains chemins communaux.

5.4. Le paysage lié à l'eau

La vallée du Couasnon possède un relief assez encaissé sur lequel a pris place une végétation dense. Avec ses zones humides et son cadre boisé, elle offre un cadre de promenade agréable et ombragé au promeneur le long du cordon boisé de la ripisylve.

Son caractère naturel est accentué par son relief encaissé, l'absence de toute urbanisation et sa situation aux confins ruraux du territoire communal.

La promenade s'effectue sur le chemin de halage qui longe les berges de la rivière. Les bords du Couasnon offrent une promenade piétonne sauvage aux Mainvillois.

Cependant, certaines portions des berges ne permettent pas la mise en continuité de la promenade piétonne.

La platitude du relief accentue les verticalités du site

Les alignements d'arbres constituent des repères importants au cœur du plateau agricole

La vallée du Couasnon contraste fortement avec le paysage du plateau et offre un cadre privilégié pour la promenade

Il existe également à l'échelle communale des plans d'eau : la Mare du bois du Château et la mare Corbonne. Ces espaces ont aujourd'hui un fort intérêt écologique. Les promeneurs peuvent en apprécier la faune et la flore diversifiés.

5.5. Les parcs urbains et espaces publics de Mainvilliers

Mainvilliers ne possède qu'une seule grande place publique avec la place du marché. Cette place plantée autour de la mairie lui confère une présence forte comme espace central de la commune. Un certain nombre d'espaces jalonnant lacommune offrent un potentiel de places publiques (nombreux petits squares à l'angle de deux voies…). Ces espaces permettent de créer des liens entre les différents quartiers.

La commune possède également le parc intercommunal des Vauroux, situé dans une emprise « résiduelle » générée par les voies ferrées de la vallée des Vauroux en limite communale avec Lucé. Le parc se prolonge par l'aménagement des emprises résiduelles situées le long de la voie ferrée ou au niveau du square triangulaire de la rue Henri Dunant permettant de dégager une perspective visuelle sur la cathédrale de Chartres. Ces différents éléments permettent de faire perdurer une trace végétale de la vallée des Vauroux.

La commune dispose également d'un petit nombre de « squares » de proximité. Le square bordé par la rue Fernand Léger, situé dans la zone pavillonnaire au Nord de l'avenue Gambetta, est le seul qui ordonne et structure le bâti qui l'entoure. Les autres espaces verts communaux, souvent des parcelles inoccupées, apparaissent comme des espaces résiduels par rapport à l'organisation bâtie environnante. Il en est ainsi dans les parcelles aménagées en espaces verts dans le lotissement du Chapelet, assurant la liaison piétonne avec la rue Pierre Chesnais, comme de la parcelle laissée libre et aménagée en espace vert de proximité dans le lotissement situé entre les deux rocades.

Le square de la rue Renoir est peu lisible puisqu'il est dissimulé derrière une aire de stationnement de supermarché.

Il existe aussi le long de la rue d'Anjou, un espace utilisé en terrain de sport qui pourrait être utilisé comme espace d'articulation entre les différentes poches urbanisées.

La mise en réseau de ces différents éléments constitue un enjeu paysager fort à l'échelle communale et permettrait de reconnecter les différents quartiers mainvillois.

Le parc du Vauroux, un espace de respiration dans l'espace aggloméré, marque la limite entre Mainvilliers et Lucé

5.6. Les supports de découverte du patrimoine paysager

5.6.1. Les cheminements ruraux

Les chemins ruraux constituent un support de découverte intéressant pour apprécier les qualités du paysage et du patrimoine rural du plateau.

Leur caractère rustique donne au paysage une ambiance bucolique et champêtre. La découverte du paysage depuis ces chemins est plus confidentielle et permet d'appréhender à plus fine échelle les éléments qui structurent le paysage communal.

Par exemple, le sentier des Hayes Tallemont, matérialise la limite communale avec Chartres et Mainvilliers et se situe au niveau de l'ancien fossé des Hayes Tallemont, il évoque ainsi le territoire ancien de la commune et constitue un lieu de mémoire.

De même, le sentier rural de Poiffonds emprunte la vallée des Vauroux et relie différentes friches le long de la voie ferrée aujourd'hui transformées en espaces vert.

Il existe également les chemins des bois de Seresville qui constitue aujourd'hui un parcours santé intéressant pour plusieurs communes.

Les chemins ruraux sont des supports de découverte privilégiés sur le territoire communal

5.6.2. Les liaisons douces des zones pavillonnaires

Certaines zones pavillonnaires possèdent une ébauche de réseau piétonnier (vallée de Rechèvres). Ces chemins relient et desservent les espaces verts à l'échelle de l'ilot. Ils permettent aussi de relier le quartier au centre-ville.

Certains chemins empruntent les tracés d'anciens chemins ruraux (prolongement de l'impasse Aristide Briand qui relie la rue Paul Bert et le sentier rural de Poiffonds jusqu'au parc intercommunal des Vauroux).

Le cheminement banlieue 89 permet de desservir différents équipements sportifs et de relier les communes de Chartres, Lucé et Mainvilliers.

Ces cheminements qu'ils soient anciens ou récents constituent la base d'un réseau de liaisons piétonnes qu'il serait intéressant de développer à l'échelle communale et intercommunale. Outre leur rôle de découverte du paysage mainvillois, elles permettent également de structurer et donner plus de cohésion aux différents quartiers.

Les sentiers de découverte (sentier Nature) permettent d'appréhender le paysage communal

Des liaisons piétonnes irriguent certains quartiers et permettent de créer des porositésinter-quartiers

5.7. Un patrimoine naturel à protéger

5.7.1. Des inventaires de la biodiversité réalisés sur le territoire communal

Mainvilliers se distinguait, jusque récemment, par la présence de deux ZNIEFF sur le territoire communal (Nord-Ouest) intégrées dans le plan vert de Chartres métropole en tant que partie intégrante du Parc Urbain de Lèves-Mainvilliers.

La définition d'un périmètre de ZNIEFF résulte de la réalisation d'inventaires scientifiques faunistiques et floristiques constituant le premier niveau de la connaissance du patrimoine naturel. Ces zones ont pour but de repérer de manière « objective et exhaustive» les espaces naturels exceptionnels ou représentatifs d'une région géographique. Ils constituent en ce sens le socle de la mise en œuvre des politiques de conservation environnementale.

Les ZNIEFF sont donc un outil de connaissance et d'information, permettant une meilleure gestion des espaces, mais n'ont aucune portée réglementaire. Leur prise en compte dans les documents d'urbanisme est cependant essentielle. Le Ministère de l'Environnement précise à ce titre que « l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF relève d'une erreur manifeste de l'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement » (circulaire n°91-71 du14 mai 1991).

- La ZNIEFF de type I : LE BOIS DE CHAVANNES

D'une emprise de 65ha sur la commune pour une superficie totale de 216ha, elle était caractérisée par des milieux de types Chênaie charmaies et Chênaies sessiflores.

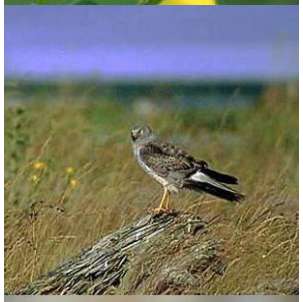
Les essences floristiques caractéristiques sont :

- Le chêne sessile (*Quercus petraea*),
- Le charme (*Carpinus betulus*),

- L'orme champêtre (*Ulmus minor*),
- L'alisier torminal (*Sorbus torminalis*),
- Le fusain (*fusago sp.*)
- Le genet à balais (*Cytisus scoparius*).
- Le chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*).

Sur ce site, l'avifaune était caractérisée par :

- Le Busard Saint Martin (*Circus cyaneus*),
- Le Pic épeiche (*Dendrocopos major*),
- Le Faucon Crécerelle (*Falco tinnunculus*),
- La Mésange charbonnière (*Parus major*),
- La mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*),
- L'Alouette des champs (*Alauda arvensis*),
- Le Rouge-gorge (*Erithacus rubecula*),
- Le Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*),
- La Sitelle torchepot (*Sitta europaea*).



- La ZNIEFF de type II : VALLEE DE l'EURE DE CHARTRES A MAINTENON ET VALLEES AFFLUENTES

D'une emprise de 261ha sur la commune, cette ZNIEFF accueillait de nombreux milieux diversifiés tels que des prairies marécageuses, chênaie charmaie, aulnaie, peupleraie, plans d'eau et cours d'eau.

Cependant, les ZNIEFF de la région Centre ont fait l'objet d'une importante campagne de modernisation, pilotée par laDREAL et reposant sur trois acteurs principaux :

- Le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP - service du Muséum National d'Histoire Naturelle de Paris),
- Le réseau associatif Nature Centre,
- Un bureau d'études (Institut d'Écologie Appliquée / IEA) assurant le pilotage de l'ensemble.

Cette actualisation a abouti à la validation de 687 ZNIEFF de 2ème génération par le Muséum National d'Histoire Naturelle.

L'inventaire de deuxième génération se substituant dans sonintégralité à l'inventaire de première génération, les ZNIEFF de Mainvilliers ont été supprimées. Ces espaces peuvent néanmoins être considérés comme des réservoirs de biodiversité importants.

5.7.2. Les espaces verts d'intérêt écologique

La commune de Mainvilliers présente des espaces verts d'intérêt écologique, qui en raison de leurs spécificités constituent ou peuvent constituer des milieux favorables à l'accueil d'une flore et d'une faune diversifiée.

5.7.3. La mare du bois du Château

Cette mare correspond à une dépression contenant de l'eau stagnante et servant de dépotoir actuellement. Sa réhabilitation aurait un intérêt écologique avant tout pour la conservation d'un milieu humide augmentant la diversité spécifique et les zones de reproduction pour les amphibiens et les reptiles. De même, elle pourrait servir de corridor écologique ou du moins de point de passage temporaire pour les espèces entre les différents points d'eau sur la commune.

5.7.4. La mare Corbonne

Cette mare est alimentée par les eaux de ruissellement des champs, de la route et probablement par les rejets de la station de traitement des déchets.

Comme la mare du bois du Château, sa conservation et sa réhabilitation seraient un atout pour la commune et permettraient l'accroissement de la diversité (habitat, faune, flore).

5.7.5. Les lisières

Ces espaces sont caractérisés par la transition entre deux écosystèmes, généralement entre un agrosystème et un écosystème forestier.

D'un point de vue écologique, les lisières sont appelées écotone (transition écologique entre deux écosystèmes) et sont intéressantes floristiquement, car elles sont composées d'espèces appartenant aux deux milieux environnants.

Sur Mainvilliers, 328 espèces végétales ont été recensées dans l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011.

Nom latin	Nom vernaculaire
Listera ovata (L.) R.Br.	Double feuille ; Listère ovale
Orchis mascula (L.) L.	Orchis mâle
Papaver argemone L.	Pavot argémone
Platanthera chlorantha (Custer) Rchb.	Orchis vert ; Orchis verdâtre
Scandix pecten-veneris L.	Scandix Peigne-de-Vénus
Allium paniculatum L.	Ail en panicule
Anacamptis morio (L.) Bateman, Pridgeon & Chase	Orchis bouffon
Prunella laciniata (L.) L.	Brunelle laciniée
Ranunculus arvensis L.	Renoncule des champs
Logfia gallica (L.) Coss. & Germ.	Cotonnière de France
Myosurus minimus L.	Queue de souris
Chenopodium glaucum L.	Chénopode glauque
Filago pyramidata L.	Cotonnière spatulée
Galium tricornutum Dandy	Gaillet à trois cornes
Himantoglossum hircinum (L.) Spreng.	Orchis bouc
Narcissus pseudonarcissus L.	Jonquille des bois
Petroselinum segetum (L.) W.D.J.Koch	Persil des moissons
Phyllitis scolopendrium (L.) Newman	Scolopendre ; Scolopendre officinale ; Scolopendre
Ophrys apifera Huds.	Ophrys abeille
Rosa micrantha Borrer ex Sm.	Rosier à petites fleurs
Ulmus glabra Huds.	Orme blanc
Dianthus armeria L.	Armoirie ; Oeillet velu

Figure 55 - Tableau 5 : espèces végétales inventoriées sur la commune deMainvilliers

5.7.6. Les espaces verts publics

Ils sont présents sur l'intégralité de la commune mais sont concentrés principalement au Sud et à l'Ouest.

Le principal parc est celui des Vauroux, qui s'étend sur 5,8ha au Sud de la commune. A l'Ouest et au Nord-Ouest, de grands espaces verts s'étendent sur les secteurs de l'Enclos et de la Bilterie.

L'offre en espaces verts est renforcée par les jardins des logements collectifs, par les Places (Place Jean Macé) et les squares (square Milochau).

D'après le PLU, les relevés satellite et le site de la mairie, les ratios d'espaces verts par habitant sont les suivants :

Espaces verts accessibles aux publics (commune + privé) à l'exception de la ZNIEFF et du Bois du Château : 15,6 m²/habitant.

Espaces verts accessibles aux publics (commune + privé) en comptant le Bois du Château : 20,6m²/habitant.

D'après une étude sur « la qualité de la vie dans les villes françaises » menée par l'université de Rouen, la moyenne nationale est de 20m²/habitant d'espacesverts. Cette surface tendant à diminuer en fonction de l'importance de l'agglomération. Ainsi avec 20.6 m²/habitant, Mainvilliers se situe dans la moyenne nationale concernant l'offre en espaces verts.

5.7.7. Les espaces verts privés

Les jardins privés sont diversifiés (pelouse, jardin potager, jardin décoratif) et participent au maintien des corridors écologiques et de la biodiversité sur la commune.

Ces espaces entretenus permettent de réduire l'imperméabilisation des sols en quartier résidentiel, mais peuvent engendrer des pollutions phytosanitaires.

5.7.8. Le Plan Vert

Chartres métropole a déployé un plan vert sur la totalité de l'agglomération avec un objectif principalement paysager et social.

Les espaces prévus sur Mainvilliers sont le Parc Urbain « Lèves-Mainvilliers » qui comprend la vallée du Couasnon et la RD905. De plus, une coulée verte est censée traverser la commune du sud au nord jusqu'à Seresville afin de rejoindrele Bois de Chavanne.

Figure 56 - Tableau 6 : Synthèse des espaces verts sur la commune de Mainvilliers

Typologie des espaces verts(chiffres provisoires)	Espaces verts situés sur le territoire communal		
	Privés et autres	Propriété de la commune	Espaces verts privés ouverts au public
Bois du Château		5.2	
Rue d'Anjou			0.76
Parc des Vauroux		5.8	
Place jean Macé		0.1	
Sous le veau			0.76
Boulodrome		2.9	
Espaces verts des bailleurs			3.45
Espaces verts des stades ou des centres de sports		6.46	
Cimetières		3	
Jardins privés et fond de parcelles (estimation)	39.46		
Etablissements horticoles	25		
ZNIEFF et autres parcelles boisées	117.92		
Total en ha	182.38	23.36	4.97

5.7.9. Les pratiques agricoles

Environ la moitié du territoire communal est dédiée à l'agriculture céréalière, à l'horticulture et au maraîchage.

Les pratiques agricoles sont très intensives, entraînant une mauvaise qualité des eaux de surface et de nappe due à des contaminations par les nitrates et les pesticides. Sur les zones de protection des captages, un travail est réalisé par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général et les syndicats des eaux pour proposer des baux environnementaux limitant les intrants.

Un des rôles des collectivités est d'encourager le changement de méthode culturale et la diversification des débouchés mais également de permettre la pérennité des exploitations en limitant le mitage de celles-ci. Dans ce but, l'engagement dans le SCOT de limiter l'urbanisation à l'intérieure de la rocade semble intéressant.

Figure 57 - Culture maraîchère à Mainvilliers

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET VERNACULAIRE RACONTANT L'HISTOIRE COMMUNALE

6.1. Le patrimoine religieux

L'Eglise de Mainvilliers a été réalisée à une date antérieure à 949. Elle fut construite en l'honneur de Saint-Hilaire.

Figure 58 - Photo de l'église de Mainvilliers

6.2. Le patrimoine bâti remarquable

L'hôtel de ville : il prend place au cœur de la ville au niveau de l'avenue de la résistance, voie parallèle aux deux axes historiques la RD24 et la RD939. Son architecture atypique est révélatrice de son époque (fin XIXème début XXème).

Ce bâtiment fût pendant longtemps une « mairie-école » entouré d'espaces cultivés. Aujourd'hui, la mairie prend place au cœur du tissu aggloméré.

De nombreuses constructions situées le long de l'avenue de la République ou de l'avenue de la Résistance, possèdent un réel intérêt architectural. Ces différents éléments bâtis pourront être répertoriés et faire l'objet de protection spécifique au travers de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Figure 59 - L'hôtel de ville de Mainvilliers

Figure 60 - Quelques éléments du patrimoine bâti remarquable

6.3. Le patrimoine agricole

On rencontre sur le territoire communal un certain nombre de corps de fermes ou granges qui traduisent l'activité agricole ancienne de la commune.

Elles ponctuent le paysage mainvillois et constituent des éléments paysagers remarquables. On les rencontre le long des axes historiques tels que la RD 24 (ruede la république) ou de l'avenue de la résistance ainsi que dans le hameau de Seresville.

Figure 62 – Anciens corps de ferme

6.4. Le patrimoine vernaculaire

Le patrimoine vernaculaire souvent en rapport avec l'activité agricole se décline par les lavoirs, moulins, tours, pigeonniers, puits, fontaines, cabanons, ponts…L'ensemble de ces éléments compose et jalonne le paysage mainvillois et permettent d'en révéler l'identité. Ils constituent de ce fait un support riche de découverte et de compréhension du territoire dans sa globalité.

Figure 64 – Ancien bâtiments ruraux

Figure 63 - Tour

Figure 65 – Pigeonnier

Figure 66 - Mur en pierre

F. LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Les entités paysagères sont des lieux identitaires et spécifiques. Elles se définissent par des caractéristiques propres au niveau du relief, de la géographie, de la végétation, de l'occupation du sol, des perceptions visuelles et sensibles. Elles s'articulent entre elles par des espaces de transition ou a contrario par des limites franches.

Le territoire de Mainvilliers présente une richesse de paysages aux ambiances et perceptions diverses.

Les paysages de vallées ou de plateau se côtoient. Les reliefs sont peu marqués et permettent une bonne lisibilité de ces paysages.

On rencontre 2 grands types de paysage découpés en 4 unités paysagères :

Les paysages de plateau :

- Le plateau agricole de Levéville se déploie sur la frange nord du territoire ;
- Le plateau agricole de Seresville sur la partie centrale de la commune ;
- Le plateau urbanisé de Mainvilliers regroupant l'ensemble du tissuagglomeré de Mainvilliers.

Les paysages de vallées :

- La vallée boisée du Couasnon délimitant les deux plateaux agricoles.

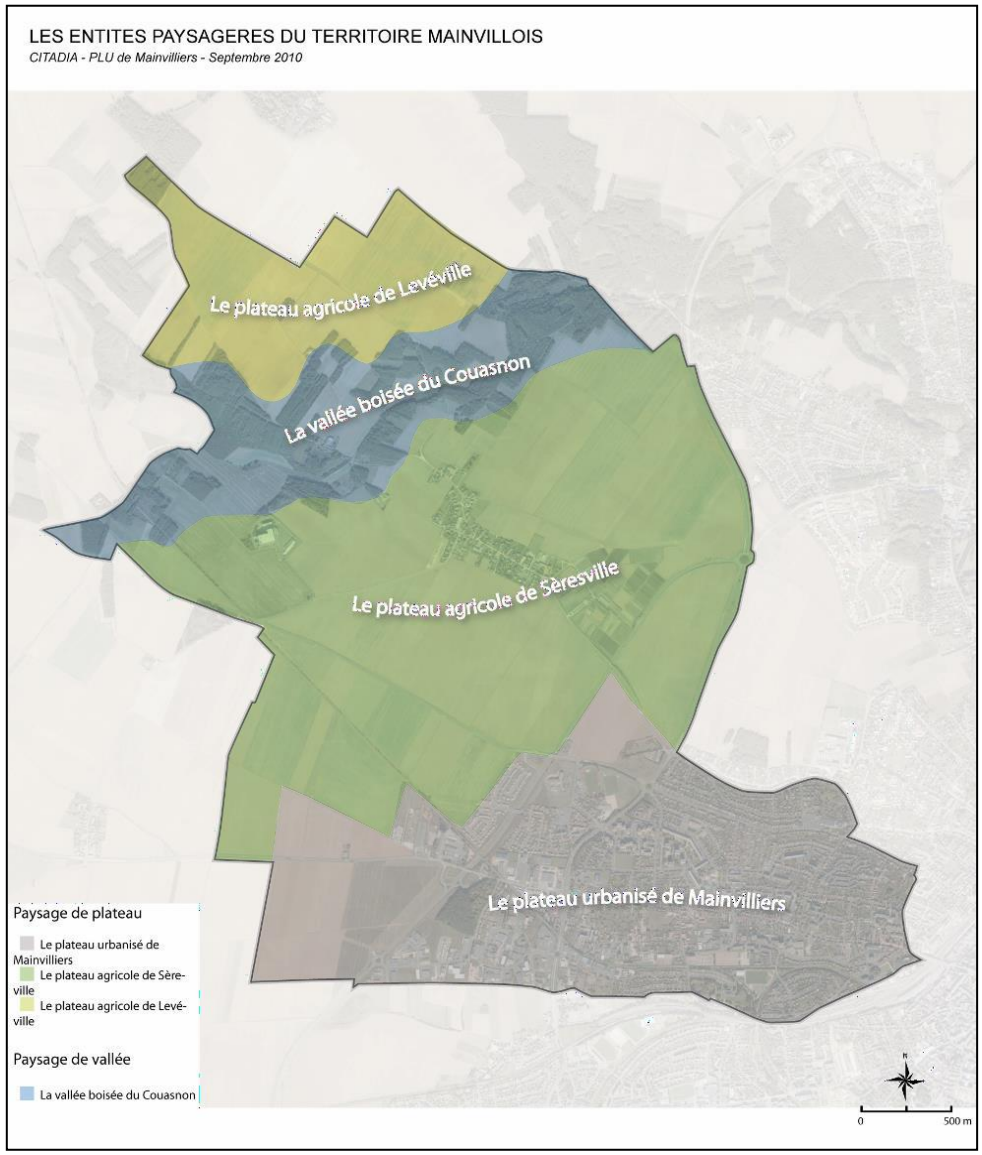


Figure 67 – Les entités paysagères du territoire Mainvillois – Source – CITADIA – PLU de Mainvillier

1. LES PAYSAGES DE PLATEAU

1.1. Le plateau urbanisé de Mainvilliers

a) CARACTERISTIQUES STRUCTURELLES :

- Un territoire occupant un tiers de la superficie communale en continuité avec la ville de Chartres marquant une rupture forte dans le paysage agricole,
- Une grande diversité des typologies d'habitat et des quartiers identifiables par leur époque de constructions,
- Des ensembles pavillonnaires marquant les limites du tissu urbanisé sans transition avec les espaces agricoles,
- Un manque de liaisons inter-quartiers et de cohésion d'ensemble,
- Un cadre très végétalisé des îlots privatifs,
- De larges perspectives vers la cathédrale de Chartres depuis les RD24 etRD939,
- Des entrées de villes peu qualitatives.

b) CARACTERISTIQUES D'AMBIANCE

- Une ambiance très urbaine et des contrastes avec l'environnement naturel,
- Des motifs répétitifs de formes bâties,
- Des contrastes importants générés par le rapport d'échelle entre les vides des espaces cultivés et les pleins de l'urbanisation et le rapport parfois conflictuel qu'ils entretiennent,
- Des motifs répétitifs de formes bâties (homogénéité dans les formes, couleurs…), une confusion des formes se ressent avec les vastes espaces agricoles.

c) TENDANCES D'EVOLUTION

- Une urbanisation qui modifie profondément la perception des paysages du plateau : les franges bâties devront être requalifiées pour assurer l'intégration de l'unité dans le territoire,
- Une unité qui tend à se développer encore malgré le peu de disponibilité foncière : la prise en compte des perceptions visuelles remarquables (ex : cathédrale) devra être la base des réflexions d'aménagement.

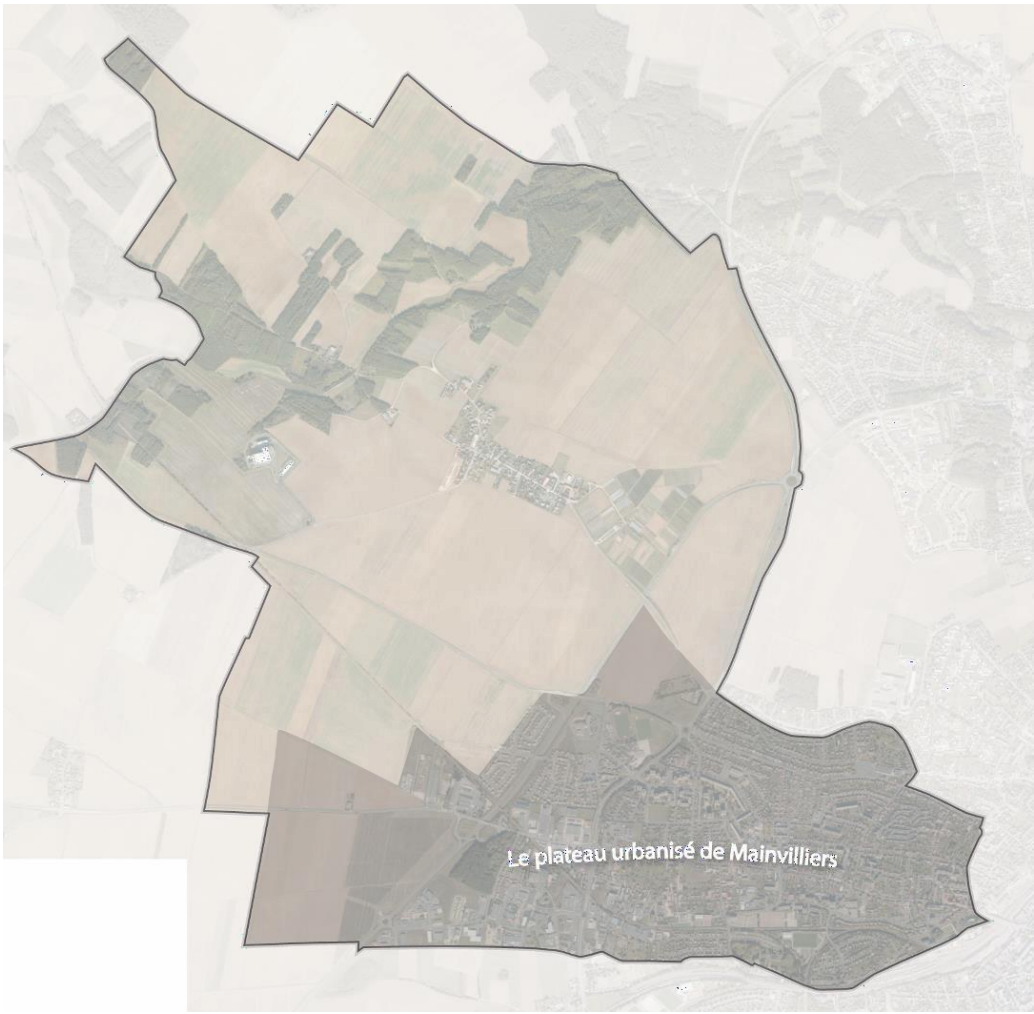


Figure 68 – Carte du plateau urbain – Source PLU de Mainvilliers

1.2. Le plateau agricole de Seresville

a) CARACTERISTIQUES STRUCTURELLES

- Un vaste espace agricole au cœur d'un plateau entaillé par le vallon du Couasnon,
- Des limites nettes entre l'espace agricole, l'espace bâti et les lisières boisées de la vallée du Couasnon,
- Des corps de fermes comme éléments de repères du plateau au cœur du hameau de Seresville,
- Des perceptions lointaines, des ouvertures visuelles sur le paysage à grande échelle, mettant en exergue les silhouettes du hameau de Seresville et la cathédrale de Chartres,
- Un paysage entaillé par un réseau routier marquant des ruptures dans le paysage,
- Des éléments paysagers tels que des arbres isolés apportant une touche de diversité aux grandes étendues planes,
- Des franges bâties en rupture avec le paysage cultivé, l'absence de transition paysagère (extension du hameau de Seresville).

b) CARACTERISTIQUES D'AMBIANCE

- Un paysage ouvert ou semi-ouvert du fait de l'horizontalité du plateau et du nombre plus ou moins restreint d'éléments verticaux (arbres isolés, bosquets…),
- Un caractère reposant du paysage, par la juxtaposition des motifs des parcelles agricoles,
- Des contrastes générés par le rapport d'échelle entre les vides des espaces cultivés et les pleins des espaces boisés ou bâtis.

c) TENDANCES D'EVOLUTIONS

- Un vaste espace agricole soumis à une pression urbaine (secteur de Boisville) malgré la viabilité de son agriculture,
- Des vues lointaines et ouvertes qui tendent à se dégrader par la progression de l'urbanisation qu'il convient de protéger.

Figure 69 – Carte du plateau de Seresville – Source PLU Mainvilliers

1.3. Le plateau agricole de Levéville

a) CARACTERISTIQUES STRUCTURELLES

- Un vaste espace agricole au cœur d'un plateau entaillé par le vallon du Couasnon sur sa partie Sud,
- Des limites nettes entre l'espace agricole et les lisières boisées de la vallée du Couasnon, un paysage de type clairière,
- Des perceptions lointaines, des ouvertures visuelles sur le paysage à grande échelle, mettant en exergue les silhouettes du hameau de Levéville,
- Des éléments paysagers tels que des arbres isolés apportant une touche de diversité aux grandes étendues planes,
- Un espace confidentiel du fait de sa situation aux confins Nord de la commune,
- Un paysage particulièrement préservé, un paysage agricole permettant de donner le recul nécessaire pour la mise en valeur des crêtes boisées des coteaux du Couasnon.

b) CARACTERISTIQUES D'AMBIANCE

- Un paysage ouvert ou semi-ouvert du fait de l'horizontalité du plateau et du nombre plus ou moins restreint d'éléments verticaux (arbres isolés, bosquets…),
- Un caractère reposant du paysage, par la juxtaposition des motifs des parcelles agricoles,
- Des contrastes générés par le rapport d'échelle entre les vides des espaces cultivés et les pleins des espaces boisés.

c) TENDANCES D'EVOLUTIONS

- Des vues lointaines et ouvertes qu'il convient de protéger.

Figure 70 – Carte du plateau de Levéville – Source PLU de Mainvilliers

2. LES PAYSAGES DE VALLEE

2.1. La vallée boisée du Couasnon

a) CARACTERISTIQUES STRUCTURELLES

- Un relief assez encaissé,
- Un espace valorisé par l'absence d'urbanisation et sa situation aux confins ruraux dela commune,
- Des versants fortement boisés qui contrastent avec la nudité des champs cultivés,
- Des prairies humides bordant le cours d'eau apportant un rythme au parcours dedécouverte,
- Une ripisylve globalement riche et dense sur l'ensemble du parcours permettant designaler la présence du cours d'eau au cœur de la vallée,
- Des chemins de halage et promenade piétonne ombragée le long du cours d'eau.

b) CARACTERISTIQUES D'AMBIANCE

- Une ambiance sauvage et préservée de part la sinuosité du ruisseau et la richesse deson cordon boisé,
- Une ambiance préservée et un caractère rural marqué sur ces abords,
- Des rythmes générés par l'alternance de boisements et d'espaces ouverts de typesprairies humides au fil du parcours.

c) TENDANCES D'EVOLUTION

- Un espace de respiration préservé de l'urbanisation dont l'enjeu paysager dépasse les seules limites communales et qu'il convient de protéger,
- La poursuite de la valorisation de cet espace constitue un enjeu primordialpour le maintien de l'intégrité de l'unité paysagère.

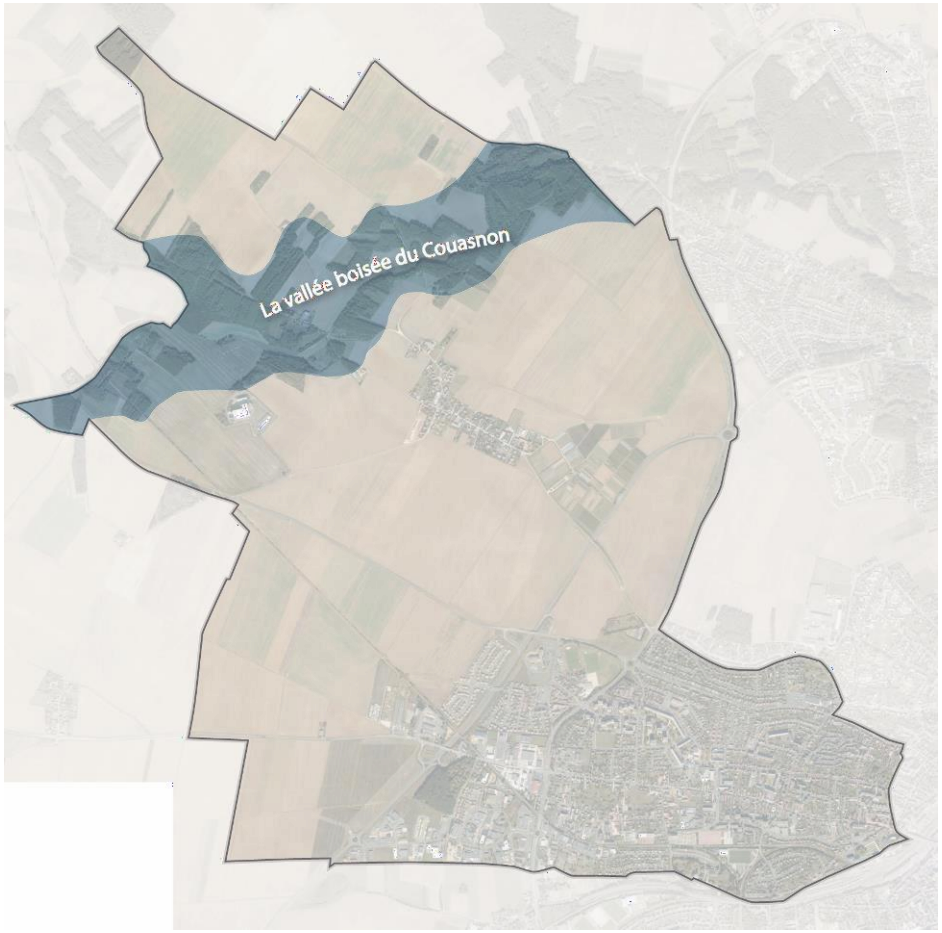


Figure 71 – Carte de la vallée boisée du Couasnon – Source PLU de Mainvilliers

3. ANALYSE DU PAYSAGE

3.1. Des paysages fortement liés aux structures urbaines

Le territoire communal apparaît nettement divisé en deux parties formant deux paysages distincts de part et d'autre de la RN 1154 (rocade de Chartres).

- Au nord-ouest, le plateau beauceron, où s'inscrit le hameau de Seresville qui a conservé sa structure patrimoniale de village-rue où chaque propriété donne tant sur la rue que sur les parcelles. La vallée du Couasnon le traverse et y apporte une note plus pittoresque. Le vaste établissement de la déchèterie au bord de la vallée, quelques développements industriels ou pavillonnaires situés au-delà de la RN, entament marginalement son unité d'ambiance.
- Au sud-est, les paysages sont urbains, et appartiennent à la conurbation de Chartres. Autour du village-rue initial, les divers tissus se juxtaposent en zones nettement distinctes : zones pavillonnaires, quartiers de tours et de barres de type « grands ensembles », zones d'activité, ponctuées d'équipements publics.
- L'axe de la RN coupe le territoire en deux, affaiblissant la présence des espaces agro-naturels pourtant tout proches.

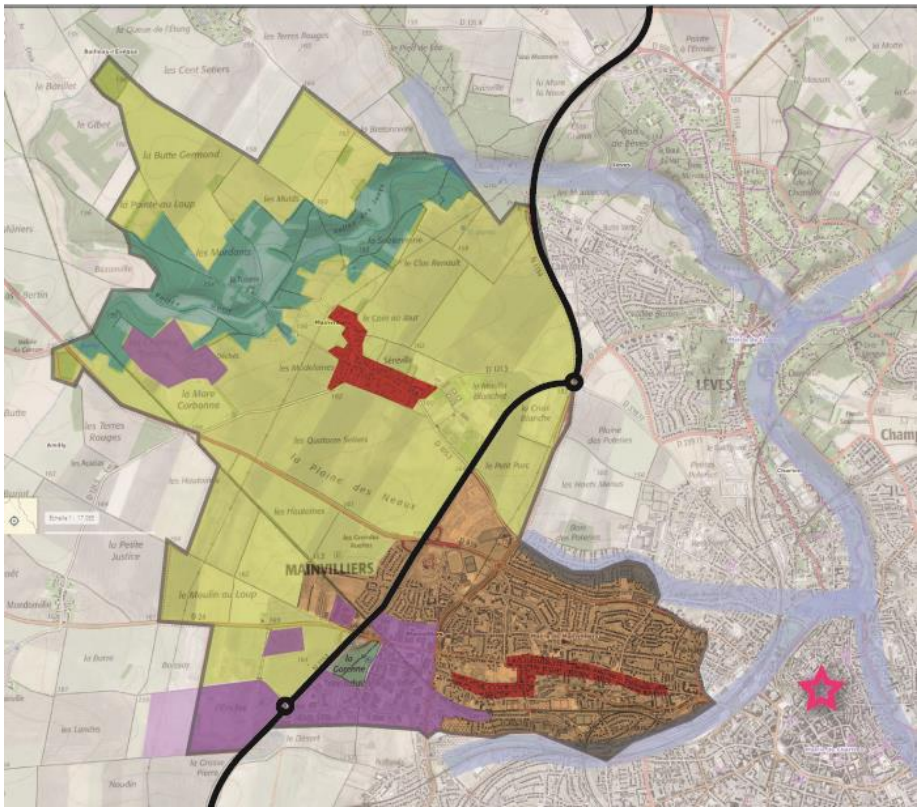


Figure 72 - Cartographie simplifiée des « unités paysagères » agro-naturelles et urbaines.

3.2. Parcours commentés

Les grandes parcelles ouvertes au ciel, le village de Seresville articulé au parcellaire agricole, expriment le caractère paysager du plateau beauceron.

Un relief, un ruisseau, davantage de bois et de lisières : la vallée du Couasnon offre des paysages naturels complémentaires à ceux du plateau.

La RN 1154 coupe en deux le territoire, mais n'offre pas de vue du fait de sa situation en déblai.

Les bords de ville pourraient proposer des espaces du cadre de vie bénéficiant, au quotidien, des horizons du plateau.

Bourg initial et Seresville proposent une structure caractéristique formant un paysage à préserver. Les implantations, l'étroitesse des parcelles, participent d'un patrimoine.

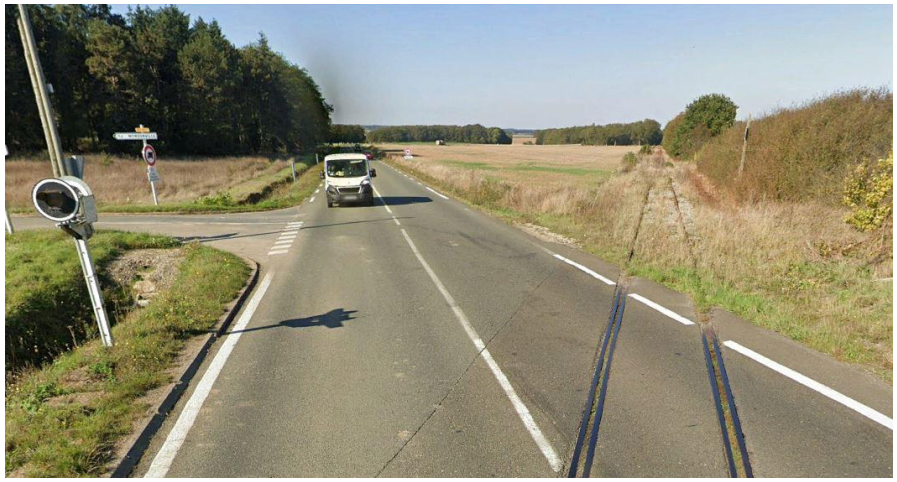
Les rues pavillonnaires de diverses époques forment un des principaux paysages, à valoriser dans les espaces publics, où les espaces piétons et les arbres peuvent jouer un grand rôle.

Les « grands ensembles » contrastent fortement avec les centres anciens et les pavillons. Leurs traitements contribuent à banaliser les paysages, mais ils proposent également des espaces verts offerts à tous qui peuvent être valorisés.

Le bois de la Garenne apporte lui aussi une présence naturelle à valoriser pour le quartier.

Les zones d'activité et les voiries routières contribuent à affaiblir le caractère des tissus.

Les perspectives donnant sur les flèches de la cathédrale apportent, en « miroir » des horizons du plateau beauceron, une caractérisation à la commune, contribuant à faire du ciel un des éléments de paysage naturel les plus sensibles.



L'ancienne voie ferrée fait le lien entre les différentes parties de la commune, ressoudant ce que la rocade a morcelé.

Chemin en bord de ville à Seresville. Le réseau permet de bénéficier des paysages agro-naturels, mais serait encore plus agréable avec un accompagnement d'arbres.

4. PEU D'ARTICULATIONS ENTRE LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

Du côté de Chartres, le réseau des rues, structuré par les avenues et anciens faubourgs rayonnant autour de la cathédrale, assure une lisible continuité même si les voies ferrées peuvent constituer une certaine limite.

Du côté du plateau en revanche, l'effet de « bord de ville » n'assure pas de transition paysagère sensible, du fait principalement de la RN 1154, difficilement franchissable, n'offrant pas de vues sur le paysage, et de l'absence d'espaces de transition (comme des chemins en bord de ville) entre les tissus urbains et les cultures.

Ce sont les voies rayonnantes qui articulent le plus sensiblement les unités du territoire, parmi lesquelles l'ancienne voie ferrée, dont l'usage évolue en voie verte, constitue un support de qualité pour la perception des paysages de proximité.

4.1. Caractérisations culturelles et historiques dans le paysage

La structure des villages initiaux (les villages rue du bourg initial et de Seresville) forme un patrimoine paysager à valoriser, notamment Seresville, dont la structure est en relation avec le plateau, et dispose de chemins parallèles à la route pour des promenades de proximité.

La figure iconique de la cathédrale de chartres apparaît dans la perspective de plusieurs axes de rues, à valoriser.

4.2. Continuité et articulations

Les effets néfastes des voies routières sur le morcellement du territoire affaiblissent la qualité paysagère de la commune. Renforcer le confort des déplacements à pied et à vélo (trottoirs, pistes, rues piétonnes ou partagées), multiplier et sécuriser les franchissements, contribuent à une meilleure perception des paysages, surtout si les connexions sont assurées avec les paysages agro-naturels au nord-ouest et le centre de chartres au sud-est.

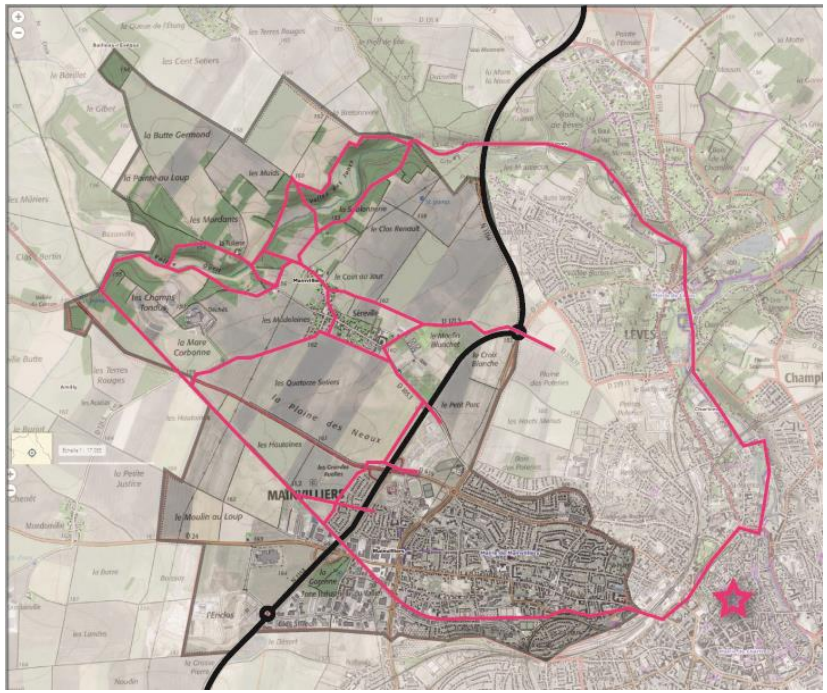


Figure 73 - Trame de chemins connectant les quartiers et espaces agro-naturels de la commune

Trame d'un réseau de chemins connectant les quartiers aux espaces agro-naturels de la commune. La trame est notamment structurée par :

- Une vaste boucle combinant la vallée de l'Eure, la vallée du Couasnon et l'ancienne voie ferrée,
- Une articulation des rues aux bords urbains, une alternative à la RN pour les liaisons douces,
- La valorisation du patrimoine naturel de la vallée du Couasnon et du village de Seresville.

5. SYNTHESE DES ENJEUX PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

Atouts	Contraintes
• Une nature valorisable avec la Vallée du Couasnon et le ciel de la Beauce	• La vastitude du plateau et le manque de proximité de la Vallée avec la commune, rendant l'articulation avec les quartiers complexe
• Une trame parcellaire faisant l'identité du paysage beauceron	• Une faible présence d'espaces naturels (notamment les arbres et leur précieux ombrage en été) dans les rues ou le long des routes et chemins du plateau
• Des points de vue remarquables sur le paysage beauceron et en particulier sur la cathédrale de Chartres	• Un manque d'aménagement de la vallée du Couasnon
• Un paysage rythmé au gré des vues successives	• Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole
• Des éléments du patrimoine bâti remarquable servant de lecture et de compréhension du territoire	• Des franges d'urbanisation brutales, entre les espaces construits et cultivés ; l'absence de transition paysagère
• Un patrimoine rural qui marque l'identité du territoire (corps de ferme)	• Des entrées communales globalement déqualifiées du fait du manque de traitement des franges urbaines mais aussi de l'étalement urbain le long des infrastructures routières
• Une urbanisation récente qui a su préserver les traces du passé de Mainvilliers (chemins ruraux mis à profit dans les ensembles pavillonnaires)	• Un manque de cohérence urbaine et de liaisons inter quartiers
• Un patrimoine architectural peu développé et concentré dans le centre-ville racontant l'histoire de la commune	• Des perceptions visuelles mises à mal aux franges d'urbanisation
• La structure des villages initiaux (les villages rue du bourg initial et de Seresville) forme un patrimoine paysager à valoriser	• Des éléments du patrimoine historique et vernaculaire souvent oubliés
• La vallée du Couasnon : un poumon vert majeur pour l'agglomération chartraine, marqué par une ambiance sauvage et préservée	

Enjeux
• 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 de la Garenne, 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

TABLE DES FIGURES

Figure 1 - Localisation de la commune de Mainvilliers - Source : Aliséa 6
Figure 2 - Carte du périmètre d'étude – Source : Aliséa 7
Figure 3 - Topographie sur le site de la commune de Mainvilliers - Source : topographicmap.com 10
Figure 4 - Cartographie des pentes et ruissellement de Mainvilliers – Source : Aliséa 11
Figure 5 - Topographie et ruissellement sur la commune de Mainvilliers - Source Géoportail (en rouge, pentes de plus de 10 %) 11
Figure 6 – Températures et ensoleillement sur le secteur de Chartres Source Météo France 12
Figure 7 - Précipitations sur le secteur de Chartres Source MétéoFrance 12
Figure 8 – Température moyenne par saison en climat récent comparé à celui attendu pour la commune de Mainvilliers (source Météo France) 13
Figure 9 – Jours de gel en climat récent comparé à celui attendu pour la commune de Mainvilliers (source Météo France) 13
Figure 10 - Cartographie de la géologie de Mainvilliers - Source : Aliséa 14
Figure 11 – Mainvilliers dans le bassin de l'Eure 16
Figure 12 - Cartographie de l'hydrographie de Mainvilliers - Source : Aliséa 18
Figure 13 – Etat chimique et écologique du ru du Couasnon (source Agence Eau Seine Normandie) 19
Figure 14 - Etat chimique et écologique de la masse d'eau de la craie FRHG211 (source Agence Eau Seine Normandie) 20
Figure 15 - Cartographie des milieux potentiellement humides sur le territoire de Mainvilliers 20
Figure 16 - Prélocalisation des zones humides – Source Aliséa 21
Figure 17 - Schéma des points de captage en eau - Source : Métropole Chartres. 22
Figure 18 – Zones de répartition des eaux (ZRE) sur le territoire de Chartre métropole (Source SDAGE Seine Normandie 2016-2021) 23
Figure 19 – Aires d'alimentation de captages de Chartres Métropole et forages (Source Chartres Métropole) 23
Figure 20 – Qualité de l'eau potable distribuée (source ARS) 24
Figure 21 - Raccordement aux stations d'épuration - Source Chartres Métropole Eau potable 27
Figure 22 - Liste des arrêtés de catastrophes naturelles recensées sur la commune 27
Figure 23 - Cartographie des zones sismiques françaises 28
Figure 24 – Carte des cavités – Source : Géorisques 29
Figure 25 - Gonflement des argiles sur la commune de Mainvilliers – Source Aliséa 29
Figure 26 - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et inondations de cave - Source Aliséa 30
Figure 27 - Sites naturels classés – Source : Aliséa 37
Figure 28 - Zone NATURA 2000 - Source : Aliséa 39
Figure 29 - Zone ZNIEFF - Source : Aliséa 40
Figure 30 – Principes de la trame verte et bleue 41
Figure 31 – Trame verte et Bleue – Source : SCoT de Chartres Métropole 43
Figure 32 -Trame verte et bleue – Source : Aliséa 44
Figure 33 : Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants 2020 – Source : Géoportail 45
Figure 34 - Cartographie des types de formations végétales 2018 – Source : géoportail, institut national de l'information géographique et forestière 46
Figure 35 - Bibliographie des données naturalistes 47
Figure 36 --Synthèse des enjeux écologiques par taxon selon la bio-évaluation employée 51
Figure 37 - Cartographie des gisements solaires en France 66
Figure 38 - Points d'apport volontaire 69
Figure 39 - Liste des établissements présentant un risque de pollution des sols à Mainvilliers 73

Figure 40 - Carte des établissements présentant un risque de pollution des sols à Mainvilliers 74
Figure 41 - Liste des établissements classés ICPE sur Mainvilliers 76
Figure 42 - Historique des Indices ATMO à Chartres 78
Figure 43 - Critères de classement sonore des infrastructures 79
Figure 44 - Liste des infrastructures de transports classées pour nuisances sonores sur Mainvilliers 79
Figure 45 - Classement sonore de infrastructures et son emprise sur le territoire - Source CITADIA - PLU de Mainvilliers - 2010 80
Figure 46 - Cartographie des antennes relais sur la Métropole de Chartres 81
Figure 47 - Implantation lignes électriques 82
Figure 48 - Sites archéologiques sur la commune de Mainvilliers 87
Figure 49 – Photo D105 – Source GoogleStreetMap 89
Figure 50 – Photo D24 – Source GoogleStreetMap 89
Figure 51 – Photo N1154 – Source GoogleStreetMap 90
Figure 52 – Photo D939 – Source GoogleStreetMap 90
Figure 53 - Photo D24 – Source GoogleStreetMap 91
Figure 54 – Carte des ouvertures visuelles sur Mainvilliers – Source PLU Mainvilliers 93
Figure 55 - Tableau 5 : espèces végétales inventoriées sur la commune de Mainvilliers 102
Figure 56 - Tableau 6 : Synthèse des espaces verts sur la commune de Mainvilliers 103
Figure 57 - Culture maraîchère à Mainvilliers 104
Figure 58 - Photo de l'église de Mainvilliers 105
Figure 59 - L'hôtel de ville de Mainvilliers 105
Figure 60 - Quelques éléments du patrimoine bâti remarquable 105
Figure 61 -Corps de ferme 105
Figure 62 – Anciens corps de ferme 106
Figure 63 - Tour 106
Figure 64 – Ancien bâtiments ruraux 106
Figure 65 – Pigeonnier Figure 66 - Mur en pierre 106
Figure 67 – Les entités paysagères du territoire Mainvillois – Source – CITADIA – PLU de Mainvillier 108
Figure 68 – Carte du plateau urbain – Source PLU de Mainvilliers 109
Figure 69 – Carte du plateau de Seresville – Source PLU Mainvilliers 110
Figure 70 – Carte du plateau de Levéville – Source PLU de Mainvilliers 111
Figure 71 – Carte de la vallée boisée du Couasnon – Source PLU de Mainvilliers112
Figure 72 - Cartographie simplifiée des « unités paysagères » agro-naturelles et urbaines. 113
Figure 73 - Trame de chemins connectant les quartiers et espaces agro-naturels de la commune 119

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MAINVILLIERS

2 - Rapport de présentation

TOME 4 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX

atelier TEL
Alisea
Michel Collin
Paysagiste-Concepteur DPLG

TABLE DES MATIERES

Table des matières 3

TOME 4 – Justifications des choix 5

1. PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE ET ANALYSE DES BESOINS 6

1.1. Rappel des objectifs supra-communaux 7

1.2. Prospectives démographiques 9

1.3. Impact des scenarii sur la construction neuve de logements 11

1.4. Analyse des besoins induits par le scenario retenu 16

2. CONSOMMATION FONCIERE ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 22

2.1. Analyse de la consommation d'espace passée et projection du ZAN 22

2.2. Analyse des capacités de densification et des besoins de consommation foncière 25

2.3. Dispositions réglementaires favorisant la densification 31

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. 32

3.1. AXE 1 : une ville dynamique, un développement cohérent 32

3.2. AXE 2 : une ville pour tous, un cadre de vie préservé 37

3.3. AXE 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique 44

3.4. Objectifs chiffres de modération de la consommation d'espace 48

4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES O.A.P. 50

4.1. Thématique Circulations Douces 50

4.2. Thématique Trames Ecologiques 51

4.3. Thématique Patrimoine 51

4.4. Secteur Les Clozeaux 52

4.5. Secteur Jean Moulin 52

4.6. Secteur Le Vallier 53

4.7. Secteur Mandela-Fouré 54

4.8. Secteur Boisville 55

4.9. Secteur Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers de CMTV 56

4.10. Entrées de ville 56

5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT 57

5.1. Principes et explications du projet 57

5.2. Principales caractéristiques du zonage 58

5.3. Justifications des règles retenues dans les zones urbaines 64

5.4. Justifications des règles retenues dans les zones à urbaniser 82

5.5. Justifications des règles dans les zones naturelles 87

5.6. Justifications des règles retenues dans les zones agricoles 90

5.7. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques 92

6. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES 97

6.1. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme 97

6.2. Le plan de zonage 97

6.3. Le règlement écrit 109

7. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR 120

7.1. Notion de risques et d'impacts sur l'environnement 120

7.2. Incidences liées à l'évolution du PADD 121

7.3. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 131

7.4. Incidences des évolutions du plan de zonage 134

7.5. Incidences des évolutions du règlement écrit 135

8. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU 135

9. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 136

10. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 143

Table des figures 144

11. Tableaux 144

12. Figures 144

13. Photos 144

TOME 4 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1. PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE ET ANALYSE DES BESOINS

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes ont été mis en avant. Les principaux enjeux ont été dégagés en conclusion de chaque grande partie du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le projet d'aménagement et de développement durables, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville de Mainvilliers à l'horizon 2035, il faut tout d'abord définir combien d'habitants l'occuperont.

Depuis 1999, Mainvilliers connaît une croissance démographique qui s'est accélérée : +0,3% par an entre 1999 et 2008, +0,2% par an entre 2008 et 2013, et +1,4% entre 2013 et 2018. Elle est ainsi passée de 10 018 habitants en 1999 à 11 186 habitants en 2020.

Le rythme de construction s'est également accéléré : 58 logements mis en chantier en moyenne chaque année entre 2000 et 2009, 127 entre 2010 et 2021.

Quelles sont les perspectives possibles d'évolution de la population ? Comment maintenir une croissance démographique dynamique et tenir les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole, tout en intégrant les enjeux de l'objectif Zéro Artificialisation Nette promu par le gouvernement ?

Dans le respect du SCoT et de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, la ville de Mainvilliers a repensé son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des dents creuses. Quelles potentialités existe-t-il dans le tissu urbain ? Quels emplois offrir aux nouveaux habitants ?

C'est en vue de répondre à ces questions que des prospectives chiffrées sont réalisées à travers des scénarios. Le projet de ville et la réponse aux besoins futurs ne découlent pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur souhaité.

Après un rappel des objectifs de documents intercommunaux existants (PLH et SCoT), qui viendront nourrir les scénarios envisagés, la réalisation de prospectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. Il s'agit d'une étape proprement politique où les méthodes (d'élaboration de scénarios) cèdent la place à la volonté (de construire ou non, de densifier ou non).

Les scénarios proposés ont permis d'évaluer les évolutions possibles de la population :

- **le nombre de logements à construire pour atteindre les différents objectifs de population ;**
- **le nombre d'emplois à créer pour maintenir ou améliorer l'équilibre existant ;**
- **les superficies nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants et des nouvelles activités (ce chiffre ainsi estimé figure dans le P.A.D.D., comme « objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme).**

1.1. Rappel des objectifs supra-communaux

1.1.1. Le Programme Local de l'Habitat Chartres Métropole

Le **Programme Local de l'Habitat Chartres Métropole 2020-2026** fixe comme objectif de production de nouveaux logements sur cette période **: 750 à 800 logements par an sur l'intercommunalité**, dont 2/3 (soit environ 520 logements par an) au sein du pôle urbain dont fait partie Mainvilliers.

Proportionnellement à la population de **Mainvilliers** sur l'ensemble du pôle urbain de Chartres, la commune doit atteindre 12,25% de cet objectif soit **environ 64 logements par an**.

A noter que le rythme de construction sur Mainvilliers a été de 46,1 logements par an entre 2006 et 2015 et 51,7 entre 2016 et 2021 (données Sit@del, cf. Tome 2 – Diagnostic du présent rapport de présentation). Ainsi, le rythme de construction observé ces dernières années est inférieur aux objectifs du PLH.

1.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT fixe **l'ambition démographique de Chartres métropole à hauteur de 160 000 habitants à horizon 2040**, soit près de 21 600 habitants supplémentaires sur la période du SCoT 2019-2040 (près de 1 000 habitants supplémentaires en moyenne par an).

L'objectif vise à maintenir le niveau d'équilibre démographique actuel entre espaces urbains et ruraux (66% de la population au sein du pôle urbain et 34% en dehors) et à permettre une meilleure maîtrise de l'étalement urbain.

A l'échelle du pôle urbain dont fait partie Mainvilliers, est visé une population de 105 600 habitants en 2040 (cf. Figure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Territoire	Population 2019 (estimation)	Population 2040	Poids démographique 2040	Evolution pop 2019-2040	
				Total	par an
Pôle urbain *(9 communes : Barjouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)*	91 353	105 600	66%	14 247	678
Hors pôle urbain *(57 autres communes)*	47 060	54 400	34%	7 340	350
SCoT Chartres métropole	**138 413**	**160 000**	**100%**	**21 587**	**1 028**

Figure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole.

Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres MétropoleFigure 1). Proportionnellement à la population de Mainvilliers, qui représente 12,25% de la population du pôle urbain en 2019 (avec 11 127 habitants selon l'INSEE), **le poids démographique visé en 2040 est donc de 12 936 mainvillois**, soit 1809 habitants supplémentaires sur la période 2019-2040 (près de 86 habitants supplémentaires par an en moyenne).

Le SCoT estime un besoin en logement à l'échelle de Chartres Métropole à horizon 2040 : ainsi est estimé un besoin de 15 256 logements sur la période 2019-2040 à l'échelle de Chartres Métropole, dont 10 069 sur le pôle urbain comprenant Mainvilliers. Cela correspond à environ 480 logements par an sur le pôle urbain.

Proportionnellement à la population de **Mainvilliers** sur l'ensemble du pôle urbain de Chartres, la commune doit atteindre 12,25% de cet objectif, soit **60 logements par an**.

En outre, le SCoT fixe un objectif de densité brute moyenne de logements à l'hectare. En effet, dans le cadre du SCoT, le dynamisme du pôle urbain est jugé prépondérant pour le renforcement global du rayonnement de l'agglomération et sa capacité à s'arrimer aux dynamiques nationales et internationales.

Les ambitions démographiques portées imposent un mode d'aménagement davantage compact, moyen d'affirmer la volonté d'être vertueux en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers tout en renforçant le lien entre urbanisation et déplacements pour un meilleur cadre de vie des habitants en matière d'accessibilité.

Le SCoT préconise ainsi une densité brute de 40 log/ha en extension de l'enveloppe urbaine dans le pôle urbain *(cf. Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole*

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Objectifs de densité brute moyenne à l'échelle des communes, en extension de l'enveloppe urbaine pour le résidentiel

Territoire	Besoins en logements 2019-2040	Logements supplémentaires en extension urbaine		Densité (logements à l'hectare)	Consommation foncière (ha)	
		Pourcentage de logements	Nombre de logements		Total (ha)	moyenne par an (ha)
Pôle urbain *(Barjouville, Chartres, Champhol, Le Coudray, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Morancez)*	10 069	30%	3 021	40	76	4
Hors pôle urbain *(57 autres communes)*	5 187	60%	3 112	20	156	7
SCoT Chartres métropole	**15 256**	**40%**	**6 133**	**27**	**231**	**11**

Définition

Densité brute : *densité prenant en compte les voieries, réseaux, espaces publics et équipements de proximité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé.*

Figure 193 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à l'horizon 2040

Typologie du parc d'activités	Nom du parc d'activités	Communes	Nouveaux espaces à aménager en extension (maximum) en ha
PAE métropolitains	Jardin d'Entreprises	Chartres, Gellainville	70
	Pôle Ouest	Mainvilliers	70
	Total PAE métropolitains		**140**
PAE connectés	Bois Gueslin	Mignières	20
	Nouveau PAE lié à l'A154	Lèves	200
	Total PAE connectés		**220**
Total PAE de proximité			**10**
Total Chartres métropole			**370**

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres MétropoleFigure 2).

Par ailleurs, le SCoT estime une programmation foncière pour le développement économique du territoire à horizon 2040 (cf. Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT

Figure 305 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole

Figure 3). Sont ainsi prévus (au maximum) 70 hectares de nouveaux espaces à aménager en extension pour la ZAC du Pôle Ouest, nouveau pôle métropolitain d'activité économique.

1.2. Prospectives démographiques

Les 3 scénarios de population ont été élaborés à partir des données des recensements de la population de 1999, 2009, 2014 et 2020 (dernier recensement en date) tels que disponibles sur le site internet de l'INSEE en 2023. Les scénarios sont établis à horizon 15 ans à partir du dernier recensement disponible, soit 2035.

1.2.1. Scénario 1 – Maintien de la population

Le **scénario 1** est un **scénario théorique de maintien de la population**. A vocation essentiellement pédagogique, il met en évidence l'existence d'un « point mort » ou seuil d'équilibre qui correspond au nombre de logements nécessaires chaque année pour compenser notamment les démolitions et la diminution de la taille des ménages notamment *(ces différents phénomènes sont expliqués au 3. IMPACT DES SCENARII SUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS)*. La population resterait donc à **11 186 habitants en 2035**.

Scénario 1 : Maintien de la population

	1999	2009	2014	2020	2035
Population municipale	10 018	10 435	10 558	**11 186**	**11 186**

	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2020-2035
Variation	+317	+133	+628	**0**
Taux d'évolution	+0,4%/an	+0,2%/an	+1%/an	**0%/an**

1.2.2. Scénario 2 – Maintien d'une croissance dynamique

Le **scénario 2** est un scénario de **croissance dynamique**. La croissance démographique maintien un rythme d'environ +1% par an tel qu'observé entre 2014 et 2020. La population mainvilloise atteint alors **12 858 habitants en 2035**.

Scénario 2 : Croissance dynamique

	1999	2009	2014	2020	2035
Population municipale	10 018	10 435	10 558	**11 186**	**12 858**

	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2020-2035
Variation	+317	+133	+628	**+1672**
Taux d'évolution	+0,4%/an	+0,2%/an	+1%/an	**+1%/an**

1.2.3. Scénario 3 – Croissance maîtrisée

Le **scénario 3** est un **scénario de croissance un peu plus maîtrisée que ces dernières années,** qui **répond aux objectifs démographiques du SCoT, soit** ramené à l'échelle de Mainvilliers, **86 habitants supplémentaires par an en moyenne depuis 2019.** Ainsi, ce scénario prévoit de **maintenir un rythme de +0,7% par an jusqu'en 2035** et permettrait d'atteindre **12 503 habitants.**

Scénario 3 : Croissance maîtrisée

	1999	2009	2014	2020	2035
Population municipale	10 018	10 435	10 558	**11 186**	**12 503**

	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2020-2035
Variation	+317	+133	+628	**+1317**
Taux d'évolution	+0,4%/an	+0,2%/an	+1%/an	**+0,7%/an**

1.2.4. Conclusion

Les trois scénarios vont être analysés au regard des besoin en logements qu'il impliqueraient. Le choix a été fait par la commune d'atteindre les objectifs du SCoT et du PLH en termes de réalisation de logements pour accueillir une nouvelle population tout en limitant l'impact sur l'environnement mainvillois.

1.3. Impact des scenarii sur la construction neuve de logements

Rappel

	2014	2020	2035
Nombre total de logements sur la commune (INSEE RP)	5 102	5 369	*Besoin à calculer*

1.3.1. Les besoins en logements pour le scénario 1 : calcul du « point mort »

Le « point mort » correspond à l'évolution du nombre de logements nécessaire au seul maintien de la population. En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Il existe en effet différents phénomènes (notamment celui du desserrement des ménages, c'est-à-dire la baisse du nombre de personnes par foyer) qui résultent en un besoin plus important de logements sur le territoire pour maintenir un nombre d'habitants constant.

Ce calcul du « point mort » ou « seuil d'équilibre » répond ainsi au scénario 1 (Maintien de la population), mais constitue surtout un exercice préalable indispensable pour définir le nombre de logements à réaliser pour atteindre les différents objectifs démographiques définis dans les scénarios ci-dessus.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc des résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser des scénarios de population les plus réalistes possibles, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces 3 phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Chaque phénomène a été étudié pour la période 2014-2020 à partir des données diffusées par l'INSEE et des données fourni par le service urbanisme de Mainvilliers sur la construction neuve, et a fait l'objet d'une projection à horizon 2035.

a) LE RENOUVELLEMENT OU LA DISPARITION DU PARC DE LOGEMENTS

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements.

Le nombre de logements « consommés » par le phénomène de renouvellement du parc est évalué en calculant la différence entre le nombre de nouveaux logements construits (données fournies année par année par le service urbanisme de Mainvilliers) et la variation du parc total de logements au cours d'une même période (calculée à partir des bases de données INSEE).

Si la variation du parc de logements est supérieure au nombre de logements construits, cela signifie que des logements ont été remis sur le marché par un autre biais que la construction neuve : il peut s'agir de la transformation de locaux d'activités en logement ou de la division d'un logement en plusieurs logements.

Au contraire, si la variation du parc de logements est inférieure au nombre de logements construits, cela signifie qu'il y a eu beaucoup de démolitions (c'est le cas lorsque des projets de renouvellement urbain sont mis en œuvre) ou de transformation de logements en locaux d'activités.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements neufs (A) (Service Urbanisme)	Variation du parc total de logements (B) (INSEE RP)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
2014-2020	+358*	+267	91

**Données issues des permis de construire recensés par la commune entre 2013 et 2019 (faisant l'hypothèse d'un délai d'un an entre la délivrance du permis de construire et la livraison du logement).*

Entre 2014 et 2020, 91 logements ont été détruits ou réaffectés (soit environ 15 par an), ce qui veut dire qu'environ 25% des logements neufs ont été absorbés par le phénomène de renouvellement du parc de logements. Ceci peut s'expliquer par un grand nombre de démolition/reconstruction de logements, phénomène qui s'accentue depuis 2020 à travers le projet ANRU Tallemont/Bretagne. On peut donc estimer que le renouvellement du parc s'accentuera dans les prochaines années.

Hypothèse : Le projet ANRU portant sur le quartier Tallemont-Bretagne (voir partie 4.2, page 16) prévoit la destruction de 413 logements d'ici 2035. On peut estimer, en plus de cela, un rythme identique à celui observé sur la dernière période de 15 logements détruits ou réaffecté par an. Soit, à horizon 2035, (413 + 15x15 =) 638 logements démolis ou réaffectés parmi ceux existants en 2020.

b) LE DESSERREMENT DES MENAGES

A l'échelle nationale le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Si ce phénomène s'est également observé à Mainvilliers jusqu'en 2014, on constate en revanche une augmentation de la taille des ménages entre 2014 et 2020 sur la commune (pouvant s'expliquer par différents phénomènes : arrivée de nouvelles familles plus nombreuses, augmentation de la natalité, difficultés pour les jeunes à s'installer seuls, etc.). Ainsi, la taille moyenne des ménages de Mainvilliers est passée de 2,24 personnes par ménage en 2009 à 2,18 en 2014. Elle est ensuite passée à 2,28 en 2020.

Sur les 193 nouvelles résidences principales que compte Mainvilliers entre 2009 et 2014, 123 ont servi à compenser la baisse de la taille des ménages ; entre 2014 et 2020 en revanche, la commune ne compte que 60 nouvelles résidences principales pour 628 nouveaux habitants, et cela s'explique par la hausse du nombre de personnes par ménage, rendant virtuellement 221 logements disponibles à l'accueil de nouveaux habitants.

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Pop. des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales au début de la période (C)	Nombre de logements necessaires à l'évolution de la taille des ménages (A/B)-C	Evolution du nombre de residences principales sur la période
2014-2020	10 501	2,28	4 605	4 826	-221	+60

Hypothèse : on peut faire l'hypothèse d'une taille des ménages repartant à la baisse sur Mainvilliers, à l'image des évolutions observées sur la métropole ou le département, et retrouvant ainsi son niveau de 2014, soit 2,18 personnes par ménages, en 2035.

*Avec une population des ménages de 11 149 personnes (chiffre de 2020), il faudrait 5 114 résidences principales, soit **228 de plus qu'en 2020**, pour maintenir le même niveau de population face au phénomène de desserrement des ménages.*

c) La variation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel.

La part des logements vacants et des résidences secondaires augmenté de 3,6 points entre 2014 (5,4% du parc de logements) et 2010 (9%), après une légère baisse entre 2009 (6,7%) et 2014. La commune de Mainvilliers se caractérisait alors par un taux de vacance faible (5,7% en 2009, 4,9 en 2014), témoin d'une certaine tension du marché immobilier ; tandis qu'en 2020 son taux de vacance était un peu plus élevé que la « normale » (7,7%), bien qu'inférieur à celui observé l'échelle de Chartres Métropole (8,1%). En effet, selon l'ANAH (Agence nationale de l'Habitat), un taux de vacance « raisonnable » à l'échelle d'une commune se situe ainsi autour de 6 à 7%. Ce taux permet le maintien d'une dynamique de rotation des ménages au sein d'un même parc.

Le taux de résidences secondaires a quant à lui augmenté de 0,8 points entre 2014 et 2020 mais reste faible (1,3%).

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires

	2009	2014	2020	Variation 2014-2020
Nbre de LV et RS	331	276	484	+208

<u>Hypothèse</u> : Le SCoT vise un objectif de taux de vacance du logement à 6% à horizon 2040. On peut reprendre ce taux comme hypothèse de taux de vacance à Mainvilliers en 2035, tandis qu'on peut imaginer que le taux de résidence secondaire ne dépassera pas 1,5% dans cette commune très résidentielle. Soit un taux de LV + RS de 7,5%, soit 1,5 points de moins qu'en 2020.

d) Seuil d'équilibre a horizon 2035

Seuil d'équilibre entre 2014 et 2020 : tableau de synthèse

	2014-2020
Renouvellement du parc	91
Desserrement des ménages	-221
Variation de la vacance et des résidences secondaires	208
Seuil d'équilibre	***79***
Seuil d'équilibre annuel	***13***

Le seuil d'équilibre, ou point mort, correspond au nombre de logements nécessaires pour maintenir le poids de population de la commune, calculé de la façon suivante :

nombre de logements démolis ou réaffectés (renouvellement du parc) + nombre de logements venant compenser l'évolution de la taille des ménages + variation du nombre de logements vacants et résidences secondaires

Soit : 91 + (-221) + 208 = **79** entre 2014 et 2020

Ainsi, pour la période 2014-2020, 79 des 358 nouveaux logements construits ont servi à maintenir le niveau de population, soit 13 par an. Cette situation explique l'augmentation de (+133) de la population des ménages entre 2014 et 2020.

Estimation du seuil d'équilibre sur la période 2020-2035

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2020-2035 :

- Une taille des ménages repartant à la baisse sur Mainvilliers, à l'image des évolutions observées sur la métropole ou le département, et retrouvant ainsi son niveau de 2014, soit 2,18 personnes par ménages, en 2035 ;
- Un taux de vacance de 6% comme défini comme objectif dans le SCOT, et un taux de résidence secondaires de 1,5%, à horizon 2035 – les résidences principales représenteraient donc 92,5% du parc total de logements ;
- Un taux de disparition du parc de logements (démolition, changements de destination, etc.) qui va s'accentuer dans un premier temps à travers le projet ANRU Tallemont/Bretagne puis se rééquilibrera avec notamment les objectifs de densification et ceux issus du ZAN, soit tout de même une disparition de 225 (15 logements/an) + 413 (démolitions ANRU) = 638 logements.

Calcul

Besoin en résidences principales en 2035 (11 149/2,18)	5 114
Parc total de logements estimé en 2035 (5 114/92,5%)	**5 529**
Dont logements vacants en 2035 (5 529 x 6%)	332
Dont résidences secondaires ou occasionnelles en 2035 (5 529x 1,5%)	83
Variation du parc par rapport à 2020 (5 529 – 5 369)	+ 160
Ajout logements lié à leur disparition	638
Besoins en création de logements 2020-2035	798
Soit par an	53

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent ainsi à un seuil d'équilibre de 53 logements par an pour la période 2020-2035, en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne (qui implique de nombreuses démolitions/reconstructions).

1.3.2. Les besoins en logements pour le scénario 2

Les besoins en logements estimés pour le scénario 2 (Croissance dynamique résultant en 1 672 nouveaux habitants entre 2020 et 2035) se calculent de la façon suivante :

Point mort + (nombre de nouveaux habitants / taille des ménages estimée en 2035)

Soit : 798 + (1 672 / 2,18) = 798 + 767 = 1 565 logements

Le scénario démographique 2 implique la construction de 1 565 nouveaux logements sur 15 ans soit 104 nouveaux logements par an sur la période 2020-2035 (en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne, qui implique de nombreuses de démolitions/reconstructions).

1.3.3. Les besoins en logements pour le scénario 3

Les besoins en logements estimés pour le scénario 3 (Croissance maîtrisée résultant en 1 317 nouveaux habitants entre 2020 et 2035) se calculent de la façon suivante :

Point mort + (nombre de nouveaux habitants / taille des ménages estimée en 2035)

Soit : 798 + (1 317 x 2,18) = 798 + 604 = 1 402

Le scénario démographique 3 implique la construction de 1 402 nouveaux logements sur 15 ans soit 93 nouveaux logements par an sur la période 2020-2035 (en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne, qui implique de nombreuses de démolitions/reconstructions).

1.3.1. Conclusion

Le scénario 1 ne nécessite pas d'étalement urbain mais ne permet pas d'atteindre les objectifs du SCoT et du PLH.

Le scénario 2 nécessite un grand nombre de création de logements, permettant de respecter les objectifs du SCoT et du PLH mais entrainant la nécessité d'atteindre le maximum d'extension autorisée par le PADD.

Le scénario 3 permet à la fois de respecter les objectifs du SCoT et du PLH et de limiter l'étalement urbain, en n'ouvrant à l'urbanisation qu'un seul espace pour la réalisation de l'opération Boisville 2. Ce scénario a été prévu pour avoir le moins d'impact sur l'environnement.

C'est pourquoi le choix s'est porté sur le scénario 3, engendrant la réalisation de 1 402 logements sur 15 ans.

1.4. Analyse des besoins induits par le scenario retenu

1.4.1. Le scénario retenu (scénario 3) : une croissance maîtrisée

Dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat et avec une volonté de maintien de la croissance démographique, la commune de Mainvilliers a retenu le scénario 3, une croissance maîtrisée, dont les grands principes sont rappelés ici :

Scénario 3 : Croissance maîtrisée

	1999	2009	2014	2020	2035
Population municipale	10 018	10 435	10 558	**11 186**	**12 503**

	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2020-2035
Variation	+317	+133	+628	**+1317**
Taux d'évolution	+0,4%/an	+0,2%/an	+1%/an	**+0,7%/an**

C'est ce scénario de développement qui va guider l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Le choix d'un scénario proposant une croissance à la fois dynamique et maîtrisée permet de répondre aux besoins de logements sur la commune, notamment provoqués par le phénomène anticipé de desserrement des ménages. Le diagnostic territorial a montré que Mainvilliers était moins affectée par la pression immobilière que plusieurs de ses communes voisines. Toutefois à l'échelle métropolitaine, le marché immobilier est globalement tendu et confirme ce besoin de création de logements, qui plus est dans une ville située à proximité directe de la gare de Chartres. La réalisation d'un parcours résidentiel complet est un objectif fort du PADD de Mainvilliers qui fait de la possibilité de maintenir sa population et d'accueillir de nouveaux habitants par la construction de nouveaux logements une priorité. Cette dernière s'explique au regard de l'évolution démographique positive enregistrée par la commune de Mainvilliers (+1% par an entre 2014 et 2020) contrairement à la plupart des communes de l'agglomération.

Les besoins en habitat, emplois, équipements divers vont être analysés ci-après, avant d'être traduits réglementairement dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

1.4.2. Répondre aux besoins en logements induits par ce scenario

Pour atteindre les objectifs démographiques du **scénario 3** de croissance maîtrisée, la **construction de 1 402 logements** est nécessaire entre 2020 et 2035, soit un peu plus de 93 logements par an.[1]

[1] Le scénario retenu semble ainsi à première vue bien au-delà des objectifs du Programme Local de l'Habitat en vigueur (65 logements par an sur la période 2020-2026). Cependant, ce chiffre en apparence très élevé est biaisé par le projet de renouvellement du secteur Tallemont-Bretagne qui génère un nombre important de démolitions-reconstructions. La programmation du projet prévoit la destruction de 413 logements et la construction de 410 logements neufs. Si l'on exclut ce projet du calcul, le besoin en logements neufs à horizon 2035 pour répondre au scénario 3 est de (1402 – les 410 logements prévus par le projet + le déficit de 3 logements généré par le projet =) 995 logements, soit 66 par an environ. Le scénario de population retenu est ainsi tout à fait compatible avec les objectifs du PLH, ainsi qu'avec ceux du SCoT (environ 86 nouveaux habitants par an).

L'analyse du potentiel constructible du territoire explicitée au point *(2.1.2. Analyse des capacités de densification)* met en évidence la faisabilité du scénario 3, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que de la loi Grenelle 2. Il privilégie, en effet, le renouvellement urbain, la densification maîtrisée du territoire le long des axes bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être. Le développement urbain s'inscrit à l'intérieur de la RN1154, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

a) DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS DEJA IDENTIFIES

De nombreux projets de logements sont déjà entamés depuis 2020 ou sont à l'étude sur le territoire :

Cf. Tableau 1 (source : services de la commune de Mainvilliers).

Au moment de la finalisation du présent PLU (en 2023), plusieurs projets ont été, soit réalisés (colonnes 2020-2023), soit approuvés et en passe d'être livrés d'ici 2025 : c'est le cas de la phase 2 de la ZAC des Clozeaux, du projet Boisville 2 ou des projets rue de la République et rue du Château d'eau.

La programmation du projet de renouvellement de Tallemont-Bretagne (lignes en jaune dans le tableau) porté par l'ANRU s'étale quant à elle jusqu'en 2029.

De tous ces projets résulte la construction, entre 2020 et 2035, de **1 021 nouveaux logements** (dont près de la moitié, 457, viennent compenser les démolitions du projet Tallemont-Bretagne, bien prises en compte dans le besoin de 1402 logements neufs).

b) DES CAPACITES DE MUTATION ET DENSIFICATION QUI VIENNENT COMPLETER CES BESOINS

Des espaces de mutation ont été identifiés sur le territoire et des OAP y ont été définis : c'est le cas de la zone du Vallier, en particulier sa partie Nord (10,7 ha), et du site Mandela-Fouré (2,1 ha). Si ces sites n'ont pas encore de programmation précise, un potentiel de logements peut y être estimé (40 logements/ha) : environ **80** logements sur Mandela-Fouré et **428** sur le Nord du Vallier (cf. partie *2.2.1. b) C. 2.2.1. b) Analyse des capacités de densification*).

Le secteur Mandela-Fouré est peu complexe et mutera probablement avant 2035. Pour la ZA du Vallier en revanche, la surface et la complexité du site fait qu'on peut imaginer que seule la moitié du potentiel estimé sur la partie Nord y sera construit d'ici 2035, soit **214** logements. Sur la partie sud, les activités sont aujourd'hui bien implantées et cet espace moins central est moins prioritaire ; il mutera probablement au-delà de cette date.

De plus, une densification dans le diffus, par petits projets ponctuels au sein du tissu urbanisé, est à anticiper. Sur ces dernières années, la commune observe en moyenne **20** logements/an construits ainsi. Ce chiffre a été repris pour l'estimation des logements construits par densification à horizon 2035.

En additionnant les projets déjà engagés, et les capacités de mutation et densification repérées et estimées sur le territoire, on atteint (et même dépasse de 93 logements) les besoins en nouveaux logements à construire à horizon 2035 pour répondre au scénario démographique retenu.

Tableau 1 – Projection des constructions de logements entre 2020 et 2034 - Source : Service Urbanisme Mairie de Mainvilliers

	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZAC des Clozeaux Phase 1	99		10		89											
ZAC des Clozeaux Phase 2	21						21									
Boisville	77		66	11												
Boisville 2	107						107									
Banane	141						70	71								
4 Tours	150								72	78						
Centre-Ville	166								60	47	59					
rue du 14 juillet	43	43														
rue du 14 juillet	51		51													
Allée de la garenne	11		11													
171 rue de la République	44						44									
37 rue du Château d'eau	31						31									
7 Rue des Clozeaux	17				17											
Allée bois du Château	11					11										
24 rue du château d'eau	20					20										
22 rue du château d'eau	32					32										
Total nvx logements projets engagés	***1 021***															
ZA Vallier + Mandela-Fouré	294									42	42	42	42	42	42	42
Projets divers	180							20	20	20	20	20	20	20	20	20
Démolition	-413		-147		-50		-108		-108							
Nouvelles constructions par an estimé	**1495**	43	138	11	106	63	273	91	152	187	121	62	62	62	62	62
Dvlpt immobilier par an estimé	**1082**	**43**	**-9**	**11**	**56**	**63**	**165**	**91**	**44**	**187**	**121**	**62**	**62**	**62**	**62**	**62**

1.4.3. Les besoins en emplois induits par le scenario 3

Les prospectives économiques viennent compléter les prospectives démographiques. Afin de limiter les déplacements automobiles, il est en effet essentiel de créer de l'emploi sur le territoire lorsqu'une commune fait le choix de la croissance démographique.

Les prospectives économiques ont été élaborées à partir des données INSEE du recensement 2020. Elles tiennent également compte des objectifs du SCoT qui affiche une volonté de rééquilibrage en matière de développement économique. Actuellement concentrées à l'est de l'agglomération, l'objectif est de développer les activités économiques au nord et à l'ouest de l'agglomération et, dans une moindre mesure, au sud, en s'appuyant sur les infrastructures de transport structurantes.

a) LE SCENARIO 3 – UNE CROISSANCE MAITRISEE : QUELLES CONSEQUENCES SUR L'EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE ET DES BESOINS EN EMPLOIS

Le scénario 3 correspond à une redynamisation de la population active liée à la croissance démographique attendue.

L'hypothèse suivante est faite que le **taux d'activité** (part des actifs dans l'ensemble de la population) se stabilise au même niveau qu'en 2020, soit **46,9 %.**

Le scénario 3 induit une forte **augmentation** du **nombre d'actifs** (**+621 actifs** entre 2020 et 2035), et autant de besoins en nouveaux emplois sur le territoire.

	2020	*2035*
Population totale	11 186	*12 503*
Population active	5 243	*5 864*
Taux d'activité	46,9%	*46,9%*

b) LE PROJET POLE OUEST : UN PROJET D'ENVERGURE QUI DEVRAIT PERMETTRE DE REPONDRE AUX BESOINS EN EMPLOIS INDUITS PAR LE SCENARIO 3

En 2020, Mainvilliers comptait **3 285 emplois** sur son territoire ; soit un rapport nombre d'emplois/nombre d'actifs assez faible (environ 63 emplois pour 100 actifs sur le territoire), signe d'une commune résidentielle.

Le projet devra programmer ses équipements de façon à répondre aux besoins en emplois locaux, en prenant en compte à la fois le nombre d'actifs mais aussi leur profil socio-professionnel.

La partie du Pôle Ouest située à Mainvilliers correspond à un secteur mixte. Par définition, les secteurs mixtes accueillent des activités diversifiées s'inscrivant dans le cadre du système économique d'ensemble du parc d'activités Ouest : elles doivent permettre de répondre aux besoins des entreprises situées dans les pôles stratégiques. Ainsi, ces secteurs seront orientés vers les activités de services aux entreprises, les petites activités de production ou de maintenance non nuisibles ainsi que les activités tertiaires consommatrices d'espace. Le dossier de ZAC prévoit la génération de **centaines d'emplois sur l'ensemble du Pôle Ouest**, sans plus de précision.

Le projet Pôle Ouest devrait permettre de répondre à la totalité des besoins en emplois nouveaux induits par le scénario 3 et permettra également d'offrir des emplois à l'ensemble des habitants de l'agglomération chartraine.

1.4.4. Les besoins en matière d'équipements et de services publics

a) LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Aucun besoin n'a été identifié dans le diagnostic concernant les équipements administratifs.

Mainvilliers bénéficie des équipements administratifs nécessaires à une commune de 12 000 habitants et est située à proximité immédiate de la ville- préfecture de département, Chartres. Celle-ci est accessible à pied ou en transports en commun.

b) LES EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

En 2020, Mainvilliers compte 211 enfants de moins de 3 ans (INSEE, recensement de la population), soit 1,9% de la population.

Les structures suivantes peuvent assurer l'accueil d'enfants la journée :

- une crèche familiale : 14 assistantes maternelles gardant 39 enfants à temps plein et 4 à temps partiel
- une structure multi-accueil de 20 places en accueil régulier et 5 en accueil occasionnel avec 150 inscrits

On constate ainsi que :

- 68 places sont offertes sur le territoire, soit un taux d'accueil collectif et familial de 32 places pour 100 enfants de moins de 3 ans.
- 193 enfants sont concernés par ces modes de garde, soit un taux de service (nombre d'enfants gardés/nombre d'enfants de moins de 3 ans) de 91%.

Ce taux d'accueil est élevé (à l'échelle nationale, le taux d'accueil des enfants de moins de 3 ans atteint 20 % fin 2020[2], donc 20 places pour 100 enfants) et satisfaisant.

Selon le scénario retenu, Mainvilliers comptera 12 503 habitants en 2035, soit, à part constante d'enfants de moins de 3 ans, **237 enfants de moins de trois ans**, soit 26 de plus qu'en 2020.

Pour maintenir un taux d'accueil constant, il faudrait environ 75 places soit **7 de plus qu'en 2020.**

L'extension du pôle petite enfance prévue dans le cadre du projet de renouvellement urbain porté par l'ANRU permettra de répondre au besoin d'accueil.

c) LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

En 2020, Mainvilliers compte :

- 4 882 ménages
- 463 places en écoles maternelles, pour 409 inscrits
- 790 places en écoles primaires, pour 624 inscrits

[2] « Données départementales sur l'offre d'accueil du jeune enfant – séries longues et résultats détaillés 2020 », Communiqué de presse de la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES), paru le 23/11/2022

Rappel du diagnostic territorial

Type d'école	Nom	Nombre d'inscrits en 2021-2022	Capacité d'accueil
Maternelle	Coubertin	149	151
Maternelle	Jean Zay	121	162
Maternelle	Victor Hugo	139	150
Élémentaire	Coubertin	248	232
Élémentaire	Jean Zay	155	212
Élémentaire	Émile Zola	221	346

Figure 66 – Effectifs des écoles primaires – Source : Mairie de Mainvilliers 2021

Pour évaluer les besoins en équipements scolaires, les ratios constatés en 2020 ont été repris :

- 0,08 enfants en école maternelle par ménage ;
- 0,13 enfants en école élémentaire par ménage.

En 2035, d'après le scénario retenu, Mainvilliers comptera (12 503 / 2,18 =) 5 735 ménages. En résultera un besoin de 480 places en écoles maternelle et 733 en école primaire, soit **17 nouvelles places en école maternelle**, et pas de nouveaux besoins en école primaire. A la rentrée 2026, le nouveau groupe scolaire prévu par le NPNRU Tallemont/Bretagne.

d) LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS

Mainvilliers dispose d'une bonne offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs. Quelques manques ont été pointés, notamment un gymnase et un manque d'équipements culturels. Les pôles d'équipements existants disposent encore de foncier disponible permettant la réalisation de ces équipements complémentaires.

e) LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Mainvilliers bénéficie de la présence d'un équipement de santé structurant à l'échelle de l'agglomération : l'ELSAN, hôpital privé d'Eure-et-Loir. Aucun besoin d'extension n'a été identifié.

La ZAC de Boisville, achevée en 2016 a permis la création de l'Institut de Diabétologie et de Nutrition du Centre, établissement de soins médicaux et de réadaptation de 99 lits, au rayonnement régional.

L'offre de santé de proximité (médecin généraliste, accueil personnes âgées) est en revanche encore trop faible pour satisfaire les besoins de la population et qui pourrait intégrer les réflexions des prochains projets urbains : ZA du Vallier, NPNRU Tallemont/Bretagne, avec la mise à disposition de locaux permettant l'accueil de professionnels de santé.

f) UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUI PREND EN COMPTE L'ESSENTIEL DE CES NOUVEAUX BESOINS

Un travail est actuellement mené à une meilleure identification du centre-ville et de ses équipements, à travers notamment la réalisation du projet de renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne. Il s'agit surtout d'une mise en valeur paysagère et d'une affirmation du caractère urbain du centre-ville.

Le projet prévoit de mettre en place plusieurs équipements publics structurants : ALSH, extension du pôle petite enfance, reconversion de l'institut médico-éducatif en maison des associations, médiathèque, nouvelle école, restructuration agrandissement de la salle des fêtes, constitution d'un pôle administratif dans les bâtiments actuels de l'école Emile Zola.

La réponse aux nouveaux besoins en équipements, en particulier scolaires, culturels et de loisirs est donc assurée par le projet de renouvellement urbain porté par l'ANRU. Les besoins en offre de santé de proximité devront en revanche être mieux pris en compte dans les futurs projets de la commune.

2. CONSOMMATION FONCIERE ET CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « *justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables* ». Ces objectifs sont établis en fonction des besoins estimés précédemment, de la consommation d'espace passée et des projets déjà en cours de réalisation sur le territoire

2.1. Analyse de la consommation d'espace passée et projection du ZAN

2.1.1. Répondre aux enjeux de limitation de l'étalement urbain

Conformément à **l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « ***analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*** *au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ». Cette analyse permet également de répondre aux impératifs de **l'Objectif Zéro Artificialisation Nette** fixé par le gouvernement à horizon 2050.

En effet, la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience », a fixé un double objectif à l'échelle nationale : diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette, c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées. **Cet objectif est national, et sa traduction doit s'adapter au contexte local.** Il doit être intégré dans les documents de planification régionale dans un délai de deux ans (donc 2023). Puis, il sera décliné par lien de compatibilité dans les documents d'urbanisme infra régionaux : les SCOT dans un délai de 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2026), et les PLU(i) dans un délai de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2027).

La commune de Mainvilliers n'a donc pas encore d'obligation légale à traduire cet objectif dans son PLU ; néanmoins, il a été fait le choix **d'anticiper et de prendre en compte cette dynamique de réduction de la consommation foncière** dans le présent PLU.

2.1.2. Etude de l'extension urbaine entre 2012 et 2021 et projection du ZAN

En 2012, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha soit 29% de la surface totale de la commune. Cela représente également 344m² par habitant.

Cette enveloppe se compose de **deux parties distinctes**. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

La présente analyse s'attache à calculer la **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)** qui a eu lieu entre 2012 et 2022 en dehors de l'enveloppe urbaine de 2012 (cf. ***Erreur ! Source du renvoi introuvable.***).

Les objectifs de réduction de l'extension urbaine entre 2022 et 2032 sont de diviser par deux l'extension réalisée entre 2012 et 2021, en application de la loi Climat et résilience et avant son intégration au SRADDET. La ville fait donc le choix d'anticiper son application et se fixe un objectif ambitieux.

Les parcelles construites entre 2012 et 2022 correspondent à 101 hectares, soit 8,3% de la superficie totale de la commune. Celles considérées comme de **l'extension urbaine** et comptabilisées comme de la consommation **correspondent à 93 hectares** (en rouge sur la cartographie cf. *Figure 337*), soit 92% de la superficie des parcelles construites. 8 hectares ont été construites en renouvellement urbain, c'est-à-dire au sein de tissu déjà urbanisé.

Porteur de projet	Nom projet	Surface consommée entre 2012 et 2022 en extension (m²)
Commune	Seresville	6 802
	Boisville	88 630
Sous-total Commune		*95 432 (9,5 ha)*
Chartres Métropole	*STEP*	*151 713*
	Pôle Ouest (comprend l'intégralité du péri-mètre de la ZAC)	*683 150*
Sous-total Chartres Métropole		*834 836 (83,5 ha)*
Total		***930 295 (93 ha)***

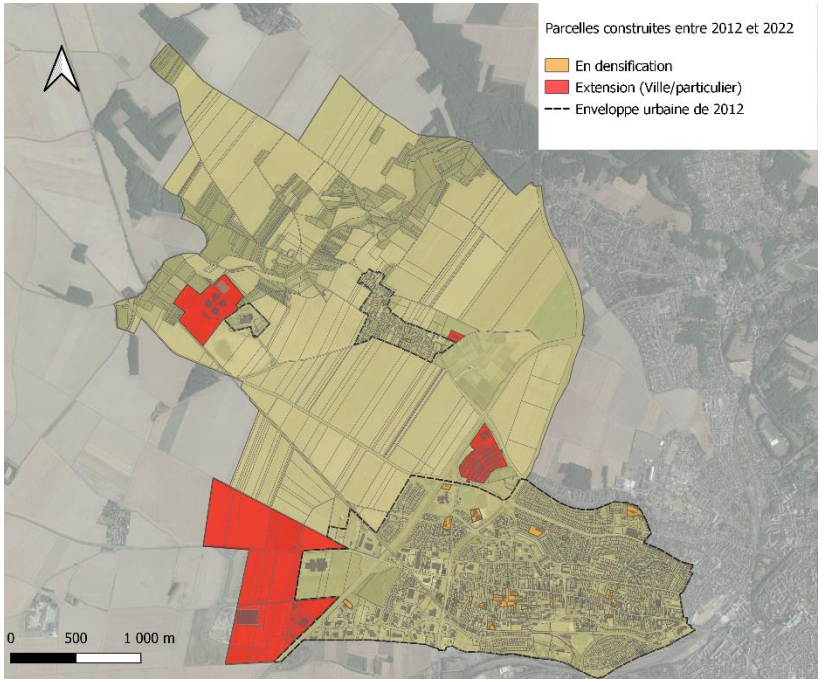


Figure 337 – Parcelles construites entre 2012 et 2022 à Mainvilliers – Source Atelier TEL

L'application du ZAN a été détaillée dans quatre fascicules publiés le 21/12/2023 par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Le fascicule 1B « définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols » vient préciser la comptabilisation de la consommation d'ENAF des ZAC. Ainsi, « *pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces est le démarrage effectif des travaux* ». Pour la ZAC du Pôle Ouest, les travaux ont démarré au cours des dix dernières années.

En outre et c'est ce point qui est repris ici, « *compte tenu de leur ampleur, certaines ZAC réalisent leurs travaux en plusieurs phases. […] Dès lors, les*

collectivités peuvent choisir soit de considérer uniquement comme consommés les phases démarrées et de comptabiliser dans un second temps celles à venir, ***soit de considérer comme consommée l'intégralité de la ZAC*** ». C'est ce deuxième cas de figure qui servira à calculer la consommation d'ENAF des 10 dernières années. Ainsi, **l'intégralité de la ZAC du Pôle Ouest est comptabilisée comme consommation d'espace**, soit **68,3 ha**.

Ainsi, entre 2012 et 2022, l'extension urbaine s'est élevée à 93ha, induite par différents projets communaux (9,5 ha) et métropolitains (83,5 ha). Deux grands projets protés par Chartes Métropole ont entraîné la consommation d'espace en extension. Il s'agit de la réalisation de la station d'épuration au nord de l'UVE (15,2 ha) et celle de la ZAC du Pôle Ouest (68,3 ha). A ces deux projets, s'ajoutent la réalisation du quartier de Boisville (8,8 ha) et l'extension d'une ferme à Sereville (0,7 ha), **portant l'extension urbaine à 93 ha**.

Le PADD fixe les **possibilités d'extension pour les projets communaux à 4,75 ha à l'horizon 2032**. Il s'aligne avec l'objectif ZAN pour limiter la consommation d'espace.

Des projets d'extension sont d'ores et déjà prévu pour les prochaines années et entraineront de la consommation d'ENAF :

- Boisville 2 : 2,3 ha
- Plateforme de mise en balle des déchets ménagers : 2,4 ha
- Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers autour de l'usine de valorisation Energétique : 30,5 ha
- **Total : 35,2 ha (2,3 ha communaux et 32,9 ha métropolitains)**

Par conséquent et au regard des projets déjà programmés pour les années à venir, il resterait un potentiel de 2,45 ha urbanisable en extension urbaine à l'horizon 2032 pour les projets communaux.

L'enveloppe des projets métropolitains sera pris en compte lors de la révision du SCoT.

2.2. Analyse des capacités de densification et des besoins de consommation foncière

2.2.1. Les besoins pour le logement

a) RAPPEL DES BESOINS EN LOGEMENTS A HORIZON 2035

	Scénario 3 – Croissance maîtrisée
Population envisagée à horizon 2035	**12 503**
Variation de population 2020-2035	**+1317**
Variation annuelle moyenne de la population sur 2020-2035	**+0,7%/an**
Nombre de logements à construire sur la période 2020-2035	**1402**
Nombre de logements à construire **par an** sur 2020-2035	**93**

b) ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

Le diagnostic foncier, qui constitue une analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés de la commune, s'appuie sur le croisement de plusieurs critères :

- L'occupation du sol actuelle et les formes urbaines (densité du bâti, part des espaces verts, âge du bâti etc…)
- L'organisation et la structure urbaine (trame viaire, etc…)
- La situation et la localisation (desserte, position par rapports aux centralité, gares, etc…)
- La valeur patrimoniale et environnementale
- L'identification de sites mutables (terrains libres, friches etc.)

Il s'agit de l'analyse d'un potentiel « théorique » de densification. Par ailleurs, ce potentiel doit être apprécié au regard des besoins en logement à l'avenir et en prenant compte du contexte. En effet, de nombreux projets ont récemment été réalisés ou sont d'ores et déjà prévus (Boisville 2, renouvellement urbain de Tallemont, ZAC des Clozeaux). Ce potentiel est aussi évalué dans une temporalité liée au PLU et prend le parti de considérer qu'il convient de conserver des espaces à densifier pour les générations futures.

La prise en compte de tous ces éléments, dans le cadre de cette analyse a abouti à un « classement » de l'ensemble du territoire selon le degré de densification ou de mutation estimé. Nous retrouvons donc trois grandes catégories :

- Les espaces à capacité de densification très faibles, voire nulle à court ou moyen terme,
- Les espaces à capacité de densification faible à moyen,
- Les espaces à capacité de densification importante ou identifiée.

1. Espaces à capacité de densification nulle ou très faible

L'habitat collectif en ville

- Rue des Bas Menus
- Rue Pierre Brosolette
- Av de la Résistance
- Rue Lucien Derneau et rue Anatole France
- Rue Flandres Dunkerque
- Rue du Faubourg St Jean
- Rue Jules Ferry
- Rue de la Libération

- Av de Bretagne
- Secteur Boisville

Ces habitats collectifs de ville, qu'ils se soient développés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou en extension, sous forme d'opérations d'ensemble ou d'initiatives privées, présentent une densité élevée. Ils n'ont donc pas pour vocation à muter à l'avenir. Leur potentiel de densification est quasi nul.

Une exception subsiste du moins, celle du quartier de Tallemont qui va connaître une rénovation urbaine qui devrait profondément transformer le visage du centre-ville. Ce sont 1 083 logements qui ont été construits dans les années 1960 et 1970 avec 2 573 habitants. La municipalité à fait rénover la barre dite « banane » ainsi que les barres Jaurès et Résistance. Elles céderont la place à environ 200 logements individuels ou intermédiaires individualisés auxquels s'ajoutera la création de près de 140 logements supplémentaires. Dans l'ensemble, l'opération devrait démolir et reconstruire un nombre à peu près équivalent de logements, mais dans des formes urbaines plus adaptées et contemporaines désenclavant le quartier.

Les cœurs d'ilots (secteurs jardins au plan de zonage)

Il est spécifié par le PADD la préservation de la biodiversité et des ilots de fraicheur. Les principaux objectifs sont de préserver les corridors dans les réserves non bâties et végétalisées pour créer des connexions interquartiers, valoriser les espaces boisés d'importance situés dans le milieu urbain. De ce fait, les cœurs d'ilots sélectionnés ne présentent pas de potentiel de densification.

L'habitat individuel dense et/ ou fortement organisé

Outre le collectif de ville, l'habitat individuel peut également disposer d'une densité élevée. C'est notamment le cas des maisons de ville ou maisons groupées. Des opérations de maisons groupées ont été réalisées à Mainvilliers comme le lotissement de Boisville, situé au Nord-Ouest de la commune, construit en 2014 et qui comprend 40 maisons individuelles groupées et 47 maisons individuelles relativement denses (en plus de 130 logements collectifs). Le secteur ouest du quartier des Grandes Ruelles comprend également un lotissement pavillonnaire constitué de constructions plus anciennes. Nous retrouvons donc dans le quartier une alternance entre maisons mitoyennes et pavillons implanté au centre des parcelles.

Photo 1 – Exemple d'opérations groupées déjà denses, rue Jules Vallès. Photo satellite Google Earth® 2023.

Ce type de forme urbaine se retrouve majoritairement dans les secteurs résidentiels :

- Rue Fréderic Juliot Curie, secteur nord
- La rue de l'ancien vignoble, secteur sud du quartier des Grandes Ruelles
- Rue Marcel Proust, secteur Tallemont
- Rue Hector Berlioz, secteur nord…

Ce sont des opérations qui ont été réalisées selon un plan d'ensemble et qui répondent à une organisation précise selon un découpage parcellaire, une trame viaire, etc.

La densité du bâti y est relativement importante, ces espaces n'ont donc pas vocation à évoluer à l'avenir. De plus, ces ensembles maintenant terminés, disposent d'un équilibre et d'une homogénéité.

Tissu ancien et patrimoine bâti

Le tissu ancien de la commune est déjà globalement dense.

Les longères présentes sur le territoire au sein de parcelles dites en bande, pourraient présenter des possibilités en termes de densification pour des construction en fond de parcelle notamment. Mais le potentiel est limité par le dimensionnement des voies, l'étroitesse des parcelles rendant compliquée voire impossible la création d'un accès, ou encore les possibilités restreintes en termes de stationnement.

Du fait de leur valeur patrimoniale et historique importante, les longères sont protégées au sein du PLU et ne peuvent présenter une capacité de densification importante.

Photo 2 – Longères rue de la République. Photo satellite Géoportail® 2023.

2. Espaces à capacité de densification moyenne

Habitat individuel peu dense (zone pavillonnaire correspondante à la zone UD)

Le zonage du PLU délimite des zones résidentielles où les règles définies permettent une certaine densité (40% d'emprise au sol, 12 mètres de haut…), ces espaces étant situés à l'interface entre des quartiers centraux et denses et des quartiers pavillonnaires plus excentrés. Parmi ces espaces classés en UD, certains quartiers sont aujourd'hui de type pavillonnaire et peu dense. Il est donc possible d'envisager une densification progressive de ces quartiers.

Par exemple, ci-dessous, le quartier pavillonnaire le long de l'avenue des Acacias, classé en zone UD, ne compte qu'une quinzaine de logements à l'hectare (densité brute comprenant également la voirie etc.) sur une emprise dépassant rarement 20% de la parcelle, là où les préconisations du SCoT sont de 40 logements à l'hectare.

Photo 3 – Quartier pavillonnaire classé en zone UD, avenue des Acacias. Photo satellite Géoportail® 2023.

Le hameau de Seresville

Le hameau de Seresville présente encore quelques dents creuses ou vastes parcelles qui pourraient être densifiées à l'avenir.

Photo 4 – Hameau de Seresville. Photo satellite Google Earth® 2023.

Au sein de ces espaces résidentiels, il a été constaté la construction d'environ 20 à 30 logements par an de façon diffuse ces dernières années. On peut estimer une densification diffuse du même ordre dans les prochaines années.

3. Espaces à capacité de densification planifiée et/ou importante (cf. Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Secteur Vallier

La zone d'activité économique du Vallier est aujourd'hui un espace peu qualitatif que la commune souhaite faire muter à terme vers de l'habitat, en s'appuyant sur la ZAC métropolitaine « Pôle Ouest » pour relocaliser les activités économiques implantées actuellement en cœur urbain et générant des nuisances.

L'objectif de cette mutation est d'intégrer ces espaces peu denses au tissu résidentiel existant et de répondre aux besoins de nouveaux logements sans générer davantage d'étalement urbain.

Le programme prévoit la mutation du nord du secteur vers de l'habitat avec une densité nette d'au moins 25 logements à l'hectare, soit 40log/ha en densité brute, sur la partie nord de la voie ferrée (10,7 ha), plus proche des grands axes, et 15 logements à l'hectare (en densité nette, soit environ 23 log/ha en densité brute) pour la partie située au sud de la voie ferrée.

On peut donc y envisager un potentiel de :

10,7 ha x 40 logements = **428** logements sur la partie nord ;

(11 ha x 23 logements) – 48 logements déjà existants = **205** logements pour la partie Sud.

Secteur Clozeaux (3,6 ha)

L'aménagement du secteur des Clozeaux s'inscrit dans le cadre d'une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté ». L'opération, à vocation principale d'habitat, se situe dans le centre-ville de Mainvilliers, sur un espace de dent creuse, au sein d'un cœur d'îlot constitué de jardins et de fonds de parcelles et porte sur une superficie totale de 3,6 hectares.

Un des objectifs principaux de la ZAC hormis celui de la création d'habitat, est celui de la densification des dents creuses de la commune.

La programmation y prévoit **120 nouveaux logements**, dont 99 ont déjà été livrés.

Secteur Mandela-Fouré (2,1 ha)

Le secteur Mandela-Fouré est constitué de parcelles accueillant des équipements publics, notamment le centre de gestion des espaces verts et deux terrains de tennis. Sont également inclus dans le périmètre un logement et une friche boisée.

Le centre technique des espaces verts étant voué à déménager sur le secteur du Vallier, la Ville souhaite faire muter ce secteur Mandela-Fourré vers un nouveau quartier résidentiel. Cela doit permettre d'offrir de nouveaux logements, dans un secteur proche du centre-ville et de ses équipements et commerces. Le site est par ailleurs bien desservi par la voiture et présente quelques espaces naturels à valoriser.

En résulte le potentiel de densification suivant sur la commune (ici à horizon 2035) :

Tableau 2 – Extrait du tableau 1 fourni par la commune, excluant les projets déjà achevés et ceux prévus en extension, et figurant cette fois en jaune les petites opérations dans le diffus et en orange les grosses opérations de renouvellement urbain.

	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZAC des Clozeaux Phase 2	21		21									
Banane	141		70	71								
4 Tours	150				72	78						
Centre-Ville	119				60	47	59					
171 rue de la République	44		44									
37 rue du Château d'eau	31		31									
Allée bois du Château	11	11										
24 rue du Château d'eau	20	20										
22 rue du Château d'eau	32	32										
ZA Vallier + Mandela-Fouré	294					42	42	42	42	42	42	42
Projets divers	225			20	20	20	20	20	20	20	20	20
Démolitions	-216		-108		-108							
Nouvelles constructions par an estimé en densification	1 090	63	166	91	152	187	121	62	62	62	62	62
Dvlpt par densification par an estimé	**874**	**63**	**58**	**91**	**44**	**187**	**121**	**62**	**62**	**62**	**62**	**62**

c) ESTIMATION DE LA SURFACE NECESSAIRE EN EXTENSION POUR LE LOGEMENT

Les capacités de densification et mutation du tissu urbain de Mainvilliers répondent presque entièrement aux besoins en logements estimés à horizon 2035 (*cf. Tableau 1 page 18*).

En effet, les opérations de logements de 2020 à 2023 ont déjà permis la construction de 298 logements neufs, et les capacités de densification estimées pour la période 2024-2035 anticipent la construction de 1 090 nouveaux logements, soit un total de 1 388 logements sur les 1 402 logements jugés nécessaires sur la période 2020-2035 pour répondre aux besoins démographiques.

La seule extension urbaine prévue à destination du logement est **l'opération Boisville 2**, soit un projet de 106 logements sur 2,8 hectares, déjà lancée avant l'approbation du présent PLU.

L'extension sera donc inférieure aux 4,75 hectares possibles définis en partie « *1.2. Etude de l'extension urbaine entre 2012 et 2021 et projection du ZAN* ».

2.2.2. Les besoins pour les équipements et activités

Les nouveaux équipements publics jugés nécessaires seront tous réalisés au sein du tissu urbain existant, et notamment des grandes opérations de renouvellement urbain (Tallemont-Bretagne, le Vallier…).

Concernant les activités économiques, la Métropole de Chartres prévoit la création, déjà engagée, d'un grand « Pôle Ouest » d'environ 104 hectares, à cheval sur Mainvilliers et Amilly. Ainsi, le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020 précise, au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs :

PAE Pôle Ouest (Mainvilliers / Amilly) :

➔ *Pour ce parc d'activités, 34 hectares ont été à ce jour commercialisés. Au vu du rythme actuel des besoins et de la commercialisation des terrains depuis plus de 10 ans sur cette ZAC, et compte tenu des récents impacts de la directive paysagère et de la ligne THT qui traverse ce pôle d'activités, il est prévu une extension de 70 hectares jusqu'à 2040. Par rapport aux 200 hectares prévus initialement dans le dossier de réalisation de cette ZAC, ce sont 104 hectares qui seront consommés d'ici 2040.*

Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à l'horizon 2040

Typologie du parc d'activités	Nom du parc d'activités	Communes	Nouveaux espaces à aménager en extension (maximum) en ha
PAE métropolitains	Jardin d'Entreprises	Chartres, Gellainville	70
	Pôle Ouest	Mainvilliers	70
	Total PAE métropolitains		**140**
PAE connectés	Bois Gueslin	Mignières	20
	Nouveau PAE lié à l'A154	Lèves	200
	Total PAE connectés		**220**
Total PAE de proximité			**10**
Total Chartres métropole			**370**

Parmi ces 70 ha, il n'est pas précisé la proportion qui sera prévue sur la commune de Mainvilliers.

Ce projet est d'envergure métropolitaine – nous avons donc fait le choix de ne pas le comptabiliser dans la consommation foncière de la commune, un tel calcul n'ayant de pertinence qu'à l'échelle intercommunale. Nous reprenons donc les éléments du SCoT, au sein duquel est justement analysée la consommation foncière passée, et planifiée celle future, à l'échelle de la métropole chartraine.

Concernant le projet du centre de gestion et d'exploitation de déchets vise à regrouper en un même lieu les activités suivantes :

Actuellement près de l'Unité de Valorisation Energétique :

- Activité de collecte (exploitation, vestiaires, parking, atelier, lavage des PL)
- Quai de Transfert

Actuellement dans la zone d'activités du Vallier :

- Activité de logistique et transport (exploitation, vestiaires, parking, pesée…)
- Magasin (bacs, sacs, composteurs…)
- Plateforme de transferts des déchets verts
- Plateforme de stockage gravats /terre
- Plateforme de stockage des verres

Actuellement à l'entreprise TPCI :

- Stockage des conteneurs enterrés

Nouvelles activités à prévoir :

- Collecte et tri des DIB et BTP
- Plateforme de préparation du bois
- Déchetterie pour les professionnels avec locaux de stockage des déchets dangereux
- Zone d'avitaillement des véhicules (actuellement aux stations-services)

Pour ce faire, il est prévu la consommation de 34,1 ha de terres agricoles et naturelles.

2.3. Dispositions réglementaires favorisant la densification

La règlementation du PLU permet de contenir l'urbanisation au sein de son tissu urbain déjà constitué. De ce fait, elle favorise la densification de l'espace urbain.

Les zones permettant la plus grande densité d'habitat sont les zones de centre-ville UA-UAa et UAb, les zones de densité intermédiaires UB et UD et les zones d'habitat collectif UC. En outre la zone UM permettra à terme une densité d'habitat respectant les objectifs du SCoT.

Au sein des secteurs UAa et UAb, les règles sont volontairement moins contraignantes afin de permettre la réalisation d'un projet ANRU et celui autour du COMPA visant à reconstituer une offre de logements de qualité dans un quartier assez dense. Ainsi, l'emprise au sol et l'implantation des constructions sur la parcelle ne sont pas réglementées et permettent une densité élevée.

Le nord du secteur du Vallier correspondant à UMa prévoit une hauteur maximale des constructions de 12 mètres dans une bande de 30 mètres de profondeur, afin de créer un front urbain sur la rue du Château d'Eau plus dense que sur le reste de la zone.

Au sein des OAP, des opérations d'aménagement engendrant la réalisation de logements sont définies :

- Mandela Fourré (Renouvellement urbain à vocation résidentielle)
- Vallier (Nord du Vallier : au moins 40 logements à l'hectare en densité brute – reste du secteur du Vallier : au moins 23 logements à l'hectare en densité brute)
- Boisville 2 (107 logements collectifs)

Le plan de zonage permet la reconversion d'une zone d'activité (Vallier) en un quartier mixant les activités (commerces, logements, équipements).

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les « orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques », ainsi que les « orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».

De plus, « le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et le choix d'un scénario de croissance maîtrisée au regard de l'analyse des besoins ont permis à la commune de définir trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire à l'aune du PLU, à savoir :

- **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.**

L'engagement autour de ces objectifs est ensuite traduit dans le règlement et le zonage qui permettent la mise en œuvre du projet politique de façon concrète sur le territoire.

3.1. AXE 1 : une ville dynamique, un développement cohérent

Cet axe présente les principaux objectifs de développement de la ville pour lesquels les enjeux dépassent le cadre communal (grands enjeux d'agglomération et réponses en termes d'emplois, d'habitat, de transports, etc.). Il permet d'affirmer la position de Mainvilliers dans l'agglomération chartraine et de mettre en avant sa situation stratégique dans un secteur attractif, proche des grands nœuds de communication. Il favorise également le développement des potentialités de ce territoire en s'appuyant sur ses principaux atouts.

3.1.1. Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre

Organiser la croissance démographique

Mainvilliers s'inscrit dans un contexte *intercommunal* de fort ralentissement de la croissance démographique. A l'échelle de la commune en revanche, la croissance est fortement repartie à la hausse sur la dernière période 2014-2020, son solde entrées-sorties étant à nouveau positif pour la première fois depuis la période 1975-1982.

La Ville souhaite poursuivre cette dynamique de croissance démographique. L'objectif affiché dans le PADD est d'atteindre 12 500 habitants à l'horizon 2035. Un tel résultat ne sera réalisable que par la mise en place d'un rythme soutenu de construction de logements neufs. C'est pourquoi, et conformément aux objectifs retenus dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres Métropole, Mainvilliers souhaite engager la construction annuelle moyenne de 65 logements, qui permettront à la commune de répondre aux enjeux de son territoire en termes d'attractivité mais aussi d'affirmer sa position de pôle dynamique de l'agglomération chartraine.

Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire

Il s'agit d'améliorer l'offre locative, notamment par la construction de petits logements pour les personnes âgées et les jeunes, très recherchés mais peu représentés sur le territoire communal. Cette offre de logements de petite taille est aujourd'hui faible et en diminution sur le territoire. Or cette carence est un handicap de poids face aux phénomènes structurels de desserrement des ménages, de vieillissement de la population et de faiblesse globale des revenus moyens des habitants de Mainvilliers.

In fine, on remarque que le fort taux de constructions neuves prévu pour les dix prochaines années est une occasion de choix pour mettre en place une politique de l'habitat qui puisse offrir non seulement un parcours résidentiel complet sur l'ensemble du territoire, mais aussi attirer de nouveaux ménages et les retenir sur place. Il s'agit donc ici d'un levier majeur d'attractivité territoriale tout autant qu'une réponse à l'enjeu de croissance démographique, identifié par la municipalité.

Diversifier le parc de logements pour permettre la décohabitation des jeunes Mainvillois

Le nombre de ménages a augmenté d'environ 7% entre 2008 et 2018 passant de 4548 à 4890 ménages, mais leur taille diminue depuis 1968, passant d'environ 3,40 personnes à 2,25 en 2018. Aux échelles régionale et départementale, cette baisse est encore clairement notable sur ces dernières années. Toutefois, à l'inverse des autres échelons, à Mainvilliers entre 2008 et 2018, la taille des ménages demeure de 2,25 personnes par ménage. On peut néanmoins anticiper une reprise du phénomène de desserrement des ménages sur Mainvilliers à l'image de la vaste majorité des territoires français.

En effet, les modes de vies évoluent et de plus en plus de personne, notamment les jeunes adultes choisissent de vivre seuls. La diminution de la taille des ménages est due à la combinaison de plusieurs phénomènes dont la décohabitation des jeunes, ce qui est à l'origine de nouveaux besoins quantitatifs en termes de logements. Développer des logements spécifiquement conçus pour répondre à ces besoins permet de mieux adapter l'offre de logement à la demande actuelle. Offrir des logements adaptés à la décohabitation permet aux individus de vivre de manière autonome tout en bénéficiant d'un espace personnel. De plus, en proposant des options de logement spécifiques pour les personnes seules, cela allège la pression sur le marché du logement familial, permettant ainsi aux ménages de trouver plus facilement des logements adaptés à leur taille.

Agir en faveur de la mixité sociale en créant les conditions à un équilibrage de la répartition des différents types de logement sur le territoire

Diversifier les types de logements disponibles sur le territoire favorise une plus grande mixité sociale au sein des quartiers. Les logements pour la décohabitation peuvent attirer une population variée, ce qui contribue à la création de communautés diversifiées et inclusives.

Aujourd'hui une grande partie du parc de logements à Mainvilliers est composée de logements sociaux. Selon le Plan Local d'Habitat, Mainvilliers compte 1 934 logements sociaux en 2017, soit 41% de logements sociaux contre 23,9% au sein de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole.

Déjà fortement représenté, le nombre de logements locatifs sociaux HLM progresse entre 2013 et 2018 de manière plus sensible que le parc de propriétaires occupants. Dans le même temps, le nombre de logements locatifs privés diminue. La répartition des statuts d'occupation n'est pas équilibrée : les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est.

Il s'agit ici de remanier un rééquilibrage du parc de logement sur le territoire, tant dans le type de logement que par leur accessibilité. A ce titre, la mutation du secteur Vallier devra permettre un rééquilibrage du parc de logements locatifs

sociaux en limitant leur présence entre 15% et 25% maximum de chaque opération de plus de 6 logements.

Développer une offre de logements adaptés aux différents publics spécifiques (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.)

Il n'y a aujourd'hui qu'une faible offre d'hébergement pour les personnes âgées et les logements de petites tailles sont en diminution sur la commune. Le parc à logement est à diversifier afin d'être adapté aux différents publics et besoins spécifiques.

3.1.2. Poursuivre le développement des mobilités durables

Organiser la mobilité durable avec des lignes fortes de transports en commun

Il s'agit ici de réagencer les lignes afin qu'elles puissent desservir les grands sites d'équipements, de commerces et services et les principaux pôles d'emplois de la commune (du pôle gare multimodal de Chartres au secteur Vallier en passant par le centre-ville). Ce travail devra être réalisé avec Chartre Métropole.

Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent

Sur la commune, ce sont près de 66% de la population qui utilisent quotidiennement la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail, contre environ 20% qui utilisent les transports en commun. La municipalité a tout intérêt à concentrer ses efforts d'urbanisation autour des lignes fortes de transports en commun, et augmenter les fréquences de ces derniers ainsi que prioriser leur insertion aux carrefours congestionnées pour favoriser l'augmentation de leur usage. Le développement des mobilités douces peut également permettre un report modal sur ces mobilités, mais suppose pour cela de développer des infrastructures plus nombreuses, pratiques, sécurisées et agréables afin d'inciter à leur usage. Les objectifs suivants participent ainsi de cet objectif :

Veiller à la prise en compte des itinéraires doux au niveau des connexions intercommunales et notamment avec Lèves, Lucé et Chartres dans le cadre du pôle gare multimodal

Créer un axe vert entre la Vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville pour notamment favoriser l'accès à la Vallée de l'Eure (la Véloscénie)

Privilégier les voies partagées et la desserte en transports en commun, les parcs de stationnement mutualisés et anticiper la problématique de desserte et d'accessibilité des sites de projets urbains

Ces démarches visent à réduire la congestion routière, favoriser une mobilité durable, économiser l'espace en rationalisant l'utilisation de l'espace urbain mais aussi des ressources (réduction des couts de construction et d'entretien en mutualisant les parkings) ainsi qu'une meilleure accessibilité notamment pour les personnes sans voiture, les personnes à mobilité réduite et les habitants des quartiers moins bien desservis.

Ce sont tout autant d'éléments d'une planification urbaine qui permet de concevoir des quartiers cohérents et bien connectés. Cela vise également à réduire la dépendance à la voiture individuelle et apporte un attrait supplémentaire aux projets urbains, car des sites bien desservis par les transports en commun et disposant d'infrastructures partagées peuvent attirer plus d'habitants, de commerces et d'entreprises, contribuant à la vitalité économique et sociale des quartiers.

Transformer la voie SNCF inutilisée en voie verte dédiée aux mobilités douces

L'ancienne voie ferrée en direction de Dreux représente une opportunité de création de voie verte comme espace sûr et agréable pour les mobilités douces. C'est aussi l'opportunité de relier le centre-ville à la Vallée du Couasnon par un itinéraire doux.

Favoriser le covoiturage en créant une aire de covoiturage à proximité des principaux axes de circulation

Créer une aire de covoiturage bien située le long des routes fréquentées permet d'offrir aux conducteurs et passagers un endroit pratique pour se rencontrer et partager leurs trajets, incitant davantage à la pratique du covoiturage et diminuant ainsi le nombre de voitures sur les routes.

3.1.3. Maintenir un tissu économique diversifié

S'appuyer sur la dynamique de rééquilibrage pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois, particulièrement à travers le projet Pôle Ouest

La création du Pôle Ouest vient répondre aux objectifs de rééquilibrage économique, déterminés dans le SCoT de l'agglomération chartraine. En effet, le développement économique se fait aujourd'hui principalement dans la partie Est de l'agglomération qui arrive bientôt à saturation en termes d'équilibres fonciers et de déplacements. Au-delà de l'échelle communautaire, le développement de ces secteurs d'activités constitue également un impératif pour la commune, dont une large majorité des habitants travaillent à l'extérieur. Il s'agit donc ici de répondre à un besoin local en termes d'emplois et ce pour deux raisons :

- renforcer l'attractivité du territoire en matière d'emplois afin d'attirer de nouveaux habitants ;
- permettre une réduction des déplacements vers Chartres et les autres communes de l'agglomération et favoriser une hausse de l'utilisation des modes doux ainsi qu'une réduction des flux de transit sur les axes structurants de la commune.

Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel

Dans un contexte concurrentiel très fort, du fait de la proximité immédiate avec Chartres, le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales dans le tissu urbain est un enjeu majeur à l'échelle communale. Non seulement ces activités sont des moteurs d'attractivité territoriale car elles créent des espaces de proximité urbaine, qui sont à la fois porteurs de l'image et de la qualité du cadre de vie mainvillois, mais elles permettent également de réduire les déplacements motorisés vers Chartres, dont l'armature commerciale est beaucoup plus structurée.

Compte tenu de l'absence d'un cœur commercial de type classique à Mainvilliers (« cœur de ville »), la préservation des pôles commerciaux, le long de la rue de la République notamment, est primordiale. C'est pourquoi le traitement de leurs abords doit être amélioré et leur accessibilité en modes doux facilitée.

Le tissu économique implique que certaines activités, en particulier artisanales, soient implantées dans le tissu urbain résidentiel. Leur maintien est essentiel pour la vitalité économique de la commune mais est conditionné par la réduction des possibles conflits d'usages avec les riverains. Ainsi, les entreprises artisanales installées en plein secteur résidentiel doivent y exercer des activités compatibles avec l'habitat.

Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques, notamment au sein de la zone d'activité du Vallier

Cette démarche permet de réduire les couts d'investissement et d'exploitation car les entreprises peuvent partager des infrastructures.

La proximité géographique entre différentes entreprises peut favoriser la collaboration et les synergies commerciales. Les entreprises peuvent se fournir mutuellement des biens et ou services et créer des opportunités de partenariat.

Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel mixant habitat, commerces et activités économiques sans nuisances (pollution, bruit, etc.)

Les besoins urbains évoluent au fil du temps. La mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier en quartier multifonctionnel permettra d'adapter l'environnement urbain aux nouveaux enjeux de mixité fonctionnelle, de « ville du quart d'heure », visant à réunir les différentes fonctions de la ville dans un périmètre restreint et ainsi de réduire les besoins de déplacement et les nuisances associées.

Le développement du Pôle Ouest offrira aux entreprises des espaces mieux adaptés à leur activité, tandis que la mutation du secteur existant permettra de répondre aux besoins en logements et d'intégrer cet espace au tissu environnant, déjà résidentiel, en recréant un morceau de ville cohérent avec le reste de la ville.

Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne au poids économique non négligeable

Les terres agricoles fertiles sont limitées et nécessaires pour produire des denrées alimentaires. En empêchant leur conversion en zones urbanisées, on garantit que les agriculteurs disposent des ressources nécessaires pour cultiver des récoltes de qualité et maintenir une production alimentaire constante.

Près de 40% de la surface communale sont occupés par des terres agricoles qui participent grandement de la qualité paysagère et du cadre de vie de Mainvilliers. Aujourd'hui, ces espaces subissent des pressions foncières fortes, du fait de l'extension urbaine de Mainvilliers. La conservation de ces espaces constitue donc un enjeu majeur pour la commune et son attractivité.

Permettre la diversification de l'agriculture et la création d'une zone préférentielle d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine favorisant les circuits courts

Depuis quelques années, se développent de nouveaux systèmes de production, plus proches des consommateurs, notamment par la mise en place d'exploitations qui utilisent les circuits courts pour alimenter principalement les consommateurs mainvillois et une partie des habitants de l'agglomération chartraine. De tels systèmes productifs locaux sont à préserver et valoriser, particulièrement dans ce contexte périurbain, car ils sont porteurs d'une image positive pour la commune. En outre, la mise en place de zones dédiées à ce type d'exploitations agricoles permet de consolider les franges agricoles de Mainvilliers et de contenir le front urbain de la ville, constituant ainsi un levier majeur de conservation de la surface agricole utile. Le développement des circuits courts tel que la Cueillette de Seresville traduit également la volonté de la commune de Mainvilliers de contribuer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre liées au transport des marchandises et ainsi d'apporter une réponse à un enjeu aussi bien global que local.

Enfin, la prise en compte de ces espaces vient appuyer la réflexion autour des conflits d'usage entre agriculteurs et riverains, notamment dans le cas des fermes et constructions agricoles implantées à proximité du tissu urbain de la commune.

Favoriser l'implantation d'équipement intercommunal

Permettre à travers le PLU l'implantation des projets d'équipements intercommunaux portés par Chartres Métropole. Il s'agit ici d'adapter le PLU pour correspondre à une vision plus globale du territoire métropolitain.

3.2. AXE 2 : une ville pour tous, un cadre de vie préservé

Comme cela a été soulevé à plusieurs reprises dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, les caractéristiques urbaines et paysagères mainvilloises, font de ce territoire un espace très agréable à vivre. Le PADD vient affirmer ce constat et créer les conditions d'optimisation de l'attractivité de Mainvilliers, notamment par un développement urbain maîtrisé, qui :

- Limite la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles sur le territoire ;
- Souligne la nécessité de donner plus de lisibilité au tissu urbanisé en favorisant l'affirmation d'un centre-ville, le renouvellement urbain et la densification, qui viennent renforcer la logique de proximité ;
- Affirme le besoin de mieux relier les différentes entités paysagères communales entre elles afin d'améliorer l'organisation du territoire, par la mise en place d'un maillage multimodal structurant (modes doux et axe de transport en commun) ;
- Préserve ainsi les espaces patrimoniaux, naturels et agricoles remarquables qui construisent l'identité de la commune.

3.2.1. Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels

Réduire le risque d'étalement urbain en ne permettant l'ouverture des espaces à l'urbanisation que lorsque les opportunités à l'intérieur du tissu urbain ont été étudiées et développer les nouveaux quartiers prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et suffisamment équipés

Cette démarche permet une utilisation efficace de l'espace, la préservation des terres agricoles, la réduction des émissions de carbone, l'économie des infrastructures, le renforcement de la vie de quartier.

En étudiant d'abord les opportunités à l'intérieur des zones urbaines on peut mettre en place une planification urbaine cohérente qui intègre efficacement les besoins de logement, d'infrastructures, de transports et de services.

Privilégier des formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation

Le projet précise les orientations visant à favoriser les formes urbaines denses dans les nouveaux espaces amenés à être urbanisés. En effet, qu'il s'agisse d'espaces à vocation économique ou d'habitat, les nouvelles constructions devront privilégier des implantations et des gabarits permettant une certaine compacité du bâti, contribuant à limiter les besoins d'extension de la ville sur les terres agricoles et naturelles.

Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade de manière à conforter le pôle urbain, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale

La production urbaine ne peut se faire en dehors des secteurs identifiés comme prioritaires pour le développement du territoire du SCoT de Chartres Métropole. Il s'agit notamment à Mainvilliers, dans le cas des constructions nouvelles à usage d'habitation, de ne pas étendre l'urbanisation en dehors des terrains que délimite la rocade. Afin de répondre aux objectifs de construction neuve fixés par le PLH de l'agglomération chartraine, le PADD privilégie le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain.

A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturels

La diversification des activités agricoles et notamment des modes d'exploitation, comme vu précédemment (agriculture périurbaine, circuits courts), est une opportunité de renforcer le front agricole en limites urbaines et ainsi d'en limiter les extensions.

Restreindre le nombre et la superficie des zones à urbaniser de façon à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

En restreignant les zones à urbaniser, on encourage une utilisation plus efficace et intensive des terres déjà urbanisées, ce qui réduit la pression sur les terres non urbanisées et les espaces naturels et agricoles. Cela contribue à la préservation de la biodiversité, à la qualité de l'air et de l'eau, et à la protection des habitats naturels.

Le PLU prévoit trois zones à urbaniser dont deux sont situées au sein du tissu urbain existant et une autre en extension, dûment justifiées (cf. partie suivante), encadrées par des OAP et répondant pour la plupart à des besoins en équipements et en logements.

Contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville

Les extensions urbaines sont strictement proscrites en dehors des limites du hameau de Seresville afin de conserver les caractéristiques remarquables de son bâti traditionnel. Cette orientation garantit également la préservation et le maintien du plateau agricole de Seresville et des différentes activités qui y sont pratiquées,aux fortes potentialités économiques et touristiques.

3.2.2. Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs à enjeux

Concilier densification du tissu urbain et qualité du cadre de vie

La construction de 65 logements par an ne doit pas se faire au détriment des terres naturelles et agricoles. C'est pourquoi cette orientation du PADD vise à optimiser le tissu urbanisé existant par densification et renouvellement urbain. Non seulement cela permet de ne pas empiéter sur les terres agricoles et naturelles qui ont vocation à être préservées, mais cela favorise également l'émergence d'une certaine mixité fonctionnelle et sociale, créatrice de lieux de rencontres et vecteur de réduction des déplacements motorisés.

Conformément au PLH, privilégier la densification de l'habitat le long des axes forts de desserte en transport en commun pour y affirmer le caractère urbain

Afin de permettre aux habitants d'utiliser d'autres moyens de déplacements que leur voiture personnelle et d'affirmer le caractère urbain existant, il apparaît primordial de permettre la densification des secteurs situés le long des axes forts de desserte en transport en commun.

C'est le cas notamment du quartier Tallemont-Bretagne et le secteur du Vallier qui devient une zone à vocation mixte (habitat/commerce) et dont le projet prend la forme d'une OAP.

Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (règlementation, OAP)

Les règles du PLU sont définies de manière à permettre une densification raisonnée du tissu existant, permettant de répondre aux besoins en logements et équipements tout en respectant l'identité urbaine et architecturale de chaque quartier.

Dans le cas de grandes opérations de renouvellement, la définition d'OAP permet d'encadrer au mieux la constitution de ces nouveaux morceaux de ville en rendant davantage lisible et applicables les ambitions de la commune et les orientations à respecter.

Maitriser la densification le long des axes historiques de Mainvilliers (rues de la République, du Château d'eau, Pierre Chesnay, Philarète Chasles, Paul Bert et avenue de la Résistance).

Certains axes historiques, repérés pour la plupart par les bâtiments protégés et intégrés au sein de zones spécifiques (UB), présentent une cohérence et une

identité architecturales particulières, qu'il s'agit de préserver, en évitant une densification anarchique qui viendrait dénaturer ces secteurs et créer des ruptures visuelles et esthétiques.

Autoriser l'évolution du tissu pavillonnaire : extensions du bâti existant, amélioration thermique, construction de logements intermédiaires (habitat individuel en bande ou superposé)

Les parcelles d'habitat pavillonnaire sont souvent de grandes tailles et très peu denses. Ainsi, le règlement du PLU autorise, avec plus de souplesse qu'auparavant, l'extension du bâti existant ou encore l'évolution de certaines zones vers de l'habitat intermédiaire. Cette démarche contribue à limiter l'étalement urbain et encourage une croissance plus dense en préservant les espaces naturels et agricoles.

Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables : secteur des Clozeaux, nouveau programme de renouvellement urbain (quartiers Tallemont-Bretagne et cœur de ville), zone Nord du Vallier, secteur Mandela-Fouré

Outre le projet des Clozeaux déjà initié, la réappropriation des dents creuses et des friches urbaines doit être appuyée. Elle permet de densifier le tissu urbanisé, d'augmenter la qualité du cadre urbain et de mettre en valeur l'image parfois négative de ces espaces intermédiaires. La valorisation de certains espaces dégradés ou peu qualitatif (secteur Tallemont, ZA du Vallier) vient renforcer l'attractivité de la commune.

3.2.3. Renforcer l'urbanité du centre-ville

Renforcer le caractère urbain du centre-ville par un zonage et un règlement adaptés, anticipant également l'arrivée d'une ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié)

Aujourd'hui, la structuration du tissu urbain offre assez peu de lisibilité. Il est important de remettre le centre-ville au cœur de l'organisation urbaine, notamment en affirmant son urbanité et en faisant croître son rayonnement et son attractivité. Aujourd'hui peu repérable, la municipalité a l'ambition de le rendre plus efficace et d'en faire une véritable centralité commerciale, de services publics, de loisirs, de détente ainsi que de mobilité. L'arrivée souhaitée d'une ligne structurante de transport en commun, ainsi que les différentes opérations de densification et de renouvellement, sont une opportunité pour la municipalité d'améliorer cette situation.

Constituer un véritable centre-ville en y regroupant les principaux équipements communaux (pôle culturel, pôle petite enfance, ALSH, groupe scolaire, et hôtel de ville) et une polarité commerciale renforcée autour de son marché forain et de ses commerces de proximité & Travailler sur l'image du centre-ville en maintenant les qualités spatiales et en renforçant les espaces verts par la création d'un parc linéaire

La création d'un parc linéaire connectant Tallemont-Bretagne au centre-ville administratif, et le développement d'un maillage de liaisons douces permettront de mettre en avant la logique de proximité de ce quartier et d'améliorer la qualité de vie urbaine de ce dernier. Un centre-ville animé et axé sur la proximité attirera un flux constant de population qui pourra accéder aux commerces locaux ainsi qu'aux équipements communaux. Cette logique de proximité réduira donc les distances parcourues pour les besoins quotidiens et favorisera la création d'espaces attrayants et fonctionnels pour les citoyens.

Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux & Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs

Ces démarches sont cruciales pour réduire la congestion routière, les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de vie en milieu urbain. Il est primordial

aujourd'hui de concevoir des villes de manière à ce que les infrastructures pour les modes de déplacement doux soient bien intégrées en créant des pistes cyclables sécurisées, des trottoirs larges, des zones piétonnes et des espaces verts accessibles. Développer l'accessibilité des équipements en transport collectifs permet la constitution d'une ville plus inclusive, et moins dépendante de l'automobile. Enfin, réduire le nombre de voiture sur les rues du centre-ville y améliore grandement la qualité de vie. Cela stimule aussi l'attractivité des équipements et commerces rendus plus visibles et par conséquent davantage utilisé par les habitants locaux.

Favoriser la requalification de l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain

L'avenue Gérard Philippe, route départementale traversant le tissu urbain de Mainvilliers du Nord au Sud, présente un caractère très routier (chaussée très large, terre-plein central, trottoirs souvent étroits…), révélateur de son ancien rôle de rocade, et fait de cet axe un élément de coupure paysagère, physique et mentale important.

Le tissu urbain de Mainvilliers s'est depuis longtemps étendu au-delà de l'avenue jusqu'à la route nationale, mais l'intégration de l'avenue en boulevard urbain, bien qu'entamé sur certains tronçons, reste à poursuivre afin de sécuriser cet axe, de le rendre plus adapté aux mobilités douces et d'en améliorer la qualité paysagère.

L'OAP n°3 (Secteur Vallier) en particulier suggère des aménagements visant à transformer cet axe en boulevard urbain, et qui reprennent certaines orientations définies dans l'OAP n°6 (Entrées de ville) (réduction de la vitesse de circulation, de la largeur de la voirie, traitement paysager des abords…).

3.2.4. Une vie locale encore plus dynamique

Il est question ici de pouvoir optimiser la mixité fonctionnelle. Afin d'améliorer le cadre de vie de Mainvilliers, la municipalité a choisi de favoriser une certaine mixité fonctionnelle (commerce, habitat, équipements) à l'échelle des quartiers, au travers de :

- la préservation des commerces de proximité, le long de certains linéaires commerciaux attractifs et dynamiques ;
- la création des conditions d'une vie locale de qualité qui incite à réduire les déplacements motorisés et accroît les échanges sociaux.

Structurer le tissu commercial de la commune et améliorer sa signalétique et son accessibilité & Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, haut et bas de la rue de la République (« Centres commerciaux les Houches et du COMPA»), centre-ville et zone du Vallier (croisement rue du Château d'Eau et avenue Gérard Philippe)

Faciliter la desserte des commerces en modes alternatifs à la voiture et mettre en place une signalétique plus efficace sont des enjeux forts, pour lesquels une réponse adaptée permettra le maintien et la consolidation des commerces de proximité et réduira l'évasion commerciale vers la ville de Chartres, notamment pour les grandes surfaces alimentaires. Il est alors question de conforter la place des polarités existantes, dans les quartiers Gambetta et Tallemont. Le rayonnement des deux pôles commerciaux de la rue de la République doit aussi être soutenu et pourra s'appuyer sur les locomotives commerciales existantes.

La mutation de la zone du Vallier sera également l'occasion d'y conforter un pôle commercial de proximité, en y intégrant notamment des commerces en rez-de-chaussée des nouveaux logements qui y seront implantés. Qui plus est, ces futurs commerces contribueront à faire évoluer l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain intégré au fonctionnement de la ville.

Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal & Développer les projets participatifs liés au patrimoine végétal

Les espaces publics sont aussi des catalyseurs importants de vie locale et de proximité et les espaces verts fournissent des lieux pour les loisirs, les activités sportives et récréatives, ce qui contribue au bien-être physique et mental de la population. De ce fait ils sont aussi des lieux de rassemblement, de liens sociaux et de potentiels événements communaux.

Dès lors, veiller à leur égale répartition sur l'ensemble du territoire communal semble primordial. Actuellement la commune n'est pas dotée d'un grand nombre d'espaces verts publics, si ce n'est le bois du château à l'ouest du de la ZA du Vallier. C'est pourquoi la commune envisage de créer un espace vert ouvert au public à l'est de la ville, matérialisée au sein de l'OAP n°2 (Secteur Jean Moulin) ainsi que d'aménager un parc linéaire au sein du quartier central de Tallemont.

Ces espaces verts doivent non seulement être de qualité mais aussi être dotés d'une desserte performante. La mise en place de multiples liaisons douces et le renforcement de la trame verte communale, sont autant d'outils qui permettront leur mise en valeur. Le développement de projets participatifs liés au patrimoine végétal local sera une opportunité pour améliorer leur visibilité et renforcera leur attractivité.

Anticiper chaque fois que nécessaire les besoins en équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des besoins des habitants actuels

L'offre en équipements, pour laquelle l'ambition est de la promouvoir en tant que moteur de la vie locale et créatrice de proximité, est un réel un enjeu à anticiper. Dans la perspective de pouvoir répondre aux besoins en logements de la population communale, tout en n'introduisant pas de déséquilibres nouveaux dans l'organisation quotidienne urbaine, il s'agira de mener de concert les futurs projets urbains avec les besoins en équipements des nouveaux habitants en améliorant ainsi l'offre (culturelle, petite enfance, loisirs) parfois limitée sur la commune et en anticipant les besoins en équipements sanitaires et médicaux (médecin généraliste notamment), dans un contexte généralisé de vieillissement de la population.

Contrôler et veiller au développement du réseau des nouvelles technologies de communication.

Le développement du réseau de fibre optique et d'accès aux nouvelles technologies de communication devra également être favorisé sur l'ensemble du territoire de façon à répondre aux besoins des entreprises et des particuliers.

3.2.5. Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire

Le patrimoine bâti mainvillois constitue un atout fort de l'attractivité de la commune, au même titre que sa richesse naturelle et paysagère. Dès lors, leur préservation est un enjeu majeur d'amélioration du rayonnement communal, dans un contexte d'agglomération marqué par la forte affluence touristique relative à la cathédrale de Chartres.

La volonté est également de préserver ce patrimoine pour garder un témoin de l'histoire (notamment agricole de la commune) malgré l'urbanisation et le développement industriel qui ont entrainé des changements importants dans les paysages et les économies locales.

Identifier les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver

Il est avant toute chose question d'améliorer la connaissance de ce patrimoine. Le présent PLU a ainsi identifié des éléments remarquables de patrimoine bâti, recensés dans les fiches patrimoine annexées au règlement, et défini des règles de protection de ces bâtiments. Des éléments de patrimoine naturels ont également été identifiés et protégés (cf. objectif suivant). Ce travail d'identification sera à poursuivre au fil des évolutions du document.

Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers (rue de la République, avenue Pierre Chesnais, rue Paul Bert, rue Jean Moulin, rue Léon Fouré)

Il est préconisé de préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues anciennes de Mainvilliers qui sont autant de témoins historiques des évolutions de la ville et des porteurs symboliques de son identité. Pour ce faire, le nouveau règlement a repéré de nombreuses longères et constructions anciennes en y préservant les éléments architecturaux remarquables (préservation de la forme, de la composition du bâtiment et des modénatures en cas de réhabilitation, utilisation des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment…).

Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, continuités…) et définir des protections adaptées à leur qualité écologique

Mainvilliers détient un patrimoine naturel très riche, dont la surface est composée à plus de 70% d'espaces non urbanisés et dont la conservation représente un enjeu central de renforcement de l'identité mainvilloise.

Une OAP thématique « Trames écologiques » identifie précisément les éléments de trames vertes et bleues existants sur le territoire, et les orientations à respecter pour assurer leur préservation.

Ces éléments sont également protégés au sein du plan de zonage et du règlement écrit du PLU sous différentes formes selon leur nature : espaces boisés classés, secteurs parc ou jardins, alignements d'arbres, arbres remarquables, classement en zone naturelle…

Adapter la gestion des espaces verts

Une gestion différenciée des espaces verts permet un meilleur accueil de la biodiversité tout en sensibilisant les habitants des quartiers pavillonnaires et les gestionnaires des logements collectifs bénéficiant d'espaces verts (palette végétale à privilégier, gestion des pelouses…). Cela relève de la gestion quotidienne des espaces verts publics.

Favoriser la mise en place d'un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel

Faire connaître ce patrimoine au grand public est aussi un objectif important dans l'optique de sa protection, c'est pourquoi il est envisagé de mettre en place un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel, qui est une manière de faire prendre conscience aux habitants de la fragilité et de la sensibilité de ces milieux. Cet itinéraire est détaillé au sein de l'OAP thématique « Trames écologiques ».

Enfin, faciliter l'accessibilité au patrimoine naturel permet de renforcer la qualité de vie des habitants pour lesquels il s'agit d'espace de respiration et de détente.

Prévoir des zones de transition paysagère (espaces verts publics, coulées vertes, zones dédiées à l'agriculture périurbaine) entre espaces bâtis et espaces naturels permettant de conforter la trame verte et bleue

L'identification fine des espaces paysagers de qualité sert également de levier à la mise en place de zones de transition de qualité entre espaces urbanisés et naturels. Ainsi, les espaces verts publics, les coulées vertes et les autres secteurs dédiés à l'agriculture périurbaine créent de réelles zones tampons entre des espaces aux finalités bien différentes mais aux interrelations fortes, notamment dans le cadre de l'amélioration de la qualité de vie des Mainvillois.

Renforcer les articulations des bords de ville, en proposant notamment un réseau de chemins alternatifs à la RN 1154 et permettant de mieux bénéficier de la proximité des horizons du plateau

L'instauration de zones tampons entre les espaces urbanisés de l'ouest de la commune et les terres agricoles, qui devront être constituées de cheminements pour les mobilités douces et de strates végétales, permettra de renforcer les

articulations des limites de la ville et favorisera la déambulation des habitants vers les espaces agricoles. Situées à la limite des zones urbaines, ces zones permettront de profiter des larges vues sur le plateau agricole et constitueront un nouveau lieu de destination pour les Mainvillois, contribuant à reconnecter les espaces urbains aux espaces agricoles.

Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres

La préservation des vues vers la cathédrale de Chartres revêt un intérêt majeur d'un point de vue patrimonial, architectural et urbanistique. En tant que chef-d'œuvre de l'architecture gothique, la cathédrale de Chartres représente un témoignage historique et culturel important. Les vues non obstruées vers cette cathédrale permettent de maintenir l'intégrité visuelle de l'environnement historique dans lequel elle s'inscrit, contribuant ainsi à la préservation du caractère esthétique et authentique de la région. Elles favorisent également une expérience esthétique positive pour les résidents et les visiteurs, renforçant ainsi l'attractivité touristique de la région.

Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale

Les entrées de ville constituent la première impression que les visiteurs et les résidents ont de la commune, jouant ainsi un rôle essentiel dans la perception globale de la qualité de vie et de l'attrait de la localité. Une requalification soignée et bien pensée contribuerait à améliorer l'image de la ville, à renforcer son identité urbaine et à créer un environnement accueillant et esthétiquement plaisant.

Le PLU intègre une OAP n°6 « Entrées de ville » qui décline un ensemble d'orientations à respecter dans les éventuels développement ou requalification des entrées de ville, notamment aux interface ville/campagne, afin d'assurer une transition paysagère et urbaine de qualité.

Utiliser le potentiel de l'ancienne voie ferrée comme support d'une trame verte pour le développement des mobilités douces et de loisirs en reliant les différents espaces verts communaux (parc des Vauroux, Bois du Château, vallée du Couasnon)

La voie ferrée aujourd'hui inusitée, traversant le territoire, représente un potentiel important de développement d'un axe fort de mobilité douce et espace vert ludique (parc linéaire ou « voie verte » intégrant une piste cyclable, etc.) connectant le centre-ville à la vallée du Couasnon.

Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics

Renforcer la présence des arbres dans les rues et espaces publics offre de nombreux avantages tant sur le plan esthétique que sur les plans environnemental, social et économique.

D'une part ils améliorent la qualité de l'air, puisqu'ils absorbent le dioxyde de carbone et produisent de l'oxygène par photosynthèse. Ils fournissent aussi de l'ombre et contribuent à la réduction de la chaleur générée par les surfaces pavées et les bâtiments, ce qui crée des ilots de fraicheur et améliore le confort thermique des habitants.

D'un autre point de vue, les arbres ajoutent une touche esthétique à l'environnement urbain en créant un cadre naturel et agréable. Des rues bordées d'arbres rendent la marche et le vélo plus agréable et attrayants, encourageant ainsi des modes de transports plus durables. Cela a un réel impact positif sur le bien être mental des habitants. De plus, les espaces ombragés créés par les arbres offrent des endroits propices à la rencontre, à la détente et aux activités sociales, renforçant ainsi le tissu communautaire.

3.3. AXE 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique

3.3.1. Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées

Contribuer, par un règlement adapté, à l'amélioration thermique et à la diversification des ressources énergétiques pour les constructions existantes & Permettre le recours aux dispositifs écologiquement performant ainsi que les initiatives innovantes d'isolation des constructions ; favoriser la rénovation thermique du bâti existant.

Le parc de logement mainvillois est assez ancien et, de ce fait, n'est pas particulièrement performant du point de vue énergétique, notamment thermique. Afin de limiter l'impact sur l'environnement mais aussi de réduire le risque de précarité énergétique pour les ménages les plus fragiles, deux types d'intervention doivent être envisagées dans la réglementation :

- L'amélioration, d'une part, de la performance énergétique du bâti existant, en optimisant l'isolation thermique et l'étanchéité à l'air ;
- L'atteinte, d'autre part, de la haute performance énergétique des constructions neuves, par l'utilisation accrue des énergies renouvelables.

Concevoir un développement urbain innovant et durable en inscrivant les grands projets de développement (Boisville, Les Clozeaux…) ou de renouvellement urbain (Tallemont-Bretagne, zone Nord du Vallier et site des espaces verts) dans une politique volontariste de réduction de la consommation énergétique

Le secteur du bâtiment est l'un des plus gros contributeurs aux émissions de carbone pour plusieurs raisons telles que sa consommation d'énergie, de par sa construction et les matériaux qui sont utilisés, l'inefficacité énergétique de certains vieux bâtiments mais surtout à cause d'un développement urbain qui n'a parfois pas été pensé sur le long terme.

Bâtir des logements moins gourmands en énergie et ressources constitue donc un axe crucial de lutte contre le dérèglement climatique en s'insérant dans un processus de transition énergétique, qui répond par le même coup à des enjeux d'inégalité ou de précarité lié au coût (croissant) de l'énergie pour les habitants.

Etudier la mise en place d'un service public de réseau de chaleur à partir de l'existant en privilégiant les secteurs denses et accueillant une densité énergétique importante (équipements publics, nombre élevé d'utilisateurs de chaleur…)

Un réseau de chaleur est un système d'approvisionnement en énergie thermique où la chaleur est produite de façon centralisée dans une ou plusieurs installations (comme des centrales thermiques, des centrales de cogénération, des usines d'incinération de déchets, ou des installations utilisant des énergies renouvelables) et est ensuite distribuée à travers un réseau de canalisations vers divers bâtiments (résidences, bureaux, industries, etc.) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire ou d'autres besoins thermiques.

Ce système permet d'optimiser l'efficacité énergétique en centralisant la production de chaleur dans des installations plus efficaces que de multiples systèmes individuels. Les réseaux de chaleur utilisent souvent des énergies renouvelables, de la biomasse, de la géothermie, ou récupèrent de la chaleur provenant de processus industriels.

Un réseau de chaleur constitue ainsi un moyen efficace de distribuer de la chaleur produite de manière centralisée à partir de différentes sources d'énergie vers les bâtiments, contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'efficacité énergétique.

Est ainsi envisagée sur la commune la possibilité de créer un réseau de chaleur urbain utilisant les ressources du centre de traitement et de valorisation des déchets de la commune et redistribuant la chaleur produite vers le centre-ville, notamment le quartier Tallemont-Bretagne). Cette démarche permettrait de réduire la dépendance de la commune aux énergies fossiles.

Favoriser l'implantation d'un équipement intercommunal par l'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets portée par Chartres Métropole Traitement et Valorisation.

L'extension consiste dans un premier temps en la création d'une plateforme permettant la mise en balles d'ordures ménagères ainsi que l'assimilation et le stockage de 18 000 balles, soit 15 000 tonnes de déchets ménagers. La réalisation de ce projet permettra de ne pas recourir à l'évacuation de déchets en dehors du site avec un risque d'enfouissement et de lisser la gestion des déchets en fosse de l'Unité de Valorisation Energétique pendant les périodes d'arrêt technique et de travaux majeurs tels que la mise en conformité liée aux Brefs Incinération.

Puis, un projet d'une plus grande envergure permettra de regrouper autour de l'UVE actuelle un centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers à visée intercommunale.

3.3.2. Favoriser la biodiversité et les ilots de fraicheur

En lien avec l'orientation « Préserver le patrimoine naturel mainvillois » de l'axe précédent, cette orientation met l'accent sur la préservation de la biodiversité locale, en s'appuyant sur les trames écologiques identifiées, et sur la préservation ou constitution d'ilots de fraîcheurs dans un contexte de réchauffement climatique global affectant plus particulièrement les espaces urbains. Elle vise à promouvoir une planification urbaine respectueuse de l'environnement et favorable à la qualité de vie des habitants.

La **vallée du Couasnon** représente l'espace naturel le plus important de Mainvilliers, et doit être mise en valeur, à la fois en préservant son caractère naturel (« *Poursuivre la valorisation des bords du Couasnon dans le cadre du Plan Vert et des mares de Mainvilliers* »), en réduisant les obstacles à l'écoulement ou en permettant leur franchissement par la faune, et en préservant de l'urbanisation les habitats aquatiques et humides, conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ; mais également en rendant la vallée plus accessible au public. Améliorer ses accès est donc un enjeu important.

Dès lors, il apparaît judicieux de pouvoir créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre urbanisé de Mainvilliers (« *Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville via l'ancien tracé de la voie SNCF »)*. Cet axe pourrait servir de colonne vertébrale à la trame verte, zone d'abri et de refuge pour un certain nombre d'espèces faunistiques. De plus, il permettrait de mettre en résonance ces espaces naturels avec les espaces verts situés dans le tissu urbanisé (site des Vauroux, bois du Château, jardins privés, etc.) (« *Relier les espaces verts communaux à la vallée du Couasnon en renforçant l'armature végétale existante constitutive de la trame verte et des continuités écologiques* »). Enfin, la consolidation de cette trame verte est un moyen de préserver et relier les différents bosquets et haies, qui forgent le caractère paysager remarquable du plateau de Levesville (« *Préserver et relier chaque fois que possible les bosquets et les haies, en particulier sur le plateau de Levesville* »).

La **nature en ville** revêt également une importance toute particulière, et est à connecter avec les espaces naturels qui bordent le tissu urbain. Il s'agit ainsi de favoriser l'intégration harmonieuse des espaces verts et naturels dans la structure urbaine en créant des connexions accessibles aux piétons et aux cyclistes entre les quartiers et les zones naturelles (« *Mettre en relation la trame verte avec les quartiers et relier par l'aménagement de liaisons douces les parties urbaines et naturelles de la commune* »), de mettre en avant et entretenir les espaces boisés existants au sein de l'environnement urbain pour leur valeur écologique (habitats

pour la faune et la flore locales) et leur contribution au bien-être des habitants (« *Valoriser les espaces boisés d'importance situés dans le milieu urbain : site des Vauroux, bois du Château* »), et enfin d'encourager l'intégration d'aménagements paysagers de qualité dans les projets d'urbanisation à venir, créant ainsi de nouvelles connexions écologiques et diversifiant les strates végétales (arborées, arbustives et herbacées) pour renforcer la biodiversité (« *Permettre dans les projets d'urbanisation futurs, le développement de la trame verte* »).

D'autres trames écologiques sont à prendre en compte pour protéger la biodiversité : il s'agit des **trames brune et noire**. La première représente le réseau des espaces naturels non urbanisés, des sols vivants et des habitats terrestres qui jouent un rôle vital dans la préservation de la nature et de la biodiversité au sein des zones urbanisées (« *Préserver des corridors dans les réserves non bâties et végétalisées pour créer ces connexions inter-quartiers tout en constituant une trame brune relative au maintien d'un sol vivant* »). La seconde concerne l'obscurité ou l'absence de lumière artificielle : la lumière artificielle constitue une pollution lumineuse pour de nombreuses espèces nocturnes (insectes, chauve-souris…), interférant dans leur vision, leur activité alimentaire, leurs comportements. Il s'agit notamment de préserver des couloirs non-lumineux et/ou réduire les effets de l'éclairage artificiel la nuit (« *Préserver une trame noire et renforcer celle-ci par l'optimisation du matériel (mats de faibles hauteurs, longueur d'ondes adaptées), la suppression de points lumineux et la superposition de cette trame avec la trame verte et bleue*. »). L'OAP thématique « Trames écologiques » comporte plusieurs orientations relatives à ces trames brune et noire.

3.3.3. Préserver la ressource en eau

Désimperméabiliser certains secteurs de l'espace public (place, parking, cheminements piétons et cyclables…), limiter les surfaces imperméabilisées lors des nouvelles opérations d'aménagement afin de réduire le volume d'eaux de ruissellement à prendre en charge dans les réseaux

La progression des surfaces bâties (extension et/ou densification et renouvellement urbain), induit une augmentation de l'imperméabilisation des sols qui introduit des déséquilibres dans l'évacuation des eaux de pluie et dans l'alimentation des nappes phréatiques. En outre, l'imperméabilisation accrue des sols est facteur de rejet des eaux de ruissellement dans les cours d'eau, accentuant les risques d'inondation, déjà sensibles dans le secteur. C'est pourquoi, le PADD préconise la dés-imperméabilisation de plusieurs secteurs de l'espace urbanisé (place, parking, liaisons douces, etc.) par le renforcement des zones de pleine terre. C'est également pourquoi le règlement fixe désormais un pourcentage minimum de pleine terre dans les zones urbaines.

Prévoir des ouvrages de dépollution des eaux pluviales ruisselant sur les espaces circulés (voiries, parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel afin de ne pas accroître les pressions qualitatives sur une ressource déjà fragilisée

La mise en place d'ouvrages de dépollution des eaux pluviales qui ruissellent sur les zones de circulation telles que les voiries et les parkings est essentielle pour éviter d'aggraver la dégradation de la qualité de l'eau du réseau hydrographique.

Les surfaces circulées comme les routes et les parkings peuvent accumuler divers polluants provenant des véhicules, tels que les hydrocarbures, les métaux lourds et les produits chimiques. Ces substances nocives, si elles atteignent les cours d'eau ou les nappes phréatiques, peuvent causer une détérioration de la qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques. En prévoyant des ouvrages de dépollution, on réduit directement la quantité de ces polluants introduits dans le milieu naturel.

De plus, les eaux de ruissellement peuvent transporter des sédiments, des débris et d'autres contaminants présents sur les surfaces urbanisées. En filtrant et en épurant ces eaux avant leur rejet, les ouvrages de dépollution permettent de

minimiser les risques de colmatage des cours d'eau, de dégradation des habitats aquatiques et d'altération de la biodiversité.

La préservation de la qualité de l'eau est d'autant plus cruciale que de nombreuses ressources en eau sont déjà sous pression et fragilisées. En effet, l'Etat Initial de l'Environnement souligne une mauvaise qualité des eaux de surfaces (ru du Couasnon et mares) comme des eaux souterraines (masse d'eau de la craie FRHG211) à Mainvilliers. A l'échelle métropolitaine, le SCoT indique que le territoire dispose de ressources en eau abondantes, mais que ces ressources sont sujettes à une dégradation marquée de leur qualité, notamment du point de vue des pesticides et surtout des nitrates, entraînant la fermeture de certains captages

Un meilleur traitement des eaux pluviales en amont est donc indispensable pour en limiter la dégradation chimique, déjà très affectée par l'usage des pesticides et nitrates sur le territoire.

Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle & Encourager la récupération (cuves) et la réutilisation des eaux de pluie pour réduire les consommations d'eau potable & Mettre en place une gestion alternative des eaux de pluie sur l'ensemble de la commune

La récupération des eaux de pluie permet de réduire la demande en eau potable pour des usages qui ne nécessitent pas forcément une qualité d'eau élevée comme l'irrigation des jardins, des espaces verts de la ville, le nettoyage extérieur. Avec une telle démarche, la pression sur les systèmes de distribution d'eau potable et les stations de traitement des eaux usées est réduite.

C'est de plus un bon moyen de faire face aux variations météorologiques saisonnières et aux sécheresses induites par le changement climatique.

La récupération et la réutilisation des eaux de pluie font partie d'une approche de développement durable qui vise à optimiser l'utilisation des ressources naturelles tout en minimisant les impacts environnementaux.

Afin de promouvoir une telle utilisation des eaux pluviales, le règlement du PLU intègre dans son article 4 la détermination d'un débit maximum raccordable des eaux de pluie au réseau d'assainissement pluvial.

Le maintien de l'obligation d'un réseau d'assainissement de type séparatif dans les nouvelles opérations est un enjeu majeur pour la gestion des eaux pluviales, notamment au sein du Pôle Ouest.

Conserver des exigences fortes de surfaces végétalisées, d'espaces verts de pleine-terre pour les futures constructions et développer les toitures ou murs végétalisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Ces mesures améliorent la gestion des eaux pluviales, réduisent les risques d'inondations et de ruissellement excessif, améliorent la qualité de l'eau, contribuent à la régulation thermique et favorisent la biodiversité, contribuant ainsi à créer des environnements urbains plus durables, résilients et agréables pour les habitants et la nature.

3.3.4. Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances

Le territoire de Mainvilliers est soumis à de multiples risques, naturels et technologiques, pour lesquels le PLU assure une prise en compte importante. Ainsi, pour chacun des différents risques existants, le PADD et le règlement de zonage se conforment aux documents supra communaux existants et édictent des règles compensatoires à l'exposition aux risques

Anticiper les risques naturels en prenant en compte les risques liés aux mouvements de terrain et aux cavités souterraines dans tous les projets de construction

La commune est soumise à des risques de mouvements de terrain et d'effondrement de cavités souterraines. Le PADD vient renforcer cette prise en

compte et oriente le règlement du PLU vers une limitation du nombre de constructions neuves dans les zones concernées.

Tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappe affleurante dans le PLU

Le PADD cartographie les espaces soumis aux risques naturels liés à l'eau. De plus, une cartographie du risque de remontée de nappe est annexée au règlement du PLU. Les constructeurs sont donc informés des risques et devront procéder à des études supplémentaires sur les secteurs concernés.

Prendre en compte le risque de Transport de Matières Dangereuses par voies routières et ferroviaires (RN1154 et voie ferrée)

La prise en compte de ce risque peut se faire par la requalification de certaines voies et la mise en place de liaisons douces qui n'empruntent pas nécessairement ces axes-là.

Réduire les besoins de déplacements en véhicule motorisé des usagers de la ville enfin de limiter les nuisances dues aux émissions de CO2

Cet objectif est au croisement de nombreux autres, concernant la densification le long des axes de transport, la mixité fonctionnelle, le développement des mobilités douces et transports en commun etc., et permet la réduction ou limitation de nombreuses nuisances : pollution et émissions de gaz à effets de serre, trafic bruyant et/ou dangereux, dépendance aux énergies fossiles, imperméabilisation des sols…

La réduction des besoins de déplacements en véhicule motorisé est une stratégie fondamentale pour promouvoir une urbanisation durable, améliorer la qualité de vie, réduire les impacts environnementaux et encourager l'adoption de modes de modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

Protéger les habitants dans les secteurs soumis aux nuisances sonores (RN1154, RD24, RD105, RD939 et la ligne Paris-Brest)

A Mainvilliers, de nombreuses infrastructures de transports sont classées d'après l'arrêté A.P n° n°2012285-0002 du 11 octobre 2012. A noter que la commune subit également les nuisances de la voie ferrée (ligne Paris-Brest) qui est classée en catégorie 2.

A partir de la carte du bruit de la commune lié aux infrastructures routières et ferroviaires, il convient de requalifier des voies et soumettre les nouvelles constructions aux normes d'isolement acoustiques prescrites dans les différents textes réglementaires.

3.4. Objectifs chiffres de modération de la consommation d'espace

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pris par le PADD sont établis suivant les objectifs énoncés dans l'Orientation 1 de l'Axe 2 suivante du PADD :

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

En 2012, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha, soit 29% de la surface totale de la commune.

Cette enveloppe se compose de deux parties distinctes. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au

nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

L'analyse de la consommation foncière réalisée entre 2012 et 2022 montre que **93 ha ont été consommés en extension urbaine**, comprenant les 68,3 ha du périmètre de la ZAC du Pôle Ouest qui sont voués à être urbanisés à termes.

La commune souhaite s'inscrire au sein des objectifs du Zéro Artificialisation Nette et ainsi contrôler la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée entre 2012 et 2022 pour les projets communaux à l'horizon 2032.

Par conséquent le PADD fixe les **possibilités d'extension pour les projets communaux à 4,75 ha à l'horizon 2032,** correspondant à un ralentissement de l'ordre de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES O.A.P.

L'article L151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme « *peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'aménagement et de développement durables, et peuvent prévoirnotamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Au regard de ces possibilités, la commune de Mainvilliers a choisi d'élaborer :

- **Trois orientations d'aménagement « thématiques » : elles concernent l'ensemble de la commune et prévoit l'établissement de circulations douces, trames écologiques et la conservation du patrimoine bâti.**
- **Sept orientations d'aménagement et de programmation « sectorielle », sur les secteurs suivants :**
  - **Les Clozeaux**
  - **Jean Moulin**
  - **Le Vallier**
  - **Mandela-Fouré**
  - **Boisville**
  - **Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers de CMTV**
  - **Entrées de ville**

Au total, la commune prescrit 10 orientations d'aménagement et de programmation.

4.1. Thématique Circulations Douces

La ville de Mainvilliers souhaite définir une politique globale de développement des mobilités douces. Pour ce faire, elle a élaboré un plan vélo dont les préconisations se retrouvent dans cette OAP. Le plan vélo est un outil de programmation et de planification permettant de définir des actions à mettre en place à court, moyen et long terme.

Il s'agit de proposer des réponses aux besoins d'aménagements cyclables (pistes cyclables, voies vertes, bandes cyclables, zones apaisées, voies partagées piéton/vélo…) et aux besoins en stationnement vélo.

De plus, le réseau existant de cheminements piétons, bien que développé dans le tissu urbain déjà constitué, sera à développer vers le plateau agricole et les franges de la ville.

Cette OAP répond aux objectifs du PADD suivants :

- Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en : […] Promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs : renforcement du réseau cyclable en lien avec le schéma de développement cyclable, création d'aménagements continus, qualitatifs (sécurité, confort, lisibilité) qui permettent d'accéder aux équipements, aux commerces, mais également aux espaces patrimoniaux et paysagers de la commune et des territoires voisins.
- Veiller à la prise en compte des itinéraires doux au niveau des connexions intercommunales et notamment avec Lèves, Lucé et Chartres dans le cadre du projet de pôle gare multimodal.

- Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville pour notamment favoriser l'accès à la vallée de l'Eure (La Véloscénie).
- Transformer la voie SNCF non utilisée en voie verte dédiée aux mobilités douces.
- Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux.
- Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs.

Elle décline, en trois axes, un ensemble d'actions, générales ou spatialisées, visant à améliorer, développer et sécuriser les liaisons douces et l'usage des modes actifs sur le territoire communal.

4.2. Thématique Trames Ecologiques

L'OAP Trames écologiques vise à renforcer la place de la trame verte et bleue, et à prendre en compte les trames noire (absence de pollution lumineuse) et brune (qualité des sols), dans le projet communal. Elle introduit la trame verte et bleue au cœur du document d'urbanisme en lien avec les mesures déjà mises en œuvre.

Opposable aux tiers dans un lien de compatibilité, elle fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD. Elle répond notamment à l'objectif 3 de l'Orientation 5 de l'Axe 2 : « *Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, continuités…) et définir des protections adaptées à leur qualité écologique*. »

Sont identifiés au sein de l'OAP des éléments de paysage et de trames écologiques tels que cœur d'ilots, alignements d'arbres et boisements, protégés par ailleurs au document graphique du PLU.

Sont déclinés des orientations à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire pour permettre la préservation et valorisation des trames écologiques ainsi qu'un meilleur traitement paysager des abords des espaces naturels et agricoles ; sont déclinées également des orientations écologiques à prendre en compte dans les opérations de construction.

4.3. Thématique Patrimoine

La préservation du patrimoine bâti est une volonté forte affichée par la municipalité, qui a engagé une réflexion sur la protection patrimoniale, tout d'abord en effectuant son recensement, puis en y associant un corpus règlementaire correspondant.

L'histoire de Mainvilliers se perçoit à travers les formes et compositions de certaines parcelles, caractéristiques d'un tissu urbain ancien. On observe ainsi à Mainvilliers un tissu ancien rural composé de parcelles en lanières où s'érigent des longères (bâtiments d'habitation étroits, long et bas, caractéristiques de nombreuses régions rurales françaises). Ce tissu est aujourd'hui entouré de tissus urbains plus modernes, de différents types (pavillonnaires, immeubles collectifs…). D'autres bâtiments témoignent d'étapes plus récentes du développement de Mainvilliers et se distinguent par une qualité architecturale particulière. La présente OAP vise à protéger les bâtiments repérés d'opérations de démolitions-reconstruction qui dénatureraient le tissu ancien mainvillois ou démoliraient des éléments constitutifs de son histoire et son identité.

L'objet du repérage patrimonial est ainsi de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage urbain mainvillois, qu'ils soient des éléments isolés remarquables ou bien des éléments formant une structure urbaine cohérente. Il a été guidé par une approche sensible et historique du territoire pour en conserver les éléments marquants par leur architecture, leurs décors et formes ainsi que leur histoire. Ils constituent pour certains des points de repère au sein de la ville.

L'OAP vise ainsi à :

- Recenser le patrimoine bâti remarquable ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti recensé ;
- Préserver les structures urbaines historiques et les éléments architecturaux significatifs.

Elle répond aux objectifs du PADD suivants :

- « Identifier les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver »
- « Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers »

Les bâtiments repérés sont repris et protégé au règlement graphique.

4.4. Secteur Les Clozeaux

L'aménagement du secteur des Clozeaux s'inscrit dans le cadre d'une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté ». L'opération, à vocation principale d'habitat, se situe dans le centre-ville de Mainvilliers, sur un espace de dent creuse, au sein d'un cœur d'îlot constitué de jardins et de fonds de parcelles et porte sur une superficie totale de 3,6 hectares. Le site est bordé par la rue du Château d'Eau au nord et la rue Paul Bert au sud.

Les objectifs portés par cet OAP sont :

- Réaliser une opération d'aménagement en densification d'une dent creuse ;
- Permettre la réalisation de 46 logements individuels et 34 logements collectifs en accession libre ;
- Prévoir 43 de logements locatifs sociaux dans l'opération ;
- Mailler l'îlot du nord au sud via des voies de dessertes et des cheminements doux ;
- Limiter la prise de vitesse des véhicules motorisés au sein du nouveau quartier ;
- Préserver des espaces verts paysagers.

Cette OAP, déjà existante dans le PLU précédent et dont la première tranche est rétrocédée à la ville en 2024, vise à répondre à un besoin en logements identifié pour répondre aux ambitions démographiques de la commune, et à répondre à ce besoin par densification d'un cœur d'ilot particulièrement vaste et peu perméable (près de 500m entre les rues du 4 Septembre et Léon Fouré, sans moyen de traverser l'ilot en direction Nord-Sud sur cette longueur).

La programmation prévue permet la réalisation de logements aux typologies variées (individuels/collectifs, accession libre/ logements sociaux…), et prend en compte l'enjeu de développement des mobilités douces sur la commune.

La qualité paysagère de l'opération est au cœur de l'OAP, qui impose « de lui apporter une ambiance jardinée forte qui l'inscrira dans l'esprit des parcelles voisines. Pour cela, l'utilisation de toutes les strates végétatives sont utilisées et réparties selon les espaces et les besoins qui en découlent. Dans toute la composition paysagère proposée, le choix des végétaux est précis et répond à des critères induits par le sol, le climat, l'espace et les besoins en suivi de la part des services communaux ».

4.5. Secteur Jean Moulin

Le secteur Jean Moulin est situé à l'Est de Mainvilliers, en limite de Chartres. Il est bordé au nord par l'avenue Gambetta, à l'Est par la rue Jean Moulin et au sud par l'avenue Pierre Chesnais. Dans son intégralité, l'îlot est d'environ 6,69 hectares, à cheval sur Mainvilliers et Chartres. Il n'est pas traversant, ce qui constitue une rupture assez importante des mobilités. C'est un des îlots les plus vastes de Mainvilliers.

Il est constitué de parcelles en lanière caractéristiques d'un tissu urbain ancien. Ces parcelles accueillent des habitations anciennes pour la plupart, implantées à

l'alignement de la rue ou en léger retrait, dégageant des jardins tout en longueur en fond de terrain

Ces jardins ne sont pas perceptibles depuis l'espace public des rues adjacentes, excepté depuis l'avenue Pierre Chesnais au niveau de la parcelle 195. Depuis cette position, un horizon boisé se dégage à l'arrière des habitations, rendant compte de l'existence de ce cœur d'îlot vert, ancien, préservé des pollutions diverses que peuvent représenter des terres agricoles traitées avec des pesticides ou encore des parcelles ayant accueillies des activités industrielles polluantes. C'est pourquoi sa préservation apparaît comme un objectif majeur

Les objectifs visés par cette OAP sont directement liés à la préservation d'espaces végétalisés constitutifs de la trame verte communale.

Comme présenté dans l'OAP thématique « Trames écologiques », le secteur Jean Moulin accueille un cœur d'îlot vert, ancien, préservé ainsi des pollutions diverses que peuvent représenter des terres agricoles traitées avec des pesticides ou encore des parcelles ayant accueillies des activités industrielles polluantes. De plus, Mainvilliers étant une ville très urbanisée et relativement dense, elle possède peu d'espace préservé de ce type. Enfin, la ville, et plus particulièrement sa partie Est, présente une lacune en espaces verts accessibles au public.

Les objectifs de l'OAP sont donc les suivants :

- Préserver le cœur d'îlot de l'urbanisation ;
- Réduire l'effet de coupure créé par la grande taille de l'îlot ;
- Mailler le secteur par des cheminements doux ;
- Créer un espace vert accessible au public en fond de parcelle.

L'OAP vise ainsi à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal.
- Développer les projets participatifs liés au patrimoine végétal.
- Identifier les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver.
- Mettre en relation la trame verte avec les quartiers et relier par l'aménagement de liaisons douces les parties urbaines et naturelles de la commune.
- Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur

4.6. Secteur Le Vallier

La zone d'activité économique du Vallier est un espace peu qualitatif, repéré par le SCoT Chartres Métropole et par le diagnostic territorial du présent PLU comme un espace de renouvellement urbain. La ZAC intercommunale « Pôle Ouest » est en effet en plein développement de l'autre côté de la rocade, avec pour principe de rééquilibrer le territoire et de relocaliser les activités économiques porteuses de développement mais implantées en cœur urbain et générant ainsi des nuisances vis-à-vis de secteurs résidentiels.

La commune souhaite donc faire muter à terme le secteur du Vallier vers de l'habitat, de façon à intégrer ces espaces peu denses au tissu existant, et à répondre aux besoins de nouveaux logements sans générer davantage d'étalement urbain. Plusieurs petites opérations de logements ont eu lieu aux abords ou au sein de la zone d'activité, exposant les habitants à ses nuisances, et entamant la mutation du secteur. La Ville a donc souhaité réaliser une orientation d'aménagement sur ce secteur pour en encadrer la mutation.

Cette OAP vise ainsi à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- Construire 65 logements par an, diversifier le parc, développer une offre adaptée aux publics spécifiques ;
- Transformer la voie SNCF non utilisée en voie verte dédiée aux mobilités douces ;

- Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel ;
- Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques, notamment au sein de la zone d'activité du Vallier.
- Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel mixant habitat, commerces et activités économiques sans nuisances (pollution, bruit, etc.).
- Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables : secteur des Clozeaux, nouveau programme de renouvellement urbain (quartiers Tallemont-Bretagne et cœur de ville), zone Nord du Vallier, site des espaces verts.
- Conformément au PLH, privilégier la densification de l'habitat le long des axes forts de desserte en transport en commun pour y affirmer le caractère urbain.
- Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs.
- Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, haut et bas de la rue de la République (« Centres commerciaux les Houches et du COMPA »), centre-ville et zone du Vallier (croisement rue du Château d'Eau et avenue Gérard Philippe).
- Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal.
- Concevoir un développement urbain innovant et durable en inscrivant les grands projets de développement (Boisville, Les Clozeaux…) ou de renouvellement urbain (Tallemont-Bretagne, zone Nord du Vallier et site des espaces verts) dans une politique volontariste de réduction de la consommation énergétique.
- Valoriser les espaces boisés d'importance situés dans le milieu urbain : site des Vauroux, bois du Château.

4.7. Secteur Mandela-Fouré

Le secteur Mandela-Fouré (environ 2,14ha) est constitué de parcelles accueillant des équipements publics, notamment le centre de gestion des espaces verts et deux terrains de tennis. Sont également inclus dans le périmètre un logement et une friche boisée.

Le centre technique des espaces verts étant voué à déménager sur le secteur du Vallier, l'OAP vise à encadrer la mutation de ce secteur vers un nouveau quartier résidentiel. Cela doit permettre d'offrir de nouveau logements, dans un secteur proche du centre-ville et de ses équipements et commerces. Le site est par ailleurs bien desservi en voiture et présente quelques espaces naturels à valoriser.

Le programme prévoit de :

- Réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples
- Aménager les anciennes voies ferrées en une voie verte animée et circulable.
- Valoriser l'espace naturel existant et l'espace actuellement en friche boisée en un petit espace naturel et/ou paysager ouvert sur la rue Paul Bert, traversé d'une voie piéton/cycles.
- Désenclaver l'îlot par la création d'une voie routière de desserte connectant les rues Nelson Mandela et Léon Fouré, et de liaisons piétonnes/cyclables traversant l'îlot du Nord au Sud.
- Aménager de petits équipements (sportifs, ludiques, agricoles…) à l'usage des résidents sur la partie sud face aux voies ferrées.

L'enjeu est de constituer un nouveau morceau de quartier résidentiel répondant aux besoins des habitants en termes d'espaces verts, de petits équipements et de mobilité, et s'inscrit plus largement dans un développement des réseaux de mobilités douces sur la commune.

Cette OAP vise ainsi à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- « Construire 65 logements par an, et diversifier le parc » ;
- « Développer une offre de logements adaptés aux différents publics spécifiques (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.) » ;
- « Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables : secteur des Clozeaux, nouveau programme de renouvellement urbain (quartiers Tallemont-Bretagne et cœur de ville), zone Nord du Vallier, site Mandela-Fouré » ;
- « Concevoir un développement urbain innovant et durable en inscrivant les grands projets de développement (Boisville, Les Clozeaux…) ou de renouvellement urbain (Tallemont-Bretagne, zone Nord du Vallier et site Mandela-Fouré) dans une politique volontariste de réduction de la consommation énergétique » ;
- « Transformer la voie SNCF non utilisée en voie verte dédiée aux mobilités douces ».

4.8. Secteur Boisville

Le site de Boisville se situe en limite nord de la partie urbanisée de la commune. Il représente une interface entre la limite d'urbanisation de la commune, des zones d'habitat et des équipements structurants. Les documents d'urbanisme, Plan d'Occupation des Sols de la commune et SCoT de l'agglomération Chartraine, le définissent déjà comme une zone ayant vocation à accueillir de l'habitat et étant un secteur d'urbanisation préférentielle.

Aujourd'hui le site est en grande partie déjà urbanisé. La partie nord a été construite grâce à la mise en place d'une ZAC qui est désormais clôturée. Elle a permis la réalisation d'un nouveau quartier mêlant habitat collectifs et individuels groupés, ainsi que l'implantation d'un institut de diabétologie et de nutrition. Trois parcelles enfrichées situées au sud du secteur restent constructibles. Il s'agit des parcelles 162, 166 et 167, correspondantes à environ à 2,12 hectares.

L'objectif est celui de recoudre le tissu urbain existant en aménagement un nouveau quartier d'habitat entre Boisville 1 au nord et le centre-ville de Mainvilliers. Est estimé un potentiel de 110 logements, à la fois individuels et collectifs.

L'OAP incite à répondre à l'enjeu plus globale d'améliorations des circulations douces sur la commune en réalisant un cheminement pour piéton et cycles le long de la RD 393.

La question de la santé et des nuisances est également prise en compte, en interdisant la construction de logements sous la ligne à haute tension et en imposant une bonne gestion des eaux de ruissellements.

Enfin, les enjeux paysagers et écologiques sont intégrés aux orientations, qui prévoient la préservation d'une trame verte et la prise en compte de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres.

Cette OAP participe par ailleurs à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- Construire 65 logements par an, et diversifier le parc ;
- Développer une offre de logements adaptés aux différents publics spécifiques (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.) ;
- Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables ;
- Poursuivre le développement des mobilités durables.

4.9. Secteur Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers de CMTV

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet est porté par CMTV et a un intérêt intercommunal avéré. Cette OAP vise à répondre à deux objectifs du PADD : « *Favoriser l'implantation d'un équipement intercommunal par l'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets portée par Chartres Métropole Traitement et Valorisation* » et « *Etudier les possibilités de valorisation du gisement local d'énergies renouvelables (incinération des ordures, bois ou géothermie), en particulier pour alimenter un éventuel réseau de chaleur, et réduire ainsi la dépendance du territoire aux énergies fossiles* ».

Ce projet est guidé par plusieurs problématiques et perspectives :

- Le dépôt actuel de collecte situé près de l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) a atteint sa limite de capacité ;
- La perspective d'extension du territoire de collecte et de l'activité avec l'évolution de la coopération avec les syndicats partenaires et l'intégration successives des activités de collecte ;
- La perspective d'intégrer de nouvelles activités.

C'est finalement le secteur situé au sud de l'actuel UVE de CMTV qui a été choisi. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles. Cette localisation apparaît logique au regard des réseaux existants à proximité, de la nature même du projet qui permettrait de regrouper en un même lieu de nombreuses activités de traitement et de valorisation des déchets, de son très faible impact potentiel sur les vues de la cathédrale. De plus, le site est situé à distance des habitations et n'engendrera pas de nuisances supplémentaires pour la population.

4.10. Entrées de ville

Les entrées de ville, espaces de transition entre des espaces naturels ou agricoles et un espace urbanisé (ou entre une ville et une autre dans le cas d'un ensemble urbain), constituent la première image que l'on perçoit de ce dernier. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces joue donc un rôle central dans la qualité perçue d'une ville, dans son identité et son image. L'objectif de la présente OAP est d'établir des prescriptions qui permettent la mise en valeur de ces entrées de ville, en réponse à un des objectifs du PADD : « *Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale* » (qui fait partie de l'axe 2 : Une ville pour tous, un cadre de vie préservé).

Le PADD cible notamment 6 entrées de ville. Dans l'ensemble, l'entrée depuis a gare de Chartres est la seule entrée de ville inscrite dans un continuum urbain – les cinq autres entrées de ville marquent le début de l'espace urbanisé en arrivant d'un espace essentiellement agricole ou naturel. L'entrée de ville côté Chartres étant déjà traitée qualitativement, et étant prise en compte dans le projet de pôle gare, il n'en est pas question dans cette OAP.

Les orientations générales s'appliquent aux cinq autres entrées de ville, afin d'améliorer leur qualité paysagère et l'interface ville/campagne qu'elles constituent.

Les entrées de ville par la rue du Château d'eau, la N1154 et l'avenue Gérard Philippe (sud) étant déjà intégrées dans l'OAP Secteur Vallier, des orientations plus précises sont déclinées pour les entrées par la D939 et D105.

5. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

5.1. Principes et explications du projet

Le PLU élaboré et approuvé en 2014 a fait l'objet de deux modifications simplifiées, puis d'une modification n°1 approuvée en 2023 afin de permettre la réalisation de l'opération Boisville 2 et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée en 2024 concernant le projet de création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers.

Dans le cadre de la révision du PLU lancée en 2022, le nouveau zonage réglementaire a adapté le zonage initial pour définir des secteurs de projets et encadrer leur évolution grâce à des principes d'aménagement qui respectent le cadre de vie et la morphologie urbaine de la commune. Des zones et secteurs ont été redéfinies et sont présentées dans les parties suivantes. L'objectif est de contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante en réduisant les zones en extension et en développant des secteurs de projet au sein du tissu urbain.

Le règlement écrit a conservé sa structure mais les règles de constructibilité ont évolué pour s'adapter aux projets d'aménagement. Par endroit il s'est agi d'être plus souple pour permettre une plus grande densité, dans d'autres secteurs les règles ont été redéfinies pour éviter une trop grande promiscuité, des logements de trop petites tailles. Il s'est agi également de donner plus de place à la nature en ville, notamment en augmentant les coefficients d'espace vert et en prévoyant des espaces verts de pleine terre.

5.2. Principales caractéristiques du zonage

5.2.1. Tableau des principales caractéristiques du zonage

Le tableau qui suit résume les caractéristiques des différentes zones (et dans certains cas, leurs sous-secteurs) du Plan Local d'Urbanisme :

Zone		Descriptif
Zones urbaines		
UA	**Entrée de ville Est**	La zone UA représente un secteur urbain à enjeux, denses et multifonctionnels en entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, …) qui contribue à son attractivité.
UAa	*Tallemont-Bretagne*	*Secteur en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers.*
UAb	*COMPA*	*Secteur visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.*
UBa	*Tissu ancien : Secteur longères*	*Secteur urbain relativement dense correspondant au tissu ancien et historique de type longères le long des axes historiques : rue Léon Fouré, rue Paul Bert. Sa vocation est principalement résidentielle mais permet l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,…).*
UBb	*Tissu ancien : Secteur pavillonnaire ancien*	*Secteur correspondant à une autre typologie de tissu ancien, davantage pavillonnaire, le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.*
UC	**Quartiers d'habitat collectif**	La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.
UD	**Tissu de densité intermédiaire**	La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu'aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense).
UDa	*Boisville*	*Secteur de Boisville urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.*

UM	**Tissu mutable**	La zone UM correspond à la partie centrale du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logements, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.
UMa	*Vallier Nord*	*Secteur situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).*
UP	**Tissu pavillonnaire**	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense dont la vocation résidentielle y est affirmée.
US	**Hameau de Seresville**	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.
UE	**Activités économiques**	La zone UE correspond à la zone d'activités économiques de Mainvilliers (bureaux, commerces, artisanat, industrie), vocation à préserver voire renforcer. Elle s'étend au sud du Vallier et sur le Pôle Ouest.
Zones à urbaniser		
1AUc	**Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux**	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat mais les commerces et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir une mixité fonctionnelle.
1AUe	**Extension à vocation dominante d'activités économiques – Pôle Ouest**	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
1AUl	**Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt intercommunal**	La zone 1AUl est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.
1AUm	**Extension à vocation dominante d'habitat - Boisville**	La zone 1AUm est une 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. Elle correspond au secteur de Boisville 2.
Zones agricoles		
A	**Espaces agricoles**	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Ap	*Agriculture périurbaine*	*Le secteur Ap a pour objectif de rapprocher l'agriculture vers la ville. Il constitue une ceinture autour de l'enveloppe urbaine et vise à développer les circuits courts avec des lieux de vente directe.*
Zones naturelles		
N	**Espaces naturels**	La zone N regroupe les espaces naturels et forestier à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de leur qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle englobe également des espaces agricoles mais où aucune construction, y compris agricole, n'est autorisée, ces espaces faisant partie de la vallée du Couasnon.
Nh	*Construction existante*	*Secteur naturel accueillant néanmoins quelques constructions d'usage d'habitation déjà existante, et dont le règlement permet une extension limitée.*
Nl	*Secteur potentiel de tourisme vert*	*Secteur naturel destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert.*
Nj	*Jardins familiaux*	*Secteur naturel accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.*

5.2.2. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

Tableau issu de la mise en compatibilité du PLU approuvée le 24 janvier 2024

	Zone	Superficie en ha	Part (%)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UCa	7,9	0,7
	UCb	8,2	0,7
	UCc	30,2	2,5
	Total UC	46,3	3,8
	UMa	21,6	1,8
	UMe	27,1	2,3
	UMo	22,2	1,8
	UMu	46,3	3,8
	Total UM	117,3	9,7
	UP	112,4	9,3
	US	19,5	1,6
Zone urbaine spécialisée	UE	53,7	4,5
Total zones urbaines		**349,2**	**29,0**
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	3,6	0,3
	1AUm	20,3	1,7
	1AUe	70,6	5,9
	1AUs	19,0	1,6
Zones à urbaniser à long terme	2AU	23,2	1,9
Total zones à urbaniser		**136,6**	**11,3**
Zones naturelles	N	218,3	18,1
	Nh	0,2	0,0
	Nj	3,6	0,3
	Nl	25,0	2,1
Total N		**247,2**	**20,5**
Zones agricoles	A	403,6	33,5
	Ap	69,1	5,7
Total A		**472,7**	**39,2**
Total général		**1 205,7**	**100,0**

Tableau du projet de PLU

	Zone	Superficie en ha	Part (%)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UA	6,4	0,5
	UAa	12,0	1,0
	UAb	3,2	0,3
	Total UA	21,6	1,8
	UBa	17,7	1,5
	UBb	14,3	1,2
	Total UB	32,0	2,7
	UC	14,6	1,2
	UD	45,5	3,8
	UDa	17,8	1,5
	Total UD	63,3	5,2
	UP	114,7	9,5
	US	19,5	1,6
Zones urbaines à dominante d'activités économiques en mutation vers un quartier mixte	UM	16,4	1,4
	UMa	11,0	0,9
	Total UM	27,4	2,3
Zone urbaine spécialisée	UE	88,3	7,3

Total zones urbaines		**381,4**	**31,6**
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	3,6	0,3
	1AUm	2,5	0,2
	1AUe	68,3	5,7
	1AUl	27,9	2,3
Total zones à urbaniser		**102,2**	**8,5**
Zones naturelles	N	184,5	15,3
	Nh	0,2	0,0
	Nj	3,6	0,3
	Nl	25,0	2,1
Total N		**213,3**	**17,7**
Zones agricoles	A	439,6	36,5
	Ap	69,1	5,7
Total A		**508,8**	**42,2**
Total		**1 205,7**	**100,0**

Les zones urbaines représentent 31,6% du territoire communal, les zones naturelles 17,7% et les zones agricoles 42,2%. Avec presque 60% de terres classées agricoles ou naturelles, le zonage traduit une volonté de préserver les espaces non urbanisés de la commune.

Les zones à urbaniser représentent 102,2 ha soit 8,5% du territoire communal, dont 0,5 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUc et 1AUm), ce qui traduit la volonté de la commune de privilégier le renouvellement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels.

La zone 1AUe correspond à des projets d'envergure intercommunale inscrits dans le SCoT avec lequel le PLU communal doit être compatible (Pôle Ouest). Ce projet porté par Chartres Métropole correspond à 66,8% des zones à urbaniser.

La zone 1AUl quant à elle correspond à un projet de centre de traitement et de valorisation des déchets ménagers porté par Chartres Métropole Traitement et Valorisation. Ce projet correspond à 27,3% des zones à urbaniser.

Prescriptions surfaciques	**Surface (ha)**	*Surface dans ancien PLU (ha)*	**Part du territoire communal (%)**	*Part dans l'ancien PLU (%)*
Espaces Boisés Classés	93,4	*93,3*	7,7	*7,70%*
Secteurs Parcs	15,8	*13,9*	1,3	*1,16%*
Secteurs Jardins	3,6	*N/A*	0,3	*N/A*
Secteurs de mixité sociale	19,8	*N/A*	1,6	*N/A*
Secteur de taille minimale des logements	32,0	*N/A*	2,7	*N/A*
Prescriptions ponctuels	**Nombre**	*Nombre dans ancien PLU*		
Mares à préserver	2	*N/A*		
Arbres remarquables	3	*N/A*		
Bâtiments remarquables protégés	23	*1*		
Bâtiments d'alignements historiques protégés	186	*N/A*		

Prescriptions linéaires	**Linéaire (km)**	*Linéaire dans ancien PLU (km)*		
Alignements végétaux à préserver	11,3	*8,8*		
Linéaires commerciaux à développer	0,8	*N/A*		
Linéaires commerciaux à préserver	0,3	*N/A*		
Linéaires d'implantation spécifique	2,8	*N/A*		

5.2.3. Grands principes d'élaboration du zonage

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre ;
- Maintenir un tissu économique diversifié ;
- Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire ;
- Renforcer l'urbanité du centre-ville et le dynamisme de la vie locale ;
- Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois ;
- Favoriser la biodiversité et les ilots de fraicheur ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances.

5.3. Justifications des règles retenues dans les zones urbaines

5.3.1. Justifications des règles communes à toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UP, UM et US)

Certaines règles sont communes à toutes les zones urbaines mixtes. Elles sont décrites et justifiées ci-après.

Article 1 : Occupations du sol interdites

Les zones UA, UB, UC, UD, UP, UM et US sont des zones à vocation dominante d'habitat. Afin de limiter les nuisances dans ce tissu résidentiel et de préserver la cadre de vie (orientation 4 de l'axe 3 du PADD), les occupations du sol suivantes, incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites dans les zones urbaines mixtes : les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière, les ouvertures et exploitations de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol, les dépôts sauvages de toute nature, le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, toute construction, installation et ouvrage destinés à l'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, ainsi que toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé. Cette dernière interdiction traduit la volonté de la commune, affirmée dans le PADD, de préserver les lisières boisées, espaces où la biodiversité est importante.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toujours dans un souci de préservation du cadre de vie, certaines occupations et utilisations du sol sont soumis à des conditions particulières, notamment de compatibilité avec la vocation résidentielle du tissu et d'intégration paysagère. Il s'agit notamment des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que de la transformation et de l'extension des installations classées existantes et des exhaussements et affouillements de sol.

Les zones UA, UB, UC, UD, UP, UM et US ont une vocation mixte affirmée dans la mesure où l'habitat, les bureaux et services, les commerces, l'artisanat, l'hébergement hôtelier et les services publics ou d'intérêt collectif ne sont ni interdits (article 1), ni soumis à conditions (article 2). Toutes ces destinations sont donc autorisées dans l'ensemble des zones urbaines mixtes afin de permettre le développement d'activités compatibles avec l'habitat et de favoriser ainsi la création d'emplois et services à proximité immédiate des habitations. Cette mixité fonctionnelle contribue à limiter les déplacements automobiles en favorisant la constitution d' « une ville des courtes distances ».

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de salubrité, d'enlèvement des ordures ménagères, de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité d'accès et d'usages des voies sur lesquelles les accès débouchent.

La commune de Mainvilliers a choisi de réglementer la largeur minimale des nouvelles voies pour respect de ces principes :

- la largeur varie en fonction de la zone (cf. règles spécifiques aux différentes zones) ;

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Concernant l'alimentation en eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales, les préconisations et suggestions de Chartres Métropole (qui a la compétence eau potable et assainissement) ont été reprises dans leur intégralité. Elles visent à :

- imposer le raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement dans la mesure où ces réseaux existent dans les zones urbaines mixtes ;
- maintenir le réseau séparatif ;
- limiter les rejets dans le réseau d'eaux pluviales et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en tenant compte de la superficie des terrains et de leur degré d'imperméabilisation pour pouvoir adapter les dispositifs à mettre en œuvre.

En matière de réseaux électriques et de téléphone, les branchements doivent être enfouis, afin de préserver les paysages urbains.

En matière de déchets, des systèmes de stockage doivent obligatoirement être prévus. Leur nature n'est pas précisée afin de permettre d'utiliser les techniques les plus adaptés à chaque situation et opération (conteneurs enterrés ou non). Il est précisé qu'en cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés pour limiter la consommation de foncier par la multiplication des locaux de stockage et pour permettre une optimisation du système de collecte.

Les opérations de réaménagement, de réhabilitation ou de reconstruction de l'existant sont également concernées pour éviter de générer d'importants dépôts sauvages sur le domaine public. Cependant, si les caractéristiques des opérations ne permettent pas de répondre aux exigences de cet article, ces dispositions ne sont pas applicables pour ne pas pénaliser la densification et la mutation du tissu urbain constitué.

Enfin, la commune souhaite développer un réseau de chaleur entre l'unité de valorisation énergétique et le centre-ville. Ainsi, toute construction d'importance notable de plus de 500m² de surface de plancher totale doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur si elle se situe le long des axes desservis. Cet article offre une traduction réglementaire à l'objectif affirmé dans le PADD de diversifier les ressources utilisées (axe 3 – orientation 1) et de valoriser les gisements locaux d'énergies renouvelables.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les règles d'implantation varient d'une zone à l'autre. Cependant, certaines règles sont identiques dans toutes les zones. Il s 'agit notamment :

- de la règle relative à l'isolation thermique et aux énergies renouvelables qui autorise un débord à l'intérieur de la marge de recul dans la limite de 50cm de profondeur : cette règle répond à l'axe 3 – Orientation 1 du PADD « réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées » et en particulier à l'objectif 1, « Contribuer, par un règlement adapté à l'amélioration thermique et à la diversification des ressources énergétiques pour les constructions existantes.» ;
- de la règle relative aux constructions existantes, qui offre la souplesse nécessaire à l'évolution et la modernisation des constructions existantes sous réserve que cela n'aggrave pas le non-respect des règles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation varient d'une zone à l'autre. Cependant, certaines règles sont identiques dans toutes les zones. Il s 'agit notamment :

- des règles d'implantation par rapport aux limites de fonds de parcelle. Afin

de limiter les nuisances de voisinage liées à une trop grande proximité des constructions, de préserver des fonds de parcelles non imperméabilisés et de garantir des conditions d'ensoleillement acceptables, un retrait égal à la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 5m est imposé dans toutes les zones urbaines mixtes. Il n'est pas fixé de règles pour les secteurs UAa et UAb qui ont pour vocation d'accueillir de grands projets d'aménagement (ANRU et projet de regroupement des services du département), afin de ne pas bloquer les projets qui sont en cours de réalisation ;

- des règles d'implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire. Un retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire est imposé pour limiter les nuisances sonores ;
- des règles d'implantation des constructions annexes. Une règle d'implantation plus souple est prévue pour les constructions annexes (dont la superficie est limitée, dans le lexique du règlement à 20m² de surface de plancher et la hauteur à 3m au point le plus haut) en limites séparatives ou en retrait de 1,5m afin de permettre l'entretien de cet espace résiduel ;
- de la règle relative à l'isolation thermique et aux énergies renouvelables (cf. article 5) ;
- de la règle relative aux constructions existantes (cf. article 5 également).

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (en UB, UC, UD, UM, UP et US)

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété varient d'une zone à l'autre. Cependant, certaines règles sont identiques dans toutes les zones.

Afin de garantir des conditions d'ensoleillement satisfaisantes, deux constructions non contiguës sur une même parcelle ne peuvent être rapprochées de moins de 4m (8m en zone UC car nous sommes situés sur une zone d'habitat collectif avec des hauteurs plus importantes que les autres zones), et lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres (16m en zone UC car nous sommes situés sur une zone d'habitat collectif avec des hauteurs plus importantes que les autres zones).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes afin de permettre plus de souplesse dans l'implantation de ces constructions qui ne génèrent pas de vues.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur varient d'une zone à l'autre. Cependant, certaines règles sont identiques dans toutes les zones. Il s 'agit notamment :

- de la règle relative à l'utilisation des énergies renouvelables. Dans un souci de diversifier les ressources utilisées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50m au point le plus haut ;
- du respect des hauteurs maximums imposées par directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres
- des règles spécifiques de hauteur pour les constructions de grand élancement : la hauteur maximale n'est pas réglementée pour permettre leur implantation.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent toutes les constructions nouvelles. Une cohérence d'ensemble est visée.

Les règles édictées conformément aux orientations du PADD concernent :

- les matériaux de façade, avec par exemple l'interdiction d'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- les matériaux de couverture : la tôle et le plastique ondulé sont ainsi interdits en toiture.
- les clôtures, avec la mise en place de principes généraux qui encadrent l'utilisation des matériaux et préservent l'harmonie d'ensemble, qui

protègent les clôtures existantes présentant un intérêt architectural participant à la cohésion du quartier et qui rend obligatoire la réalisation de passage ponctuel pour la petite faune en bas de clôture de format 15cm x 15cm, afin d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et les espaces publics.

- En plus de ces prescriptions communes à toutes les zones urbaines, d'autres règles sont spécifiques à chacune d'entre elles.

Article 11 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repère (en UA, UB, UD, UP et US)

L'orientation 5 de l'axe 2 du PLU fixe comme objectif de « préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois ». C'est dans cet optique que l'article 11 a été intégré au règlement écrit et concerne deux types de patrimoine bâti repéré au plan de zonage. Les bâtiments remarquables, édifices présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes, généralement isolés sur leur parcelle, et les bâtiments d'alignements historiques, qui sont présents sur les rues historiques de Mainvilliers et présentent à travers une cohésion architectural d'ensemble un intérêt patrimonial : c'est le cas notamment des rues de la République, Léon Fourré, Paul Bert, Emile Zola, Jean Moulin qui sont composées d'un ensemble de longères alignés sur la rue ou des maisons ouvrières intégrant des jardins de devant.

Ainsi la règlementation précise que les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

L'objectif est également de ne pas empêcher la mise aux normes incendies et d'accessibilité des constructions protégées, ainsi que des travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de commerces intégrés à un bâtiment protégé.

De plus, la règlementation vient encadrer l'installation des dispositifs solaires et la réalisation de l'isolation thermique par l'extérieur, en l'autorisant sous certaines conditions, notamment de respecter l'aspect extérieur de la construction d'origine, tant pour ses qualités patrimoniales que son unité d'ensemble.

La règlementation distingue ensuite certaines règles en fonction du classement de la construction, notamment au sujet de la démolition des constructions et la création ou modification de baies existantes.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics et de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre soient réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile, c'est-à-dire le nombre minimal de places de stationnement à prévoir pour les constructions nouvelles, sont définies en fonction des 5 destinations et 21 sous-destinations de construction réglementées aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la zone.

Des normes de stationnement communes à toutes les zones urbaines ont été définies en tenant compte de la desserte actuelle en transports en commun du territoire, de la volonté de limiter les déplacements automobiles, mais également du caractère prégnant de ce mode de transports et de l'objectif de réduire les difficultés de stationnement sur le domaine public.

Destinations (article R151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser estcalculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche

Logements locatifs financés à l'aideprêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; lerésultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis aumoins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface deplancher, (excepté pour la zone UA qui ne réglemente pas cette destination)

Des obligations minimales de stationnement sont imposées pour les deux-roues et poussettes, pour le confort des usagers et pour inciter à l'utilisation des modes doux :

Destinations (article L151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Immeubles collectifs, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 5, 6, 7, 8 et 9 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Un coefficient d'espaces verts minimal est fixé dans chacune des zones, dont un pourcentage doit être dédié aux espaces vers de pleine terre ; il varie en fonction de l'optimisation du tissu urbain attendu. Dans toutes les zones, il est précisé que les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables peuvent être pris en compte dans le calcul des espaces verts. Cependant, leur qualité écologique étant moindre, un coefficient de pondération de 0,5 leur est appliqué.

Des règles communes ont été fixées pour garantir la qualité paysagère des opérations nouvelles : aménagement des espaces libres de construction (non utilisés pour de la voirie interne, des parkings ou des aires de stockage) en espaces verts et plantés, dissimulation des aires de stockage à l'air libre et des aires de propreté, traitement paysager et plantation des parcs de stationnement publics ou privés.

L'utilisation d'essences locales est également préconisée pour la constitution des haies. Des exemples d'essences locales sont donnés dans le règlement pour aider le pétitionnaire.

Les arbres recensés comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon dépende la hauteur de l'arbre.

5.3.2. Justifications des règles spécifiques à la zone UA

La zone UA englobe les secteurs urbains à enjeux, denses et multifonctionnels : centre-ville administratif, quartier Tallemont/Bretagne et entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, …) qui contribue à son attractivité.

Deux secteurs ont été définis :

- un secteur UAa correspondant au quartier en renouvellement urbain de Taillemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais

voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers ;
- un secteur UAb visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.

Cette zone a été définie pour répondre à l'orientation 3 de l'axe 2 du PADD qui vise à « renforcer l'urbanité du centre-ville ». Le diagnostic territorial a mis en évidence la faible valorisation et le peu de lisibilité du centre-ville.

Article 1 : Occupations du sol interdites

Le centre-ville élargi à une vocation commerciale affirmée. Un pôle commercial de proximité (le centre commercial du COMPA) perdure dans le bas de la rue de la République.
Pour assurer sa pérennité et dans le respect des objectifs du PADD de maintien des pôles commerciaux de proximité, les commerces existants ont été identifiés par une inscription graphique au titre de l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme et sont à préserver.
Cette inscription graphique « Linéaire commercial à préserver » se traduit par une règle spécifique dans le règlement. Ainsi, sur les parcelles identifiées par l'inscription graphique mentionnée ci-avant, sont interdits la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les gabarits des constructions autorisées étant importants, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 5m. L'objectif poursuivi est multiple : aération des espaces publics, circulation des transports en commun plus aisée (mise en place éventuelle de sites propres).

Articles 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

La commune ne souhaite pas que densification du tissu urbain soit synonyme d'uniformisation de celui-ci. Mainvilliers se caractérise par un tissu bâti diversifié. La commune souhaite préserver cette diversité qui est une des richesses du territoire.

La zone UA située à l'entrée Est de la ville présente des rues étroites et les constructions implantées à l'alignement induisent un effet d'étouffement, ne contribuant pas à favoriser les déplacements piétons. C'est pourquoi le règlement prévoit que pour toute nouvelle construction de plus de 10, un recul de 3m minimum soit imposé par rapport à la voie et le dernier niveau des constructions soit obligatoirement en recul de 2 mètres par rapport à la façade donnant sur les emprises publiques et les voies.

Concernant l'ensemble de la zone, les services publics ou d'intérêt collectif et les commerces de plus de 500m² de surface de plancher peuvent également s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement afin de permettre la réalisation de stationnement en rez-de-chaussée.

Le secteur UAa correspond au quartier Tallemont et est intégré au projet de l'ANRU. Son renouvellement passe par une plus grande souplesse et une densité possiblement plus importante. C'est pourquoi le PLU n'impose pas de réglementation quant à l'implantation des constructions.
Le principe est le même pour le secteur UAb, destiné à accueillir des bâtiments administratifs pour regrouper les services du département.

Article 7 : Implantation des constructions les unes aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle en zone UA afin de favoriser la constitution d'un tissu urbain dense.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

La commune a fait le choix de limiter l'imperméabilisation des sols. Elle s'est donc orientée vers une limitation de l'emprise au sol maximale des constructions pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, mais également pour offrir aux

habitants un cadre de vie agréable (aménagements paysagers, espaces de respiration).
Toutefois l'emprise au sol en zone UA et en secteur UAb doit permettre une certaine densité des constructions, c'est pourquoi elle atteint 50%, soit la plus importante de la commune pour une zone accueillant des logements.
Le secteur UAa quant à lui n'est pas réglementé et permet une plus grande souplesse et une densité potentiellement plus importante.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

La zone UA permet les hauteurs de constructions les plus hautes de la ville (15 mètres).
Toutefois et dans le but d'atténuer l'effet de surplomb des constructions sur les zones pavillonnaires (UB, UD et UP) situées à proximité directe, des règles sont prévues lorsque les limites séparatives jouxtent les zones UB, UD ou UP.
Ainsi, dans une bande de 8 mètres de profondeur, la hauteur est limitée à 12 mètres.
Cette règle s'applique également lorsque la limite entre la zone UA et les zones UB, UD ou UP est située sur une voie ou emprise publique. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 9 mètres dans une profondeur de 5 mètres par rapport à la voie et 12 mètres dans une profondeur comprise entre 5 et 7 mètres.

En secteur UAa uniquement, il n'est pas fixé de hauteur maximale afin de permettre la réalisation du projet de l'ANRU.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le secteur UAa prévoit une règlementation particulière pour les clôtures qui vise à réduire la hauteur totale de celles-ci. Ainsi et contrairement aux autres zones, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,2m sur la voie publique. Cette règle a été mise en place en lien avec le travail de programmation architectural de l'opération de renouvellement du quartier Tallemont/Bretagne. L'objectif est d'ouvrir l'espace et d'éviter un enfermement du quartier derrière ses clôtures.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires et stationnement

En zone UA, afin de réduire les difficultés rencontrées concernant l'adéquation du stationnement au nombre de véhicules à stationner, des dispositions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme sont mises en place. Elles permettent la mutualisation des stationnements entre différentes opérations ainsi que de compléter des parcs sous-utilisés. Ainsi, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera possible de créer ou d'acquérir des places dans un parc privé distant de 600m maximum, ou encore la concession de place dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation distant de 600m maximum.
En outre, la réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise.

Concernant les bureaux (UAb uniquement) et les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places sera à étudier pour chaque projet, afin de ne pas contraindre la réalisation du projet de regroupement des services du département.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie, la commune de Mainvilliers a souhaité imposer des coefficients d'espaces verts, y compris dans les secteurs les plus denses de son territoire. Afin de permettre une meilleure infiltration des eaux de pluies à la parcelle et d'améliorer la présence et le maintien de la biodiversité (trame verte et trame brune), des espaces verts de pleine terre ont été mis en place pour chaque zone.
En zone UA, 30% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 40% d'espaces verts de pleine terre.
En secteur UAa, au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 70% de pleine terre.
En secteur UAb, au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, dont 50% de pleine terre.

5.3.3. Justifications des règles spécifiques à la zone UB

La zone UB est une zone urbaine relativement dense correspondant aux axes historiques de Mainvilliers avec une vocation principalement résidentielle mais permettant l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,…).
Deux secteurs ont été définis :

- un secteur UBa correspondant à l'axe historique de la commune qu'est la rue de la République ainsi qu'aux autres axes d'urbanisation anciens présentant des caractéristiques morphologiques propres aux longères à préserver : rue Léon Fouré, rue Paul Bert ;
- un secteur UBb correspondant à un tissu pavillonnaire ancien présentant des caractéristiques spécifiques à préserver le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.

Cette zone a été définie à la fois pour permettre une certaine densité tout en préservant son patrimoine bâti historique. En effet, ces deux secteurs regroupent la grande majorité des bâtiments remarquables protégés et les bâtiments d'alignement historique protégés.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les secteurs UBa et UBb regroupent les principales rues historiques de Mainvilliers (rue de la République, rue Léon Fouré, rue Paul Bert, avenue Pierre Chenais, rue Jean Moulin, avenue Gambetta). A ce titre, de nombreuses constructions anciennes sont des longères. Il a été constaté un phénomène de division de ces longères en très petit logement, ne permettant pas une qualité de vie agréable. La commune souhaite à travers son PLU réduire ce phénomène. C'est pourquoi le PLU met en place une servitude de taille minimal des logements sur ces deux secteurs, en application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme. Dans ces secteurs, les opérations créant plus de 1 logement doivent comporter au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m². Les programmes de logements soumis à cette disposition s'entendent de toute opération de construction nouvelle, ainsi que de la création de logements par changement de destination ou par division de logements existants.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

Article 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Le secteur UBa correspond à des axes historiques où l'on retrouve encore des anciennes constructions agricoles avec une implantation spécifique (longères). Le PADD affirme la nécessité de préserver les caractéristiques architecturales des axes historiques de la commune et notamment la rue de la République, de la rue Paul Bert et de la rue Léon Fouré. Le long de ces, les constructions doivent s'implanter à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives dans le respect du tissu traditionnel. Des règles spécifiques d'implantation ont été définies pour la partie de la rue de la République située entre l'avenue Victor Hugo et la rue du 14 Juillet. Les constructions peuvent s'implanter :
- à l'alignement : dans ce cas l'implantation de la construction en pignon sur rue doit être privilégiée ;
- ou en recul de 5m minimum. Un mur de clôture doit être réalisé pour maintenir la continuité urbaine.

Ainsi, on s'appuie sur les 2 principales caractéristiques du tissu rural mainvillois : l'implantation des longères avec un pignon sur la rue et la présence de nombreux murs en maçonnerie traditionnelle.
Les constructions peuvent également s'implanter sur les limites séparatives ou sur une des deux, afin de conserver un tissu urbain dense et traditionnel.

En secteur UBb, les règles d'implantation ont été définies rue par rue pour permettre la meilleure intégration possible des constructions dans l'ordonnancement urbain existant et préserver le caractère patrimonial du secteur

:

- un principe d'alignement obligatoire a été retenu rue Gambetta (habitat de faubourg). Des reculs ponctuels peuvent être autorisés pour permettre une continuité avec les immeubles voisins ;
- en raison de l'implantation hétérogène des constructions rue Jean Moulin, une règle plus souple avec la possibilité de s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m a été établie ;
- pour les avenues de la Résistance et Pierre Chesnais, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum.

Les constructions peuvent à la fois s'implanter sur les deux limites séparatives, ou en retrait.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

En zone UB, les hauteurs autorisées sont plus faibles afin d'assurer une transition entre le centre-ville plus dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Dans la zone UB, contrairement à la zone UC, une densification horizontale a été privilégiée.

La règle tient compte de l'implantation constatée : les constructions se concentrent à l'avant des parcelles et les cœurs d'îlots ont essentiellement une vocation de jardin. Un système de bande constructible a été instauré pour conserver cette spécificité.
Au sein du secteur UBa, dans une bande de 30m de profondeur, l'emprise au sol maximale est fixée à 60%, au-delà de la bande de 30m, elle est de 20%.
En UBb, dans une bande de 30m de profondeur, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%, au-delà de la bande de 30m, elle est de 10%.
Les dispositions ne s'appliquent pas pour les services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver, dans le but d'en faciliter l'implantation.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Selon le principe de transition expliqué précédemment, la hauteur maximale est fixée à 10m à l'intérieur de la bande de 30m et de 7m en cœur d'îlots.
Dans toute la zone, les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif peuvent atteindre 15m au point le plus haut de la construction.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le respect des caractéristiques bâties propres aux axes historiques de la commune, des prescriptions particulières ont été mises en place, précisant que les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique en encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles.
Les règles concernant les clôtures sont assez souples dans l'ensemble de la zone.
Des règles spécifiques ont cependant été définies concernant l'aspect extérieur des constructions (façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique (encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles)).

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune norme de stationnement n'est fixée pour les commerces et l'artisanat le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « linéaires commerciaux à préserver » (centres commerciaux des Houches et des Acacias identifiés dans le PADD), pour favoriser l'implantation de ces activités.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la commune de Mainvilliers a imposé des coefficients d'espaces verts en zone UB.
En UBa, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m de profondeur comptée à partir de l'alignement doivent être traités en espaces verts, dont 40% d'espace de pleine terre. Au-delà de la bande de 30m, dans un souci de protection forte des cœurs d'îlots à vocation de jardin, le coefficient d'espaces verts atteint 60% minimum, dont 80% de pleine terre.
En UBb, au moins 40% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m de profondeur comptée à partir de l'alignement doivent être traités en espaces verts, dont 40% de pleine terre. Au-delà de la bande de 30m, dans un souci de protection forte des cœurs d'îlots à vocation de jardin, le coefficient

d'espaces verts atteint 70% minimum, dont 80% de pleine terre.

5.3.4. Justifications des règles spécifiques à la zone UC

La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.

Cette zone est amenée à être desservie par une ligne de transports en commun à haut niveau de fréquence justifiant des densités de population plus forte afin de privilégier l'utilisation des transports en commun pour limiter la part modale de l'automobile dans les déplacements et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les gabarits des constructions autorisées étant importants, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 5m. L'objectif poursuivi est multiple : aération des espaces publics, circulation des transports en commun plus aisée (mise en place éventuelle de sites propres).

Articles 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

La zone UC est caractérisé par des grands ensembles d'habitat collectif datant des années 1960 à 1980. La commune souhaite offrir à ses habitants différents types d'habitat : tissu dense de centre-ville et habitat collectif plus aéré avec des pieds d'immeubles paysagers. Pour répondre à cet objectif, dans cette zone, les constructions doivent s'implanter :

- en recul de 8m minimum par rapport à l'alignement ;
- sur une des limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Le retrait doit alors au moins être égal à la moitié de la hauteur au point le plus de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5m.

L'objectif est de conserver des espaces suffisants en pieds d'immeubles pour qu'ils puissent être aménagés soit en stationnement, soit en espaces verts d'agrément.

Article 7 : Implantation des constructions les unes aux autres sur une même propriété

Afin de garantir des conditions d'ensoleillement satisfaisantes, deux constructions non contiguës sur une même parcelle ne peuvent être rapprochées de moins de 8m et lorsque l'une au moins des façades des deux constructions à usage d'habitation non contiguës réalisées sur la même unité foncière comporte une ou plusieurs baies, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 16m.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes afin de permettre plus de souplesse dans l'implantation de ces constructions qui ne génèrent pas de vues.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

La commune a fait le choix de limiter l'imperméabilisation des sols. Elle s'est donc orientée vers une limitation de l'emprise au sol maximale des constructions pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, mais également pour offrir aux habitants un cadre de vie agréable (aménagements paysagers, espaces de respiration).
En UC, la commune a privilégié les constructions hautes à l'emprise au sol mesurée (30%) afin de permettre l'aménagement paysager des pieds d'immeuble.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 15m au point le plus dans un souci de cohérence avec l'existant. La largeur des voies plus importante que dans les autres zones autorise également des hauteurs plus élevées.
Toutefois et dans le but d'atténuer l'effet de surplomb des constructions sur les zones pavillonnaires (UB et UP) situées à proximité directe, des règles sont prévues lorsque les limites séparatives jouxtent les zones UB ou UP.
Ainsi, dans une bande de 8 mètres de profondeur, la hauteur est limitée à 12 mètres.
Cette règle s'applique également lorsque la limite entre la zone UA et les zones UB

ou UP est située sur une voie ou emprise publique. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 9 mètres dans une profondeur de 5 mètres par rapport à la voie et 12 mètres dans une profondeur comprise entre 5 et 7 mètres.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie, la commune de Mainvilliers a souhaité imposer des coefficients d'espaces verts, y compris dans les secteurs les plus denses de son territoire. Afin de permettre une meilleure infiltration des eaux de pluies à la parcelle et d'améliorer la présence et le maintien de la biodiversité (trame verte et trame brune), des espaces verts de pleine terre ont été mis en place pour chaque zone.

En UC, 50% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts, dont 70% de pleine terre.

5.3.5. Justifications des règles spécifiques à la zone UD

La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu'aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense).

Un secteur a été défini :

- Un secteur UDa, correspondant au secteur de Boisville, urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.

Article 1 : Occupations du sol interdites

La zone UD se définie comme zone urbaine mixte, dans certaines limites. Ainsi, la zone n'a pas vocation à permettre l'installation d'entrepôt, la réhabilitation ou l'extension d'entrepôt existant, ainsi que l'installation d'industrie.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le secteur UDa s'est construit en limite de la RN1154, classée à grande circulation. Il contient également un institut de diabétologie et de nutrition qui doit pouvoir évoluer si le besoin se fait ressentir dans le futur.

Ainsi, l'article 2 prévoit uniquement pour le secteur UDa, que les constructions nouvelles soient autorisées dans une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la RN1154, sous réserve du respect de l'article 5, et que l'extension des services publics ou d'intérêt collectif existants avant la date d'approbation du PLU soit également autorisée.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

En UDa uniquement, les seconds accès véhicules sur la parcelle sont interdits.

Articles 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

La zone UD est une zone évolutive où les futures formes urbaines seront plus compactes et moins consommatrices de foncier, les règles d'implantation par rapport à l'alignement y sont plus souples. Les constructions peuvent ainsi s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m minimum. Ce recul de 5m permet de prévoir du stationnement à l'avant de la parcelle ou d'aménager cet espace en jardinet.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont elles aussi souples avec la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives, une limite séparative ou en retrait de celles-ci, sans que le retrait ne soit inférieur à 3m.

En secteur UDa uniquement, Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum, afin de respecter l'implantation existante et une

certaine densité. En outre, toute nouvelle construction doit se située à au moins 25m de l'axe de la RD939.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

En zone UD, les hauteurs autorisées sont plus faibles qu'en zone UA ou UC afin d'assurer une transition entre le centre-ville plus dense et haut et le tissu pavillonnaire plus aéré et bas. Dans la zone UD, contrairement à la zone UC, une densification horizontale a été privilégiée.
Pour ce faire, l'emprise au sol maximum est de 45%.

Le secteur UDa reprend les règles de l'ancienne zone 1AUm qui a réglementé la réalisation de Boisville 1. Ainsi pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat, l'emprise au sol maximum est de 70%, relativement dense pour ne pas contraindre ce type de projet. Pour le reste l'emprise au sol est également de 45%.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

En zone UD, selon le principe de transition entre l'hyper-centre et les quartiers pavillonnaires, la hauteur maximale est fixée à 12m au point le plus haut de la construction.
Concernant la zone UDa, la hauteur maximale est limitée à 14m pour correspondre à l'état existant des constructions.
Dans toute la zone, les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif peuvent atteindre 15m au point le plus haut de la construction afin de permettre notamment la création d'équipements sportifs.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La zone UD voit se proliférer les toitures plates standardisées. Dans le but de retrouver une certaine mixité architecturale, le PLU a introduit une réglementation spécifique. Ainsi Les constructions neuves d'habitat individuel doivent comporter des toitures à pentes et les constructions neuves d'habitat collectif peuvent comporter des toitures terrasses à conditions de couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment.
Les règles concernant les clôtures sont assez souples dans la zone UD.
Des règles spécifiques plus contraignantes ont cependant été définies en UDa pour respecter le règlement propre de la ZAC. Ainsi, les clôtures (non obligatoires) doivent présenter une hauteur de 1,25m maximum. Seules les clôtures donnant sur une sente piétonne publique peuvent avoir une hauteur de 1,80m maximum.
En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein surplombée d'une partie à claire voie (muret de 0,40m à 0,50m de hauteur maximum surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un barreaudage en bois) ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide avec pare-vue en matériau naturel (barreaudage en bois) ;
- soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit d'un mur plein.

Une règlementation spécifique a également été écrite pour les clôtures situées en limites séparatives.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune norme de stationnement n'est fixée pour les commerces et l'artisanat le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « linéaires commerciaux à préserver » (centres commerciaux des Houches et des Acacias identifiés dans le PADD), pour favoriser l'implantation de ces activités.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la commune de Mainvilliers a imposé un pourcentage de 35% d'espaces verts en zone UD, dont 60% de pleine terre.
Un secteur UDa, cette règle ne s'applique pas pour les services publics ou d'intérêt collectif pour les constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

5.3.6. Justifications des règles spécifiques à la zone UM

La zone UM correspond à la partie nord du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logement, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.
Ce périmètre fait l'objet d'une OAP sectorielle dédiée.
Un secteur a été défini :

- un secteur UMa situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le règlement tient compte de la spécificité de la zone, aujourd'hui à vocation dominante d'activités. Si l'implantation de nouvelles activités industrielles et d'entrepôts est interdite, l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts existants sont autorisés sous réserve que les dangers ou inconvénients pour le voisinage ne soient pas aggravés. Cette règle a été mise en place afin de préserver les emplois existants.

Mainvilliers compte un fort taux de logements sociaux (40% en 2022). Afin de rééquilibrer la répartition de ces logements sociaux, le PLU impose dans son règlement écrit un pourcentage maximum de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m² de sdp qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS) .

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

Article 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

La zone UM est une zone évolutive où les futures formes urbaines seront plus compactes, moins consommatrices de foncier et tournées vers de l'habitat, les règles d'implantation par rapport à l'alignement y sont plus souples. Les constructions peuvent ainsi s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m minimum. Ce recul de 5m permet de prévoir du stationnement à l'avant de la parcelle ou d'aménager cet espace en jardinet.
Afin d'éviter la création de rue étroite et exigüe, avec un effet d'étouffement, le règlement écrit stipule que lorsque la hauteur des constructions est supérieure à 10m au faîtage ou l'acrotère, un recul de 3m minimum est imposé et le dernier niveau des constructions doit obligatoirement être en recul de 2m par rapport à la façade sur les emprises publiques et les voies. Ainsi, on conserve une certaine densité avec un dégagement visuel sur les derniers niveaux.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont elles aussi souples avec la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives, une limite séparative ou en retrait de celles-ci, sans que le retrait ne soit inférieur à 3m.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

En zone UM, les hauteurs autorisées sont plus faibles qu'en zone UA ou UC afin d'assurer une transition entre le centre-ville plus dense et haut et le tissu pavillonnaire plus aéré et bas.
Pour ce faire, l'emprise au sol maximum est de 40%. La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'activité des commerces en rez-de-chaussée identifiés le long des linéaires commerciaux à préserver.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cette zone correspondant à la mutation d'un quartier d'activités économiques à un quartier mixte, mêlant activités et habitat.
Au sein de la zone UM, on distingue le secteur UMa. C'est à travers la règlementation de la hauteur des constructions que ces deux secteurs se différencies. Ainsi pour la zone UM, la hauteur est limitée à 10m au point le plus

haut de la construction, à l'image de ce qu'on retrouve en zone UD.
Toutefois, en secteur UMa, qui correspond au nord de la zone du Vallier et qui est le secteur le plus rapidement mutable et le plus proche du centre-ville, la volonté de ce PLU est d'en permettre une densité plus importante que pour le reste de la zone.
Ainsi, la hauteur maximum est limitée à 12 m au point le plus haut de la construction dans une bande de 30m de profondeur calculée à partir de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou à créer.
Au-delà des 30m, la hauteur maximale est limitée à 10m.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
En zone UM, afin de réduire les difficultés rencontrées concernant l'adéquation du stationnement au nombre de véhicules à stationner, des dispositions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme sont mises en place. Elles permettent la mutualisation des stationnements entre différentes opérations ainsi que de compléter des parcs sous-utilisés. Ainsi, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il sera possible de créer ou d'acquérir des places dans un parc privé distant de 600m maximum, ou encore la concession de place dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation distant de 600m maximum.
En outre, la réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise.

Aucune norme de stationnement n'est fixée pour les commerces et l'artisanat le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « linéaires commerciaux à développer » pour favoriser l'implantation de ces activités lors de l'opération d'aménagement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Soucieuse de la préservation de son cadre de vie et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la commune de Mainvilliers a imposé un coefficient minimal d'espaces verts de 40% en zone UM, dont 60% d'espaces de pleine terre.

5.3.7. Justifications des règles spécifiques à la zone UP

La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense. La vocation résidentielle y est affirmée.

Article 1 : Occupations du sol interdites
Le tissu pavillonnaire se concentre :
- au sud de la voie ferrée (rue Jean Lurçat, rue Paul Langevin, rue de l'Ancien Vignoble) et au sud de l'avenue Pierre de Coubertin ;
- au nord de la commune avec du tissu pavillonnaire des années 1970-1980 (rues Maurice Ravel, Paul Gauguin, Hector Berlioz, Claude Debussy, Maurice de Vlaminck, Fernand Léger, Auguste Renoir, avenue Gambetta, rues Frédéric Joliot-Curie et Jean Zay) et de l'habitat ouvrier de la fin XIXème siècle-début du XXème siècle (rue Emile Zola et rue de la Paix) ;
- à l'ouest du territoire : rues d'Anjou, de Touraine et d'Aquitaine, autour de la rue Pierre Mendès-France et le secteur des Grandes Ruelles.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

Article 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives
Afin de sortir du modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle) fortement consommateur de foncier, les règles d'implantation du PLU sont plus souples et permettent de s'implanter :
- à l'alignement ou recul de 5m minimum par rapport à l'alignement : ce recul de 5m permet de prévoir du stationnement à l'avant de la parcelle

ou d'aménager cet espace en jardinet. Un recul moindre tend à créer des espaces résiduels difficilement valorisables ;
- sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.

L'objectif est de favoriser des formes urbaines diversifiées et plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Afin de permettre l'évolution du tissu pavillonnaire, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%. A ce jour, l'emprise au sol constatée dans le tissu pavillonnaire mainvillois est de 25 à 30%. Un coefficient d'emprise au sol de 40% permet donc de construire sur des parcelles plus petites, limitant ainsi la consommation foncière. Cela permet également la réalisation de véranda, garages ou pièces supplémentaires susceptibles d'optimiser le confort thermique des constructions.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Cette zone étant dédiée à un habitat plutôt de type pavillonnaire, la hauteur maximale autorisée est de 9m au point le plus haut de la construction.
Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 15m.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la commune de Mainvilliers a imposé un coefficient minimal d'espaces verts de 40% en zone UP, dont 90% de pleine terre, car il s'agit principalement de jardin et que cette zone pavillonnaire peut être utilisée pour préserver et développer la biodiversité au sein de la ville.

5.3.8. Justifications des règles spécifiques à la zone US

La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.

Article 1 : Occupations du sol interdites

En zone US, les constructions à vocation agricoles ne sont pas interdites. Le hameau de Seresville conserve encore aujourd'hui une vocation agricole que la commune souhaite préserver.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

Article 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Afin de sortir du modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle) fortement consommateur de foncier, les règles d'implantation du PLU sont plus souples et permettent de s'implanter :
- à l'alignement ou recul de 5m minimum par rapport à l'alignement : ce recul de 5m permet de prévoir du stationnement à l'avant de la parcelle ou d'aménager cet espace en jardinet. Un recul moindre tend à créer des espaces résiduels difficilement valorisables ;
- sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.

L'objectif est de favoriser des formes urbaines diversifiées et plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie.
Cependant, de part et d'autre de la rue de l'Arsenal et le long d'une partie de la rue de la Tuilerie, une inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » impose l'implantation des constructions à l'alignement de préférence avec pignon sur rue ou la réalisation d'un mur de clôture défini à l'article en cas d'implantation en recul. Cette règle vise au maintien de la morphologie de cet axe historique de Seresville.
Dans toute la zone US, un système de bande constructible a été mis en place. Il existait déjà dans le Plan d'Occupation des Sols et a permis le maintien de l'implantation traditionnelle du tissu de Seresville. Ainsi, l'implantation par

rapport aux limites séparatives est assez souple dans une bande de 16m de profondeur par rapport à l'alignement. Au-delà de la bande 16m ; les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives afin de limiter la densification en fond de parcelle, la multiplication des débouchés sur les voies et afin d'assurer une transition avec la zone agricole.

Article 8 : Emprise au sol des constructions
Afin de permettre l'évolution du tissu pavillonnaire, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%. Cela permet également la réalisation de véranda, garages ou pièces supplémentaires susceptibles d'optimiser le confort thermique des constructions.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions
Cette zone étant dédiée à un habitat plutôt de type pavillonnaire, la hauteur maximale autorisée est de 9m au point le plus haut de la construction.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Dans le respect des caractéristiques bâties propres aux secteurs historiques de la commune, des prescriptions particulières ont été faites pour la zone US, précisant que les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique en encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles.
De la même manière, les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein pouvant être surplombé d'une partie en claire voie, soit sous forme d'une partie à claire voie rigide, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Soucieuse de la préservation de son cadre de vie, de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'assurer une transition entre tissu urbanisé et espaces naturels et agricoles, la commune de Mainvilliers a imposé un coefficient minimal d'espaces verts de 40% en zone US, dont 50% de pleine terre.

5.3.9. Justifications des règles spécifiques à la zone UE

La zone UE est une zone à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.
Elle comprend 3 localisations :
- la zone d'activités du Vallier et son extension à l'ouest de la RN1154 et à l'est de l'avenue Gérard Philippe ;
- l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'usine de traitement des ordures ménagères au nord du territoire et la station d'épuration, rue de la Mare Corbonne.

Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
La zone UE a une vocation économique affirmée. Y sont interdites les constructions à vocation agricole et forestières, l'ouverture et l'exploitation de carrières et l'exploitation du sous-sol, les dépôts sauvages de toute nature, les campings, habitations légères de loisirs et les constructions à usage d'habitation.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Les voies nouvelles ayant vocation à supporter un trafic poids lourds, leur bande de roulement doit avoir une largeur minimale de 5m en tout point.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
L'article 4 est identique à celui des autres zones urbaines et reprend les prescriptions de Chartres Métropole.

Article 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives
Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum. Les constructions autorisées ayant un gabarit important, l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée pour donner un caractère plus aéré à la zone.
L'implantation par rapport aux limites séparatives est assez souple : implantation

possible sur une limite séparative ou en retrait égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3m. L'implantation sur les 2 limites séparatives n'est pas autorisée, toujours dans l'objectif de conférer un caractère plus aéré à la zone d'activités.

Article 7 : Implantation des constructions les unes aux autres sur une même propriété

L'article 7 n'est pas réglementé, laissant la possibilité au pétitionnaire de disposer librement les constructions sur sa parcelle. Les besoins des entreprises étant très variés, le choix a été fait de limiter les contraintes concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle pour permettre leur évolution.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Dans la même logique, une emprise au sol assez élevée a été fixée : 70%. Cela permet notamment de répondre aux besoins en développement des entreprises existantes et d'affirmer la vocation de pôle d'emplois d'envergure intercommunale de la commune de Mainvilliers.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 15m.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent toutes les constructions nouvelles. Une cohérence d'ensemble est visée.

Les règles édictées conformément aux orientations du PADD concernent :

- les matériaux de façade, avec par exemple l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les matériaux de couverture : la tôle et le plastique ondulé sont ainsi interdits en toiture.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics et de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre sont réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone UE, comme dans les autres zones urbaines, un coefficient minimal d'espaces verts (15%) a été défini afin de garantir une certaine qualité paysagère, de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation des sols, dont 70% de pleine terre, afin de maximiser la qualité des sols dans des secteurs pouvant être très artificialisés.

5.4. Justifications des règles retenues dans les zones à urbaniser

Dans un souci de cohérence avec le scénario démographique retenu et compte tenu de la volonté de la municipalité de privilégier à court et moyen terme le renouvellement urbain, un type de zone à urbaniser est mis en place :

- Les zones à urbaniser à court terme (1AU) constructible dès l'approbation du PLU

Quatre zones à urbaniser à court terme ont été définies :

- Deux à vocation dominante d'habitat : 1AUc (Les Clozeaux) et 1AUm (Boisville 2)
- Une à vocation dominante d'équipement : 1AUl (Centre de traitement et de valorisation des déchets ménagers)
- Une à vocation économique : 1AUe (Pôle Ouest)

5.4.1. Zone 1AUc et 1AUm

La zone 1AUc correspond au secteur des Clozeaux. Elle est composée de cœurs d'îlots offrant un important potentiel de densification à proximité immédiate du centre-ville.
L'ensemble des règles d'urbanisme applicables à la zone 1AUc sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC des Clozeaux et par son annexe, le plan réglementaire. Les constructions et travaux à édifier au sein de la zone devront donc respecter les règles issues du présent règlement ainsi que celles inscrites au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

La zone 1AUm correspond au secteur de Boisville2 au nord de la RD939, dans le prolongement immédiat du tissu urbanisé.

Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites

A vocation dominante d'habitat, les articles 1 et 2 sont identiques à ceux des zones urbaines mixtes. L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines en autorisant de l'activité compatible avec l'habitat (commerces, artisanat, activités hôtelières, bureaux).
Il est précisé que l'urbanisation de ces 2 secteurs doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de favoriser une urbanisation cohérente et bien intégrée au tissu urbain environnant.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usages des voies sur lesquelles les accès débouchent.
La commune de Mainvilliers a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes :

- réglementer la largeur minimale des voies nouvelles : les voies nouvelles auront une vocation de desserte locale ; la largeur minimale de la bande de roulement est fixée à 3,5m (5m dans la zone 1AUe) ;
- imposer la réalisation d'une aire de manœuvre d'un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure en cas de voies en impasse afin de permettre aux engins de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour aisément.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Concernant l'alimentation en eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales, les préconisations et suggestions de Chartres Métropole (qui a la compétence eau potable et assainissement) ont été reprises dans leur intégralité. Elles visent à :

- imposer le raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement dans la mesure où ces réseaux existent dans les zones urbaines mixtes ;

- maintenir le réseau séparatif ;
- limiter les rejets dans le réseau d'eaux pluviales et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en tenant compte de la superficie des terrains et de leur degré d'imperméabilisation pour pouvoir adapter les dispositifs à mettre en œuvre.

En matière de réseaux électriques et de téléphone, les branchements doivent être enfouis, afin de préserver les paysages urbains.
En matière de déchets, des systèmes de stockage doivent obligatoirement être prévus. Leur nature n'est pas précisée afin de permettre d'utiliser les techniques les plus adaptés à chaque situation et opération (conteneurs enterrés ou non). Il est précisé qu'en cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés pour limiter la consommation de foncier par la multiplication des locaux de stockage et pour permettre une optimisation du système de collecte.

Les opérations de réaménagement, de réhabilitation ou de reconstruction de l'existant sont également concernées pour éviter de générer d'importants dépôts sauvages sur le domaine public. Cependant, si les caractéristiques des opérations ne permettent pas de répondre aux exigences de cet article, ces dispositions ne sont pas applicables pour ne pas pénaliser la densification et la mutation du tissu urbain constitué.

Enfin, la commune souhaite développer un réseau de chaleur. Pour ce faire, toute construction d'importance notable, c'est-à-dire de plus de 500m² de surface de plancher totale, doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur si elle se situe le long des axes desservis. Cet article offre une traduction réglementaire à l'objectif affirmé dans le PADD de diversifier les ressources utilisées (axe 3 – orientation 1) et de valoriser les gisements locaux d'énergies renouvelables.

Article 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Comme dans les zones urbaines mixtes, un débord est autorisé à l'intérieur des marges de recul et de retrait pour permettre l'isolation thermique et l'utilisation des énergies renouvelables. Cette règle répond à l'axe 3 – Orientation 1 du PADD « réduire la consommation énergétique dans le bâtiment », en particulier « Contribuer, par un règlement adapté à l'amélioration énergétique des constructions ».
Afin de sortir du modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle) fortement consommateur de foncier, les règles d'implantation du PLU sont plus souples et permettent de s'implanter :

- à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement ;
- sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m (5m dans la zone 1AUe).

L'objectif est de favoriser des formes urbaines diversifiées et plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie.
Un retrait de 3m minimum et variant en fonction de la hauteur est néanmoins imposé par rapport au fond de parcelle pour préserver des cœurs d'îlots non imperméabilisés et continus, assurant une continuité écologique.
Des reculs spécifiques par rapport à la RN1154 et la RD939 sont définis en 1AUm.

Article 7 : Implantation des constructions les unes aux autres sur une même propriété

Afin de garantir des conditions d'ensoleillement satisfaisantes, deux constructions non contiguës sur une même parcelle ne peuvent être rapprochées de moins de 4m. L'angle formé par l'horizontale et la droite reliant l'appui de toute ouverture de l'un ou l'autre des bâtiments, à tout point du bâtiment opposé, doit inférieur ou égal à 45°.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes afin de permettre plus de souplesse dans leur implantation qui ne génère pas de vues.
En 1AUm, il n'est pas fixé de règle.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

En 1AUC, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée, afin de permettre une certaine densité dans un des rares secteurs du centre-ville non construit.
En 1AUm, l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière et

les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif peuvent atteindre une emprise au sol maximale de 70%.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Afin de permettre la constitution d'un tissu bâti diversifié composé à la fois de logements individuels, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs, la hauteur maximale est fixée à 12m au point le plus haut de la construction en 1AUc et à 14m en 1AUm.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent toutes les constructions nouvelles. Une cohérence d'ensemble est visée.

Les règles édictées conformément aux orientations du PADD concernent :

- les matériaux de façade, avec par exemple l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les matériaux de couverture : la tôle et le plastique ondulé sont ainsi interdits en toiture.

Les règles concernant les clôtures sont assez souples en 1AUc.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires et stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics et de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre sont réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Des normes de stationnement communes à toutes les zones urbaines ont été définies en tenant compte de la desserte actuelle en transports en commun du territoire, de la volonté de limiter les déplacements automobiles tout en tenant compte du caractère prégnant de ce mode de transports et de la volonté de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public.

En zone 1AUc, la règle différencie les lots d'habitations classiques (1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher de l'opération, arrondi à l'entier le plus proche) des lots d'habitations concernés par une zone de stationnement groupés (2 places maximums par logement).

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 5, 6, 7, 8 et 9 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Un coefficient d'espaces verts minimal est fixé dans chacune des zones ; il varie en fonction de l'optimisation du tissu urbain attendu. Dans toutes les zones, il est précisé que les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables peuvent être pris en compte dans le calcul des espaces verts. Cependant, leur qualité écologique étant moindre, un coefficient de pondération de 0,5 leur est appliqué.

En 1AUc, le coefficient minimal d'espaces verts est de 40%, dont 70% de plaine terre. Il s'agit de l'urbanisation d'un cœur d'îlots à vocation de jardins. La commune souhaite qu'une continuité verte soit maintenue à l'intérieur de l'opération et qu'une large place soit accordée au végétal.

En 1AUm, le coefficient minimal d'espaces verts est de 40%, dont 60% de pleine terre.

Des règles communes ont été fixées pour garantir la qualité paysagère des opérations nouvelles : aménagement des espaces libres de construction (non utilisés pour de la voirie interne, des parkings ou des aires de stockage) en espaces verts et plantés, dissimulation des aires de stockage à l'air libre et des aires de propreté, traitement paysager et plantation des parcs de stationnement publics ou privés.

L'utilisation d'essences locales est également préconisée pour la constitution des haies. Des exemples d'essences locales sont donnés dans le règlement pour aider le pétitionnaire.

5.4.2. Zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.

Le règlement de la zone 1AUe est identique à celui de la zone UE dans un souci de cohérence. La zone 1AUe est en effet située dans la continuité immédiate de la zone d'activité du Vallier. Il est néanmoins précisé à l'article 2 que l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

5.4.3. Zone 1AUl

La zone 1AUl est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de traitement des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension de l'unité de valorisation énergétique existante de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.

Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites
A vocation dominante d'équipements, cette zone interdit les hébergements hôteliers, contrairement aux zone UE et 1AUe qui permet d'accueillir des hébergements hôteliers à destination d'employés en déplacement notamment.

Article 5 et 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives
Destinée à l'accueil de grands équipements (tant en hauteur qu'en surface de plancher), la zone 1AUl oblige à respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques.
Cette règle permet de constituer une zone aérée dans un secteur qui n'est pas du tout urbain.

L'enjeu des règles concernant l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives n'est pas primordial, c'est pourquoi la règle permet l'implantation sur les limites séparatives ou en retrait d'un minimum de 3m.

Article 7 : Implantation des constructions les unes aux autres sur une même propriété
Il n'est pas fixé de règle afin de contraindre le moins possible les possibilités d'implantation des constructions du futur centre de gestion et d'exploitation des déchets, sur des parcelles qui seront potentiellement relativement grandes.

Article 8 : Emprise au sol des constructions
A l'image des zones UE et 1AUe, l'emprise au sol est limitée à 70%. Cette règle offre une grande souplesse pour la réalisation du projet.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15m au point le plus haut de la construction.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
La zone 1AUl ne fixe pas de règle pour les clôtures, contrairement à l'ensemble des autres zones du PLU.
En effet, les règles ici sont spécifiques, s'agissant d'un site qu'il sera nécessaire de protéger sur l'entièreté de son périmètre. Le choix est laissé au porteur de projet d'ériger la clôture qu'il souhaite en fonction des règles de sécurité à respecter.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires et stationnement
Des règles spécifiques ont été mise en place pour les services publics ou d'intérêt collectifs, à la fois concernant les places de stationnement automobile et deux-roues et poussettes, dans le but de limiter le nombre de places de stationnement.

En effet, ce type de construction n'accueille présente de très grande surface de plancher pour un nombre d'employés limité. Afin d'éviter la réalisation de places de stationnement inutiles, il est défini que pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public : a minima 1 place par tranche de 150m² de surface de plancher, et pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés : a minima 1 place par tranche de 1000 m² de surface de plancher.
Concernant les deux-roues, la règle stipule que pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public : 1,5m² pour 50m² de surface de plancher et que les locaux doivent être couverts. Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés : a minima 1 place par tranche de 1000 m² de surface de plancher.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles concernant le coefficient d'espace vert sont les mêmes que pour les zones UE et 1AUe, c'est-à-dire 15% d'espace vert dont 70% de pleine terre.

5.5. Justifications des règles dans les zones naturelles

La zone N dite « naturelle et forestière » regroupe « les secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (art R123-8 du Code de l'Urbanisme).

L'environnement naturel de la commune de Mainvilliers est caractérisé par la présence de plusieurs entités naturelles mises en avant dans le diagnostic territorial. Ces entités bénéficient d'une véritable richesse floristique et faunistique, attestée par d'anciens inventaires ZNIEFF, des espaces verts d'intérêt écologique dont certaines espèces végétales sont recensées dans l'inventaire de Biodiversité Communale de 2011. Cette diversité de milieux est en outre garante d'un cadre paysager et d'un cadre de vie très agréable.

Afin de préserver cet environnement privilégié, les PLU instaure une protection par un zonage « N » strict : celui-ci couvre notamment les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité de sites et des paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone concerne des secteurs principalement situés au nord-ouest du territoire :

- La Vallée du Couasnon
- La pointe du Loup
- Les boisements situés entre la RD 939 et la voie ferrée

La zone N comprend également plusieurs secteurs pouvant accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique :

- Le secteur Nh permet l'accueil de quelques constructions à usage d'habitation, où seuls des extensions limitées, compatibles avec le milieu, sont admises. C'est un secteur de petite superficie, situé dans la zone N de la Vallée du Couasnon, sur le site de la Tuilerie.
- Le secteur Nl qui concerne les espaces destinés à l'accueil de constructions à vocation de loisirs : camping, caraving, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert, etc. Ce secteur a pour objectif de renforcer le potentiel touristique et le développement des loisirs dans la Vallée du Couasnon.
- Le secteur Nj couvre des parcelles occupées par des jardins familiaux. Ce secteur se situe en périphérie des zones urbanisées de la commune, au sud de la voie ferrée.

5.5.1. Zone N

Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites et occupations et installations du sol soumises à des conditions particulières

En raison de la protection stricte de la zone N, les constructions autorisées sous conditions relèvent principalement des ouvrages techniques et des installations nécessaires au fonctionnement de la zone ou à son ouverture au public. L'objectif est de protéger la zone concernée, de ne pas altérer sa valeur écologique et paysagère ainsi que de minimiser l'imperméabilisation des sols.
En zone Nh, est en plus autorisée l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100m² de surface de plancher (dans la limite d'une seule extension possible).
En zone Nl, toutes les occupations autorisées doivent être liées à l'ouverture au public du site et présenter un intérêt pour le développement des loisirs et du tourisme. Ce développement est conditionné aux objectifs de valorisation et de limitations des impacts sur l'environnement et le paysage. Des constructions à usage d'habitation sont autorisées mais seulement dans le but de loger les personnes chargées de la surveillance des lieux et dont la présence permanente est nécessaire.
Enfin, sont également autorisées en Nj, sous réserve de conditions particulières, la construction d'abris de jardin à condition que leur hauteur soit limitée, ainsi que

les constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont ici rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible, mis à part en zone N, au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En matière d'eaux usées le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Dans une logique de limitation des impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau et les réseaux techniques, la Ville de Mainvilliers impose dans cet article que toute construction ou installation nouvelle n'est pas pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eau pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

L'infiltration des eaux dans le sol est privilégiée.

Pour lutter contre la pollution de l'eau, un prétraitement des eaux issues des grandes surfaces de parking, des constructions générant une imperméabilisation de plus de 400m² et de toute activité étant à l'origine de production d'hydrocarbures, d'huiles ou de rejet.

En matière de réseaux divers, les branchements doivent être enfouis pour des raisons de préservation des perspectives paysagères.

En matière de déchets, les systèmes de stockage doivent être compatibles avec les techniques utilisées pour leur collecte et adaptables aux différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Etant donné le caractère d'espaces naturels des lieux, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est exigé au sein de la zone N.

Les règles sont moins strictes dans les autres secteurs. En effet, un minimum de 5m est fixé en zone Nh, retrait pouvant être moindre dans le cas des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone. En Nh, c'est la volonté d'homogénéisation du tissu qui prime avec une obligation d'implantation des extensions dans le prolongement de l'existant. Il s'agit donc ici de favoriser la continuité du tissu urbain déjà constitué. En Nj, la faible importance des constructions nouvelles nécessaires aux jardins familiaux justifie la possibilité d'une implantation proche de l'alignement (à l'alignement ou en retrait de 1,50m).

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une logique de faible densité, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives en zone N et Nl. Ces retraits sont conditionnés par la hauteur de la construction (distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m). En Nh, les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans une optique de continuité avec le tissu déjà existant. En Nj, la règle est plus souple puisque l'implantation peut se faire à l'alignement ou en retrait (1,50m maximum).

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs

nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone N, qui fait l'objet d'une protection stricte, l'emprise au sol des constructions est de 5% maximum par rapport à la superficie de l'unité foncière, et de 10% pour le secteur Nl afin de garantir la vocation naturelle du site.
La règle est différente dans le secteur Nh puisqu'il s'agit de limiter l'extension de la construction existante à 100m² de surface de plancher. Une limitation de la surface constructible a également été choisie pour le secteur Nj (20m² de surface de plancher et 200m² pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif).

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10m en zone N et Nl. En zone Nh, la hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes. Enfin, en zone Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3m et celle des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif à 10m. Ces règles visent à encadrer le dimensionnement des constructions autorisées, qui sont elles-mêmes restreintes, afin de ne pas nuire aux perspectives paysagères.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles formulées dans cet article favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires et stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération. Les limitations importantes au droit de construire sur les différents secteurs de la zone N justifient cette absence de précision.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Etant donné le caractère naturel de la zone, les règles imposent la compensation de tout abattage d'arbre, la dissimulation des aires de stockage et de propreté, le traitement paysager des parcs de stationnement. L'article recommande l'utilisation de certaines essences locales pour les haies végétales. L'ensemble de ces prescriptions vise à préserver la qualité paysagère des différents sites bénéficiant d'un zonage N.
Un coefficient d'espaces verts est défini pour les zones N (85% au minimum) et Nl (70% au minimum) réservé au traitement en espaces verts de façon à assurer la présence végétale malgré les quelques constructions et installations autorisées, dont 100% de pleine terre, condition de plus à la préservation du caractère majoritairement naturel de ces sites.
Des prescriptions spécifiques concernent les alignements végétaux qui doivent être conservés. Ces derniers font l'objet d'inscriptions graphiques spécifiques et ont pour fondement l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les différents sujets faisant l'objet de cette protection pourront être abattus mais devront être remplacés et leur épaisseur maintenue.
Enfin, les mares présentes à l'intérieur de la zone N, dont le diagnostic territorial avait relevé l'intérêt écologique, font l'objet d'une protection particulière. Leur suppression est donc interdite. Leur aménagement, leur mise en valeur ou leur restauration est possible mais ces actions nécessitent une déclaration préalable pour que la Ville ait un droit de regard sur les possibles transformations de ces espaces.

5.6. Justifications des règles retenues dans les zones agricoles

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles. Le classement des terres en zones A permet d'assurer la préservation et le développement des activités agricoles.

La zone permet, en effet, d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces secteurs classés en A sont situés au nord et à l'ouest de la périphérie communale :

- Les hautaines ;
- La Plaine des Neaux ;
- La Vallée Baron ;
- Les Muids.

Cette zone comprend 1 secteur :

- un **secteur Ap** accueillant de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est deprivilégier la mise en place de circuits courts.

5.6.1. Zone A

Article 1 & 2 : Occupations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Etant donné la vocation de la zone, les règles d'occupation du sol sont définies de manière à permettre l'implantation de constructions à destination agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone dont les équipements d'intérêts collectifs.

Il est précisé dans le règlement que les seules habitations autorisées sont celles nécessaires à l'exploitation agricole (à savoir celles destinées à l'exploitant ou à ses salariés), afin de respecter la vocation agricole de la zone. La surface de plancher maximale de ces constructions à usage d'habitation est fixée à 250m². Des extensions des constructions à usage d'habitation existantes peuvent être acceptées (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et à condition que la surface de plancher globale n'excède pas 250m²) afin de permettre l'adaptation des logements.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont ici rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En matière d'eaux usées, le raccordement au réseau est également obligatoire et le rejet des d'eaux usées dans le réseau eaux pluviales est interdit.

Dans la même logique de limitation des impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau et les réseaux techniques, la Ville de Mainvilliers impose dans cet article que toute construction ou installation nouvelle n'ait pas pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eau pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour lutter contre la pollution de l'eau, un prétraitement des eaux issues des grandes surfaces de parking, constructions générant une imperméabilisation de plus de 400m² et de toute activité étant à l'origine de production d'hydrocarbures, d'huiles ou de rejet.

En matière de réseaux divers, les branchements doivent être enfouis afin de préserver le paysage agricole.

En matière de déchets, les systèmes de stockage doivent être compatibles avec les techniques utilisées pour leur collecte et adaptables aux différentes catégories

de déchets collectés sur la commune.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Etant donné le caractère d'espaces ouverts des lieux, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est exigé.

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade.

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une optique de faible densité, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait est fixé en fonction de la hauteur du bâtiment. Un minimum de 3m est fixé.

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration architecturale et paysagère, et d'adaptation des volumes construits aux besoins des exploitants, la hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 12m (10m en Ap) au point le plus haut pour les constructions à usage agricole, et à 8m pour les constructions à usage d'habitation.

Pour ne pas impacter les vues sur la cathédrale de Chartres, tout point de toute construction ne pourra dépasser la cote NGF et en mettre précisée au sein de la directive paysagère.

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des matériaux et des couleurs favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants, et rejoignent en cela les objectifs de l'article 11 de la zone naturelle N.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Etant donné le caractère naturel de la zone, les règles imposent la compensation de tout abattage d'arbre, la dissimulation des aires de stockage et de propreté, le traitement paysager des parcs de stationnement et recommande l'utilisation de certaines essences locales pour les haies végétales. L'ensemble de ces prescriptions vise à préserver la qualité paysagère des différents sites.

Des prescriptions spécifiques concernent les alignements végétaux qui doivent être conservés. Ces derniers font l'objet d'inscriptions graphiques spécifiques et ont pour fondement l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les différents sujets faisant l'objet de cette protection pourront être abattus mais devront être remplacés.

5.7. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques qui sont précisées dans le règlement de chacune des zones concernées ou en titres 6 du règlement pour la cavité souterraine.

5.7.1. Les espaces boisés classés existants ou à créer

(conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts […]. »

Au total**, 93,4 ha** ont été classés en Espaces boisés classés existants ou à créer, soit près de 7,7% du territoire communal.
Les espaces boisés classés les plus significatifs en termes de superficie sont les boisements de Seresville, le long de la vallée du Couasnon. Ils bénéficient, pour la majeure partie, d'une double protection avec un classement en zones naturelle ou agricole qui limite fortement le potentiel constructible de ces zones. L'objectif est avant tout une protection forte de cet espace boisé sensible, élément structurant de la trame verte communale.

Au sein du tissu urbain, un EBC est protégé au sud de la commune, en prolongement du parc des Vauroux.

5.7.2. Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver

(conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

Dans son axe 2 « Une Ville pour tous, un cadre de vie préservé », le PADD met en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et notamment :

- « d'identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver ;
- d'identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et définir des protections adaptées à leur qualité écologique ».

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur les documents graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

La préservation de la trame verte

En complément des Espaces Boisés Classés, des inscriptions graphiques ont été créées pour préserver la trame verte située en milieu urbain.

Trois inscriptions graphiques ont ainsi été définies :

- **Les secteurs parcs (15,8 ha)** : représentés sur les documents graphiques par un hachurage vert dense, ils assurent une protection forte des boisements et espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs). Les règles relatives aux secteurs parcs sont définies aux articles 8 et 13 de chaque zone concernée.

L'objectif est de favoriser l'aménagement de ces espaces pour leur mise en valeur paysagère et leur ouverture au public. Ils constituent les relais de la trame verte en milieu urbain, jouant ainsi un rôle essentiel dans la continuité des corridors écologiques comme dans l'animation de la vie des quartiers par leur vocation récréative.

Ont ainsi été classés en secteurs parcs : le bois du Château, le square à l'angle de la rue du Château d'Eau et de l'avenue Gérard Philippe, l'espace vert situé le long du cimetière perpendiculairement à la rue Paul Langevin, le parc des Vauroux, une partie des délaissés ferroviaires, le square rue Henri Dunant, les espaces paysagers du COMPA, un square rue Pierre de Coubertin, les espaces situés devant le collège Jean Macé, le square à l'angle de la rue de la République et de la rue Henri Dunant, le square à l'angle des rues Pasteur et Ferry, le jardin du foyer restaurant Marie-Hélène Foucart, square rue Victor Hugo, l'espace vert reliant avenue Pierre Chesnais à la rue André Lefort, le square à l'angle des rues Auguste Renoir et Henri Matisse, le square rue Fernand Léger, l'espace vert situé en cœur d'îlots rues Hector Berlioz, Maurice de Vlaminck et Claude Debussy, l'espace en cœur d'îlots rues Maurice Ravel, Paul Gauguin, Hector Berlioz et Claude Debussy, les sentes reliant la rue Jean Zay à l'avenue Gambetta, le parc linéaire de la Banane, le square rue d'Anjou, un espace vert situé derrière les immeubles du bas de la rue Victor Hugo, le square de la Libération, les espaces verts rue Robert Bienfait, le boisement situé entre Boisville 1 et Boisville 2, un espace de liaison situé dans le ZA du Vallier.

- **Les secteurs jardins (3,6 ha) :** représentés sur les documents graphiques par une trame composée de points verts, les secteurs jardins constituent des cœurs d'îlots à préserver. L'objectif est de préserver les continuités écologiques à l'intérieur des corridors écologiques identifiés dans l'inventaire de la biodiversité communale et repris dans le PADD. Cette inscription vise à maintenir des cœurs d'îlots cohérents à vocation de jardin. Seule la construction d'abris de jardin de 20m² de surface de plancher maximum est autorisée. Une possibilité de minéralisation pour la réalisation d'escaliers, piscines, vérandas, … à hauteur de 15% maximum est également offerte aux propriétaires afin de leur permettre d'aménager leur jardin.

- **Les alignements végétaux à préserver (linéaire de 11,3 km)** : ces alignements végétaux facilitent la circulation des espèces. Il s'agit des alignements d'arbres ou d'arbustes existants ou à créer. La Ville souhaite développer ces alignements végétaux afin de créer de véritables continuités écologiques entre les différents espaces verts publics ou privés du territoire.
  Ont ainsi été identifiés les alignements végétaux situés le long d'une partie des rues des Clozeaux, Jean Rostand, Paul Langevin, Henri Dunant, Philarète Chasles, Esther Villette, Victor Hugo, Robert Bienfait, Pierre Mendès-France et Claude Debussy, des avenues Gambetta, Gérard Philippe et Pierre Chesnais, de la place du marché, de l'impasse des Phénix, de la RD939, de la RN1154, de la RD105, de la route de Seresville (accès à la cueillette notamment). Un alignement végétal a été créé le long de l'ancienne voie ferrée Chartres-Dreux afin de créer une continuité verte (qui existe aujourd'hui seulement en partie) entre le tissu urbanisé, le Bois du Château et la vallée du Couasnon. Cet axe est très fréquenté par les promeneurs. Conformément à l'orientation du PADD « Affirmer les continuités écologiques et développer la trame verte », l'objectif est ici de conserver une haie entre la zone agricole et la voie ferrée afin de préserver ce corridor écologique vers la zone naturelle identifié par l'AEU et par l'inventaire de la biodiversité communale.

La préservation de la trame bleue

Outre la vallée du Couasnon classée en zone naturelle, deux mares ont été identifiées comme éléments constitutifs de la trame bleue et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU prévoit, dans l'article 13 des zones A et N que leur comblement est interdit et que pour des besoins de mise en valeur ou de restauration, des

travaux sont tolérés sous réserve d'une déclaration préalable.
Les mares sont en effet une source de biodiversité importante. Deux mares ont été identifiées sur le plan de zonage et repérées dans l'Inventaire de la Biodiversité Communale :

- La mare Corbonne (rue de la Mare Corbonne) offre un habitat aux grenouilles vertes, grenouilles rieuses et alytes accoucheurs, ainsi qu'aux libellules. L'Inventaire de la Biodiversité préconise sa restauration ;
- La mare Pichard (chemin rural perpendiculaire à la rue des Vignes) est dans un très bon état écologique ; elle abrite des grenouilles vertes, des grenouilles rieuses, des tritons palmés, des tritons ponctués, des salamandres tachetées, ainsi que des libellules.

Le cours d'eau du Couasnon a également été repéré au sein du plan de zonage.

La préservation du patrimoine bâti

Le PADD met également en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti mainvillois.
Le classement distingue deux types de constructions protégées :

- les bâtiments remarquables : il s'agit d'un bâtiment isolé protégé pour maintenir ses qualités architecturales et patrimoniales (église, maison de maître, pigeonnier…)
- les bâtiments d'alignement historique : il s'agit d'un ensemble de constructions protégé pour préserver la qualité urbaine et l'ambiance de certaines rues historiques (longères des rues de la République, Paul Bert… , maisons ouvrières de la rue Emile Zola)

Au total c'est près de 209 bâtisses qui sont identifiées et protégées (23 bâtiments remarquables et 186 bâtiments d'alignement historique).

L'objectif globale est de préserver l'histoire de la commune tout en permettant aux constructions protégées d'évoluer et de s'adapter aux problématiques liées au réchauffement climatique. Les règles des articles 11 concernent l'adaptation de l'emplacement des panneaux solaires, l'encadrement de l'isolation thermique par l'extérieur, le choix des matériaux, la création de nouvelles baies, l'interdiction de démolition des façades sous certaines conditions…

5.7.3. Le secteur de mixité sociale

(conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

La commune de Mainvilliers possède un taux de logements sociaux de 37,4% en 2021. Elle souhaite continuer à rééquilibrer son parc social au sein de la ville, et c'est dans ce but qu'un secteur de mixité sociale a été mis en place sur le secteur Vallier voué à muter vers un quartier mêlant habitat et commerces.

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m² de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux.

5.7.4. Le secteur de taille minimale des logements

(conformément à l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme)

Le diagnostic a permis de constater la multiplication de logements de très petites tailles issues de divisions de logements de type longère. Ce phénomène n'est pas souhaité par la commune, ainsi elle a voulu à travers son PLU, limiter la multiplication de ces petits logements, grâce à la mise en place d'une servitude de taille minimale des logements sur les secteurs les plus pourvus en longères (UBa et UBb).
La règle y précise que « *Les opérations créant plus de 1 logement comportent au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² ;* »

5.7.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

(conformément à l'article L.141-51 du Code de l'Urbanisme)

La liste et la vocation des emplacements réservés, ainsi que leur bénéficiaire, figurent sur le document graphique.
Ils sont rappelés ci-après :

Liste des emplacements réservés			
Numéro	***Destination***	***Superficie***	***Bénéficiaire***
1	Aménagement d'une bande cyclabe	231 m²	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m²	Commune

Les emplacements réservés concernent l'amélioration des circulations douces sur la commune.

- L'emplacements réservé n°1 est une traduction concrète de l'orientation 2 « Poursuivre le développement des mobilités durables » de l'axe 1 du PADD. Il participe, par la création d'une liaison douce rue du Château d'Eau, au renforcement du réseau cyclable et à la promotion de l'usage du vélo utilitaire et de loisirs ;
- L'emplacement réservé n°2, rue du 14 juillet, permet un élargissement du trottoir visant à sécuriser les cheminements piétons à la sortie des écoles.

5.7.6. La préservation des linéaires commerciaux

(conformément à l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme)

Le PADD de Mainvilliers affirme sa volonté de préserver le tissu commercial, en particulier du commerce de proximité dans ses axes 1 et 2.

Ainsi, dans son axe 1 – objectif 3 « Maintenir un tissu économique diversifié », il insiste sur le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel. Dans son axe 2 – objectif 4 « Une vie locale encore plus dynamique », il met en exergue la nécessité de préserver et conforter les polarités de quartier existantes.
Pour atteindre ces objectifs, le PLU prévoit deux inscriptions graphiques linéaires.

Linéaire commercial à préserver

Pour que les centres commerciaux des Houches et du COMPA présentent un tissu commercial et artisanal dynamique et pérenne, cette inscription graphique induit :

- à l'article 1 des zones concernées (UA, UBa, UD) : l'interdiction de transformer en logements les rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat ;
- à l'article 12 : les constructions à vocation de commerce et d'artisanat n'ont aucune obligation en matière de stationnement.

Pour le centre commercial des Acacias situé en zone UD, plus excentré des axes fréquentés, seule l'absence de normes de stationnement pour les commerces et l'artisanat a été retenue afin de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

Linéaire commercial à développer

L'objectif de cette prescription est de permettre le développement d'un tissu commercial à des endroits qui en sont dépourvus, mais qui ambitionnent d'en accueillir lors de prochains aménagements.
C'est le cas pour le croisement entre la rue du Château d'Eau et l'avenue Gérard Philippe, situé au sein du secteur UMa et de l'OAP du Vallier. Le but ici est de faire muter le secteur vers un quartier mixte mêlant habitat, commerces et activités artisanales. C'est pourquoi un linéaire commercial à développer a été mis en place.

La règle précise à l'article 12 que les constructions à vocation de commerce n'ont aucune obligation en matière de stationnement.

Vient s'ajouter les prescriptions de l'OAP du secteur Vallier. Ainsi l'OAP précise dans sa programmation la nécessité d'implanter des commerces (de préférence en rez-de-chaussée) le long des grands axes, à savoir la D105 et la rue du Château d'Eau, sur un linéaire concentré autour de la polarité.

5.7.7. Les règles spécifiques d'implantation des constructions

(conformément aux articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

Cette inscription graphique, représentée au plan de zonage sous la forme d'un linéaire orange, impose l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques le long des axes identifiés ou à défaut d'alignement la réalisation d'un mur de clôture défini à l'article 11 (mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres taillées apparentes d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m, avec un couronnement en brique).

Cette inscription graphique traduit la volonté, affirmée dans le PADD (axe 2), de préserver le patrimoine bâti mainvillois et notamment les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers. L'implantation à l'alignement ou la présence de murs traditionnels font en effet partie intégrante de l'identité mainvilloise.

L'inscription graphique concerne la partie de la rue de la République située en zone UA, la partie plus centrale de la rue de la République, ainsi que la rue de l'Arsenal et une partie de la rue de la Tuilerie à Seresville.

5.7.8. La cavité souterraine

Une cavité souterraine est identifiée par le BRGM à Seresville. Celle-ci est localisée sur le plan de zonage (rond orange). L'objectif est ici d'informer les habitants de l'existence d'un risque.

5.7.9. Préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres

Les cônes de vues et les vues majeures sur la Cathédrale de Chartres sont respectés comme dans le précédent PLU. La directive paysagère de 2021, qui permet une préservation et une valorisation de ces vues a été pris en compte et respecté dans le cadre du PLU et présent au sein du Titre 8 du règlement écrit.

L'article 9 des différentes zones précisent bien que les hauteurs des constructions de la directive doivent être respectées.

6. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures (règles du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014, dont la dernière évolution est sa mise en comptabilité en janvier 2024) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

6.1. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2022.

La délibération du 7 avril 2022 fixe comme objectifs au Plan Local d'Urbanisme la mise en œuvre des orientations d'urbanisme et d'aménagements suivantes :

1°/ Maintenir l'équilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles ;

2°/ Renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre-ville, en diffusant les différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle)

3°/ Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet du pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville et quartiers périphériques)

4°/ Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux

5°/ Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction

6°/ Protéger et valoriser les espaces naturels en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées), particulièrement sur le hameau de Seresville

7°/ Développer la qualité paysagère sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les entrées de ville

8°/ Impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion au quotidien des espaces

6.2. Le plan de zonage

6.2.1. Le plan de zonage du PLU approuvé en 2014 et dernièrement mis en compatibilité en janvier 2024

Le zonage de l'ancien PLU compte 5 zones urbaines, 5 zones à urbaniser à court et long terme, 2 zones agricoles et 4 zones naturelles.

Zone UC : zone urbaine dense - Centre élargi

La zone UC correspondait au centre-ville de Mainvilliers qui est une zone urbaine, dense et mixte (habitat, commerces, services, équipements).

La zone UC était divisée en plusieurs secteurs :

- **Secteur UCa** : centre-ville de Mainvilliers qui se situe autour de la place du Marché et de la Mairie. Ce secteur comprend des règles visant la densification du tissu existant de façon à tirer parti de l'arrivée du bus à haut niveau de fréquence et afin de donner un caractère plus urbain au centre en favorisant son attractivité commerciale ;
- **Secteur UCb** : axe historique de la commune, à savoir la rue de la République. Les prescriptions du règlement tendent ici à conserver les

principes d'implantation historique de l'axe, tout en renforçant sa vocation commerciale. L'urbanisation y est limitée en fond de parcelle afin de préserver des espaces de respiration favorables au développement de la biodiversité et permettent d'optimiser la qualité de vies des habitants ;

- **Secteur UCc** : ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées. Un habitat dense est autorisé dans ce secteur le long de la ligne de bus à haut niveau de fréquence tout en préservant des espaces libres en pied d'immeuble afin de permettre des espaces de respiration au tissu urbain du secteur.

Zone UM : zone urbaine mixte

Cette zone correspondait à une zone urbaine mixte qui a vocation à connaître une certaine densification et à assurer une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré.

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

- **Secteur UMa** : ce sont les axes d'urbanisation plus anciens qui présentent des caractéristiques spécifiques à préserver (avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert). Ce secteur permettra une densité un peu plus forte qu'à l'heure actuelle tout en respectant les spécificités d'implantation du tissu existant ;
- **Secteur UMe** : ce secteur est situé en limite du pôle gare de Chartres, à l'est de la commune. Dans la continuité des opérations déjà initiées, ce secteur sera amené à être densifié ;
- **Secteur UMo** : situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée, sous forme d'habitat individuel dense et de petits collectifs, en continuité des opérations de ces dernières années ;
- **Secteur UMu** : correspondant à la partie de la zone d'activités du Vallier dont la vocation est de permettre la mutation de la destination existante du secteur, en favorisant la mixité fonctionnelle par le développement de l'habitat.

Zone UP : zone pavillonnaire moyennement dense

Cette zone se situait en périphérie de la partie urbanisée du territoire et était composée de pavillons majoritairement construits entre les années 1960 et 1980.

Zone US : zone urbaine ancienne - hameau de Seresville

Il s'agisait d'une zone d'habitat ancien ou l'objectif est de limiter l'extension urbaine et le mitage des terres agricoles. L'objectif y est de permettre une densification mesurée, l'évolution des constructions existantes et leur amélioration énergétique tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales propres à Seresville.

Zone UE : zone d'activités du Vallier

La zone UE était une zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend essentiellement des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie.

L'objectif est ici de permettre le maintien et le développement des diverses activités.

Zone 1AU : 4 secteurs à urbaniser à court terme

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

- **Secteur 1AUc** : il correspondait au secteur des Clozeaux qui est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat située en coeur d'îlots à proximité immédiate du centre ville. Ce secteur correspond aux anciennes zones INAe et UA du POS ;
- **Secteur 1AUe** : à l'ouest de la commune, c'était une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques (pôle ouest) ;

- **Secteur 1AUm** : en limite du territoire urbanisé de Mainvilliers et anciennement classée en 1NAD, il s'agissait du secteur de Boisville qui est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat ;
- **Secteur 1AUs** : au nord-ouest de la commune, c'était un secteur destiné à accueillir un projet de station d'épuration.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

La zone 2AU correspondait à une partie du territoire de la Croix blanche destinée à accueillir préférentiellement de l'habitat.

Zone A : zone agricole

La zone A est une zone d'agriculture extensive ou seules les constructions à vocation agricole sont autorisées.

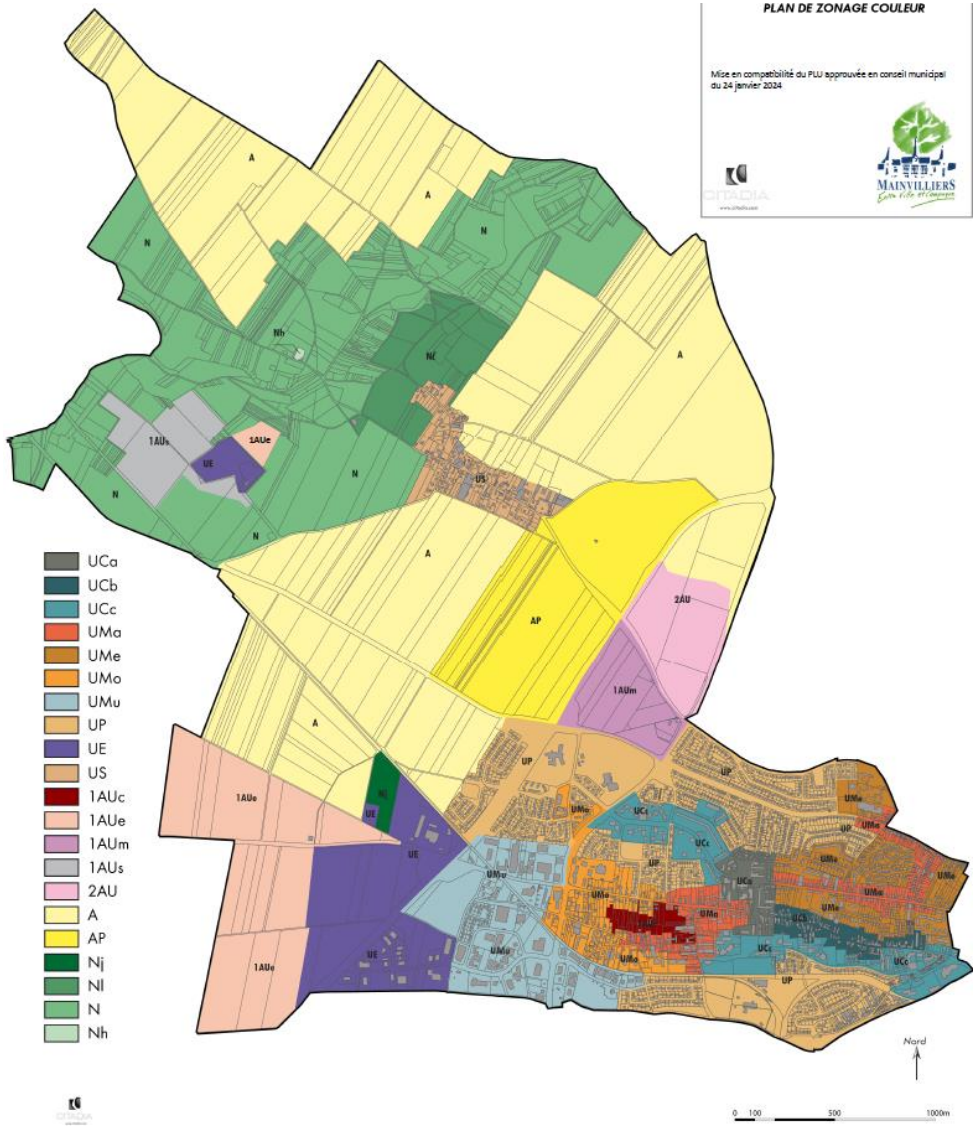
A proximité du territoire urbanisé de la commune, le secteur Ap est destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine. La création de ce secteur est à l'initiative de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) élaborée parallèlement au PLU et a pour objectif de favoriser la mise en place de circuits courts.

Zone N : zones naturelles

La zone N stricte correspond aux espaces naturels de la commune qui bénéficient d'une protection forte, les constructions y sont interdites.

Plusieurs secteurs sont établis :

- Secteur Nh : ce secteur pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel
- Secteur Nl : ce secteur est destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs, compatible avec le caractère naturel de la zone : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert,…
- Secteur Nj : ce secteur accueille des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.



PLU issu de la mise en compatibilité du PLU de janvier 2024

6.2.2. Le plan de zonage du PLU révisé

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- privilégier le renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) plutôt que l'extension urbaine au détriment des zones naturelles et agricoles ;
- affirmer le caractère central et urbain du centre-ville ;
- préserver et renforcer la trame verte et bleue (espaces verts publics ou privés, mares), support de biodiversité, au nord de la commune, comme dans le tissu urbanisé ;
- permettre la mutation de secteurs tels que la zone d'activités du Vallier vers de l'habitat et du commerce ;
- tenir compte de la morphologie des constructions pour conserver la diversité bâtie de la commune et préserver les secteurs historiques de la commune (rue de la République, rue Paul Bert, Seresville) ;
- densifier les secteurs bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être dans les années à venir ;
- préserver les linéaires commerciaux existants.

Le plan de zonage a été retravaillé avec pour ligne directrice de mieux correspondre au tissu urbain existant et futur souhaité par la commune, réduire des difficultés d'instruction liées à l'existence de parcelles situées sur deux ou trois zones différentes en redélimitant les limites de zones aux limites parcellaires, s'adapter aux projets en cours (ANRU Tallemont/Bretagne, COMPA, Vallier, extension de l'UVE porté par CMTV). Il s'agit également à travers ce zonage de favoriser la constitution d'un centre-ville plus urbain et vivant tout en protégeant les quartiers historiques (rue de la République, Paul Bert, Léon Fouré, Pierre Chenais, Emile Zola, hameau de Seresville…) et en préservant les quartiers pavillonnaires existants. La volonté affichée par la commune est également de donner plus de place aux espaces verts et aux cœurs d'îlot végétalisés et préserver les jardins du centre historique.

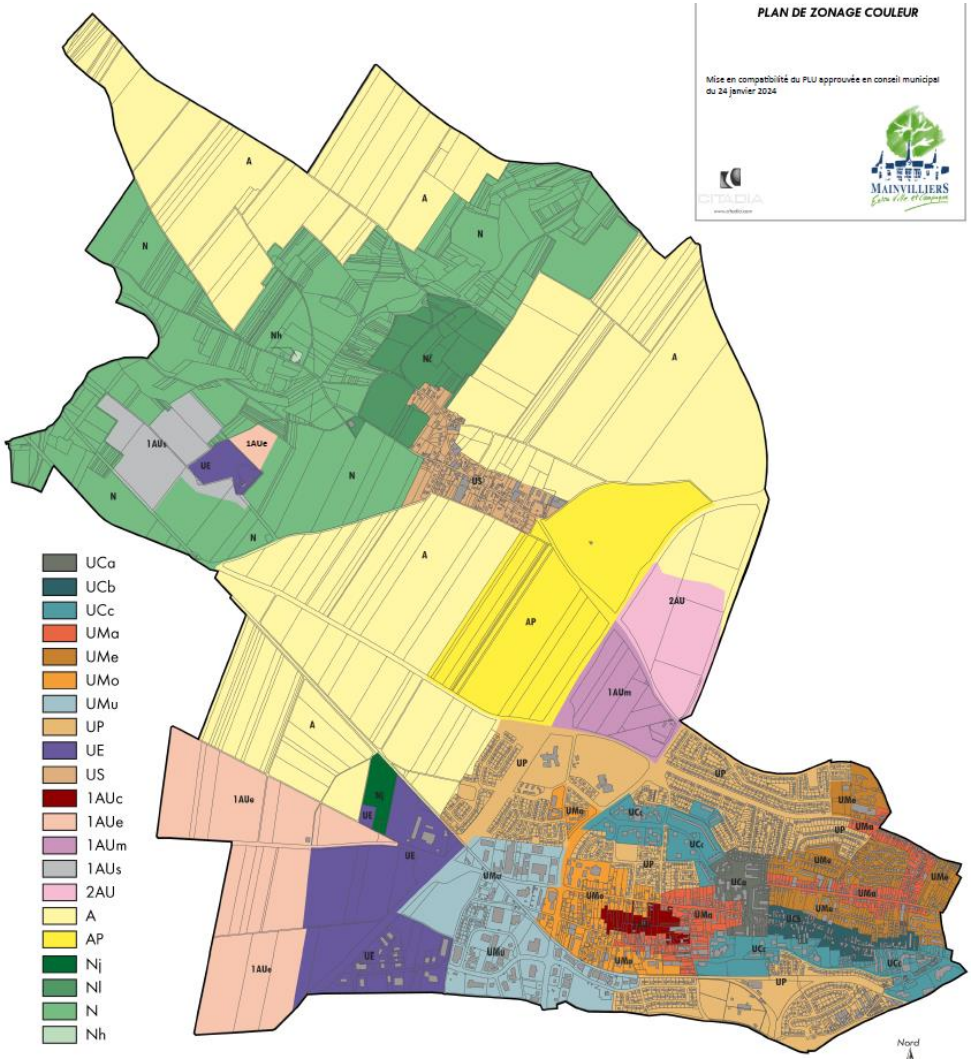
Le tableau suivant présente les nouvelles zones du PLU révisé et leurs principales fonctions.

Zone		Descriptif
Zones urbaines		
UA	**Entrée de ville Est**	La zone UA représente un secteur urbain à enjeux, denses et multifonctionnels en entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, …) qui contribue à son attractivité.
UAa	*Tallemont-Bretagne*	*Secteur en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers.*
UAb	*Musée du COMPA*	*Secteur visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.*
UBa	*Tissu ancien : Secteur longères*	*Secteur urbain relativement dense correspondant au tissu ancien et historique de type longères le long des axes historiques : rue Léon Fouré, rue Paul Bert. Sa vocation est principalement résidentielle mais permet l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,…).*
UBb	*Tissu ancien : Secteur pavillonnaire ancien*	*Secteur correspondant à une autre typologie de tissu ancien, davantage pavillonnaire, le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.*
UC	**Quartiers d'habitat collectif**	La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.
UD	**Tissu de densité intermédiaire**	La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu'aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense).
UDa	*Boisville*	*Secteur de Boisville urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.*
UM	**Tissu mutable**	La zone UM correspond à la partie centrale du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logements, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.

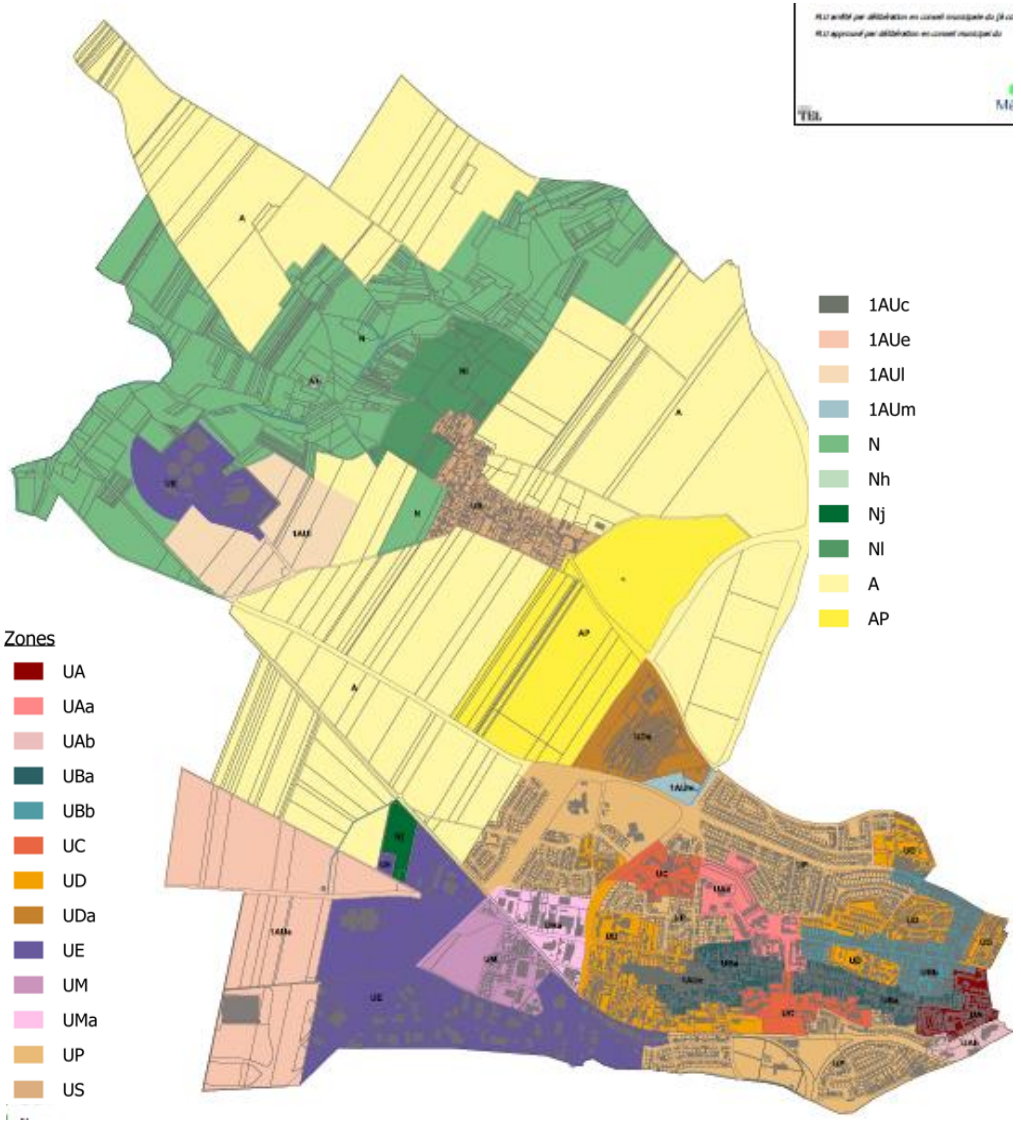
UMa	*Vallier Nord*	*Secteur situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).*
UP	**Tissu pavillonnaire**	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense dont la vocation résidentielle y est affirmée.
US	**Hameau de Seresville**	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.
UE	**Activités économiques**	La zone UE correspond à la zone d'activités économiques de Mainvilliers (bureaux, commerces, artisanat, industrie), vocation à préserver voire renforcer. Elle s'étend au sud du Vallier et sur le Pôle Ouest.

Zones à urbaniser		
1AUc	Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat mais les commerces et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir une mixité fonctionnelle.
1AUe	**Extension à vocation dominante d'activités économiques – Pôle Ouest**	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
1AUl	**Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt intercommunal**	La zone 1AUl est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.
1AUm	**Extension à vocation dominante d'habitat - Boisville**	La zone 1AUm est une 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. Elle correspond au secteur de Boisville 2.

Zones agricoles		
A	**Espaces agricoles**	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.
Ap	*Agriculture périurbaine*	*Le secteur Ap a pour objectif de rapprocher l'agriculture vers la ville. Il constitue une ceinture autour de l'enveloppe urbaine et vise à développer les circuits courts avec des lieux de vente directe.*
Zones naturelles		
N	**Espaces naturels**	La zone N regroupe les espaces naturels et forestier à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de leur qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle englobe également des espaces agricoles mais où aucune construction, y compris agricole, n'est autorisée, ces espaces faisant partie de la vallée du Couasnon.
Nh	*Construction existante*	*Secteur naturel accueillant néanmoins quelques constructions d'usage d'habitation déjà existante, et dont le règlement permet une extension limitée.*
Nl	*Secteur potentiel de tourisme vert*	*Secteur naturel destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert.*
Nj	*Jardins familiaux*	*Secteur naturel accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.*



PLU issu de la mise en compatibilité du PLU de janvier 2024



PLU révisé

Le tableau ci-contre récapitule les évolutions des superficies des différentes grands groupes de zones.
Les variations les plus importantes concernent notamment :

- **Augmentation de 32,2 ha de zones urbaines (à dominante d'habitat et spécialisées)**. C'est principalement dû à l'évolution de zones à urbaniser en zones urbaines suite à leur urbanisation : évolution de la zone 1AUs (STEP) en zone UE et de la zone 1AUm en secteur UDa.
- **Diminution de 34,4 ha de zones à urbaniser**. Cette évolution s'explique par l'évolution de zones à urbaniser en zones urbaines comme vu précédemment, ainsi que par la suppression de la zone 2AU du secteur Croix Blanche. Le choix a été fait de supprimer la zone 2AU suite à l'étude de densification qui a permis de démontrer qu'il n'y avait pas besoin de conserver cette zone pour atteindre les objectifs de création de logements. Cette suppression va également dans le sens de la loi Climat et résilience et permet d'éviter l'urbanisation de 23,2 ha. La création de la zone 1AUl afin d'accueillir de centre de traitement et d'exploitation des déchet ménagers ne vient pas infléchir cette diminution globale, malgré sa superficie de 27,8 ha.
- **Diminution de 33,9 ha de zones naturelles**. La raison principale de cette diminution est la création de la zone 1AUl à la place de zones naturelles situées sur des parcelles agricoles et l'évolution d'une zone naturelle en zone agricole afin d'y accueillir les futures serres agricoles du projet porté par Chartres Métropole Traitement et Valorisation.
- **Augmentation de 36,1 ha de zones agricoles**. Cette augmentation est liée à l'évolution de la zone naturelle en zone agricole pour accueillir les futures serres agricoles ainsi que par la suppression de la zone 2AU au profit de la zone agricole.

	PLU avant révision (ha)	PLU révisé (ha)	Variation (ha)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	295,5	293,1	-2,4
Zone urbaine spécialisée	53,7	88,3	+34,6
Zones à urbaniser à court terme (1AU)	113,5	102,2	-11,3
Zones à urbaniser à long terme (2AU)	23,2	0	-23,2
Zones naturelles	247,2	213,3	-33,9
Zones agricoles	472,7	508,8	+36,1

Tableau de correspondance entre les zones de l'ancien PLU et du PLU révisé			
Ancien PLU			PLU révisé
Zones	Secteurs	Vocation/Localisation	
UC	UCa	Centre-ville de Mainvilliers qui se situe autour de la place du Marché et de la Mairie	**UAa**
	UCb	Axe historique de la commune, à savoir la rue de la République	**UBa**
	UCc	Ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre	**UA, UAa, UAb, UC**
UM	UMa	Axes d'urbanisation plus anciens qui présentent des caractéristiques spécifiques à préserver (avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert).	**UBa, UBb**
	UMe	Secteur est situé en limite du pôle gare de Chartres, à l'est de la commune.	**UD**
	UMo	Situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée	**UD**
	UMu	Situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée, en favorisant la mixité fonctionnelle par le développement de l'habitat.	**UM, UMa, UE**
UP		Composé de pavillons majoritairement construit entre les années 1960 et 1980	**UP**
UE		Zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend essentiellement des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie	**UE**
US		Zone d'habitat ancien correspondante au hameau de Seresville où l'objectif est de limiter l'extension urbaine et le mi-tage des terres agricoles.	**US**
1AU	1AUc	Secteur des Clozeaux	**1AUc**
	1AUe	Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques (pôle ouest)	**1AUe**
	1AUm	Secteur de Boisville 1 qui est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat	**UDa, 1AUm**
	1AUs	Secteur destiné à accueillir un projet de station d'épuration	**UE**
2AU		Correspond à une partie du territoire de la Croix blanche qui est destiné à accueillir préférentiellement de l'habitat	**A**
N		Espaces naturels de la commune qui bénéficient d'une protection forte, les constructions y sont interdites	**N**
	Nh	Secteur qui pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel	**Nh**
	Nl	Secteur destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs, compatible avec le caractère naturel de la zone : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert	**Nl**
	Nj	Secteur accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif	**Nj**
A		Zone d'agriculture extensive ou seules les constructions à vocation agricole sont autorisées	**A**
	Ap	Destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine	**Ap**

6.2.3. Les évolutions des prescriptions graphiques du plan de zonage révisé

Les prescriptions du plan de zonage ont également évolué afin de :

- Mieux protéger le patrimoine bâti de Mainvilliers ;
- Développer la trame verte et bleue ;
- Rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur le territoire ;
- Encadrer la taille des logements de certains secteurs ;
- Développer et pérenniser le commerce au sein de la ville.

a) LE PATRIMOINE BATI

Le PLU précédent ne protégeait qu'une seule construction, la mairie de Mainvilliers.

Le PLU révisé a procédé à un repérage minutieux des constructions concourant à la qualité architecturale et patrimoniale de la commune. Ainsi 209 constructions sont désormais repérées au plan de zonage et protégées selon deux types de classement : 186 bâtiments d'alignement historique et 23 bâtiments remarquables. Ce repérage est accompagné de la création d'une règlementation spécifique qui encadre les possibilités d'évolutions de ces bâtiments pour en préserver leur valeur architecturale et patrimoniale tout en permettant leur modernisation et leur adaptation aux nouvelles conditions climatiques (isolation thermique par l'extérieur, installations de panneaux photovoltaïques…).

b) LA TRAME VERTE

Le développement de la trame verte a été un enjeu majeur de cette révision. Elle s'est matérialisée sur le plan de zonage à travers plusieurs formes :

- La mise en place de **secteurs jardins (3,6 ha)** dans les quartiers anciens de la commune. L'objectif est de préserver des poches d'espaces jardinés au cœur de la ville, dans un contexte de raréfaction. Dans ces secteurs, seule la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction est autorisée. Cette protection permet également de préserver des espaces verts de pleine terre au cœur de la ville, contribuant à développer la biodiversité en milieu urbain et à améliorer l'infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle.
  De plus, ces jardins sont partie prenante de la trame verte reliant le centre-ville à la vallée du Couasnon.
- Le développement des **secteurs parcs (+1,9 ha),** notamment au sein de Boisville 2, sur le quartier de la Banane et avec l'agrandissement du square d'Anjou. Pour rappel, la règle n'y autorise que les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La **préservation des EBC communaux**, à l'exception de l'EBC situé sur l'ancienne voie ferrée qui a évolué en alignement végétalisé afin de permettre la réalisation d'une voie verte. L'objectif de cette évolution est de permettre la liaison de certaines parties du linéaire avec des routes et des chemins transversaux qui nécessiteraient l'abattage de certains arbres.
- Le **développement des alignements végétaux à préserver (+2,5 km)**, notamment le long de la voie SNCF, de l'avenue Gérard Philippe et dans le secteur du Vallier. Un seul alignement a été supprimé pour faciliter la réalisation du projet de centre d'exploitation et de gestion des déchets. Il s'agissait d'un alignement d'arbres amenant à l'UVE mais qui présentait des sujets d'une faible valeur. En compensations, l'OAP prévoit la relocalisation sur le site de plusieurs alignements d'arbres qui augmentera au final le linéaire.

- Le **repérage de 3 arbres remarquables** au plan de zonage et protégés dans le règlement écrit. Ainsi, tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H. Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.

c) LA TRAME BLEUE

La constitution d'une véritable trame verte s'est accompagnée d'un développement de la trame bleue sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, le plan de zonage repère désormais :

- **Deux mares identifiées** comme éléments constitutifs de la trame bleue et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : la mare Corbonne et la mare Pichard. Leur suppression est interdite et les aménagements conditionnés à leur mise en valeur ou restauration.
- Le **cours d'eau du Couasnon**.

d) LE SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

La commune de Mainvilliers possède un taux de logements sociaux important (environ 37,4% en 2021). La révision était l'occasion de rééquilibrer son parc social au sein de la ville. C'est pourquoi la révision du PLU a mis en place un secteur de mixité sur la zone du Vallier.

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m² de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux de la ville.

e) LE SECTEUR DE TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS

Le diagnostic a permis de constater la multiplication de logements de très petites tailles issues de divisions de longères. Ce phénomène n'est pas souhaité par la commune, ainsi elle a voulu à travers son PLU, limiter la multiplication de ces petits logements, grâce à la mise en place d'une servitude de taille minimale des logements sur les secteurs les plus pourvus en longères (UBa et UBb).

La règle y précise que « les opérations créant plus de 1 logement doivent comporter au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² ; »

Cette règle permettra d'améliorer les conditions de logement des Mainvillois.

f) LA PRESERVATION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

La préservation du commerce est un enjeu important de la révision du PLU. **Les linéaires commerciaux à préserver** ont été maintenus pour conserver les commerces existants de la rue de la République et des Acacias.

Au nord du secteur du Vallier, des **linéaires commerciaux à développer** ont été mis en place par la révision du PLU afin de les prévoir dans le futur quartier. Ces linéaires ont été repris dans l'OAP du Vallier. Pour ces derniers, le règlement écrit précise que les constructions à vocation de commerce n'ont aucune obligation en matière de stationnement. Concernant l'OAP, elle prévoit dans sa programmation la nécessité d'implanter des commerces (de préférence en rez-de-chaussée) le long des grands axes, à savoir la D105 et la rue du Château d'Eau, sur un linéaire concentré autour de la polarité.

g) REGLE SPECIFIQUE D'IMPLANTATION

Des règles spécifiques d'implantation existaient déjà rue de la République et au hameau de Seresville, afin de préserver l'implantation à l'alignement de leurs longères. Le but étant de préserver l'ambiance et la qualité urbaine de ces rues historiques.

Au début de la rue de la République, côté Chartres, une implantation spécifique a été instaurée au sein de la zone UA. La règle impose un recul de 4m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer à condition que la continuité du front bâti soit maintenu par l'édification d'une clôture. Cette disposition vise à élargir ce tronçon de rue qui est aujourd'hui très exigüe, induit par l'étroitesse de la rue et la hauteur des immeubles situés de part et d'autre. Le recul de 4m correspond au recul constaté d'un immeuble de ce tronçon de rue.

h) LES EMPLACEMENTS RESERVES

La révision du PLU n'a pas instaurée de nouvel emplacement réservé.

Seul des suppressions ont été réalisées, soit parce que l'emplacement a été acquis, soit parce que le projet n'est plus à l'ordre du jour.

Les deux emplacements réservés maintenus concernent la réalisation de pistes cyclables ou l'élargissement de trottoir pour la sécurisation des déplacements piétons.

Liste des emplacements réservés			
Numéro	***Destination***	***Superficie***	***Bénéficiaire***
1	Aménagement d'une bande cyclabe	231 m^2	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m^2	Commune

6.3. Le règlement écrit

6.3.1. Les règles de constructibilité

Le tableau qui suit permet de suivre l'évolution des règles de constructibilité des différentes zones du PLU entre l'ancien PLU et le PLU révisé.

Les règles présentées concernent l'implantation des constructions sur leur parcelle, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et les coefficients d'espaces verts.

Evolution réglementaire entre l'ancien PLU et le PLU révisé							
PLU révisé			Ancien PLU			Analyse environnementale	
Zone et vocation	**Secteurs**	**Principales règles de constructibilité**	**Secteurs correspondant**	**Principales règles de constructibilité**	**Justification**	**Impact**	**Commentaire**
Secteurs de polarité (UA)	UA (entrée de ville côté Chartres) ***Correspond à l'ancien UCc***	- Implantation à l'alignement ou en retrait de 3m minimum : si hauteur > 10m, retrait de 3m obligatoire et dernier niveau en recul de 2m de la façade sur rue. (+ règles spécifiques de retrait sur certaines zones) - implantation sur au moins une limite séparative latérale, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - Implantation en retrait du fond de parcelle (retrait de 5 m minimum) - Implantation sur la même propriété : pas de règle - **Emprise au sol : 50% max** - Hauteur de 15m maximum, 16 m si rdc commercial : hauteur plus limitée au contact de certaines zones (UB et UP) limite zone = limite séparative ==> dans une bande de 8m de profondeur, hauteur max de 12m, limite zone = voie ou emprise publique ==> dans une bande de 5 m de profondeur, hauteur 9m max, entre 5 et 7m, 12m max [ne s'applique pas en cas aux construction situées en limite de domaine ferroviaire] - 30% minimum d'espaces verts, dont 40% d'espace vert de pleine terre	Ensembles d'habitat collectif Tallemont-Bretagne et avenue Pierre de Coubertin (UCc)	- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m - sur limite séparative ou en recul (3m min) - **une emprise au sol maximale de 30%** - hauteur de 15m maximum - 50% minimum d'espaces verts	- L'emprise au sol a augmenté de 20% afin d'y permettre une densité plus importante - L'augmentation de l'emprise au sol a entrainé une diminution de 20% du taux d'espace vert. Toutefois, 40% des espaces verts doivent désormais être en pleine terre	Faible ou neutre	Diminution quantitative des espaces végétalisés mais amélioration quantitative avec l'obligation de 40 % en pleine terre
	UAa (NPNRU) ***Correspond à l'ancien UCa***	- Implantation par rapport aux voies/emprises publiques : pas de règle - Implantation en limites séparatives latérales et fond de parcelle : pas de règle - Implantation sur la même propriété : pas de règle - Emprise au sol : pas de règle - Hauteur de 15m maximum, 16 m si rdc commercial - 30% minimum d'espaces verts, dont 70% d'espace vert de pleine terre	Hyper centre (UCa)	- Implantation à l'alignement obligatoire - implantation sur au moins une limite séparative, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - une emprise au sol maximale de 50% - hauteur de 15m maximum - 30% minimum d'espaces verts	La règlementation est volontairement plus souple afin de permettre l'adaptation de deux projets structurants déjà engagés du NPNRU et du COMPA. Avec ces règles, la réalisation des deux projets sera possible.	Faible ou neutre	Maintien quantitative des espaces végétalisés et amélioration qualitative avec l'obligation de 70 % en pleine terre
	UAb (COMPA) ***Correspond à l'ancien UCc***	- Implantation par rapport aux voies/emprises publiques : pas de règle - Implantation en limites séparatives latérales et fond de parcelle : pas de règle - Implantation sur la même propriété : pas de règle - Emprise au sol : pas de règle - Hauteur de 15m maximum - 20% minimum d'espaces verts, dont 50% d'espace vert de pleine terre	Ensembles d'habitat collectif Tallemont-Bretagne et avenue Pierre de Coubertin (UCc)	- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m - sur limite séparative ou en recul (3m min) - une emprise au sol maximale de 30% - hauteur de 15m maximum - 50% minimum d'espaces verts		Faible ou neutre	Diminution quantitative des espaces végétalisés mais amélioration qualitative avec l'obligation de 50 % en pleine terre

Tissu ancien (UB)	UBa : Rue de la République ***Correspond aux zonages de l'ancien UCb et UMa ouest secteur longères et aux règles de l'ancien UCb***	- Implantation à l'alignement obligatoire : recul autorisé pour être en continuité avec immeubles voisin ou extension/surélévation construction existante située en recul Règles spécifiques d'implantation : alignement emprise publique ou recul de 5m minimum à condition de maintenir clôture à l'alignement Rues Léon Fouré et Paul Bert : mêmes règles que disposition générales - Implantation sur au moins une limite séparative latérale, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - Implantation fond de parcelle : 5m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - Emprise au sol maximale de 60% à l'avant de la parcelle, 20% au-delà de 30m - Hauteur : 10m dans une bande de 30m de profondeur, 7m au-delà - 20% minimum d'espaces verts à l'avant de la parcelle, dont 40% de pleine terre, 60% au-delà de 30m, dont 80% de pleine terre	Rue de la République partie est (UCb)	- Implantation à l'alignement obligatoire ou réalisation d'un mur de clôture - implantation sur au moins une limite séparative, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - une emprise au sol maximale de 60% à l'avant de la parcelle, 30% au-delà de 30m - hauteur de 10m maximum - 20% minimum d'espaces verts à l'avant de la parcelle, 50% au-delà de 30m	- Les nouvelles règles d'implantation par rapport aux voies permettent d'encadrer l'ensemble de la zone. Dans le PLU précédent, certaines voies non nommées dans les cas spécifiques se retrouvaient sans règle à cause de l'absence de règle générale à la zone. - Concernant les règles de hauteur, la nouvelle réglementation s'aligne sur la rédaction des règles d'emprise au sol et vient limiter la hauteur à 7 mètres max à partir de 30 mètres de profondeur et à 10 mètres avant. Cette évolution permet de limiter la réalisation d'immeubles en fond de parcelle, ce qui était constaté jusqu'à présent et qui posait des problèmes de co-visibilité et de promiscuité dans cette zone. - Le coefficient d'espace vert a augmenté sur les fonds de parcelle en cohérence avec l'emprise au sol dans le but de privilégier le maintien de jardins dans ces secteurs historiques. Le pourcentage de pleine terre y est également très important pour des questions d'infiltration et de maintien de la biodiversité.	Impact positif	Meilleure cohérence urbaine et préservation des fonds de parcelle et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre
	UBb : Pavillonnaire ancien ***Correspond à l'ancien UMa nord-est et aux règles de l'ancien UMa***	- Implantation à l'alignement ou en recul de 5m minimum (+ règles spécifiques pour constructions existantes) Avenues Résistance et Pierre Chesnais : recul de 5m minimum (+ règles pour constructions existantes) Rue Jean Moulin : Implantation à l'alignement ou en recul de 5m minimum Rue Gambetta : Implantation à l'alignement obligatoire : recul autorisé pour être en continuité avec immeubles voisin ou extension/surélévation construction existante située en recul - Implantation sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait des limites, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - Implantation fond de parcelle : 5m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - Emprise au sol maximale de 40% dans une bande de 30m de profondeur, 10% au-delà - Hauteur : 10m dans une bande de 30m de profondeur, 7m au-delà - 40% minimum d'espaces verts dans la bande de 30m dont 40% de pleine terre, 70% au-delà dont 80% de pleine terre	Axes d'urbanisation anciens présentant des caractéristiques morphologiques à préserver (UMa)	- alignement ou recul en fonction des caractéristiques urbaines des différentes rues du secteur - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum (puis détaillé en fonction des rues) - une emprise au sol maximale de 50% dans une bande de 30m de profondeur, 10% au-delà - hauteur de 10m maximum - 30% minimum d'espaces verts dans la bande de 30m, 70% au-delà		Impact positif	Meilleure cohérence urbaine et préservation des fonds de parcelle et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre

Quartiers d'habitat collectif (UC)	UC ***Correspond à l'ancien UCc, avec ajouts et retraits de quelques règles***	- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m - sur limite séparative ou en recul (5m minimum) - Implantation même propriété : 8m minimum sans baie, 16m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 30% - hauteur de 15m maximum, limitée au contact de certaines zones - 50% minimum d'espaces verts, dont 70% de pleine terre	Secteurs à l'ouest de la commune, privilégiant l'habitat intermédiaire (individuel dense) (UMo)	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - une emprise au sol maximale de 30% - hauteur de 12m maximum - 30% minimum d'espaces verts	- Le recul minimum par rapport aux limites séparatives a augmenté de 2 mètres afin d'éloigner les constructions parfois hautes des autres constructions. - La hauteur a augmenté de de 3 mètres, soit d'un étage supplémentaire, afin d'augmenter la densité de cette zone. - Le coefficient d'espace vert a augmenté de 20% pour être cohérent avec l'emprise au sol. La pleine terre y est également importante afin de privilégier des espaces enherbés favorables à l'infiltration des eaux pluviales et au développement de la biodiversité.	Impact positif	Meilleure cohérence urbaine et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre
Tissu de densité intermédiaire (UD)	UD ***Correspond à l'ancien UMe et UMo***	- alignement ou recul de 5m minimum des voies - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 45% - hauteur de 12m maximum - 35% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre	Secteurs proches du pôle gare (UMe)	- alignement ou recul de 5m minimum des voies - parcelle < 15m : limite séparative ou retrait de 3m minimum - parcelle > 15m : sur une des limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - une emprise au sol maximale de 50% en UMe et 40% en UMo - hauteur de 12m maximum - 30% minimum d'espaces verts	La réglementation de la zone UD a souhaité combinée celles des anciens secteurs UMe Et UMo. Pour la zone UD, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dépendait de la largeur de la parcelle (15		

	UDa ***Correspond à l'ancien 1AUm (Boisville 1)***	- alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : pas de règle - emprise au sol max de 45% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat) - hauteur de 14m max - 35% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre	1AUm	- alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - Implantation même propriété : pas de règle - emprise au sol max de 40% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat) - hauteur de 14m max - 25% minimum d'espace vert	m de largeur). La nouvelle règlementation uniformise pour toutes les parcelles, augmentant la densité potentielle. - L'emprise au sol est de 45% alors qu'elle était de 50% en Ume, 40% en UMo et 1AUm. Cela permet de maintenir globalement la même densité sur les anciens secteurs et retrouver une cohérence sur des tissus urbains qui tendent à s'harmoniser. - Le coefficient d'espace vert a augmenté de 10% pour être cohérent avec l'emprise au sol.	Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre
Tissu mutable (UM)	UM ***Correspond à la partie sud de l'ancien UMu (Sud Vallier)***	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 40% - hauteur de 10m maximum - 40% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre	Secteur de la ZA du Vallier (UMu)	- alignement ou recul de 5m minimum - une emprise au sol maximale de 35% - hauteur de 10m maximum - 40% minimum d'espaces verts	L'emprise au sol globale a augmenté de 5% pour augmenter la densité du secteur. La hauteur maximale a été réévaluée sur le secteur UDa correspondant au Nord du Vallier. L'objectif est de créer un front urbain plus haut et plus dense que le reste de la zone, accompagné de commerces en rez-de-chaussée. Derrière cette règle se cache la volonté d'en faire un secteur plus dense et urbain, une nouvelle polarité pour la commune.	Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre
	UMa ***Correspond à la partie nord de l'ancien UMu (Nord Vallier)***	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 40% - Hauteur : 12m dans une bande de 30m de profondeur, 10m au-delà - 40% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre				Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre

Tissu pavillonnaire (UP)	UP ***Correspond à l'ancien UP***	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m si absence de baie, 8m si baie - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts, dont 90% de pleine terre	UP	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : pas de règle - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts	La zone est étendue au sud pour correspondre à l'existant. Seule l'implantation des constructions sur une même parcelle a évolué. Elle n'était pas réglementée précédemment, entrainant des situations de promiscuité trop importante. Elle est désormais réglementée à l'instar des autres zones. Règles inchangées pour le reste. L'objectif est de préserver les zones pavillonnaires actuelles.	Impact positif	Exigence de 90 % de pleine terre
Hameau de Seresville (US)	US ***Correspond à l'ancien US***	- alignement ou recul de 5m minimum - alignement obligatoire ou mur plein le long de la rue de l'Arsenal et d'une partie de la rue de la Tuilerie - dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts, dont 50% de pleine terre	US	- alignement ou recul de 5m minimum - alignement obligatoire ou mur plein le long de la rue de l'Arsenal et d'une partie de la rue de la Tuilerie - dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts	Seule l'implantation des constructions sur une même parcelle a évolué. Elle n'était pas réglementée précédemment, entrainant des situations de promiscuité trop importante. Elle est désormais réglementée à l'instar des autres zones. Règles inchangées pour le reste. L'objectif est de préserver le hameau existant.	Impact positif	Exigence de 50 % de pleine terre
Activités économiques (UE)	UE ***Correspond à l'ancien UE***	- recul de 5 m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur max de 15m - 15% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre	UE	- recul de 5 m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur max de 15m - 15% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre

Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux (1AUc)	1AUc ***Correspond à l'ancien 1AUc***	- Commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés - alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - 4m minimum entre deux constructions sur une même parcelle - emprise au sol max de 40% - hauteur de 12m max - 40% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre	1AUc	- Commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés - alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - 4m minimum entre deux constructions sur une même parcelle - emprise au sol max de 40% - hauteur de 12m max - 40% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre
Extension à vocation dominante d'activités économiques - Pôle Ouest (1AUe)	1AUe ***Correspond à l'ancien 1AUe***	- habitation interdite - recul de 5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur de 15m max - 15% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre	1AUe	- habitation interdite - recul de 5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur de 15m max - 15% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre
CMTV (1AUl)	1AUl ***Nouvelle zone, correspond à une ancienne zone N***	- habitation interdite - à l'alignement ou en recul des voies - sur une ou les limites séparatives, ou en retrait - emprise au sol max de 70% - hauteur de 15m max - 15% minimum d'espace vert	/	/	Nouvelle zone permettant l'implantation d'un centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers. Elle reprend les règles de la zone 1AUe avec une différence concernant les stationnements auto et vélo afin d'en réduire le nombre pour une activité qui générera de la surface de plancher mais peu d'emplois	Impact neutre	Cf. commentaire PADD et OAP sur le projet du CMTV

Boisville 2 (1AUm)	1AUm Correspond à l'ancien 1AUm	- alignement ou recul de 3 m - sur limite séparative ou en recul (3m min) - pas de règle d'implantation entre deux constructions sur une même parcelle - emprise au sol max de 40%, 70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat - hauteur de 14m max - 40% minimum d'espace vert dont 60% de pleine terre	1AUm	- alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - Implantation même propriété : pas de règle - emprise au sol max de 40% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat) - hauteur de 14m max - 25% minimum d'espace vert	- Le coefficient d'espace vert a augmenté de 15% pour être cohérent avec l'emprise au sol.	Impact positif	
Espaces naturels (N)	N ***Correspond à l'ancien N***	- constructions exploitation agricole et forestière - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 85% minimum d'espace vert, dont 100% de pleine terre	N	- constructions exploitation agricole et forestière - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 70% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
	Nh (quelques constructions à usage d'habitation) ***Correspond à l'ancien Nh***	- implantation dans le prolongement de l'existant - implantation dans le prolongement de l'existant - surface des extensions ne peut pas excéder 100m² - la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante - pas de minimum d'espace vert	Nh (quelques constructions à usage d'habitation)	- implantation dans le prolongement de l'existant - implantation dans le prolongement de l'existant - surface des extensions ne peut pas excéder 100m² - la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
	Nl (constructions à usage de loisirs : camping, centre équestre, tourisme vert) ***Correspond à l'ancien Nl***	- recul de 5m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 10% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 70% minimum d'espace vert, dont 100% de pleine terre	Nl (constructions à usage de loisirs : camping, centre équestre, tourisme vert)	- recul de 5m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 10% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 70% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	

	Nj (jardins familiaux) ***Correspond à l'ancien Nj***	- alignement ou recul de 1,5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (1,5m min) - surface des abris de jardin (20m² max) et 200m² pour les construction (services publics ou d'intérêt collectif) - hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions - pas de minimum d'espace vert	Nj (jardins familiaux)	- alignement ou recul de 1,5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (1,5m min) - surface des abris de jardin (20m² max) et 200m² pour les construction (services publics ou d'intérêt collectif) - hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
Espaces agricoles (A)	A ***Correspond à l'ancien A***	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation - pas de minimum d'espace vert	A	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
	Ap (agriculture périurbaine) ***Correspond à l'ancien Ap***	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation - seuls les stationnements perméables sont autorisés - pas de minimum d'espace vert	Ap (agriculture périurbaine)	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation - seuls les stationnements perméables sont autorisés - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	

6.3.2. Les règles spécifiques

a) COEFFICIENT D'ESPACE VERT

Les coefficients d'espaces verts ont été revus, souvent augmentés ou maintenus, rarement diminués. De plus, pour chaque zone, un pourcentage d'espace vert de pleine terre a été intégré. Le PLU se veut ambitieux dans la préservation de ses espaces verts, notamment en prévoyant des taux importants de pleine terre.

Evolution des coefficients d'espace vert entre l'ancien PLU et le PLU révisé					
PLU révisé			Ancien PLU		
Zone	**% espace vert**	**dont % pleine terre**	**% espace vert**	**dont % pleine terre**	**Justification**
UA	30%	40%	50%	*N/A*	Diminution de 20% qui est complémentaire de l'augmentation de l'emprise au sol
UAa	30%	70%	30%	*N/A*	Maintien
UAb	20%	50%	50%	*N/A*	Diminution de 20% qui est complémentaire de l'augmentation de l'emprise au sol
UBa	20% dans une bande de 30m 60% au-delà de 30m	40% dans une bande de 30m 80% au-delà de 30m	20% dans une bande de 30m 50% au-delà de 30m	*N/A*	Augmentation de 10% au-delà de 30m, dans le but de préserver les jardins en fond de parcelle
UBb	40% dans une bande de 30m 70% au-delà de 30m	40% dans une bande de 30m 80% au-delà de 30m	30% dans une bande de 30m 70% au-delà de 30m	*N/A*	Augmentation de 10% dans une bande de 30m, dans le but de préserver les jardins de devant
UC	50%	70%	30%	*N/A*	Augmentation de 20% pour maintenir des espaces verts dans la zone d'habitat collectif
UD	35%	60%	30%	*N/A*	Augmentation de 5%
UDa	35%	60%	25%	*N/A*	Augmentation de 10%
UM	40%	60%	40%	*N/A*	Maintien
UMa	40%	60%	40%	*N/A*	Maintien

UP	40%	90%	40%	*N/A*	Maintien
US	40%	50%	40%	*N/A*	Maintien
UE	15%	70%	15%	*N/A*	Maintien
1AUc	40%	70%	40%	*N/A*	Maintien
1AUe	15%	70%	15%	*N/A*	Maintien
1AUl	15%	*N/A*	*N/A*	*N/A*	Nouvelle zone
1AUm	40%	60%	25%	*N/A*	Augmentation de 15% qui correspond à la nouvelle opération Boisville 2 qui se veut plus pourvoyeuse d'espaces verts
N	85%	100%	70%	*N/A*	Augmentation de 15%
Nh	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien
Nl	70%	100%	70%	*N/A*	Maintien
Nj	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien
A	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien
Ap	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien

7. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR

7.1. Notion de risques et d'impacts sur l'environnement

Ce chapitre présente l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement et la santé et les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement envisagée.

Selon les termes de la Doctrine ERC, « Dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets, les Maîtres d'Ouvrage doivent définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement ».

Les effets du projet sur l'environnement peuvent être directs ou indirects, temporaires ou permanents, négatifs ou positifs. Dans le cas présent, tous ces différents effets ont été pris en compte.

Les effets temporaires sont essentiellement liés à l'aménagement progressif des OAP, avec des espaces affectés à des fonctions intermédiaires et temporaires. Ces effets ont été pris en compte au niveau de chaque OAP.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement se base sur la confrontation entre le projet de PLU et les enjeux environnementaux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (Tome 3).

Les impacts sur chaque aspect de l'environnement identifié dans les enjeux qui ressortent de l'analyse de l'état actuel et du contexte, notamment des documents de cadrage, ont été évalués sur la base de l'échelle suivante :

- Positif : le projet améliore cet aspect ;
- Faible ou neutre : le projet n'entraîne pas de dégradation ;
- Moyen : le projet entraîne une dégradation notable qui nécessite une mesure ;
- Fort : le projet entraîne une dégradation importante qui nécessite une mesure particulièrement adaptée.

Les risques correspondent à une vulnérabilité du projet pouvant entraîner des atteintes à la santé humaine ou aux biens. Ils peuvent être :

- Faible : nécessitant seulement une information pour réagir dans le cas où un évènement se produirait ;
- Moyen : une procédure doit être mise en place pour y répondre si l'évènement se produit ;
- Fort : nécessitant des mesures adaptées pour le réduire.

Les mesures d'évitement et de réduction ont permis d'adapter le projet pour en réduire les impacts et les risques autant que possible. Les risques et impacts résiduels sont estimés en conclusion de chaque thématique et s'il subsiste un impact moyen ou fort, une mesure de compensation a été recherchée.

Toutes ces mesures feront l'objet d'un suivi.

7.2. Incidences liées à l'évolution du PADD

Il s'agit de vérifier ici comment les orientations retenues dans le PADD ont été travaillées et comment in fine elles impactent l'environnement.

7.2.1. AXE 1 UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Cet axe comprend 3 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

a) ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Cette orientation se décline en 5 objectifs :

Objectif 1 – Organiser la croissance démographique et atteindre 12 500 habitants (11087 en 2018) en 2035 grâce à la construction de 65 logements par an (en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, PLH).

Objectif 2 - Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire et accompagner les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population (constatés également dans la plupart des communes françaises).

Objectif 3 - Diversifier le parc de logements pour permettre la décohabitation des jeunes Mainvillois.

Objectif 4 – Agir en faveur de la mixité sociale en créant les conditions à un équilibrage de la répartition des différents types de logement sur le territoire.

Objectif 5 – Développer une offre de logements adaptés aux différents publics spécifiques (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.).

Ces objectifs portent sur l'amélioration de l'offre de logement en la diversifiant et en l'adaptant aux différentes tranches d'âge de population et en favorisant la mixité sociale.

Une réflexion approfondie a été menée, confrontant à travers 3 scénarios :

- Les exigences du SCOT en termes de démographie,
- Les possibilités de densification du tissu urbain existant,
- Les impacts en termes de consommation d'espace et de cohérence paysagère.

Le scénario retenu est celui d'une croissance maitrisée, qui permet d'atteindre un objectif de 12 503 habitants en 2035. Il implique :

- Une densification partielle du tissu urbain existant, traduit dans les OAP de secteurs (Les Clozeaux, Le Vallier, Mandela Fourré, Boisville)
- Une évolution du règlement concernant les hauteurs et permettant la reconversion d'une zone d'activité en un quartier mixant les activités (commerces, logements, équipements).
- Une nouvelle zone de logement 1AUm (Boisville 2), traduite dans l'OAP de Secteur Boisville.
- L'abandon de la réserve foncière 2AU au nord-est.

Impact positif sur le cadre de vie des Mainvillois concernés, à travers un habitat mieux adapté à leurs besoins.

Impact faible : une consommation d'espace naturel ou agricole pour les logements très restreinte : 2,12 ha correspondant à 3 parcelles en friche dans le secteur de Boisville qui permettent de faire un lien urbain entre la ZAC de Boisville déjà réalisée et le centre-ville urbain. Les orientations de l'OAP prennent bien en compte les contraintes environnementales (voir OAP secteur Boisville).

b) ORIENTATION 2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DURABLES

Cette orientation se décline en 7 objectifs :

Objectif 1 - Organiser la mobilité durable avec des lignes fortes de transports en commun, desservant les grands sites d'équipements, de commerces et services et les principaux pôles d'emplois de la commune (du pôle gare multimodal de Chartres au Vallier en passant par le centre-ville).

Objectif 2 - Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en :

- Concentrant les efforts d'urbanisation autour des lignes fortes de transports en commun (axe de densification privilégié) ;
- Augmentant les fréquences des principales lignes de transports en commun et prioriser leur insertion aux carrefours congestionnés ;
- Promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs : renforcement du réseau cyclable en lien avec le schéma de développement cyclable, création d'aménagements continus, qualitatifs (sécurité, confort, lisibilité) qui permettent d'accéder aux équipements, aux commerces, mais également aux espaces patrimoniaux et paysagers de la commune et des territoires voisins.

Objectif 3 - Veiller à la prise en compte des itinéraires doux au niveau des connexions intercommunales et notamment avec Lèves, Lucé et Chartres dans le cadre du projet de pôle gare multimodal.

Objectif 4 - Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville pour notamment favoriser l'accès à la vallée de l'Eure (La Véloscénie).

Objectif 5 - Privilégier les voies partagées et la desserte en transports en commun, les parcs de stationnements mutualisés et anticiper la problématique de desserte et d'accessibilité des sites de projets urbains.

Objectif 6 - Transformer la voie SNCF inutilisée en voie verte dédiée aux mobilités douces.

Objectif 7 - Favoriser le covoiturage en créant une nouvelle aire de covoiturage à proximité des principaux axes de circulation.

Les évolutions de ces objectifs visent à améliorer les conditions nécessaires à une bonne desserte par les transports en commun des équipements et pôles d'emploi notamment depuis la gare et en passant par le centre-ville, favoriser les mobilités douces (piétons, vélos) en les positionnant autant que possible dans un environnement végétal avec une réelle intermodalité entre le vélo et les différents modes de déplacements en commun (bus, train, …).

Un travail approfondi a été réalisé sur la question des mobilités à travers un diagnostic précis de l'existant dont ont découlé les objectifs présentés ici et qui sont notamment **repris et déclinés dans l'OAP circulations douces**.

Cette orientation est cohérente avec le schéma directeur des mobilités douces élaboré par la commune (voir l'OAP circulations douces).

Ces 7 objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Constituer un réseau de transports en commun et de pistes cyclables complets à travers la ville ;
- Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Séresville et le centre-ville ;
- Assurer la mise en place de continuités douces aux niveaux des connexions intercommunales (Lèves, Lucé et Chartres) ;
- Relier le centre de Mainvilliers à la vallée du Couasnon et à la vallée de l'Eure en transformation la voie SNCF désaffectée en voie verte dédiée aux mobilités douces ;
- Favoriser le co-voiturage en créant une aire de covoiturage à proximité de la RN 154 : une aire est prévue sur un parking existant dans la zone du Pôle ouest.

Impact positif : amélioration des dessertes par les transports en commun et les mobilités douces. Concernant les transports en commun et une grande partie des voies et aménagements (parkings vélos, aire de covoiturage) dédiés aux mobilités douces, il s'agit simplement d'une amélioration, notamment en termes de sécurité et signalétique, des voiries existantes. Cela intègre le réaménagement de la voie SNCF inutilisée.

Les liaisons nouvelles permettront d'assurer :

- une réelle intermodalité entre le vélo et les différents modes de déplacements en commun (bus, train, …) ;
- la desserte des polarités urbaines (centre-bourg, centre-ville), les zones d'emplois et touristiques, les grands équipements et particulièrement les établissements scolaires.

Impact faible : Seulement 1,25 km de voies vertes, en zone agricole et en lisière entre la zone urbaine et la zone agricole. Leur impact sur la surface agricole sera faible et pour la partie en lisière urbaine, leur aménagement sera accompagné de mesures paysagères (plantation de haies) favorables à la biodiversité.

c) ORIENTATION 3 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE

Cette orientation se décline en 7 objectifs.

Objectif 1 - S'appuyer sur la dynamique de rééquilibrage pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois, particulièrement à travers le projet Pôle Ouest.

Objectif 2 - Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel.

Objectif 3 - Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques, notamment au sein de la zone d'activité du Vallier.

Objectif 4 - Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel mixant habitat, commerces et activités économiques sans nuisances (pollution, bruit, etc.).

Objectif 5 - Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne au poids économique non négligeable.

Objectif 6 - Permettre la diversification de l'agriculture et la création d'une zone préférentielle d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.

Objectif 7 - Favoriser l'implantation d'équipement intercommunal.

Ces objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Développer de 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 de la partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel ;
- Maintenir une agriculture pérenne ;
- Etablir un espace préférentiel pour l'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine.

Une réflexion approfondie a été menée en même temps que celle sur la démographie, confrontant à travers 3 scénarios :

- Les exigences du SCOT en termes d'activité économiques,
- Les possibilités de densification du tissu urbain existant,
- Les impacts en termes de consommation d'espace et de cohérence paysagère.

Le scénario retenu est celui d'une croissance maitrisée qui permet de poursuivre le développement économique en cours et de limiter les déplacements automobiles en créant de l'emploi sur le territoire. Il induit une forte **augmentation** du **nombre d'actifs** (**+621 actifs** entre 2020 et 2035), et autant de besoins en nouveaux emplois sur le territoire. Cette augmentation pourra être couverte par :

- Le développement déjà prévu lors du PLU précédent du Pôle Ouest, qui répond aux exigences du SCOT, notamment de rééquilibrage des activités économiques de l'agglomération sur l'ouest ;
- L'optimisation de la zone d'activité du Vallier (voir OAP secteur le Vallier) ;
- L'extension du centre de traitement des déchets à travers la création de la zone 1AUl, donnant lieu à une OAP (OAP CMTV).

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet a un intérêt intercommunal avéré. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles chauffées par le réseau de chaleur que mettra en place le CMTV.

Figure 338 - Entrée sud de Mainvilliers - D105

Il s'agit donc d'une évolution de 45,2 ha de zone naturelle en zone d'activité (32,2 ha) et zone agricole (13 ha).

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs :

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain ;
- Un espace situé entre la STEP et le Couasnon sera renaturé avec la recréation d'une zone humide ;
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée dans le cadre de l'OAP du Centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers.

Impact positif : les activités créées se situeront dans un contexte de bonne desserte de transports en commun et mobilités douces, permettant de limiter les déplacements automobiles. La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Impact faible : 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

7.2.2. AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

Cet axe comprend 5 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

a) ORIENTATION 1 : LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET ORIENTATION 2 : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFIER CERTAINS SECTEURS DU TERRITOIRE

L'orientation 1 se décline en 6 objectifs :

Objectif 1 - Réduire le risque d'étalement urbain en ne permettant l'ouverture des espaces à l'urbanisation que lorsque les opportunités à l'intérieur du tissu urbain ont été étudiées et développer les nouveaux quartiers prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et suffisamment équipés.

Objectif 2 - Privilégier des formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation :

- Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire : maison de ville sur de petites parcelles, habitat groupé, construction dans les « dents creuses », petits immeubles collectifs … ;

- Pour les extensions à vocation d'activité économique, favoriser des formes bâties plus compactes.

Objectif 3 - Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade de manière à conforter le pôle urbain, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Objectif 4 - A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturels.

Objectif 5 - Restreindre le nombre et la superficie des zones à urbaniser de façon à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

Objectif 6 - Contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville.

L'orientation 2 se décline en 6 objectifs :

Objectif 1 - Concilier densification du tissu urbain et qualité du cadre de vie.

Objectif 2 - Conformément au PLH, privilégier la densification de l'habitat le long des axes forts de desserte en transport en commun pour y affirmer le caractère urbain.

Objectif 3 - Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (règlementation, OAP).

Objectif 4 - Maitriser la densification le long des axes historiques de Mainvilliers (rues de la République, du Château d'eau, Pierre Chesnay, Philarète Chasles, Paul Bert et avenue de la Résistance).

Objectif 5 - Autoriser l'évolution du tissu pavillonnaire : extensions du bâti existant, amélioration thermique, construction de logements intermédiaires (habitat individuel en bande ou superposé).

Objectif 6 - Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables : secteur des Clozeaux, nouveau programme de renouvellement urbain (quartiers Tallemont-Bretagne et cœur de ville), zone Nord du Vallier, secteur Mandela Fourré.

Ces différents objectifs permettent de manière adaptée au contexte communal de limiter l'étalement urbain tant pour le logement que pour les activités en densifiant les zones urbaines existantes : à l'intérieur de la rocade, au sein du hameau de Seresville. **Cet objectif est conforme aux prescriptions du SCOT.**

L'extension au détriment des zones naturelles et agricoles est de ce fait très limitée et en cohérence avec l'existant : zone de Boisville 2 (OAP secteur Boisville) et extension du Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers (OAP CMTV).

L'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi prévue, permettra de conforter le pôle urbain et de contenir l'urbanisation du hameau de Seresville. L'extension du CMTV se fait dans l'espace autour de celui-ci (cf. § 7.2.1. c) page 124).

La réflexion menée a permis de réduire le plus possible l'impact sur les surfaces agricoles et naturelles.

En 2012, le territoire communal 1192 ha comprenait une enveloppe urbaine de 346 ha soit 29 % du territoire communal dont 19 ha pour Seresville. De 2012 à 2022, la consommation foncière s'est élevée à 93 ha (dont 68,3 ha du Pôle Ouest surface considérée comme urbanisée même si une partie est encore en cours d'aménagement).

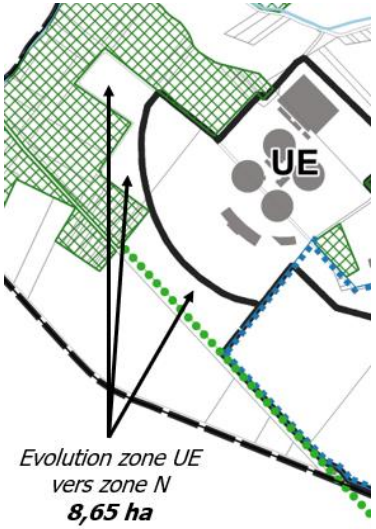
Donc en 2024, l'enveloppe urbaine est de de 439 ha (37%).

Les nouvelles surfaces prévues au PLU révisé sont uniquement :

- Boisville 2 (OAP Boisville) : parcelles 162, 166 et 167, correspondantes à environ à 2,12 hectares ;
- CMTV (OAP CMTV) : 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles, soit 32,2 ha urbanisés.

Ces nouvelles surfaces représentent donc une augmentation de 34,3 ha, soit environ 3%.

Il convient de noter que la zone 2AU de l'ancien PLU (à l'est du territoire) n'est pas conservé en réserve foncière et donc confirmée en zone agricole. De plus, 8,65 ha de la zone UE (voir ci-contre), située au niveau de la station d'épuration, a été reversée en zone naturelle.



Evolution zone UE vers zone N
8,65 ha

De plus, les objectifs de densification se retrouvent au sein des différentes OAP de secteur (Vallier, Mandela-Fouré, Boisville).

Impact faible : cette augmentation (3%), résultat d'un travail approfondi, est très faible tout en permettant une évolution maitrisée de la population et des activités. La plus grande part de cette augmentation sera consacrée au projet d'extension du CMTV (34,2 ha) : il s'agit là d'une surface maximum qui pourra encore être revue à la baisse dans le cadre de l'élaboration précise du projet, notamment de son évaluation environnementale.

Impact faible : la densification qui entrainera de fait de l'imperméabilisation est accompagnée par un travail réalisé sur les coefficients d'espace vert et les cœurs d'îlots végétalisés. Ainsi, les coefficients d'espace vert sont généralement maintenus et augmentés et leur qualité est améliorée avec la mise en place de % de pleine terre pour chaque zone (voir tableau règles de constructibilité). De plus, des secteurs jardins visant à protéger les cœurs d'îlots jardinés ont été mis en place dans les zones UB et UD (voir plan de zonage).

b) ORIENTATION 3 : RENFORCER L'URBANITE DU CENTRE-VILLE

Objectif 1 - Renforcer le caractère urbain du centre-ville par un zonage et un règlement adapté, anticipant également l'arrivée d'une ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié).

Objectif 2 - Constituer un véritable centre-ville en y regroupant les principaux équipements communaux (pôle culturel, pôle petite enfance, ALSH, groupe scolaire, et hôtel de ville) et une polarité commerciale renforcée autour de son marché forain et de ses commerces de proximité.

Objectif 3 - Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux.

Objectif 4 - Travailler sur l'image du centre-ville en maintenant les qualités spatiales et en renforçant les espaces verts par la création d'un parc linéaire.

Objectif 5 - Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs.

Objectif 6 - Favoriser la requalification de l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain.

Impact positif : le regroupement des équipements communaux et des commerces dans un centre-ville bien desservi par les transports en commun et les modes de déplacements doux permettra une réduction de la circulation automobile.

La place des espaces verts est importante : à travers les évolutions du règlement, dans les zones urbaines et malgré la densification, le pourcentage d'espaces verts est maintenu voir augmenté sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs

le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

c) Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique

Objectif 1 - Structurer le tissu commercial de la commune et améliorer sa signalétique et son accessibilité.

Objectif 2 - Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, haut et bas de la rue de la République (« Centres commerciaux les Houches et du COMPA»), centre-ville et zone du Vallier.

Objectif 3 - Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal.

Objectif 4 - Développer les projets participatifs liés au patrimoine végétal.

Objectif 5 - Anticiper chaque fois que nécessaire les besoins en équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des besoins des habitants actuels.

Objectif 6 - Contrôler et veiller au développement du réseau des nouvelles technologies de communication.

Idem que pour l'orientation précédente, spatialement, les objectifs se traduisent par :

- 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

Impact positif : l'évolution du règlement permet de mieux mixer habitat et activité donc d'améliorer la qualité de vie et l'accessibilité des services pour les habitants. L'évolution du règlement permet à la fois de mieux isoler les bâtiments et de prévoir des équipements d'énergie renouvelable au sein des constructions.

Un travail approfondi a été fait pour maintenir les espaces verts existants et en améliorer à la fois la qualité (% de pleine terre) ainsi que l'accessibilité du public (OAP Jean Moulin, parc linéaire).

d) Orientation 5 : Preserver le patrimoine bati et naturel mainvillois et permettre la decouverte du territoire

Objectif 1 - Identifier les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver.

Objectif 2 - Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers (rue de la République, avenue Pierre Chesnais, rue Paul Bert, rue Jean Moulin, rue Léon Fouré).

Objectif 3 - Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, continuités…) et définir des protections adaptées à leur qualité écologique.

Objectif 4 - Adapter la gestion des espaces verts afin de permettre un meilleur accueil de la biodiversité tout en sensibilisant les habitants des quartiers pavillonnaires et les gestionnaires des logements collectifs bénéficiant d'espaces verts (palette végétale à privilégier, gestion des pelouses…).

Objectif 5 - Favoriser la mise en place d'un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel.

Objectif 6 - Renforcer les articulations des bords de ville, en proposant notamment un réseau de chemins alternatifs à la RN 1154 et permettant de mieux bénéficier de la proximité des horizons du plateau.

Objectif 7 - Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres.

Objectif 8 - Prévoir des zones de transition paysagère (espaces verts publics, coulées vertes, zones dédiées à l'agriculture périurbaine) entre espaces bâtis et espaces naturels permettant de conforter la trame verte et bleue.

Objectif 9 - Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale.

Objectif 10 - Utiliser le potentiel de l'ancienne voie ferrée comme support d'une trame verte pour le développement des mobilités douces et de loisirs en reliant les différents espaces verts communaux (parc des Vauroux, Bois du Château, vallée du Couasnon).

Objectif 11 - Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics.

Ces objectifs de préservation sont particulièrement déclinés dans les OAP :

- Concernant le patrimoine bâti, les objectifs 1 et 2 sont déclinés dans l'OAP Patrimoine et au sein de l'article 11 du règlement écrit introduisant des règles de préservation des bâtiments repérés.
- Concernant le patrimoine naturel, l'objectif 3 se retrouve dans l'OAP trames écologiques et dans les OAP de secteurs, et traduit au sein du plan de zonage à travers les secteurs jardin à préserver en cœur d'îlot.
- Concernant les circulations douces, les objectif 5, 6, 10 et 11 se retrouvent dans l'OAP circulations douces et dans les OAP de secteurs.
- L'objectif 7 visant la préservation des vues de la Cathédrale est mentionnée dans les OAP Concernées (Boisville, CMTV) ainsi que dans le règlement écrit, dans lequel un titre spécifique est présent et dans lequel est annexé la carte de la directive paysagère, ainsi que ses palettes chromatique et végétale.
- L'objectif 8 est repris dans les OAP Trames écologiques et mobilités douces.
- La question des entrées de ville, objectif 9, est particulièrement prise en compte dans l'OAP Entrées de ville.

Impact positif : bonne prise en compte des caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune pour leur préservation et leur mise en valeur, les circulations douces développées permettant leur découverte.

7.2.3. AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Cet axe comprend 4 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

Impact positif de ces orientations qui sont effectivement traduites dans le zonage et le règlement.

L'orientation 1 se retrouve dans l'article 11 du règlement, permettant l'isolation des bâtiments existants par l'extérieur des bâtiments protégés. Le réseau de chaleur prévu à partir du CMTV est précisé dans l'OAP correspondante.

La charte de la qualité et de la durabilité des constructions, s'imposant aux promoteurs, est annexée au PLU.

L'orientation 2 est particulièrement bien développée, notamment à travers la surface d'espaces verts qui est importante dans quasiment toutes les zones urbaines (20 à 40 %) dont une grande partie exigée en pleine terre. De plus, les îlots de fraîcheur sont préservés au sein du plan de zonage et repérés dans l'OAP Trames écologiques. En outre, la voie verte prévue entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville via le tracé de la voie SNCF inutilisée, la préservation des corridors existants ou l'amélioration entre les différents espaces verts, espaces boisés (notamment site des Vauroux, bois du Château) et les bosquets préservés dans le zonage.

L'orientation 3 est mise en place réglementairement par l'instauration des coefficients d'espaces verts important dans les zones urbaines, permettant l'infiltration à la parcelle. De plus, le cours d'eau du Couasnon et deux mares sont repérés au sein du plan de zonage et protégés dans le règlement écrit.

L'orientation 4 est elle aussi prise en compte au sein du plan de zonage, à travers l'inscription du risque de cavité et le développement des mobilités douces, la présence du risque retrait-gonflement des argiles au sein du Tome 2 et en annexes du PLU.

7.3. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

7.3.1. Les OAP Thématiques

a) OAP Circulations douces

Un diagnostic précis de l'existant a pu permettre d'identifier les éléments fonctionnels et les manques notamment en termes de signalétique, sécurisation, intermodalité et accessibilité des équipements publics et des commerces.

L'OAP part de ce diagnostic pour décliner des objectifs et actions détaillés. L'OAP a repris les principes du schéma directeur des mobilités douces de la ville et les a inscrits dans sa programmation.

Impact positif : amélioration et sécurisation du réseau existant déjà bien développé dans le tissu urbain, intégration d'une prolongation du réseau dans les nouveaux projets au sein du tissu urbain et développement vers le plateau agricole et les franges de la ville.

Impact faible : les réalisations se font principalement sur les voiries existantes.

b) OAP Trames ecologiques

Les trames écologiques considérées sont les trames verte et bleue, noire et brune.

L'OAP précise le diagnostic à l'échelle de la commune concernant les trames écologiques, sur la base des données et enjeux regroupés dans le Tome 3. Ce diagnostic est basé sur les données bibliographiques et en particulier sur l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011.

Elle donne une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises à l'échelle de la commune et intègre le SRCE et le SCOT.

Cependant à l'échelle locale, des données détaillées concernant la biodiversité manquent et devront être précisées au fil du temps et surtout avant tout projet d'aménagement. Si ce dernier fait l'objet d'une évaluation environnementale, il suffira de veiller à ce qu'elle soit faite de manière approfondie sur les trames écologiques. Dans les autres cas il faudra absolument intégrer un inventaire biodiversité en amont de la réflexion sur le projet.

L'OAP précise une stratégie globale basée sur des principes à prendre en compte dans chaque opération d'aménagement

- Préserver la trame verte et bleue existante et la renforcer ;
- Prendre en compte la trame noire dans l'aménagement du territoire avec des indications pour les nouveaux aménagements et pour le matériel d'éclairage ;
- Concernant la trame brune, maintenir des espaces en pleine terre existant et en prévoir dans les nouveaux projets, veiller à la continuité du sol.

Elle insiste sur des aspects plus spécifiques :

- La préservation de la vallée du Couasnon et sa connexion avec les autres espaces naturels, notamment à travers la voie verte (ancienne voie S NCFF) ;
- L'articulation entre la zone urbaine et la zone agricole à améliorer par la plantation de haies ;
- Les cœurs d'ilots et les parcs et bois existant dans le tissu urbain, à préserver.

Ces principes sont bien déclinés dans chaque OAP de secteur.

Impact positif : préservation et amélioration des trames écologiques. Celles-ci ont été élaborées sur la base d'une analyse globale et de la bibliographie. Il sera donc

nécessaire de disposer d'inventaires fins de chaque espace à mettre à jour dans le cadre d'un suivi qui pourra vérifier la bonne réalisation des objectifs.

La commune prévoit la formation des élus et services en charge de l'urbanisme, appuyé d'une équipe spécialisée (deux à trois personnes au niveau de l'agglomération).

c) OAP Patrimoine

L'OAP vise à :

- Recenser le patrimoine bâti remarquable ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti recensé ;
- Préserver les structures urbaines historiques et les éléments architecturaux significatifs.

L'OAP offre une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises. Le détail des constructions classées est présent en annexe du PLU.

L'**impact est positif** sous réserve d'un bon suivi.

7.3.2. Les OAP par secteur

a) OAP secteur des Clozeaux

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une procédure ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact dont les conclusions ont été prises en compte dans le règlement de la ZAC (voir étude d'impact).

Une attention est portée à la préservation des espaces verts dont une partie sont publics avec une palette d'espèces comprenant des espèces locales pour les plantations arborées et arbustives.

b) OAP secteur Jean Moulin

Cette OAP concerne la partie mainvilloise d'un ilot constitué de parcelles en lanière caractéristiques d'un tissu urbain ancien commun à Chartres et à Mainvilliers. Ces parcelles accueillent des habitations anciennes pour la plupart, implantées à l'alignement de la rue ou en léger retrait, dégageant des jardins tout en longueur en fond de terrain.

Le programme consiste à acquérir des parcelles en cœur d'ilot, créer un espace vert ouvert au public et des cheminement doux.

L'**impact est positif** sous réserve de la réalisation d'un inventaire de la végétation avant aménagement de l'espace vert et des cheminements, pour mettre en place une gestion appropriée pour préserver la biodiversité tout en permettant l'accès du public.

c) OAP secteur Vallier

L'espace concerné est une zone d'activité de faible qualité mais qui dispose d'un boisement et traversé par la voie SNCF inutilisé.

L'objectif est l'évolution déjà amorcée vers une zone mixte activités-logements, incluant une préservation de l'espace boisé et l'évolution de la voie SNCF en voie verte.

Impact neutre : l'espace boisé est préservé et ouvert au public. Une petite partie de friche boisée sera urbanisée mais l'OAP prévoit un principe de haies à créer afin de préserver une intimité entre les secteurs d'activités et résidentiels.

d) OAP secteur Mandela Fourre

Ce secteur comprend essentiellement des terrai la voie SNCF inutilisée destinée à devenir une voie verte.

Le projet consiste à réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples s'intégrant harmonieusement au tissu environnant, en privilégiant les volumétries et typologies existantes.

Il inclura la conservation et la valorisation de l'espace naturel existant, en préservant la biodiversité existante dans la mesure du possible, en privilégiant les essences qualitatives.

Il inclura également la création d'une desserte routière et de liaisons piétons cycles intégrant la voie SNCF inutilisée située en bordure.

Impact positif : intégration de cheminement doux, en lien avec le réseau communal existant, conservation et valorisation des éléments naturels existant, sous réserve d'un inventaire biodiversité et du bon suivi.

e) OAP secteur Boisville

Cette OAP est la prolongation vers le centre-ville de l'aménagement de la partie nord qui a fait l'objet d'une procédure ZAC aujourd'hui clôturée et qui a intégré des espaces verts et un réseau de cheminements piétons qui s'arrête au niveau du boisement existant.

Les trois parcelles concernées sont hors procédure ZAC, elles sont dites « enfrichées ». Avant la réalisation des travaux, un inventaire biodiversité devra être réalisé.

Dans les objectifs de l'OAP, le boisement et la trame verte existantes doivent être préservés, des liaisons entre ces différentes entités vertes doivent être formalisées.

Les aménagements des espaces extérieurs devront prévoir la bonne gestion des eaux de ruissellement.

Impact neutre sous réserve d'une prise en compte de la biodiversité.

f) OAP CMTV

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet a un intérêt intercommunal avéré. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles chauffées par le réseau de chaleur que mettra en place le CMTV.

Il s'agit donc d'une évolution de 45,2 ha de zone naturelle en zone d'activité (32,2 ha) et zone agricole (13 ha).

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée.

Impact faible : 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

Impact positif : La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Bonne gestion des déchets, respect du paysage et des vues sur la cathédrale, création d'un réseau de chaleur.

g) OAP ENTREES DE VILLE

Impact positif : amélioration des cheminements doux, de leur visibilité et de leur sécurité, amélioration du paysage sur la base de haies d'espèces locales favorables à la biodiversité sous réserve des espèces préconisées.

7.3.3. Conclusion concernant les OAP

Les OAP thématiques fixent des grandes orientations qui doivent être déclinées dans chaque OAP de secteur et elles le sont effectivement.

Chaque secteur a fait l'objet d'un diagnostic précis incluant les cheminements et les espaces verts existant, sur lequel est basé un programme bien détaillé à ce stade. Cela permettra un bon suivi, sous réserve de compléter lorsqu'ils ne sont pas déjà faits, les inventaires de la biodiversité.

Chacune des OAP comprend la création de cheminements doux en lien avec le réseau existant et une amélioration de la sécurité des voies (exemple le partage de la voierie avenue Gérard Philippe).

Les espaces naturels existants ont été identifiés et les projets incluent en premier lieu la préservation de surfaces boisées relativement importante tout en permettant leur ouverture au public (Jean Moulin) :

- Secteur des Clozeaux : prise en compte de l'étude d'impact de la ZAC
- Secteur Jean Moulin : espace boisé central
- Secteur Le Vallier : boisement nord-ouest
- Secteur Mandela Fouré : friche boisée nord
- Secteur Boiville 2 : boisement nord
- CMTV : serres agricoles, préservation mare Corbonne, recréation d'une zone humide dans espace situé entre la STEP et le Couasnon
- Entrées de ville

Impact positif : amélioration de la connaissance de la biodiversité de chaque secteur, préservation des boisements existants ou à créer tout en les ouvrant au public, intégration de cheminement doux en lien avec le réseau communal.

Réels ilots de fraicheur au sein du tissu urbain, surface de pleine terre importante et infiltration de l'eau.

7.4. Incidences des évolutions du plan de zonage

Les OAP Boisville 2 et CMTV correspondent aux seules augmentations de zones urbaines, elles se font au détriment de 34,5 ha de zones agricoles et naturelles.

En compensation, 8,65 ha de zone UE ont été restitués au niveau de la STEP.

De plus, le plan de zonage prévoit la suppression d'une zone 2AU de 23,2 ha située au nord-est, la restituant en zone agricole : l'évolution urbaine n'ayant pas eu lieu, cette zone est toujours restée agricole et le restera.

L'intitulé d'une partie des zones urbaines a évolué ainsi que le détail de leur contenu pour une meilleure cohérence et une meilleure articulation entre habitats et activités.

En outre, les alignements végétaux à préserver sont plus nombreux et bien identifiés sur le zonage, les jardins en cœur d'îlots sont identifiés et préservés au plan de zonage, ainsi que les mares et le Couasnon.

Ainsi, l'impact globale de l'évolution du zonage est **neutre**.

7.5. Incidences des évolutions du règlement écrit

Le règlement va dans le sens d'une meilleure cohérence urbaine et d'une densification tout en conservant voir améliorant généralement le % d'espaces verts, sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

Le patrimoine bâti est protégé au sein de l'article 11, sur la base des constructions repérées et déclinées au sein de l'OAP Patrimoine, du plan de zonage et de l'annexe détaillant toutes ces constructions.

L'impact de l'évolution du règlement est **positif**.

8. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU

Les enjeux environnementaux du territoire communal ont été identifiés dans le Tome 3 : Etat initial de l'environnement. Leur prise en compte dans le PADD et surtout dans le zonage et le règlement a été vérifié dans les paragraphes précédents.

Le travail qui a été fait pour élaborer le PADD, les OAP, le Plan de Zonage et le règlement écrit s'est basé sur les enjeux du Tome 2 et 3.

9. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Liste d'indicateurs identifiés pour le suivi de l'état de l'environnement

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Axe 1 – Une ville dynamique, un développement cohérent						
Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre	Nombre d'habitants Nombre de logements	Commune et agglomération	65 logements par an	11087 habitants en 2018	11 445 habitants en 2023	12 500 habitants en 2035 grâce à la construction de
	Nombre de logements Par catégorie	INSEE	Augmentation du nombre de T1 et T2	T1 : 3% T2 : 14% T3 : 27% T4 : 27% T5 et + : 29%		T1 : 7% T2 : 18% T3 : 25% T4 : 25% T5 et + : 25%
	Taux de logement social		Rééquilibrage, diminution du taux	37,4% en 2021		Rééquilibrage

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Ratio équipement/habitant	Recensement des équipements existants et calculs des ratios et division par nombre d'habitants BPE INSEE	Augmentation du ratio	164,5 équipements, services et commerces de proximité pour 10 000 habitants		Augmentation du ratio
Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables	Plan de circulations : transports en commun, vélos, piétons incluant pôles commerces, activités et services et connexions intercommunales Km de chaque type de voie	Données ville	Augmentation			Disposer d'un circuit complet pour ces différentes modalités
	Axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville incluant l'accès à la vallée de l'Eure et l'ancienne voie SNCF : Km et qualité paysagère de l'axe		Création			Circuit vert complet lié aux circuits de l'intercommunalité
	Aires de covoiturage : nombre d'aires, nombre de places et utilisation		Création une aire	0		Création une aire

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	→ Fréquentation des TC et des pistes cyclables	Comptage / Informations agglomération				
Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié	Nombre d'emplois sur la commune	INSEE		3 381		+ 621 emplois
	Nombre d'activités artisanales et commerciales de proximité au sein du tissu urbain, fréquence du turn-over					X activités stables
	OAP Le Vallier		Réalisation de l'OAP			Lancement de l'opération d'aménagement sur la partie nord

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Types d'activités agricoles sur la commune		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts	9 exploitations agricoles en 2020 (grandes cultures ou maraîchage)		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts
Axe 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE						
Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles	Superficie milieux naturels agricoles et forestiers	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5 ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/ Réalisation du rapport triennal de la consommation d'ENAF	Maintien des superficies existantes sauf Boisville 2 et CMTV			Maximum 50 ha d'urbanisé correspondant au projet du CMTV + Boisville 2
Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire	Nombre de logements réalisés en densification	Comptabiliser tous les logements réalisés en densification (PC) et tenir un fichier à jour	Augmentation			842 logements construits en densification entre 2023 et 2030

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Orientation 3 : Renforcer l'urbanité du centre-ville	Suivi de l'avancement du NPNRU	ANRU				Réalisation du NPNRU
Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique	Suivi des projets participatifs liés au patrimoine végétal					
Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire	Qualité des constructions nouvelles et réhabilitations	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Qualité des entrées de ville	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Superficie des espaces verts publics hors forêt, y compris les alignements et les arbres isolés	Tableau (ci-après) et carte des espaces verts (rapport PLU), suivi avec les photos aériennes et le travail des services sur le terrain	Augmentation		Alignements végétaux protégés : 11,3 km Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	
	Superficie des espaces agricoles	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers	Maintien (excepté pour le projet du CMTV)			

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
		Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/				
	Superficie des espaces ouverts artificialisés	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/	Maintien			

Axe 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique						
Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées	Nombre et/ou surface de bâtiments publics disposant d'une bonne isolation et alimenté par des énergies renouvelables	Inventaire du patrimoine de la commune	Maintien / Augmentation		Pourcentage en 2021 de bâtiments avec une bonne isolation à préciser	Tendre vers 100%
Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et	Recensement de la biodiversité	Ecologue ou service des espaces verts				

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
les îlots de fraîcheur	Nombre et superficie des ilots de fraicheur au sein du tissu urbain		Augmentation		Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	Augmentation
Orientation 3 : Préserver la ressource en eau	Superficie des zones humides, des parcelles disposant effectivement d'une gestion des EP à la parcelle		Maintien		2 mares	Préserver
Orientation 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances	Recensement des catastrophes naturelles survenues sur la commune	Arrêtés de catastrophe naturelle et demandes des habitants				Diminuer le risque inondation

10. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement, faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré, fixer les modalités nécessaires au suivi, à l'évaluation environnementale ex post.

L'évaluation environnementale a été formalisée au terme des travaux d'études liés à la procédure de révision du PLU de Mainvilliers. Les modifications des orientations du PADD, les évolutions portant sur le zonage, le règlement ou les OAP, ont systématiquement été confrontées à leurs incidences potentielles générées sur l'environnement à partir de l'examen de l'état initial de l'environnement. Il s'agit non seulement d'évaluer les effets directs et souhaités mais également les effets indirects et non voulus.

La méthodologie mise en œuvre repose sur :

- Une revue de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU en vigueur ;
- Des visites de terrain (été 2023) ;
- Une analyse projective de la situation actuelle du PLU confrontée aux besoins d'évolution pour traduire le projet en termes réglementaires ;
- Un traitement des données géolocalisées du PLU permettant de calculer la superficie des espaces impactés positivement ou négativement ;

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'Atelier TEL (Arthur Birac – responsable d'études urbaniste) et le bureau d'études ALISEA (Agnès Baule – ingénieure écologue, Sébastien Davoust – ingénieur écologue, Violaine Champion - faunisticienne) sont les rédacteurs de l'évaluation environnementale. Le bureau d'études ALISEA est signataire de la charte d'engagement des bureaux d'études en faveur d'évaluations environnementales.

TABLE DES FIGURES

11. TABLEAUX

Tableau 1 – Projection des constructions de logements entre 2020 et 2034 - Source : Service Urbanisme Mairie de Mainvilliers 18
Tableau 2 – Extrait du tableau 1 fourni par la commune, excluant les projets déjà achevés et ceux prévus en extension, et figurant cette fois en jaune les petites opérations dans le diffus et en orange les grosses opérations de renouvellement urbain. 29

12. FIGURES

Figure 1 – Objectifs démographiques du SCoT 2020 de Chartres Métropole. 7
Figure 2 – Besoins en logements et objectif de densité brute estimés par le SCoT 2020 de Chartres Métropole 8
Figure 3 – Synthèse de la programmation foncière pour le développement économique à horizon 2040 – SCoT 2020 Chartres Métropole 8
Figure 4 – Parcelles construites entre 2012 et 2022 à Mainvilliers – Source Atelier TEL ..... **Erreur ! Signet non défini.**

13. PHOTOS

Photo 1 – Exemple d'opérations groupées déjà denses, rue Jules Vallès. Photo satellite Google Earth® 2023. 40
Photo 2 – Longères rue de la République. Photo satellite Géoportail® 2023 41
Photo 3 – Quartier pavillonnaire classé en zone UD, avenue des Acacias. Photo satellite Géoportail® 2023. 41
Photo 4 – Hameau de Seresville. Photo satellite Google Earth® 2023. 42

DEPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR

Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MAINVILLIERS

2 - Rapport de présentation

TOME 5 – RESUME NON TECHNIQUE

atelier TEL
Alisea
Michel Collin
Paysagiste-Concepteur DPLG

TABLE DES MATIERES

Table des matières 3

D. TOME 4 – Resumé non technique 4

1. Contexte et cadrage de l'évaluation environnementale 5

1.1. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale 5

1.2. Documents de cadrage 8

2. Diagnostic territorial 12

2.1. Analyse socio-démographique 12

2.2. Analyse de l'habitat 14

2.3. L'offre en équipement 16

2.4. Une attractivité économique périurbaine à renforcer 17

2.5. Une mobilité durable qui se met en place 19

2.6. Un contexte urbain et fonctionnel 21

3. Etat initial de l'environnement 23

3.1. Synthèse des enjeux du milieu physique, climat et risques naturels 23

3.2. Synthèse des enjeux du milieu vivant, agriculture, forêt, jardin et biodiversité 25

3.3. Synthèse des enjeux du milieu humain 26

3.4. Synthèse des enjeux de découverte du paysage communal et entités paysagères du territoire 29

4. Justifications des choix 32

4.1. Prospectives démographiques et analyse des besoins 32

4.2. Analyse des besoins induits par le scénario retenu 34

4.3. Consommation foncière et capacité de densification et de mutation 37

4.4. Explication des choix retenus pour établir le PADD 40

4.5. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) 42

4.6. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement 48

4.7. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques 55

4.8. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures 60

5. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR 87

5.1. Notion de risques et d'impacts sur l'environnement 87

5.2. Incidences liées à l'évolution du PADD 89

5.3. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 99

5.4. Incidences des évolutions du plan de zonage 102

5.5. Incidences des évolutions du règlement écrit 103

6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU 104

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 105

8. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 113

TOME 5 – RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE ET CADRAGE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale

Commune de la région Centre-Val de Loire, Mainvilliers est située dans le département d'Eure-et-Loir (Figure 1), dans la partie ouest de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. Sur un territoire d'une superficie de 1 192 hectares (11,92 km²), la commune de Mainvilliers compte 11.445 habitants (population totale légale en vigueur au 01/01/2023), soit une densité de 960 habitants/km2. Elle accueillait 11 087 habitants en 2018. La population municipale est relativement stable depuis 20 ans (cf. chapitre « Démographie » du tome 2).

Figure 1 : Carte administrative - Atelier TEL - Source : carte2france.com

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification d'échelle communale qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLU doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols). Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU.

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014.
Il a ensuite été modifié par :

- La modification n°1 approuvée par délibération le 13 novembre 2014 ;
- La modification n°2 approuvée par délibération du 19 mai 2016 ;
- La modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 28 juin 2018 ;
- La modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du 2 mars 2020 ;
- La modification n°3 approuvée par délibération du 12 septembre 2023 ;
- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du 24 janvier 2024.

La révision du PLU a été prescrite par la délibération prise en Conseil Municipal du 7 avril 2022 et poursuit les objectifs suivants :

- **Equilibre** 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.

Elle se déroule de la manière suivante :

- **Phase 1** : Etat des lieux et mise à jour du diagnostic territorial ;
- **Phase 2** : Elaboration de l'avant-projet et débat du PADD en Conseil Municipal le 13 décembre 2022 ;
- **Phase 3** : Elaboration du projet révisé ;
- **Phase 4** : De l'arrêt du projet le 10 septembre 2024 à son approbation, avec la tenue de l'enquête publique.

L'Article R122-20 du code de l'environnement (Version en vigueur depuis le 01 août 2021), précise que l'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport environnemental détaillé selon cet article, rend compte de la démarche d'évaluation environnementale dans les différents chapitres du présent rapport de présentation.

- **Tome 1 : Présentation générale**

I. Contexte et objectifs de l'évaluation environnementale
II. Documents de cadrage

- **Tome 2 : Diagnostic territorial**

I. Analyse socio-démographique
II. Analyse de l'habitat
III. L'offre en équipements
IV. Une attractivité économique périurbaine à renforcer
V. Une mobilité durable qui se met en place
VI. Contexte urbain et fonctionnel

- **Tome 3 : Etat initial de l'environnement**

I. Présentation générale du territoire
II. Milieu physique, climat et risques naturels
III. Milieu vivant, agriculture, forêt, jardin et biodiversité
IV. Milieu humain
V. La découverte du paysage communal
VI. Les entités paysagères du territoire

- **Tome 4 : Justifications des choix**

I. Prospective démographique et analyse des besoins
II. Consommation foncière et capacité de densification et de mutation

III. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.
IV. Choix retenus pour établir les O.A.P.
V. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement
VI. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures
VII. Incidences du PLU sur l'environnement et disposition visant à sa préservation ou à sa mise en valeur
VIII. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU
IX. Critères, indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement
X. Méthodologie de l'évaluation environnementale

- **Tome 5 : Résumé non technique**

1.2. Documents de cadrage

La communauté d'agglomération Chartres métropole dispose d'un SCOT opposable. Le SCOT est donc le document supra communal de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU doit le prendre en compte ainsi que les autres documents supra communaux (Tableau 1).

Tableau 1 – Documents supra-communaux

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité	Evaluation environnementale
SCOT de Chartres Métropole	Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole www.chartres-metropole.fr/en/schema-de-coherence-territoriale	30 janvier 2020	2040	oui
PRPGD	Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets	17 octobre 2019 volet « déchets – économie circulaire » du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), adopté fin 2019	2025	Le SRADET a fait l'objet d'une évaluation environnementale
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial Chartres Métropole	28 janvier 2021	2021-2027	Oui
PDU	Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole	10 février 2014	Environ 10 ans	Une annexe environnementale est annoncée dans le

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité	Evaluation environnementale
				sommaire mais n'est pas dans le document
PLH	Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole	2019	2021 - 2027	?
Plan vert	Schéma Directeur du plan vert de Chartres Métropole	19 décembre 2003 Révisé en 2014 puis en 2019		?
PRSE3 Centre Val de Loire	Plan Régional Santé Environnement	Octobre 2017	2017-2022 PRSE4 en cours d'élaboration	?
	La directive de protection et de mise en valeur du paysage : préservation des vues de la cathédrale de Chartres	Février 221		

Chacun de ces plans a été étudié dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les objectifs applicables au territoire communal dans le cadre d'un PLU. Puis une vérification a été faite de la bonne intégration de ces objectifs dans le PADD, le zonage et le règlement.

Synthèse des enjeux des documents supra communaux :

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un territoire comportant des espaces naturels et agricoles préservés contribuant au maintien de la Trame Verte et Bleue • Pas d'impact du PPRI sur le territoire • Le SCoT intègre déjà de nombreux documents : SRADDET, SDAGE, SAGE, PGRI, PPR, PEB de l'aérodrome Chartres-Champhol, la précédente directive de protection et de mise en valeur du paysage de la cathédrale de Chartres	• Le territoire est pourvue de nombreux documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible (SCOT, PLH, PDU, PCAET, Plan Vert) • Un réseau cyclable incomplet

ENJEUX

- Gérer les objectifs de densification de l'urbanisation en optimisant l'existant pour éviter l'extension urbaine (SCOT)
- Réserver l'extension urbaine aux projets exceptionnels et particulièrement bien intégrés (SCOT)
- Améliorer l'équilibre du parc résidentiel pour tous les habitants (SCOT)
- Faciliter la mise en œuvre d'une offre commerciale diversifiée et adaptée aux espaces de vie (SCOT)
- Organiser la mobilisation des logements vacants et des friches urbaines (SCOT)
- Réduire les temps de transports en améliorant l'intermodalité (SCOT)
- Permettre l'atteinte des objectifs du PLH en termes de constructions de logements : 65 logements/an à l'horizon 2026 (PLH)
- Améliorer le maillage du territoire en cheminements doux (PDU)
- Faire évoluer la réglementation du stationnement pour améliorer sa lisibilité et sa cohérence (PDU)
- Développer un modèle d'agriculture plus respectueux de notre santé et de notre environnement (PCAET)
- Mettre en place un plan de végétalisation global pour les zones d'habitation (PCAET)
- Accompagner les projets de production énergétique sur la commune (privé, public) (PCAET)
- Envisager la désimperméabilisation de certains secteurs dans l'esprit du Zéro Artificialisation Nette (loi climat et résilience)
- Intégrer les objectifs de la trame verte et bleue et du plan vert, en particulier protéger les réservoirs de biodiversité, les boisements, les cours d'eau et leurs abords ainsi que les milieux humides, protéger la ressource en eau (SCOT)
- Encourager un développement économique plus intégré au territoire valorisant les ressources et les cycles locaux, créer les conditions pour valoriser des productions primaires qualitatives créatrices de valeur ajoutée (SCOT)

2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1. Analyse socio-démographique

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie et ménages	• Malgré une faible croissance démographique, Mainvilliers reste l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération chartraine (11 087 habitants en 2018) • Une relative attractivité (38,1% de nouveaux arrivants en 2018) correspondant à une population jeune venant s'installer principalement au sein du parc locatif social (50% de ces nouveaux arrivants ont moins de 40 ans) • Une population jeune : enfants et adolescents fortement représentés (notamment dans les quartiers IRIS Tallemont et Bretagne) • Un solde migratoire positif (et très positif pour les 5-14 ans, 25-34 ans et 45-49 ans)	• Un dynamisme démographique moindre • L'augmentation de la taille des ménages qui montre une difficile décohabitation des jeunes Mainvillois • La taille des ménages est plus importante dans les quartiers de logements collectifs (Tallemont et Bretagne) que dans les quartiers pavillonnaires • Les nouveaux arrivants appartiennent majoritairement aux catégories sociales « retraités » (22,9%) et « autres personnes sans activité » (25,4%) • Des disparités sociales fortes entre les quartiers, avec une précarité plus prononcée dans les quartiers Tallemont et Bretagne • Une population aux revenus modestes
Population active et emplois	• Augmentation de la population active (+4,4% en 10 ans) contrairement à la métropole qui est en baisse depuis 2013 • La désindustrialisation perceptible à l'échelle de l'agglomération ne se retrouve pas à Mainvilliers, qui voit même ce secteur passer de 5,6% en 2007 à 7,6% en 2018 • En 2021, 105 entreprises tertiaires ont été créées, marqueur d'un dynamisme entrepreneurial • Les cadres et professions intellectuelles en augmentation (+0,9% en 5 ans) • Deux entreprises majeures avec des effectifs conséquents : Clinique St-François (210 salariés) et Transdev Eure-et-Loir (230 salariés)	• Un taux de chômage des 15-64 ans particulièrement élevé et en augmentation forte (20,1% en 2018) qui touche principalement les jeunes de 15-24 ans (54,7%) • En 2021, 92 entreprises individuelles tertiaires ont été créées à Mainvilliers, principalement dans les secteurs « commerces, transports, hébergement et restauration », témoignant d'une forme de précarité • Un niveau de formation qui reste inférieur à Chartres Métropole (25,1% de titulaires d'un diplôme du supérieur parmi la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Mainvilliers, contre 29,1% dans la CA), même si en progression ces dernières années (7,1 points entre 2008 et 2019)

2.1.1. Synthèse des enjeux socio-démographique

	ENJEUX
Démographie et ménages	• Renforcement de la dynamique de croissance de la démographie • Adaptation des équipements publics aux besoins des Mainvillois (population jeune mais vieillissante) • Adaptation des équipements publics afin d'accompagner une population vieillissante (résidence adaptée, maison de santé) • Diversification du parc de logements permettant la décohabitation des jeunes Mainvillois • Accueillir des ménages appartenant aux catégories intermédiaires et supérieures tout en préservant la solidarité intergénérationnelle et sociale
Population active et emplois	• Réduire le taux de chômage : - en mobilisant tous les acteurs du développement économique, de l'insertion, de la formation et de l'emploi ; - en encadrant les créateurs d'entreprises individuelles ; - en améliorant le niveau de formation de la population.

2.2. Analyse de l'habitat

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un rythme de constructions de logements soutenu : une centaine de logements par an entre 2016 et 2021 • Nombreux projets à venir qui devraient assurer le dynamisme de la construction neuve : réhabilitation du secteur Tallemont-Bretagne • Avec 41% de logements sociaux, Mainvilliers respecte la loi SRU et les 25% de logements sociaux requis • Faible vacance des logements même si en augmentation (5,5% en 2013, 6,9% en 2018) • Un bon équilibre entre logements de 3, 4 et 5 pièces ou plus • Une diversification de l'offre de logements qui commence juste à s'opérer au profit du parc privé et d'un élargissement des typologies (T2 et T5 et plus) • Prix du foncier encore contenu mais en hausse constante	• Une demande et une offre en logement social pas totalement en adéquation (pour les T5 principalement) • Concentration de l'offre locative sociale sur les quartiers Bretagne et Tallemont • La répartition des statuts d'occupation n'est pas équilibrée les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est • Un parc immobilier à diversifier (41% de logements sociaux en 2018) • Aucune offre d'hébergement pour personnes âgées • Le faible taux de vacance de Mainvilliers témoigne d'une certaine pression sur le parc de logements • Une offre de logements de petites tailles (T1/T2) faible en diminution (19,4% en 2008, 17,3% en 2018)

2.2.1. Synthèse des enjeux d'habitat

ENJEUX
• Maintenir un volume de production de logements élevés pour atteindre les objectifs du PLH : 65 logements/an à l'horizon 2035 • Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à l'évolution démographique (vieillissement de la population mais attractivité pour les jeunes ménages), en offrant les moyens d'un parcours résidentiel complet sur le territoire en proposant des logements, services et équipements adaptés à la demande grâce à la construction de : - petits logements en réponse à la croissance du nombre de petits ménages et adaptés aux personnes âgées, aux jeunes décohabitants et aux familles monoparentales, - logements de type T2, T3 et T4 pour répondre à la demande de locatifs sociaux, - grands logements à des prix attractifs pour les ménages avec enfants afin d'éviter leur départ vers d'autres communes. • Diversifier les produits logements (forme, typologie, statut d'occupation) dans des gammes de prix accessibles et diffuser à l'ensemble des quartiers • Augmentation de la part des logements de taille petite à moyenne en location privée afin d'améliorer les parcours résidentiels • Développer l'offre de logements en accession sociale • Maintenir un taux de vacance des logements faible • Poursuivre l'amélioration de l'image de Mainvilliers • Renforcer la mixité sociale dans tous les quartiers grâce notamment à une meilleure répartition des logements sociaux • Favoriser le renouvellement urbain afin de protéger le cadre naturel • Atteindre un objectif de zéro artificialisation nette sur le territoire • Mettre en œuvre l'ORT

2.3. L'offre en équipement

2.3.1. Synthèse des enjeux d'équipement

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
• La petite enfance : une offre adaptée à la diversité de la demande • L'enseignement primaire : une offre en accord avec les besoins • Une offre d'équipements sportifs variée • Une offre de santé variée (médecin, pharmacie, podologue, kiné…) • Une répartition des équipements bien équilibrée sur la commune • Fibre optique Orange déployée sur la commune • Projet de construction d'une médiathèque et d'extension de la salle des fêtes	• Une offre d'équipements culturels encore trop faible • Quasi-absence d'équipements touristiques • Offre d'équipements de proximité et intermédiaires faible comparativement aux autres échelons administratifs • L'école primaire Coubertin présente une capacité d'accueil quasiment saturée en 2021-2022 : (école maternelle : 98,7%, école élémentaire : 106,9%) • Offre de santé (médecin généraliste, accueil personnes âgées) encore trop faible pour satisfaire les besoins de la population	• Développer l'offre en équipements de proximité en accord avec les projets de nouveaux logements • Constitution d'un véritable centre-ville en y regroupant les équipements de proximité • Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs • Anticiper la reconversion du site du parking de la piscine des Vauroux (parking) • Développer l'offre en équipement culturel • Développer les équipements pour la petite enfance • Adapter l'offre d'équipements sportifs à l'augmentation de la population (jeune public notamment) • Maintenir et développer l'offre de santé, notamment pour les personnes âgées, les enfants et les équipements de proximité (médecin généraliste, pharmacie, pédiatrie, service d'aide aux personnes âgées…) • Lutter contre le phénomène de désert médical • Développer une offre touristique locale en lien avec la voie SNCF désaffectée

2.4. Une attractivité économique périurbaine à renforcer

2.4.1. Synthèse des enjeux économiques

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
ECONOMIE	• Une population active et un nombre d'emplois en augmentation depuis 1999 • Une zone d'activités du Vallier qui offre un grand nombre d'emplois • Des projets d'extension de la ZAE du Vallier dans une logique intercommunale de rééquilibrage du développement économique vers l'ouest • Des projets qui incluent une dimension environnementale forte (éco-construction, éco-activités…)	• Un contexte économique intercommunal moins dynamique que le contexte local (stagnation de la population active et nombre d'emplois qui augmente très lentement) • Un taux de chômage en augmentation • Une ZAE du Vallier actuellement peu qualitative • Une accessibilité des secteurs d'activités moins qualitative en transports en commun qu'en transports routiers	• 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 • Anticiper la problématique d'accessibilité des sites de projet de développement économique et notamment du projet « pôle ouest » • Valoriser la zone d'activités existante du Vallier en améliorant l'intégration paysagère des constructions industrielles et commerciales et permettre le changement de vocation de sa frange est dans le respect du SCoT • Réduire les impacts environnementaux des activités existantes et futures (consommation énergétique des bâtiments, déplacements pendulaires, risques, nuisances…)
COMMERCE	• Une armature commerciale diversifiée composée de commerces de proximité dans les quartiers, d'un marché et de grandes surfaces d'échelon supérieur (intercommunal) • Des linéaires commerciaux le long des principaux axes structurants	• Absence d'un « cœur de ville » structurant porteur de l'image de la ville • Un tissu commercial fortement concurrencé par l'offre des autres communes de l'agglomération et en particulier le centre de ville de Chartres • Des linéaires commerciaux parfois menacés par l'urbanisation à vocation d'habitat dans les quartiers • Une rue de la République encore très « routière » et peu adaptée à la circulation piétonne	• Consolider la centralité commerciale principale autour de la place du marché ainsi que la fonction commerciale de la rue de la République dans une logique de structuration du territoire • Tirer parti du renforcement du pôle gare de Chartres (pôle multimodal) et permettre le développement des activités commerciales à proximité • Affirmer les polarités de quartiers dans une logique d'aménagement multifonctionnel et afin de dynamiser la vie locale • Montée en gamme de la qualité de l'offre alimentaire (notamment produits locaux,…) dans le centre-ville

			• Prendre en compte les impacts en matière de développement commercial de l'ORT (exonération d'autorisation d'exploitation commerciale, renforcement du Droit de Préemption Urbain (DPU), suspension des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention par le préfet, l'encadrement des baux commerciaux du centre-ville pour permettre la création de logements au-dessus des locaux commerciaux).
AGRICULTURE	• Une agriculture céréalière de qualité grâce à des espaces ouverts de grandes parcelles homogènes • Une agriculture typique de la Beauce Chartraine véhiculant l'image duterritoire • Une diversification de l'activité agricole vers les circuits courts, adaptée au contexte périurbain	• D'importants projets urbains venant grignoter la surface agricole utile au détriment de l'activité agricole • Des fermes encore présentes en milieu urbain susceptibles de générer des conflits d'usages	• Maintenir une agriculture viable sur le territoire communal en limitant la consommation d'espaces • Éviter les conflits d'usages entre agriculture eturbanisation en prenant en compte la présence d'exploitations agricoles au sein du tissu urbain • Permettre la diversification de l'agriculture dans une logique d'échanges avec le monde urbain dans un contexte de commune périurbaine
TOURISME	• Un patrimoine urbain et naturel de qualité favorisant les loisirs touristiques • Une commune accessible en transports collectifs et en modes doux depuis le cœur d'agglomération		• Valoriser le patrimoine naturel (bois de Seresville,etc.) et agricole (paysage de Beauce, patrimoine bâti…) afin de développer le potentiel en termes de loisirs touristiques

2.5. Une mobilité durable qui se met en place

2.5.1. Synthèse des enjeux de mobilité

ATOUTS	CONTRAINTES
• Un réseau viaire lisible qui permet de relier la ville aux communes périphériques facilement (et notamment à Chartres) • Des déplacements en transports collectifs nombreux, une offre en cours d'amélioration (BHNS) • Une politique du vélo qui se développe avec notamment l'aménagement de l'avenue de la Résistance • Des distances entre les pôles de centralité et un site très favorable aux déplacements doux • Un important projet de pôle gare multimodal en périphérie de la commune • Existence d'une politique de stationnement • Présence d'une voie SNCF désaffectée, support potentiel de nouvelles mobilités	• Un réseau cyclable incomplet et parfois peu praticable • Des liaisons routières interquartiers peu lisibles et parfois rendues difficiles du fait d'un report de transit en provenance de voies d'envergure congestionnées • Une offre de transports collectifs de qualité vers Chartres, mais pas de desserte de l'ensemble de l'agglomération • Une offre de stationnement qui présente encore des faiblesses (congestion du secteur gare notamment) • Passage de 2 rocades et de la RD24 sur le territoire qui induisent des nuisances importantes • Un manque de liaisons douces entre le centre-ville, les vallées du Couasnon et de l'Eure

ENJEUX

- Améliorer les liaisons transversales intercommunales en transports collectifs : vers Barjouville, Lèves, Luisant
- Anticiper l'accessibilité des sites de projets urbains(habitat, économie, équipements) afin d'éviter la congestion automobile et les reports de trafic sur des voies inadaptées
- Eviter le report de stationnement vers les rues avoisinantes du pôle gare lors des évènements du futur complexe culturel et sportif « Colisée »
- Fréquence des bus à augmenter vers les quartiers « Tallemont-Bretagne » et aménagement de voies de circulation de bus sur les carrefours congestionnés
- Améliorer la desserte des zones d'activités économiques en transports alternatifs à la voiture (ZAE du Vallier et ZAE en projet) aussi bien en termes de fréquence et d'amplitude horaire des bus qu'en aménagement à destination des modes doux
- Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination deces publics spécifiques
- Prendre en compte les circulations agricoles et éviter les conflits d'usages
- Identifier les espaces les plus propices au développement de nouvelles aires de covoiturages (lien avec les flux de déplacement et les pôles économiques et résidentiels)
- Développer les relations interquartiers afin de renforcer l'unité territoriale :
  - Favoriser un meilleur partage de la voirie et organiser un maillage de liaisons douces continu
  - Améliorer les liaisons transversales de transports collectifs à l'échelle communale
- Assurer la sécurité des déplacements (doux notamment) sur les axes structurants de la ville et utilisés par lestransports routiers et réduire les nuisances liées à la voiture (transit, bruit…)
- Faciliter le stationnement des vélos sans qu'il soit envahissant dans l'espace public
- Tirer parti du renforcement du pôle gare multimodal de Chartres et participer à la réorganisation des transports collectifs et itinéraires doux
- Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination de ces publics spécifiques
- Encourager les modes doux pour les déplacements domicile – école : projet de pédibus
- Tirer parti de la voie SNCF désaffectée pour développer de nouvelles mobilités entre la ville et la vallée du Couasnon

2.6. Un contexte urbain et fonctionnel

2.6.1. Synthèse des enjeux urbain et fonctionnel

	ATOUTS	CONTRAINTES
Mode d'occupation des sols	• Les terres agricoles et arables constituent 62% du territoire (739 ha) • De grandes parcelles allant de 750 m² à 2 500 m² en centre-ville présente des possibilités de densification (rues de la République et Pierre Chesnay) • Un phénomène de densification déjà en cours le long de la rue de la République, preuve du potentiel existant	• Artificialisation de 93 ha en 10 ans au dépend des forêts et milieux semi-naturels comme des terres arables (comprenant le Pôle Ouest) • Des parcelles majoritairement en bande qui peuvent restreindre l'accessibilité au fond des parcelles • Un parcellaire tout de même assez dense sur l'ensemble du tissu urbain déjà constitué
Formes urbaines	• Des parcelles en tissu urbain constitué raccordées aux réseaux (assainissement, gaz, électricité, téléphone)	• Peu d'espaces de centralité

	ENJEUX
Mode d'occupation des sols	• Constituer des réserves foncières pour d'éventuels nouveaux équipements • Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (règlementation, OAP) • Contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée • Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels • Répondre aux besoins liés au développement économique • Conserver un cadre de vie de qualité
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

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

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. Synthèse des enjeux du milieu physique, climat et risques naturels

Atouts	Contraintes

• Une topographie peu marquée dans les espaces bâtis limitant les phénomènes de ruissellement mais ne les empêchant pas totalement	• Un secteur de plateau ouvert aux vents dans un contexte arboré limité
	• les évolutions climatiques dans les années à venir vont se traduire par une augmentation
	  ○ des températures moyennes annuelles et mensuelles
	  ○ des nombres de jours de phénomènes exceptionnels (vagues de chaleur, vagues de froids, précipitations de plus de 20 mm)
	  ○ du nombre de jours de sol sec surtout en été et à l'automne
	  ○ du nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation.

• Une partie du territoire installée sur des limons des plateaux dont les caractéristiques sont intéressantes pour l'agriculture • La craie présente en couche sous-jacente sur l'ensemble du territoire, une bonne assise et un réservoir aquifère	• Quelques secteurs pouvant présenter un risque de gonflement / rétractation des argiles / • **La craie nécessite une attention particulière pour les fondations et peut avoir fait l'objet d'anciennes exploitations**
• Une ressource en eau importante (nappe alluviale et nappe de la craie) • Pas de risque inondation sur la commune	• Quelques secteurs soumis à des risques de remontée de nappe et de coulées de boues et de ruissellements, ces derniers pouvant entrainer des dégâts localement et accentuer les inondations dans la vallée de l'Eure • Une qualité de l'eau de surface et de l'eau souterraine médiocres
• Des équipements concernant l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement des eaux usées récents, gérés par Chartres métropole avec un suivi attentif pour un équivalent habitant de 200 000 (gestion des eaux usées)	• **Des tensions en période sèche sur l'approvisionnement en eau potable (usage domestique et usage agricole)**

Enjeux
• Maintenir et valoriser le patrimoine naturel et agricole (dans la protection du foncier mais également dans la production de qualité)
• Tenir compte des évolutions climatiques

• Prendre en compte les problématiques d'aléas à travers le zonage et le règlement : argile, craie, ruissellement
• Préserver la qualité des eaux (surface et souterraine) veiller à éviter tout risque de pollution des sols et des eaux superficielles.
• Tout aménagement ou tous travaux importants dans ces zones devront être précédés par un diagnostic zone humide.
• Veiller à ne pas augmenter le nombre d'habitants au-delà des capacités des équipements communautaires de production d'eau potable et d'assainissement.

3.2. Synthèse des enjeux du milieu vivant, agriculture, forêt, jardin et biodiversité

Atouts	Contraintes
• Territoire non concerné par un périmètre de protection ZNIEFF ou NATURA 2000	• Un manque de valorisation de la vallée du Couasnon
• Une majorité d'espaces agricoles mais des zones relais à potentialités qui semblent méconnues et peu valorisées : - Vallée des Joncs, - Boisement inter-urbain	• Un déficit de connexions entre le centre-ville et la vallée du Couasnon
• Plusieurs espaces verts accessibles au public	• Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole
• Un début de maillage écologique constitué par les espaces verts publics et privés.	• Agriculture céréalière conventionnelle
• Une diversification des surfaces agricoles	
Enjeux	
• 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 Couasnon et localement sur d'autres secteurs du territoire	
• Recréation de haies entre la vallée du Couasnon et la zone urbaine comme support de la trame verte (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 Couasnon en constituant un couloir vert	
• Améliorer l'état écologique des zones naturelles tout en développant leur attractivité	
• Proposer des actions visant à diminuer l'utilisation des produits phytosanitaires par la profession agricole et la mise en place de haies (agroforesterie)	

3.3. Synthèse des enjeux du milieu humain

3.3.1. Les enjeux de ressources et d'énergies :

Atouts	Contraintes
• Plusieurs sources utilisées pour les prélèvements d'eau assurant ainsi la sécurisation de l'alimentation en eau potable (à proximité le forage de Bailleau l'évêque (capacité de 120 m3/h, soit 2400m3/j) dont le périmètre de protection concerne le territoire de Mainvilliers)	• Des teneurs en nitrates et pesticides souvent élevées dans les eaux superficielles, nécessitant la réalisation de traitements avant distribution
• Un réseau d'assainissement séparatif sur l'ensemble de la commune	• Une vulnérabilité des eaux souterraines aux pollutions (Sensibilité de la nappe de la craie) : nappes polluées aux nitrates et pesticides
• Des niveaux de rejets d'effluents conformes aux normes avec une capacité importante de traitement des effluents par la station d'épuration récente (jusqu'à 160000 Eq/hab actuellement 125000 Eq/hab l'utilisent). Une capacité d'agrandissement à 200000 Eq/hab.	• Une pression toujours plus forte sur la nappe en raison des phénomènes de sécheresses
• Une région productrice et utilisatrice d'énergie renouvelable (éolien, géothermie, filière bois)	• Une sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale identifiée dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir empêchant le développement de projets éoliens à Mainvilliers
• Des zones favorables au développement de l'éolien identifiées dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir	• Des contraintes liées au SAGE pour l'exploitation de la géothermie en lien avec la sensibilité de la nappe souterraine
• Un potentiel géothermique fort identifié par le BRGM et l'ADEME avec possibilité de réseau de chaleur	• Des constructions à améliorer thermiquement
• Une filière bois très développée dans la région	• Un taux de refus des déchets recyclables élevé (29%)
• Une gestion des déchets complète et efficace	
• De nombreux équipements pour le tri et la valorisation des déchets	
• Une amorce d'actions sur les biodéchets pilotés par régie de quartier (composteur mécanique)	
•	

Enjeux
• Mettre en œuvre une agriculture durable qui intègre la problématique de pollutions 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 protections / 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

3.3.2. Les enjeux liés aux pollutions et aux nuisances :

Atouts	Contraintes
• Un risque industriel limité par la présence d'une seule ICPE A (centre de traitement et de valorisation des déchets)	• De nombreuses infrastructures de transport générant un risque lié au transport de matières dangereuses (voies ferrées et RN 154)
• Une bonne qualité de l'air	• Des émissions d'ozone et de matières en suspension ponctuellement élevées
• Des quantités de polluants émis inférieures aux moyennes constatées en région Centre	• Des nuisances sonores induites par les infrastructures de transport
	• Une qualité de l'air dépendante du trafic

Enjeux
• 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 bruit

3.4. Synthèse des enjeux de découverte du paysage communal et entités paysagères du territoire

3.4.1. Enjeux d'entrées de ville

Atouts	Contraintes
• Des entrées de ville lisibles (à l'ouest)	• Une double coupure nord/sud créée par la RN 154 et la RD 105 entre la ville et les champs agricoles
	• Des entrées de ville (Chartres-Mainvilliers) peu praticables et déqualifiées (rue de la République, rue du Faubourg Saint-Jean)

Enjeux
• Requalifier les entrées de ville (perception paysagère, mobilité douce) entre Mainvilliers et Chartres, en profitant notamment de la réalisation du « Pôle Gare »
• 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

3.4.2. Les enjeux patrimoniaux et paysagers :

Atouts	Contraintes
• Une nature valorisable avec la Vallée du Couasnon et le ciel de la Beauce	• La vastitude du plateau et le manque de proximité de la Vallée avec la commune, rendant l'articulation avec les quartiers complexe
• Une trame parcellaire faisant l'identité du paysage beauceron	• Une faible présence d'espaces naturels (notamment les arbres et leur précieux ombrage en été) dans les rues ou le long des routes et chemins du plateau
• Des points de vue remarquables sur le paysage beauceron et en particulier sur la cathédrale de Chartres	• Un manque d'aménagement de la vallée du Couasnon
• Un paysage rythmé au gré des vues successives	• Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole
• Des éléments du patrimoine bâti remarquable servant de lecture et de compréhension du territoire	• Des franges d'urbanisation brutales, entre les espaces construits et cultivés ; l'absence de transition paysagère
• Un patrimoine rural qui marque l'identité du territoire (corps de ferme)	• Des entrées communales globalement déqualifiées du fait du manque de traitement des franges urbaines mais aussi de l'étalement urbain le long des infrastructures routières
• Une urbanisation récente qui a su préserver les traces du passé de Mainvilliers (chemins ruraux mis à profit dans les ensembles pavillonnaires)	• Un manque de cohérence urbaine et de liaisons inter quartiers
• Un patrimoine architectural peu développé et concentré dans le centre-ville racontant l'histoire de la commune	• Des perceptions visuelles mises à mal aux franges d'urbanisation
• La structure des villages initiaux (les villages rue du bourg initial et de Seresville) forme un patrimoine paysager à valoriser	• Des éléments du patrimoine historique et vernaculaire souvent oubliés
• La vallée du Couasnon : un poumon vert majeur pour l'agglomération chartraine, marqué par une ambiance sauvage et préservée	

Enjeux
• 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 de la Garenne, 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.

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX

4.1. Prospectives démographiques et analyse des besoins

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le projet d'aménagement et de développement durables, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville de Mainvilliers à l'horizon 2035, il faut tout d'abord définir combien d'habitants l'occuperont.

Depuis 1999, Mainvilliers connaît une croissance démographique qui s'est accélérée : +0,3% par an entre 1999 et 2008, +0,2% par an entre 2008 et 2013, et +1,4% entre 2013 et 2018. Elle est ainsi passée de 10 018 habitants en 1999 à 11 186 habitants en 2020.

Le rythme de construction s'est également accéléré : 58 logements mis en chantier en moyenne chaque année entre 2000 et 2009, 127 entre 2010 et 2021.

Quelles sont les perspectives possibles d'évolution de la population ? Comment maintenir une croissance démographique dynamique et tenir les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole, tout en intégrant les enjeux de l'objectif Zéro Artificialisation Nette promu par le gouvernement ?

Dans le respect du SCoT et de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, la ville de Mainvilliers a repensé son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des dents creuses. Quelles potentialités existe-t-il dans le tissu urbain ? Quels emplois offrir aux nouveaux habitants ?

C'est en vue de répondre à ces questions que des prospectives chiffrées sont réalisées à travers des scénarios. Le projet de ville et la réponse aux besoins futurs ne découlent pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur souhaité. Les scénarios proposés ont permis d'évaluer les évolutions possibles de la population :

- **le nombre de logements à construire pour atteindre les différents objectifs de population ;**
- **le nombre d'emplois à créer pour maintenir ou améliorer l'équilibre existant ;**
- **les superficies nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants et des nouvelles activités (ce chiffre ainsi estimé figure dans le P.A.D.D., comme « objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme).**

4.1.1. Scenario 1- Maintien de la population

Le **scénario 1** est un **scénario théorique de maintien de la population**. A vocation essentiellement pédagogique, il met en évidence l'existence d'un « point mort » ou seuil d'équilibre qui correspond au nombre de logements nécessaires chaque année pour compenser notamment les démolitions et la diminution de la taille des ménages notamment *(ces différents phénomènes sont expliqués au 3. IMPACT DES SCENARII SUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS)*. La population resterait donc à **11 186 habitants en 2035**.

4.1.2. Scenario 2- Maintien d'une croissance dynamique

Le **scénario 2** est un scénario de **croissance dynamique**. La croissance démographique maintien un rythme d'environ +1% par an tel qu'observé entre 2014 et 2020. La population mainvilloise atteint alors **12 858 habitants en 2035**.

4.1.3. Scenario 3- Croissance maîtrisée

Le **scénario 3** est un **scénario de croissance un peu plus maîtrisée que ces dernières années,** qui **répond aux objectifs démographiques du SCoT, soit** ramené à l'échelle de Mainvilliers, **86 habitants supplémentaires par an en moyenne depuis 2019.** Ainsi, ce scénario prévoit de **maintenir un rythme de +0,7% par an jusqu'en 2035** et permettrait d'atteindre **12 503 habitants.**

4.1.4. Conclusion

Les trois scénarios vont être analysés au regard des besoin en logements qu'il impliqueraient. Le choix a été fait par la commune d'atteindre les objectifs du SCoT et du PLH en termes de réalisation de logements pour accueillir une nouvelle population tout en limitant l'impact sur l'environnement mainvillois.

4.1.5. Les besoins en logements pour le scénario 1 : calcul du « point mort »

Le « point mort » correspond à l'évolution du nombre de logements nécessaire au seul maintien de la population. En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Il existe en effet différents phénomènes (notamment celui du desserrement des ménages, c'est-à-dire la baisse du nombre de personnes par foyer) qui résultent en un besoin plus important de logements sur le territoire pour maintenir un nombre d'habitants constant.

Le calcul abouti à un seuil d'équilibre de 53 logements par an pour la période 2020-2035, en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne (qui implique de nombreuses démolitions/reconstructions).

4.1.6. Les besoins en logements pour le scénario 2

Le scénario démographique 2 implique la construction de 1 565 nouveaux logements sur 15 ans soit 104 nouveaux logements par an sur la période 2020-2035 (en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne, qui implique de nombreuses de démolitions/reconstructions).

4.1.7. Les besoins en logements pour le scénario 3

Le scénario démographique 3 implique la construction de 1 402 nouveaux logements sur 15 ans soit 93 nouveaux logements par an sur la période 2020-2035 (en prenant en compte le projet de renouvellement urbain de Tallemont-Bretagne, qui implique de nombreuses de démolitions/reconstructions).

4.1.8. Conclusion

Le scénario 1 ne nécessite pas d'étalement urbain mais ne permet pas d'atteindre les objectifs du SCoT et du PLH.

Le scénario 2 nécessite un grand nombre de création de logements, permettant de respecter les objectifs du SCoT et du PLH mais entrainant la nécessité d'atteindre le maximum d'extension autorisée par le PADD.

Le scénario 3 permet à la fois de respecter les objectifs du SCoT et du PLH et de limiter l'étalement urbain, en n'ouvrant à l'urbanisation qu'un seul espace pour la réalisation de l'opération Boisville 2. Ce scénario a été prévu pour avoir le moins d'impact sur l'environnement.

C'est pourquoi le choix s'est porté sur le scénario 3, engendrant la réalisation de 1 402 logements sur 15 ans.

4.2. Analyse des besoins induits par le scénario retenu

4.2.1. Le scénario retenu (scénario 3) : une croissance maîtrisée

Dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat et avec une volonté de maintien de la croissance démographique, la commune de Mainvilliers a retenu le scénario 3, une croissance maîtrisée, dont les grands principes sont rappelés ici :

Scénario 3 : Croissance maîtrisée

	1999	2009	2014	2020	2035
Population municipale	10 018	10 435	10 558	**11 186**	**12 503**

	1999-2009	2009-2014	2014-2020	2020-2035
Variation	+317	+133	+628	**+1317**
Taux d'évolution	+0,4%/an	+0,2%/an	+1%/an	**+0,7%/an**

C'est ce scénario de développement qui va guider l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Le choix d'un scénario proposant une croissance à la fois dynamique et maîtrisée permet de répondre aux besoins de logements sur la commune, notamment provoqués par le phénomène anticipé de desserrement des ménages. Le diagnostic territorial a montré que Mainvilliers était moins affectée par la pression immobilière que plusieurs de ses communes voisines. Toutefois à l'échelle métropolitaine, le marché immobilier est globalement tendu et confirme ce besoin de création de logements, qui plus est dans une ville située à proximité directe de la gare de Chartres. La réalisation d'un parcours résidentiel complet est un objectif fort du PADD de Mainvilliers qui fait de la possibilité de maintenir sa population et d'accueillir de nouveaux habitants par la construction de nouveaux logements une priorité. Cette dernière s'explique au regard de l'évolution démographique positive enregistrée par la commune de Mainvilliers (+1% par an entre 2014 et 2020) contrairement à la plupart des communes de l'agglomération.

Les besoins en habitat, emplois, équipements divers vont être analysés ci-après, avant d'être traduits réglementairement dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

4.2.2. Répondre aux besoins en logements induits par ce scenario

Pour atteindre les objectifs démographiques du **scénario 3** de croissance maîtrisée, la **construction de 1 402 logements** est nécessaire entre 2020 et 2035, soit un peu plus de 93 logements par an.[1]

L'analyse du potentiel constructible du territoire explicitée au point *(2.1.2. Analyse des capacités de densification)* met en évidence la faisabilité du scénario 3, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que de la

loi Grenelle 2. Il privilégie, en effet, le renouvellement urbain, la densification maîtrisée du territoire le long des axes bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être. Le développement urbain s'inscrit à l'intérieur de la RN1154, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

DE NOMBREUX PROJETS DE LOGEMENTS DEJA IDENTIFIES

De nombreux projets de logements sont déjà entamés depuis 2020 ou sont à l'étude sur le territoire :

Cf. ***Erreur ! Source du renvoi introuvable.*** *(source : services de la commune de Mainvilliers).*

Au moment de la finalisation du présent PLU (en 2023), plusieurs projets ont été, soit réalisés (colonnes 2020-2023), soit approuvés et en passe d'être livrés d'ici 2025 : c'est le cas de la phase 2 de la ZAC des Clozeaux, du projet Boisville 2 ou des projets rue de la République et rue du Château d'eau.

La programmation du projet de renouvellement de Tallemont-Bretagne (lignes en jaune dans le tableau) porté par l'ANRU s'étale quant à elle jusqu'en 2029.

De tous ces projets résulte la construction, entre 2020 et 2035, de **1 021 nouveaux logements** (dont près de la moitié, 457, viennent compenser les démolitions du projet Tallemont-Bretagne, bien prises en compte dans le besoin de 1402 logements neufs).

DES CAPACITES DE MUTATION ET DENSIFICATION QUI VIENNENT COMPLETER CES BESOINS

Des espaces de mutation ont été identifiés sur le territoire et des OAP y ont été définis : c'est le cas de la zone du Vallier, en particulier sa partie Nord (10,7 ha), et du site Mandela-Fouré (2,1 ha). Si ces sites n'ont pas encore de programmation précise, un potentiel de logements peut y être estimé (40 logements/ha) : environ **80** logements sur Mandela-Fouré et **428** sur le Nord du Vallier (cf. partie ***Erreur ! Source du renvoi introuvable.Erreur ! Source du renvoi introuvable.Erreur ! Source du renvoi introuvable.***).

Le secteur Mandela-Fouré est peu complexe et mutera probablement avant 2035. Pour la ZA du Vallier en revanche, la surface et la complexité du site fait qu'on peut imaginer que seule la moitié du potentiel estimé sur la partie Nord y sera construit d'ici 2035, soit **214** logements. Sur la partie sud, les activités sont aujourd'hui bien implantées et cet espace moins central est moins prioritaire ; il mutera probablement au-delà de cette date.

De plus, une densification dans le diffus, par petits projets ponctuels au sein du tissu urbanisé, est à anticiper. Sur ces dernières années, la commune observe en moyenne **20** logements/an construits ainsi. Ce chiffre a été repris pour l'estimation des logements construits par densification à horizon 2035.

En additionnant les projets déjà engagés, et les capacités de mutation et densification repérées et estimées sur le territoire, on atteint (et même dépasse de 93 logements) les besoins en nouveaux logements à construire à horizon 2035 pour répondre au scénario démographique retenu.

	Total	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZAC des Clozeaux Phase 1	99		10		89											
ZAC des Clozeaux Phase 2	21						21									
Boisville	77		66	11												
Boisville 2	107						107									
Banane	141						70	71								
4 Tours	150								72	78						
Centre-Ville	166								60	47	59					
rue du 14 juillet	43	43														
rue du 14 juillet	51		51													
Allée de la garenne	11		11													
171 rue de la République	44						44									
37 rue du Château d'eau	31						31									
7 Rue des Clozeaux	17				17											
Allée bois du Château	11					11										
24 rue du château d'eau	20					20										
22 rue du château d'eau	32					32										
Total nvx logements projets engagés	***1 021***															
ZA Vallier + Mandela-Fouré	294									42	42	42	42	42	42	42
Projets divers	180							20	20	20	20	20	20	20	20	20
Démolition	-413		-147		-50		-108		-108							
Nouvelles constructions par an estimé	**1495**	43	138	11	106	63	273	91	152	187	121	62	62	62	62	62
Dvlpt immobilier par an estimé	**1082**	**43**	**-9**	**11**	**56**	**63**	**165**	**91**	**44**	**187**	**121**	**62**	**62**	**62**	**62**	**62**

4.2.3. Les besoins en emplois induits par le scenario 3

Les prospectives économiques viennent compléter les prospectives démographiques. Afin de limiter les déplacements automobiles, il est en effet essentiel de créer de l'emploi sur le territoire lorsqu'une commune fait le choix de la croissance démographique.

La partie du Pôle Ouest située à Mainvilliers correspond à un secteur mixte. Par définition, les secteurs mixtes accueillent des activités diversifiées s'inscrivant dans le cadre du système économique d'ensemble du parc d'activités Ouest : elles doivent permettre de répondre aux besoins des entreprises situées dans les pôles stratégiques. Ainsi, ces secteurs seront orientés vers les activités de services aux entreprises, les petites activités de production ou de maintenance non nuisibles ainsi que les activités tertiaires consommatrices d'espace. Le dossier de ZAC prévoit la génération de **centaines d'emplois sur l'ensemble du Pôle Ouest**, sans plus de précision.

Le projet Pôle Ouest devrait permettre de répondre à la totalité des besoins en emplois nouveaux induits par le scénario 3 et permettra également d'offrir des emplois à l'ensemble des habitants de l'agglomération chartraine.

4.3. Consommation foncière et capacité de densification et de mutation

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables ». Ces objectifs sont établis en fonction des besoins estimés précédemment, de la consommation d'espace passée et des projets déjà en cours de réalisation sur le territoire.

4.3.1. Analyse de la consommation d'espace passée et projection du ZAN

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience », a fixé un double objectif à l'échelle nationale : diviser par deux le rythme de bétonisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette, c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées. **Cet objectif est national, et sa traduction doit s'adapter au contexte local.** Il doit être intégré dans les documents de planification régionale dans un délai de deux ans (donc 2023). Puis, il sera décliné par lien de compatibilité dans les documents d'urbanisme infra régionaux : les SCOT dans un délai de 5 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2026), et les PLU(i) dans un délai de 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi (donc 2027).

La commune de Mainvilliers n'a donc pas encore d'obligation légale à traduire cet objectif dans son PLU ; néanmoins, il a été fait le choix **d'anticiper**

et de prendre en compte cette dynamique de réduction de la consommation foncière dans le présent PLU.

En 2012, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha soit 29% de la surface totale de la commune. Cela représente également 344m² par habitant.

Cette enveloppe se compose de **deux parties distinctes**. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

Le PADD fixe les **possibilités d'extension pour les projets communaux à 4,75 ha à l'horizon 2032**. Il s'aligne avec l'objectif ZAN pour limiter la consommation d'espace.

Des projets d'extension sont d'ores et déjà prévu pour les prochaines années et entraineront de la consommation d'ENAF :

- Boisville 2 : 2,3 ha
- Plateforme de mise en balle des déchets ménagers : 2,4 ha
- Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers autour de l'usine de valorisation Energétique : 30,5 ha
- **Total : 35,2 ha (2,3 ha communaux et 32,9 ha métropolitains)**

Par conséquent et au regard des projets déjà programmés pour les années à venir, il resterait un potentiel de 2,45 ha urbanisable en extension urbaine à l'horizon 2032 pour les projets communaux.

L'enveloppe des projets métropolitains sera pris en compte lors de la révision du SCoT.

4.3.2. Analyse des capacités de densification et des besoins de consommation foncière

L'analyse des capacités de densification permet de dresser le tableau indicatif du potentiel de densification sur la commune.

En résulte le potentiel de densification suivant sur la commune (ici à horizon 2035) :

Tableau 2 – Extrait du tableau 1 fourni par la commune, excluant les projets déjà achevés et ceux prévus en extension,

et figurant cette fois en jaune les petites opérations dans le diffus et en orange les grosses opérations de renouvellement urbain.

	Total	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ZAC des Clozeaux Phase 2	21		21									
Banane	141		70	71								
4 Tours	150				72	78						
Centre-Ville	119				60	47	59					
171 rue de la République	44		44									
37 rue du Château d'eau	31		31									
Allée bois du Château	11	11										
24 rue du Château d'eau	20	20										
22 rue du Château d'eau	32	32										
ZA Vallier + Mandela-Fouré	294					42	42	42	42	42	42	42
Projets divers	225			20	20	20	20	20	20	20	20	20
Démolitions	-216		-108		-108							
Nouvelles constructions par an estimé en densification	1 090	63	166	91	152	187	121	62	62	62	62	62
Dvlpt par densification par an estimé	**874**	**63**	**58**	**91**	**44**	**187**	**121**	**62**	**62**	**62**	**62**	**62**

a) ESTIMATION DE LA SURFACE NECESSAIRE EN EXTENSION POUR LE LOGEMENT

Les capacités de densification et mutation du tissu urbain de Mainvilliers répondent presque entièrement aux besoins en logements estimés à horizon 2035 (*cf.* *Erreur ! Source du renvoi introuvable.* ***page* *Erreur ! Signet non défini.*).**

En effet, les opérations de logements de 2020 à 2023 ont déjà permis la construction de 298 logements neufs, et les capacités de densification estimées pour la période 2024-2035 anticipent la construction de 1 090 nouveaux logements, soit un total de 1 388 logements sur les 1 402 logements jugés nécessaires sur la période 2020-2035 pour répondre aux besoins démographiques.

La seule extension urbaine prévue à destination du logement est **l'opération Boisville 2**, soit un projet de 106 logements sur 2,8 hectares, déjà lancée avant l'approbation du présent PLU.

L'extension sera donc inférieure aux 4,75 hectares possibles définis en partie « *1.2. Etude de l'extension urbaine entre 2012 et 2021 et projection du ZAN* ».

4.4. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les « orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques », ainsi que les « orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».

De plus, « le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et le choix d'un scénario de croissance maîtrisée au regard de l'analyse des besoins ont permis à la commune de définir trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire à l'aune du PLU, à savoir :

- 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.

L'engagement autour de ces objectifs est ensuite traduit dans le règlement et le zonage qui permettent la mise en œuvre du projet politique de façon concrète sur le territoire.

4.4.1. AXE 1 : une ville dynamique, un développement cohérent

Cet axe présente les principaux objectifs de développement de la ville pour lesquels les enjeux dépassent le cadre communal (grands enjeux d'agglomération et réponses en termes d'emplois, d'habitat, de transports, etc.). Il permet d'affirmer la position de Mainvilliers dans l'agglomération chartraine et de mettre en avant sa situation stratégique dans un secteur attractif, proche des grands nœuds de communication. Il favorise également le développement des potentialités de ce territoire en s'appuyant sur ses principaux atouts.

Trois orientations composent cet axe :

- Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre ;
- Poursuivre le développement des mobilités durables ;
- Maintenir un tissu économique diversifié.

4.4.2. AXE 2 : une ville pour tous, un cadre de vie préservé

Comme cela a été soulevé à plusieurs reprises dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, les caractéristiques urbaines et paysagères mainvilloises, font de ce territoire un espace très agréable à vivre. Le PADD vient affirmer ce constat et créer les conditions d'optimisation de l'attractivité de Mainvilliers, notamment par un développement urbain maîtrisé, et notamment les orientations suivantes :

- Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels ;
- Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs à enjeux
- Renforcer l'urbanité du centre-ville
- Une vie locale encore plus dynamique
- Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire

4.4.3. AXE 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique

Cet axe se concentre sur les enjeux environnementaux et la nécessité de leur prise en compte dans le contexte actuel de réchauffement climatique. La révision du PLU doit donc être réalisé en adéquation avec les questions environnementales et proposer des réponses. Ainsi, le PADD vient préciser les points d'attention et les mesures applicables à ces problématiques via quatre orientations :

- Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées ;
- Favoriser la biodiversité et les ilots de fraicheur ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances.

4.4.4. Objectifs chiffrés de la modération et de la consommation d'espace

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pris par le PADD sont établis suivant les objectifs énoncés dans l'Orientation 1 de l'Axe 2 suivante du PADD :

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

En 2012, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha, soit 29% de la surface totale de la commune.

Cette enveloppe se compose de deux parties distinctes. La plus importante est située au sud et correspond au cœur urbain limitrophe de la commune de Chartres. La seconde correspond au hameau de Seresville, situé au centre du

territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

L'analyse de la consommation foncière réalisée entre 2012 et 2022 montre que **93 ha ont été consommés en extension urbaine**, comprenant les 68,3 ha du périmètre de la ZAC du Pôle Ouest qui sont voués à être urbanisés à termes.

La commune souhaite s'inscrire au sein des objectifs du Zéro Artificialisation Nette et ainsi contrôler la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers constatée entre 2012 et 2022 pour les projets communaux à l'horizon 2032.

Par conséquent le PADD fixe les **possibilités d'extension pour les projets communaux à 4,75 ha à l'horizon 2032,** correspondant à un ralentissement de l'ordre de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

4.5. Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

L'article L151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme « peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'aménagement et de développement durables, et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Au regard de ces possibilités, la commune de Mainvilliers a choisi d'élaborer :

- Trois orientations d'aménagement « thématiques » : elles concernent l'ensemble de la commune et prévoit l'établissement de circulations douces, trames écologiques et la conservation du patrimoine bâti.

- Sept orientations d'aménagement et de programmation « sectorielle », sur les secteurs suivants :

  - Les Clozeaux
  - Jean Moulin
  - Le Vallier
  - Mandela-Fouré
  - Boisville
  - Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers de CMTV

- Entrées de ville

Au total, la commune prescrit 10 orientations d'aménagement.

4.5.1. OAP Sectorielle- Secteur Les Clozeaux

Présentation :

L'aménagement du secteur des Clozeaux s'inscrit dans le cadre d'une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté ». L'opération, à vocation principale d'habitat, se situe dans le centre-ville de Mainvilliers, sur un espace de dent creuse, au sein d'un cœur d'îlot constitué de jardins et de fonds de parcelles et porte sur une

superficie totale de 3,6 hectares. Le site est bordé par la rue du Château d'Eau au nord et la rue Paul Bert au sud.

Objectifs :

Les objectifs portés par cet OAP sont :

- Réaliser une opération d'aménagement en densification d'une dent creuse ;

- Permettre la réalisation de 46 logements individuels et 34 logements collectifs en accession libre ;

- Prévoir 43 de logements locatifs sociaux dans l'opération ;

- Mailler l'îlot du nord au sud via des voies de dessertes et des cheminements doux ;

- Limiter la prise de vitesse des véhicules motorisés au sein du nouveau quartier ;

- Préserver des espaces verts paysagers.

Cette OAP, déjà existante dans le PLU précédent et dont la première tranche est en train d'être achevée en 2023, vise à répondre à un besoin en logements identifié pour répondre aux ambitions démographiques de la commune, et à répondre à ce besoin par densification d'un cœur d'ilot particulièrement vaste et peu perméable (près de 500m entre les rues du 4 Septembre et Léon Fouré, sans moyen de traverser l'ilot en direction Nord-Sud sur cette longueur).

La programmation prévue permet la réalisation de logements aux typologies variées (individuels/collectifs, accession libre/ logements sociaux…), et prend en compte l'enjeu de développement des mobilités douces sur la commune.

La qualité paysagère de l'opération est au cœur de l'OAP, qui impose « de lui apporter une ambiance jardinée forte qui l'inscrira dans l'esprit des parcelles voisines. Pour cela, l'utilisation de toutes les strates végétatives sont utilisées et réparties selon les espaces et les besoins qui en découlent. Dans toute la composition paysagère proposée, le choix des végétaux est précis et répond à des critères induits par le sol, le climat, l'espace et les besoins en suivi de la part des services communaux ».

4.5.2. OAP Sectorielle- Secteur Jean Moulin

Présentation :

Le secteur Jean Moulin est situé à l'Est de Mainvilliers, en limite de Chartres. Il est bordé au nord par l'avenue Gambetta, à l'Est par la rue Jean Moulin et au sud par l'avenue Pierre Chesnais. Dans son intégralité, l'îlot est d'environ 6,69 hectares, à cheval sur Mainvilliers et Chartres. Il n'est pas traversant, ce qui constitue une rupture assez importante des mobilités. C'est un des îlots les plus vastes de Mainvilliers.

Il est constitué de parcelles en lanière caractéristiques d'un tissu urbain ancien. Ces parcelles accueillent des habitations anciennes pour la plupart, implantées à l'alignement de la rue ou en léger retrait, dégageant des jardins tout en longueur en fond de terrain

Ces jardins ne sont pas perceptibles depuis l'espace public des rues adjacentes, excepté depuis l'avenue Pierre Chesnais au niveau de la parcelle 195. Depuis cette

position, un horizon boisé se dégage à l'arrière des habitations, rendant compte de l'existence de ce cœur d'îlot vert, ancien, préservé des pollutions diverses que peuvent représenter des terres agricoles traitées avec des pesticides ou encore des parcelles ayant accueillies des activités industrielles polluantes. C'est pourquoi sa préservation apparaît comme un objectif majeur.

Objectifs :

Les objectifs visés par cette OAP sont directement liés à la préservation d'espaces végétalisés constitutifs de la trame verte communale.

Comme présenté dans l'OAP thématique « Trames écologiques », le secteur Jean Moulin accueille un cœur d'îlot vert, ancien, préservé ainsi des pollutions diverses que peuvent représenter des terres agricoles traitées avec des pesticides ou encore des parcelles ayant accueillies des activités industrielles polluantes. De plus, Mainvilliers étant une ville très urbanisée et relativement dense, elle possède peu d'espace préservé de ce type. Enfin, la ville, et plus particulièrement sa partie Est, présente une lacune en espaces verts accessibles au public.

Les objectifs de l'OAP sont donc les suivants :

- Préserver le cœur d'îlot de l'urbanisation ;
- Réduire l'effet de coupure créé par la grande taille de l'îlot ;
- Mailler le secteur par des cheminements doux ;
- Créer un espace vert accessible au public en fond de parcelle.

4.5.3. OAP sectorielle- Secteur Le Vallier

Présentation :

La zone d'activité économique du Vallier est un espace peu qualitatif, repéré par le SCoT Chartres Métropole et par le diagnostic territorial du présent PLU comme un espace de renouvellement urbain. La ZAC intercommunale « Pôle Ouest » est en effet en plein développement de l'autre côté de la rocade, avec pour principe de rééquilibrer le territoire et de relocaliser les activités économiques porteuses de développement mais implantées en cœur urbain et générant ainsi des nuisances vis-à-vis de secteurs résidentiels.

Objectifs :

La commune souhaite donc faire muter à terme le secteur du Vallier vers de l'habitat, de façon à intégrer ces espaces peu denses au tissu existant, et à répondre aux besoins de nouveaux logements sans générer davantage d'étalement urbain. Plusieurs petites opérations de logements ont eu lieu aux abords ou au sein de la zone d'activité, exposant les habitants à ses nuisances, et entamant la mutation du secteur. La Ville a donc souhaité réaliser une orientation d'aménagement sur ce secteur pour en encadrer la mutation.

4.5.4. OAP sectorielle- Secteur Mandela Fouré

Présentation :

Le secteur Mandela-Fouré (environ 2,14ha) est constitué de parcelles accueillant des équipements publics, notamment le centre de gestion des espaces verts et deux terrains de tennis. Sont également inclus dans le périmètre un logement et une friche boisée.

Le centre technique des espaces verts étant voué à déménager sur le secteur du Vallier, l'OAP vise à encadrer la mutation de ce secteur vers un nouveau quartier

résidentiel. Cela doit permettre d'offrir de nouveau logements, dans un secteur proche du centre-ville et de ses équipements et commerces. Le site est par ailleurs bien desservi en voiture et présente quelques espaces naturels à valoriser.

Les objectifs :

Le programme prévoit de :

- Réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples
- Aménager les anciennes voies ferrées en une voie verte animée et circulable.
- Valoriser l'espace naturel existant et l'espace actuellement en friche boisée en un petit espace naturel et/ou paysager ouvert sur la rue Paul Bert, traversé d'une voie piéton/cycles.
- Désenclaver l'îlot par la création d'une voie routière de desserte connectant les rues Nelson Mandela et Léon Fouré, et de liaisons piétonnes/cyclables traversant l'îlot du Nord au Sud, l'une traversant la parcelle 0113, l'autre reliant d'une part la nouvelle voie verte au sud et d'autre part l'entrée de l'opération des Clozeaux en passant par le petit espace naturel au nord.
- Aménager de petits équipements (sportifs, ludiques, agricoles…) à l'usage des résidents sur la partie sud face aux voies ferrées.

L'enjeu est de constituer un nouveau morceau de quartier résidentiel répondant aux besoins des habitants en termes d'espaces verts, de petits équipements et de mobilité, et s'inscrit plus largement dans un développement des réseaux de mobilités douces sur la commune.

4.5.5. OAP sectorielle- Secteur Boisville

Présentation :

Le site de Boisville se situe en limite nord de la partie urbanisée de la commune. Il représente une interface entre la limite d'urbanisation de la commune, des zones d'habitat et des équipements structurants. Les documents d'urbanisme, Plan d'Occupation des Sols de la commune et SCoT de l'agglomération Chartraine, le définissent déjà comme une zone ayant vocation à accueillir de l'habitat et étant un secteur d'urbanisation préférentielle.

Aujourd'hui le site est en grande partie déjà urbanisé. La partie nord a été construite grâce à la mise en place d'une ZAC qui est désormais clôturée. Elle a permis la réalisation d'un nouveau quartier mêlant habitat collectifs et individuels groupés, ainsi que l'implantation d'un institut de diabétologie et de nutrition. Trois parcelles enfrichées situées au sud du secteur restent constructibles. Il s'agit des parcelles 162, 166 et 167, correspondantes à environ à 2,12 hectares.

Les objectifs :

L'objectif est celui de recoudre le tissu urbain existant en aménagement un nouveau quartier d'habitat entre Boisville 1 au nord et le centre-ville de Mainvilliers. Est estimé un potentiel de 110 logements, à la fois individuels et collectifs.

L'OAP incite à répondre à l'enjeu plus globale d'améliorations des circulations douces sur la commune en réalisant un cheminement pour piéton et cycles le long de la RD 393.

La question de la santé et des nuisances est également prise en compte, en interdisant la construction de logements sous la ligne à haute tension et en imposant une bonne gestion des eaux de ruissellements.

Enfin, les enjeux paysagers et écologiques sont intégrés aux orientations, qui prévoient la préservation d'une trame verte et la prise en compte de la Directive de protection et de mise en valeur des paysages de la cathédrale de Chartres.

4.5.6. OAP sectorielle- Secteur Boisville

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet est porté par CMTV et a un intérêt intercommunal avéré. Cette OAP vise à répondre à deux objectifs du PADD : « *Favoriser l'implantation d'un équipement intercommunal par l'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets portée par Chartres Métropole Traitement et Valorisation* » et « *Etudier les possibilités de valorisation du gisement local d'énergies renouvelables (incinération des ordures, bois ou géothermie), en particulier pour alimenter un éventuel réseau de chaleur, et réduire ainsi la dépendance du territoire aux énergies fossiles* ».

Ce projet est guidé par plusieurs problématiques et perspectives :

- Le dépôt actuel de collecte situé près de l'Unité de Valorisation Energétique (UVE) a atteint sa limite de capacité ;
- La perspective d'extension du territoire de collecte et de l'activité avec l'évolution de la coopération avec les syndicats partenaires et l'intégration successives des activités de collecte ;
- La perspective d'intégrer de nouvelles activités.

C'est finalement le secteur situé au sud de l'actuel UVE de CMTV qui a été choisi. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles. Cette localisation apparaît logique au regard des réseaux existants à proximité, de la nature même du projet qui permettrait de regrouper en un même lieu de nombreuses activités de traitement et de valorisation des déchets, de son très faible impact potentiel sur les vues de la cathédrale. De plus, le site est situé à distance des habitations et n'engendrera pas de nuisances supplémentaires pour la population.

4.5.7. OAP sectorielle- Entrée de ville

Les entrées de ville, espaces de transition entre des espaces naturels ou agricoles et un espace urbanisé (ou entre une ville et une autre dans le cas d'un ensemble urbain), constituent la première image que l'on perçoit de ce dernier. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces joue donc un rôle central dans la qualité perçue d'une ville, dans son identité et son image. L'objectif de la présente OAP est d'établir des prescriptions qui permettent la mise en valeur de ces entrées de ville, en réponse à un des objectifs du PADD : « Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale » (qui fait partie de l'axe 2 : Une ville pour tous, un cadre de vie préservé).

Le PADD cible notamment 6 entrées de ville. Dans l'ensemble, l'entrée depuis a gare de Chartres est la seule entrée de ville inscrite dans un continuum urbain – les cinq autres entrées de ville marquent le début de l'espace urbanisé en arrivant d'un espace essentiellement agricole ou naturel. L'entrée de ville côté Chartres étant déjà traitée qualitativement, et étant prise en compte dans le projet de pôle gare, il n'en est pas question dans cette OAP.

Les orientations générales s'appliquent aux cinq autres entrées de ville, afin d'améliorer leur qualité paysagère et l'interface ville/campagne qu'elles constituent.

Les entrées de ville par la rue du Château d'eau, la N1154 et l'avenue Gérard Philippe (sud) étant déjà intégrées dans l'OAP Secteur Vallier, des orientations plus précises sont déclinées pour les entrées par la D939 et D105.

4.5.8. OAP thématique- Circulations douces

La ville de Mainvilliers souhaite définir une politique globale de développement des mobilités douces. Pour ce faire, elle a élaboré un plan vélo dont les préconisations se retrouvent dans cette OAP. Le plan vélo est un outil de programmation et de planification permettant de définir des actions à mettre en place à court, moyen et long terme.

Il s'agit de proposer des réponses aux besoins d'aménagements cyclables (pistes cyclables, voies vertes, bandes cyclables, zones apaisées, voies partagées piéton/vélo…) et aux besoins en stationnement vélo.

De plus, le réseau existant de cheminements piétons, bien que développé dans le tissu urbain déjà constitué, sera à développer vers le plateau agricole et les franges de la ville.

Cette OAP décline, en trois axes, un ensemble d'actions, générales ou spatialisées, visant à améliorer, développer et sécuriser les liaisons douces et l'usage des modes actifs sur le territoire communal.

4.5.9. OAP thématique- Trames écologiques

L'OAP Trames écologiques vise à renforcer la place de la trame verte et bleue, et à prendre en compte les trames noire (absence de pollution lumineuse) et brune (qualité des sols), dans le projet communal. Elle introduit la trame verte et bleue au cœur du document d'urbanisme en lien avec les mesures déjà mises en œuvre.

Sont identifiés au sein de l'OAP des éléments de paysage et de trames écologiques tels que cœur d'ilots, alignements d'arbres et boisements, protégés par ailleurs au document graphique du PLU.

Sont déclinés des orientations à mettre en œuvre sur l'ensemble du territoire pour permettre la préservation et valorisation des trames écologiques ainsi qu'un meilleur traitement paysager des abords des espaces naturels et agricoles ; sont déclinées également des orientations écologiques à prendre en compte dans les opérations de construction.

4.5.10. OAP thématique- Patrimoine

La préservation du patrimoine bâti est une volonté forte affichée par la municipalité, qui a engagé une réflexion sur la protection patrimoniale, tout d'abord en effectuant son recensement, puis en y associant un corpus règlementaire correspondant. L'histoire de Mainvilliers se perçoit à travers les formes et compositions de certaines parcelles, caractéristiques d'un tissu urbain ancien. On observe ainsi à Mainvilliers un tissu ancien rural composé de parcelles en lanières où s'érigent des longères (bâtiments d'habitation étroits, long et bas, caractéristiques de nombreuses régions rurales françaises). Ce tissu est aujourd'hui entouré de tissus urbains plus modernes, de différents types (pavillonnaires, immeubles collectifs…). D'autres bâtiments témoignent d'étapes plus récentes du développement de Mainvilliers et se distinguent par une qualité architecturale particulière. La

présente OAP vise à protéger les bâtiments repérés d'opérations de démolitions-reconstruction qui dénatureraient le tissu ancien mainvillois ou démoliraient des éléments constitutifs de son histoire et son identité.

L'objet du repérage patrimonial est ainsi de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage urbain mainvillois, qu'ils soient des éléments isolés remarquables ou bien des éléments formant une structure urbaine cohérente. Il a été guidé par une approche sensible et historique du territoire pour en conserver les éléments marquants par leur architecture, leurs décors et formes ainsi que leur histoire. Ils constituent pour certains des points de repère au sein de la ville. L'OAP vise ainsi à :

- Recenser le patrimoine bâti remarquable ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti recensé ;
- Préserver les structures urbaines historiques et les éléments architecturaux significatifs.

Les bâtiments repérés sont repris et protégé au règlement graphique.

4.6. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

Le PLU élaboré et approuvé en 2014 a fait l'objet de deux modifications simplifiées, puis d'une modification n°1 approuvée en 2023 afin de permettre la réalisation de l'opération Boisville 2 et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée en 2024 concernant le projet de création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers.

Dans le cadre de la révision du PLU lancée en 2022, le nouveau zonage réglementaire a adapté le zonage initial pour définir des secteurs de projets et encadrer leur évolution grâce à des principes d'aménagement qui respectent le cadre de vie et la morphologie urbaine de la commune. Des zones et secteurs ont été redéfinies et sont présentées dans les parties suivantes. L'objectif est de contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante en réduisant les zones en extension et en développant des secteurs de projet au sein du tissu urbain.

Le règlement écrit a conservé sa structure mais les règles de constructibilité ont évolué pour s'adapter aux projets d'aménagement. Par endroit il s'est agi d'être plus souple pour permettre une plus grande densité, dans d'autres secteurs les règles ont été redéfinies pour éviter une trop grande promiscuité, des logements de trop petites tailles. Il s'est agi également de donner plus de place à la nature en ville, notamment en augmentant les coefficients d'espace vert et en prévoyant des espaces verts de pleine terre.

4.6.1. Principales caractéristiques du zonage

Le tableau qui suit résume les caractéristiques des différentes zones (et dans certains cas, leurs sous-secteurs) du Plan Local d'Urbanisme :

Zone		**Descriptif**
Zones urbaines		
UA	**Secteurs de polarité**	La zone UA englobe les secteurs urbains à enjeux, denses et multifonctionnels : centre-ville administratif, quartier Tallemont/Bretagne et entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, …) qui contribue à son attractivité.

UAa	*Tallemont-Bretagne*	*Secteur en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiés, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers.*
UAb	*Entrée de ville – musée du COMPA*	*Secteur visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.*
UB	**Tissu ancien**	Zone urbaine relativement dense correspondant aux axes historiques de Mainvilliers avec une vocation principalement résidentielle mais permettant l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,…).
UBa	*Secteur longères*	*Secteur correspondant au tissu ancien et historique de type longères le long des axes historiques : rue Léon Fouré, rue Paul Bert.*
UBb	*Secteur pavillonnaire ancien*	*Secteur correspondant à une autre typologie de tissu ancien, davantage pavillonnaire, le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.*
UC	**Quartiers d'habitat collectif**	La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.
UD	**Tissu de densité intermédiaire**	La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu'aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense).

UDa	*Boisville*	*Secteur de Boisville urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.*
UM	**Tissu mutable**	La zone UM correspond à la partie nord du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logement, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.
UMa	*Vallier Nord*	*Secteur situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).*
UP	**Tissu pavillonnaire**	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense dont la vocation résidentielle y est affirmée.
US	**Hameau de Seresville**	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.
UE	**Activités économiques**	La zone UE correspond à la zone d'activités économiques de Mainvilliers (bureaux, commerces, artisanat, industrie), vocation à préserver voire renforcer. Elle s'étend au sud du Vallier et sur le Pôle Ouest.
Zones à urbaniser		
1AUc	**Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux**	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat mais les commerces et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir une mixité fonctionnelle.
1AUe	**Extension à vocation dominante d'activités économiques – Pôle Ouest et CMTV**	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
1AUl	**Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt intercommunal**	La zone 1AUl est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension du centre de

		traitement et de valorisation des déchets de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.
1AUm	**Extension à vocation dominante d'habitat - Boisville**	La zone 1AUm est une 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. Elle correspond au secteur de Boisville 2.
Zones agricoles		
A	**Espaces agricoles**	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.
Ap	*Agriculture périurbaine*	*Le secteur Ap a pour objectif de rapprocher l'agriculture vers la ville. Il constitue une ceinture autour de l'enveloppe urbaine et vise à développer les circuits courts avec des lieux de vente directe.*
Zones naturelles		
N	**Espaces naturels**	La zone N regroupe les espaces naturels et forestier à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de leur qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle englobe également des espaces agricoles mais où aucune construction, y compris agricole, n'est autorisée, ces espaces faisant partie de la vallée du Couasnon.
Nh	*Construction existante*	*Secteur naturel accueillant néanmoins quelques constructions d'usage d'habitation déjà existante, et dont le règlement permet une extension limitée.*
Nl	*Secteur potentiel de tourisme vert*	*Secteur naturel destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert.*

Nj	*Jardins familiaux*	*Secteur naturel accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.*

4.6.2. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

Tableau issu de la mise en compatibilité du PLU approuvée le 24 janvier 2024

	Zone	Superficie en ha	Part (%)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UCa	7,9	0,7
	UCb	8,2	0,7
	UCc	30,2	2,5
	Total UC	46,3	3,8
	UMa	21,6	1,8
	UMe	27,1	2,3
	UMo	22,2	1,8
	UMu	46,3	3,8
	Total UM	117,3	9,7
	UP	112,4	9,3
	US	19,5	1,6
Zone urbaine spécialisée	UE	53,7	4,5
Total zones urbaines		**349,2**	**29,0**
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	3,6	0,3
	1AUm	20,3	1,7
	1AUe	70,6	5,9
	1AUs	19,0	1,6
Zones à urbaniser à long terme	2AU	23,2	1,9
Total zones à urbaniser		**136,6**	**11,3**
Zones naturelles	N	218,3	18,1
	Nh	0,2	0,0
	Nj	3,6	0,3
	Nl	25,0	2,1
Total N		**247,2**	**20,5**
Zones agricoles	A	403,6	33,5
	Ap	69,1	5,7
Total A		**472,7**	**39,2**
Total général		**1 205,7**	**100,0**

Tableau du projet de PLU

	Zone	Superficie en ha	Part (%)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UA	6,4	0,5
	UAa	12,0	1,0
	UAb	3,2	0,3
	Total UA	21,6	1,8
	UBa	17,7	1,5
	UBb	14,3	1,2
	Total UB	32,0	2,7
	UC	14,6	1,2
	UD	45,5	3,8
	UDa	17,8	1,5
	Total UD	63,3	5,2
	UP	114,7	9,5

	US	19,5	1,6
Zones urbaines à dominante d'activités économiques en mutation vers un quartier mixte	UM	16,4	1,4
	UMa	11,0	0,9
	Total UM	27,4	2,3
Zone urbaine spécialisée	UE	88,3	7,3
Total zones urbaines		**381,4**	**31,6**
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	3,6	0,3
	1AUm	2,5	0,2
	1AUe	68,3	5,7
	1AUl	27,9	2,3
Total zones à urbaniser		**102,2**	**8,5**
Zones naturelles	N	184,5	15,3
	Nh	0,2	0,0
	Nj	3,6	0,3
	Nl	25,0	2,1
Total N		**213,3**	**17,7**
Zones agricoles	A	439,6	36,5
	Ap	69,1	5,7
Total A		**508,8**	**42,2**
Total		**1 205,7**	**100,0**

Les zones urbaines représentent 31,6% du territoire communal, les zones naturelles 17,7% et les zones agricoles 42,2%. Avec presque 60% de terres classées agricoles ou naturelles, le zonage traduit une volonté de préserver les espaces non urbanisés de la commune.

Les zones à urbaniser représentent 102,2 ha soit 8,5% du territoire communal, dont 0,5 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUc et 1AUm), ce qui traduit la volonté de la commune de privilégier le renouvellement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels.

La zone 1AUe correspond à des projets d'envergure intercommunale inscrits dans le SCoT avec lequel le PLU communal doit être compatible (Pôle Ouest). Ce projet porté par Chartres Métropole correspond à 66,8% des zones à urbaniser.

La zone 1AUl quant à elle correspond à un projet de centre de traitement et de valorisation des déchets ménagers porté par Chartres Métropole Traitement et Valorisation. Ce projet correspond à 27,3% des zones à urbaniser.

Prescriptions surfaciques	**Surface (ha)**	*Surface dans ancien PLU (ha)*	**Part du territoire communal (%)**	*Part dans l'ancien PLU (%)*
Espaces Boisés Classés	93,4	*93,3*	7,7	*7,70%*
Secteurs Parcs	15,8	*13,9*	1,3	*1,16%*
Secteurs Jardins	3,6	*N/A*	0,3	*N/A*

Secteurs de mixité sociale	19,8	*N/A*	1,6	*N/A*
Secteur de taille minimale des logements	32,0	*N/A*	2,7	*N/A*
Prescriptions ponctuels	**Nombre**	*Nombre dans ancien PLU*		
Mares à préserver	2	*N/A*		
Arbres remarquables	3	*N/A*		
Bâtiments remarquables protégés	23	*1*		
Bâtiments d'alignements historiques protégés	186	*N/A*		
Prescriptions linéaires	**Linéaire (km)**	*Linéaire dans ancien PLU (km)*		
Alignements végétaux à préserver	11,3	*8,8*		
Linéaires commerciaux à développer	0,8	*N/A*		
Linéaires commerciaux à préserver	0,3	*N/A*		
Linéaires d'implantation spécifique	2,8	*N/A*		

4.6.3. Grands principes d'élaboration du zonage

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre ;
- Maintenir un tissu économique diversifié ;
- Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles ;
- Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire ;
- Renforcer l'urbanité du centre-ville et le dynamisme de la vie locale ;
- Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois ;
- Favoriser la biodiversité et les ilots de fraicheur ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances.

4.7. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques qui sont précisées dans le règlement de chacune des zones concernées ou en titres 6 du règlement pour la cavité souterraine.

4.7.1. Les espaces boisés classés existants ou à créer

(conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts […]. »

Au total**, 93,4 ha** ont été classés en Espaces boisés classés existants ou à créer, soit près de 7,7% du territoire communal.
Les espaces boisés classés les plus significatifs en termes de superficie sont les boisements de Seresville, le long de la vallée du Couasnon. Ils bénéficient, pour la majeure partie, d'une double protection avec un classement en zones naturelle ou agricole qui limite fortement le potentiel constructible de ces zones. L'objectif est avant tout une protection forte de cet espace boisé sensible, élément structurant de la trame verte communale.

Au sein du tissu urbain, un EBC est protégé au sud de la commune, en prolongement du parc des Vauroux.

4.7.2. Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver

(conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

Dans son axe 2 « Une Ville pour tous, un cadre de vie préservé », le PADD met en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et notamment :

- « d'identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver ;
- d'identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et définir des protections adaptées à leur qualité écologique ».

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur les documents graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

La préservation de la trame verte

En complément des Espaces Boisés Classés, des inscriptions graphiques ont été créées pour préserver la trame verte située en milieu urbain.

Trois inscriptions graphiques ont ainsi été définies :

- **Les secteurs parcs (15,8 ha)** : représentés sur les documents graphiques par un hachurage vert dense, ils assurent une protection forte des boisements et espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en

permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs). Les règles relatives aux secteurs parcs sont définies aux articles 8 et 13 de chaque zone concernée.

L'objectif est de favoriser l'aménagement de ces espaces pour leur mise en valeur paysagère et leur ouverture au public. Ils constituent les relais de la trame verte en milieu urbain, jouant ainsi un rôle essentiel dans la continuité des corridors écologiques comme dans l'animation de la vie des quartiers par leur vocation récréative.

Ont ainsi été classés en secteurs parcs : le bois du Château, le square à l'angle de la rue du Château d'Eau et de l'avenue Gérard Philippe, l'espace vert situé le long du cimetière perpendiculairement à la rue Paul Langevin, le parc des Vauroux, une partie des délaissés ferroviaires, le square rue Henri Dunant, les espaces paysagers du COMPA, un square rue Pierre de Coubertin, les espaces situés devant le collège Jean Macé, le square à l'angle de la rue de la République et de la rue Henri Dunant, le square à l'angle des rues Pasteur et Ferry, le jardin du foyer restaurant Marie-Hélène Foucart, square rue Victor Hugo, l'espace vert reliant avenue Pierre Chesnais à la rue André Lefort, le square à l'angle des rues Auguste Renoir et Henri Matisse, le square rue Fernand Léger, l'espace vert situé en cœur d'îlots rues Hector Berlioz, Maurice de Vlaminck et Claude Debussy, l'espace en cœur d'îlots rues Maurice Ravel, Paul Gauguin, Hector Berlioz et Claude Debussy, les sentes reliant la rue Jean Zay à l'avenue Gambetta, le parc linéaire de la Banane, le square rue d'Anjou, un espace vert situé derrière les immeubles du bas de la rue Victor Hugo, le square de la Libération, les espaces verts rue Robert Bienfait, le boisement situé entre Boisville 1 et Boisville 2, un espace de liaison situé dans le ZA du Vallier.

- **Les secteurs jardins (3,6 ha) :** représentés sur les documents graphiques par une trame composée de points verts, les secteurs jardins constituent des cœurs d'îlots à préserver. L'objectif est de préserver les continuités écologiques à l'intérieur des corridors écologiques identifiés dans l'inventaire de la biodiversité communale et repris dans le PADD. Cette inscription vise à maintenir des cœurs d'îlots cohérents à vocation de jardin. Seule la construction d'abris de jardin de 20m² de surface de plancher maximum est autorisée. Une possibilité de minéralisation pour la réalisation d'escaliers, piscines, vérandas, … à hauteur de 15% maximum est également offerte aux propriétaires afin de leur permettre d'aménager leur jardin.

- **Les alignements végétaux à préserver (linéaire de 11,3 km)** : ces alignements végétaux facilitent la circulation des espèces. Il s'agit des alignements d'arbres ou d'arbustes existants ou à créer. La Ville souhaite développer ces alignements végétaux afin de créer de véritables continuités écologiques entre les différents espaces verts publics ou privés du territoire.
  Ont ainsi été identifiés les alignements végétaux situés le long d'une partie des rues des Clozeaux, Jean Rostand, Paul Langevin, Henri Dunant, Philarète Chasles, Esther Villette, Victor Hugo, Robert Bienfait, Pierre Mendès-France et Claude Debussy, des avenues Gambetta, Gérard Philippe et Pierre Chesnais, de la place du marché, de l'impasse des Phénix, de la RD939, de la RN1154, de la RD105, de la route de Seresville (accès à la cueillette notamment). Un alignement végétal a été créé le long de l'ancienne voie ferrée Chartres-Dreux afin de créer une continuité verte (qui existe aujourd'hui seulement en partie) entre le tissu urbanisé, le Bois du Château et la vallée du Couasnon. Cet axe est très fréquenté par les promeneurs. Conformément à l'orientation du PADD « Affirmer les continuités écologiques et développer la trame verte », l'objectif est ici de conserver une haie entre la zone agricole et la voie ferrée afin de préserver ce corridor écologique vers la zone naturelle identifié par l'AEU et par l'inventaire de la biodiversité communale.

La préservation de la trame bleue

Outre la vallée du Couasnon classée en zone naturelle, deux mares ont été identifiées comme éléments constitutifs de la trame bleue et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU prévoit, dans l'article 13 des zones A et N que leur comblement est interdit et que pour des besoins de mise en valeur ou de restauration, des travaux sont tolérés sous réserve d'une déclaration préalable.
Les mares sont en effet une source de biodiversité importante. Deux mares ont été identifiées sur le plan de zonage et repérées dans l'Inventaire de la Biodiversité Communale :

- La mare Corbonne (rue de la Mare Corbonne) offre un habitat aux grenouilles vertes, grenouilles rieuses et alytes accoucheurs, ainsi qu'aux libellules. L'Inventaire de la Biodiversité préconise sa restauration ;
- La mare Pichard (chemin rural perpendiculaire à la rue des Vignes) est dans un très bon état écologique ; elle abrite des grenouilles vertes, des grenouilles rieuses, des tritons palmés, des tritons ponctués, des salamandres tachetées, ainsi que des libellules.

Le cours d'eau du Couasnon a également été repéré au sein du plan de zonage.

La préservation du patrimoine bâti

Le PADD met également en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti mainvillois.
Le classement distingue deux types de constructions protégées :

- les bâtiments remarquables : il s'agit d'un bâtiment isolé protégé pour maintenir ses qualités architecturales et patrimoniales (église, maison de maître, pigeonnier…)
- les bâtiments d'alignement historique : il s'agit d'un ensemble de constructions protégé pour préserver la qualité urbaine et l'ambiance de certaines rues historiques (longères des rues de la République, Paul Bert… , maisons ouvrières de la rue Emile Zola)

Au total c'est près de 209 bâtisses qui sont identifiées et protégées (23 bâtiments remarquables et 186 bâtiments d'alignement historique).

L'objectif globale est de préserver l'histoire de la commune tout en permettant aux constructions protégées d'évoluer et de s'adapter aux problématiques liées au réchauffement climatique. Les règles des articles 11 concernent l'adaptation de l'emplacement des panneaux solaires, l'encadrement de l'isolation thermique par l'extérieur, le choix des matériaux, la création de nouvelles baies, l'interdiction de démolition des façades sous certaines conditions…

4.7.3. Le secteur de mixité sociale

(conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

La commune de Mainvilliers possède un taux de logements sociaux de 37,4% en 2021. Elle souhaite continuer à rééquilibrer son parc social au sein de la ville, et c'est dans ce but qu'un secteur de mixité sociale a été mis en place sur le secteur Vallier voué à muter vers un quartier mêlant habitat et commerces.

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m² de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux.

4.7.4. Le secteur de taille minimale des logements

(conformément à l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme)

Le diagnostic a permis de constater la multiplication de logements de très petites tailles issues de divisions de logements de type longère. Ce phénomène n'est pas souhaité par la commune, ainsi elle a voulu à travers son PLU, limiter la

multiplication de ces petits logements, grâce à la mise en place d'une servitude de taille minimale des logements sur les secteurs les plus pourvus en longères (UBa et UBb).
La règle y précise que « *Les opérations créant plus de 1 logement comportent au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² ;* »

4.7.5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

(conformément à l'article L.141-51 du Code de l'Urbanisme)

La liste et la vocation des emplacements réservés, ainsi que leur bénéficiaire, figurent sur le document graphique.
Ils sont rappelés ci-après :

Liste des emplacements réservés			
Numéro	***Destination***	***Superficie***	***Bénéficiaire***
1	Aménagement d'une bande cyclabe	231 m²	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m²	Commune

Les emplacements réservés concernent l'amélioration des circulations douces sur la commune.

- L'emplacements réservé n°1 est une traduction concrète de l'orientation 2 « Poursuivre le développement des mobilités durables » de l'axe 1 du PADD. Il participe, par la création d'une liaison douce rue du Château d'Eau, au renforcement du réseau cyclable et à la promotion de l'usage du vélo utilitaire et de loisirs ;
- L'emplacement réservé n°2, rue du 14 juillet, permet un élargissement du trottoir visant à sécuriser les cheminements piétons à la sortie des écoles.

4.7.6. La préservation des linéaires commerciaux

(conformément à l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme)

Le PADD de Mainvilliers affirme sa volonté de préserver le tissu commercial, en particulier du commerce de proximité dans ses axes 1 et 2.

Ainsi, dans son axe 1 – objectif 3 « Maintenir un tissu économique diversifié », il insiste sur le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel. Dans son axe 2 – objectif 4 « Une vie locale encore plus dynamique », il met en exergue la nécessité de préserver et conforter les polarités de quartier existantes.
Pour atteindre ces objectifs, le PLU prévoit deux inscriptions graphiques linéaires.

Linéaire commercial à préserver

Pour que les centres commerciaux des Houches et du COMPA présentent un tissu commercial et artisanal dynamique et pérenne, cette inscription graphique induit :

- à l'article 1 des zones concernées (UA, UBa, UD) : l'interdiction de transformer en logements les rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat ;
- à l'article 12 : les constructions à vocation de commerce et d'artisanat n'ont aucune obligation en matière de stationnement.

Pour le centre commercial des Acacias situé en zone UD, plus excentré des axes fréquentés, seule l'absence de normes de stationnement pour les commerces et l'artisanat a été retenue afin de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

Linéaire commercial à développer

L'objectif de cette prescription est de permettre le développement d'un tissu commercial à des endroits qui en sont dépourvus, mais qui ambitionnent d'en accueillir lors de prochains aménagements.

C'est le cas pour le croisement entre la rue du Château d'Eau et l'avenue Gérard Philippe, situé au sein du secteur UMa et de l'OAP du Vallier. Le but ici est de faire muter le secteur vers un quartier mixte mêlant habitat, commerces et activités artisanales. C'est pourquoi un linéaire commercial à développer a été mis en place.

La règle précise à l'article 12 que les constructions à vocation de commerce n'ont aucune obligation en matière de stationnement.

Vient s'ajouter les prescriptions de l'OAP du secteur Vallier. Ainsi l'OAP précise dans sa programmation la nécessité d'implanter des commerces (de préférence en rez-de-chaussée) le long des grands axes, à savoir la D105 et la rue du Château d'Eau, sur un linéaire concentré autour de la polarité.

4.7.7. Les règles spécifiques d'implantation des constructions

(conformément aux articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

Cette inscription graphique, représentée au plan de zonage sous la forme d'un linéaire orange, impose l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques le long des axes identifiés ou à défaut d'alignement la réalisation d'un mur de clôture défini à l'article 11 (mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres taillées apparentes d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m, avec un couronnement en brique).

Cette inscription graphique traduit la volonté, affirmée dans le PADD (axe 2), de préserver le patrimoine bâti mainvillois et notamment les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers. L'implantation à l'alignement ou la présence de murs traditionnels font en effet partie intégrante de l'identité mainvilloise.

L'inscription graphique concerne la partie de la rue de la République située en zone UA, la partie plus centrale de la rue de la République, ainsi que la rue de l'Arsenal et une partie de la rue de la Tuilerie à Seresville.

4.7.8. La cavité souterraine

Une cavité souterraine est identifiée par le BRGM à Seresville. Celle-ci est localisée sur le plan de zonage (rond orange). L'objectif est ici d'informer les habitants de l'existence d'un risque.

4.7.9. Préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres

Les cônes de vues et les vues majeures sur la Cathédrale de Chartres sont respectés comme dans le précédent PLU. La directive paysagère de 2021, qui permet une préservation et une valorisation de ces vues a été pris en compte et respecté dans le cadre du PLU et présent au sein du Titre 8 du règlement écrit.

L'article 9 des différentes zones précisent bien que les hauteurs des constructions de la directive doivent être respectées.

4.8. Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures (règles du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2014, dont la dernière évolution est sa mise en comptabilité en janvier 2024) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

4.8.1. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 7 avril 2022.

La délibération du 7 avril 2022 fixe comme objectifs au Plan Local d'Urbanisme la mise en œuvre des orientations d'urbanisme et d'aménagements suivantes :

1°/ Maintenir l'équilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et/ou agricoles ;

2°/ Renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre-ville, en diffusant les différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle)

3°/ Améliorer le maillage du territoire, notamment avec le projet du pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre-ville et quartiers périphériques)

4°/ Proposer des alternatives à la voiture favorisant le développement des déplacements doux

5°/ Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction

6°/ Protéger et valoriser les espaces naturels en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées), particulièrement sur le hameau de Seresville

7°/ Développer la qualité paysagère sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les entrées de ville

8°/ Impliquer les habitants dans l'évolution de leur quartier et dans la gestion au quotidien des espaces

4.8.2. Le plan de zonage

a) LE PLAN DE ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2014 ET DERNIEREMENT MIS EN COMPATIBILITE EN JANVIER 2024

Le zonage de l'ancien PLU compte 5 zones urbaines, 5 zones à urbaniser à court et long terme, 2 zones agricoles et 4 zones naturelles.

Zone UC : zone urbaine dense - Centre élargi

La zone UC correspondait au centre-ville de Mainvilliers qui est une zone urbaine, dense et mixte (habitat, commerces, services, équipements).

La zone UC était divisée en plusieurs secteurs :

- **Secteur UCa** : centre-ville de Mainvilliers qui se situe autour de la place du Marché et de la Mairie. Ce secteur comprend des règles visant la densification du tissu existant de façon à tirer parti de l'arrivée du bus à haut niveau de fréquence et afin de donner un caractère plus urbain au centre en favorisant son attractivité commerciale ;
- **Secteur UCb** : axe historique de la commune, à savoir la rue de la République. Les prescriptions du règlement tendent ici à conserver les

principes d'implantation historique de l'axe, tout en renforçant sa vocation commerciale. L'urbanisation y est limitée en fond de parcelle afin de préserver des espaces de respiration favorables au développement de la biodiversité et permettent d'optimiser la qualité de vies des habitants ;

- **Secteur UCc** : ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées. Un habitat dense est autorisé dans ce secteur le long de la ligne de bus à haut niveau de fréquence tout en préservant des espaces libres en pied d'immeuble afin de permettre des espaces de respiration au tissu urbain du secteur.

Zone UM : zone urbaine mixte

Cette zone correspondait à une zone urbaine mixte qui a vocation à connaître une certaine densification et à assurer une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré.

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

- **Secteur UMa** : ce sont les axes d'urbanisation plus anciens qui présentent des caractéristiques spécifiques à préserver (avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert). Ce secteur permettra une densité un peu plus forte qu'à l'heure actuelle tout en respectant les spécificités d'implantation du tissu existant ;
- **Secteur UMe** : ce secteur est situé en limite du pôle gare de Chartres, à l'est de la commune. Dans la continuité des opérations déjà initiées, ce secteur sera amené à être densifié ;
- **Secteur UMo** : situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée, sous forme d'habitat individuel dense et de petits collectifs, en continuité des opérations de ces dernières années ;
- **Secteur UMu** : correspondant à la partie de la zone d'activités du Vallier dont la vocation est de permettre la mutation de la destination existante du secteur, en favorisant la mixité fonctionnelle par le développement de l'habitat.

Zone UP : zone pavillonnaire moyennement dense

Cette zone se situait en périphérie de la partie urbanisée du territoire et était composée de pavillons majoritairement construits entre les années 1960 et 1980.

Zone US : zone urbaine ancienne - hameau de Seresville

Il s'agisait d'une zone d'habitat ancien ou l'objectif est de limiter l'extension urbaine et le mitage des terres agricoles. L'objectif y est de permettre une densification mesurée, l'évolution des constructions existantes et leur amélioration énergétique tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales propres à Seresville.

Zone UE : zone d'activités du Vallier

La zone UE était une zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend essentiellement des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie.

L'objectif est ici de permettre le maintien et le développement des diverses activités.

Zone 1AU : 4 secteurs à urbaniser à court terme

Cette zone était divisée en 4 secteurs :

- **Secteur 1AUc** : il correspondait au secteur des Clozeaux qui est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat située en coeur d'îlots à proximité immédiate du centre ville. Ce secteur correspond aux anciennes zones INAe et UA du POS ;
- **Secteur 1AUe** : à l'ouest de la commune, c'était une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques (pôle ouest) ;
- **Secteur 1AUm** : en limite du territoire urbanisé de Mainvilliers et anciennement classée en 1NAD, il s'agissait du secteur de Boisville qui est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat ;
- **Secteur 1AUs** : au nord-ouest de la commune, c'était un secteur destiné à accueillir un projet de station d'épuration.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

La zone 2AU correspondait à une partie du territoire de la Croix blanche destinée à accueillir préférentiellement de l'habitat.

Zone A : zone agricole

La zone A est une zone d'agriculture extensive ou seules les constructions à vocation agricole sont autorisées.

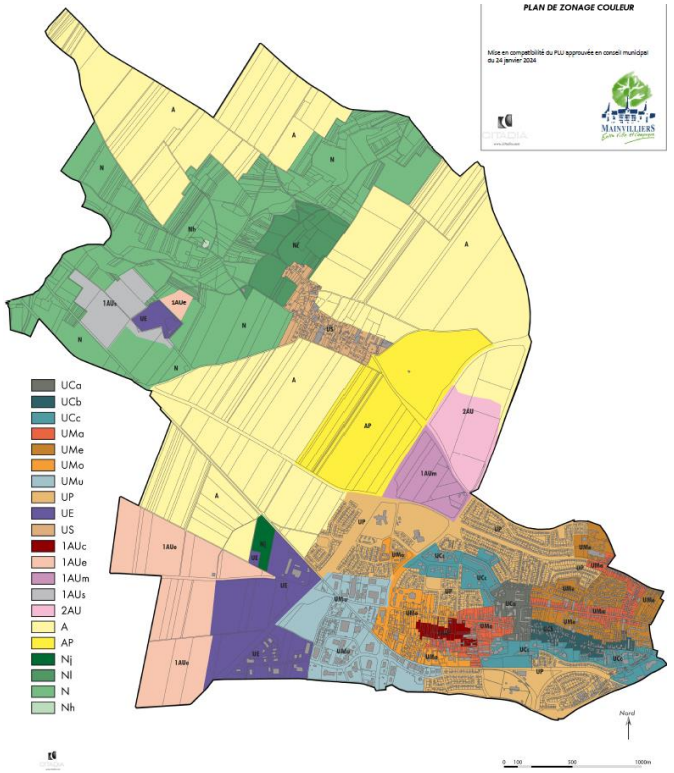
A proximité du territoire urbanisé de la commune, le secteur Ap est destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine. La création de ce secteur est à l'initiative de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) élaborée parallèlement au PLU et a pour objectif de favoriser la mise en place de circuits courts.

Zone N : zones naturelles

La zone N stricte correspond aux espaces naturels de la commune qui bénéficient d'une protection forte, les constructions y sont interdites.

Plusieurs secteurs sont établis :

- Secteur Nh : ce secteur pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel
- Secteur Nl : ce secteur est destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs, compatible avec le caractère naturel de la zone : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert,…
- Secteur Nj : ce secteur accueille des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.



PLU issu de la mise en compatibilité du PLU de janvier 2024

b) LE PLAN DE ZONAGE DU PLU REVISE

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- privilégier le renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) plutôt que l'extension urbaine au détriment des zones naturelles et agricoles ;
- affirmer le caractère central et urbain du centre-ville ;
- préserver et renforcer la trame verte et bleue (espaces verts publics ou privés, mares), support de biodiversité, au nord de la commune, comme dans le tissu urbanisé ;
- permettre la mutation de secteurs tels que la zone d'activités du Vallier vers de l'habitat et du commerce ;
- tenir compte de la morphologie des constructions pour conserver la diversité bâtie de la commune et préserver les secteurs historiques de la commune (rue de la République, rue Paul Bert, Seresville) ;
- densifier les secteurs bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être dans les années à venir ;
- préserver les linéaires commerciaux existants.

Le plan de zonage a été retravaillé avec pour ligne directrice de mieux correspondre au tissu urbain existant et futur souhaité par la commune, réduire des difficultés d'instruction liées à l'existence de parcelles situées sur deux ou trois zones différentes en redélimitant les limites de zones aux limites parcellaires, s'adapter aux projets en cours (ANRU Tallemont/Bretagne, COMPA, Vallier, extension de l'UVE porté par CMTV). Il s'agit également à travers ce zonage de favoriser la constitution d'un centre-ville plus urbain et vivant tout en protégeant les quartiers historiques (rue de la République, Paul Bert, Léon Fouré, Pierre Chenais, Emile Zola, hameau de Seresville…) et en préservant les quartiers pavillonnaires existants. La volonté affichée par la commune est également de donner plus de place aux espaces verts et aux cœurs d'îlot végétalisés et préserver les jardins du centre historique.

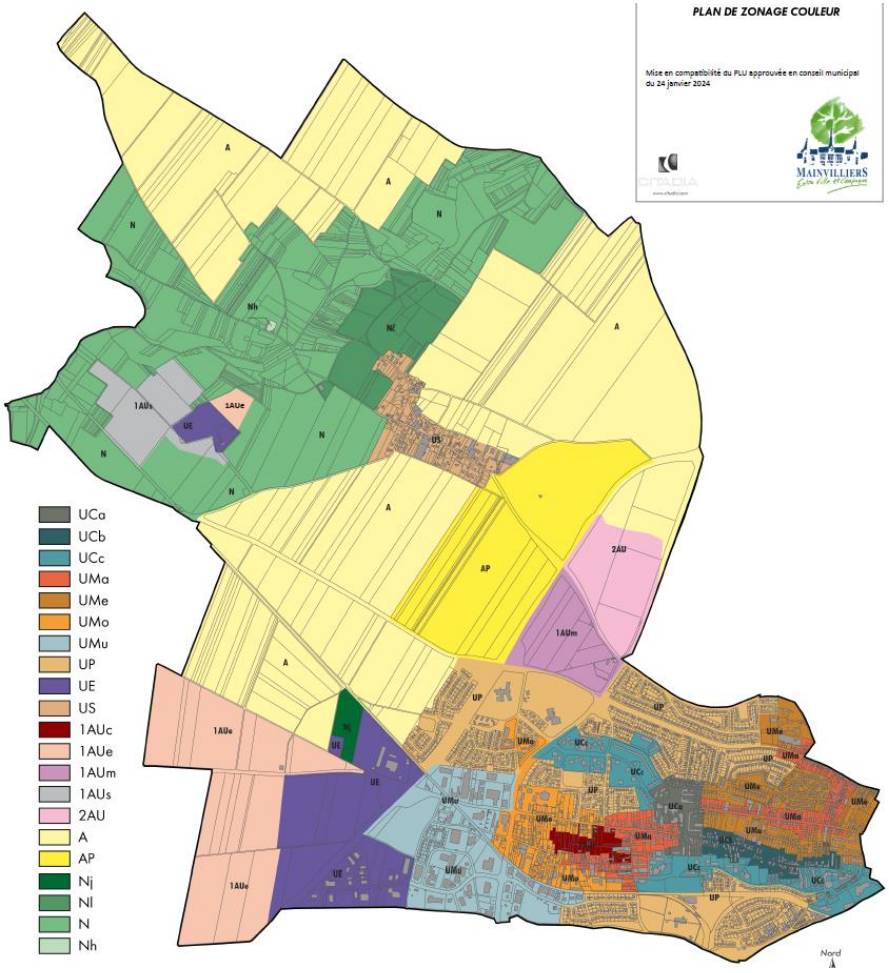
Le tableau suivant présente les nouvelles zones du PLU révisé et leurs principales fonctions.

Zone		Descriptif
Zones urbaines		
UA	**Entrée de ville Est**	La zone UA représente un secteur urbain à enjeux, denses et multifonctionnels en entrée de ville Est (depuis Chartres). Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services, …) qui contribue à son attractivité.
UAa	*Tallemont-Bretagne*	*Secteur en renouvellement urbain de Tallemont/Bretagne, composé aujourd'hui de grands ensembles résidentiels mais voués à évoluer vers des formes plus urbaines et des fonctions plus diversifiées, constituant ainsi un prolongement du centre-ville de Mainvilliers.*
UAb	*Musée du COMPA*	*Secteur visant à regrouper les services du département en un même lieu situé à proximité du musée du COMPA.*
UBa	*Tissu ancien : Secteur longères*	*Secteur urbain relativement dense correspondant au tissu ancien et historique de type longères le long des axes historiques : rue Léon Fouré, rue Paul Bert. Sa vocation est principalement résidentielle mais permet l'accueil d'activités mixtes (habitat, commerces, services,…).*
UBb	*Tissu ancien : Secteur pavillonnaire ancien*	*Secteur correspondant à une autre typologie de tissu ancien, davantage pavillonnaire, le long d'axes historiques : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta.*
UC	**Quartiers d'habitat collectif**	La zone UC est une zone urbaine regroupant les grands ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hyper-centre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.

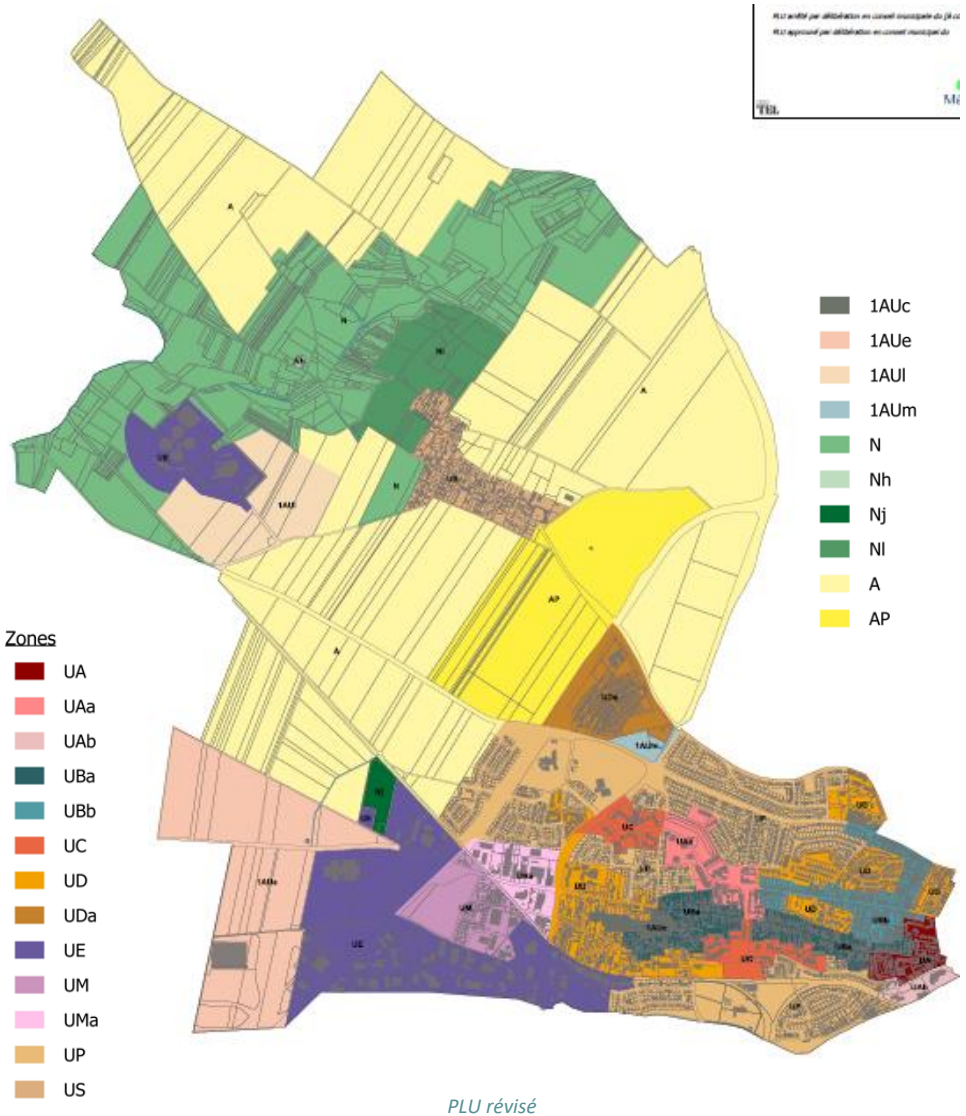
UD	**Tissu de densité intermédiaire**	La zone UD est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle correspond aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ainsi qu'aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense).
UDa	*Boisville*	*Secteur de Boisville urbanisé dans les années 2010, mêlant logements collectifs et individuels groupés.*
UM	**Tissu mutable**	La zone UM correspond à la partie centrale du Vallier, une zone d'activité économique mêlant déjà quelques opérations de logements, et vouée à muter vers un nouveau quartier résidentiel.
UMa	*Vallier Nord*	*Secteur situé au nord de la zone et à densité potentielle plus importante que le reste de la zone car situé le long d'un axe important (rue du Château d'eau).*
UP	**Tissu pavillonnaire**	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense dont la vocation résidentielle y est affirmée.
US	**Hameau de Seresville**	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.
UE	**Activités économiques**	La zone UE correspond à la zone d'activités économiques de Mainvilliers (bureaux, commerces, artisanat, industrie), vocation à préserver voire renforcer. Elle s'étend au sud du Vallier et sur le Pôle Ouest.

Zones à urbaniser		
1AUc	Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat mais les commerces et constructions destinés aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir une mixité fonctionnelle.
1AUe	**Extension à vocation dominante d'activités économiques – Pôle Ouest**	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
1AUl	**Extension à vocation dominante d'équipements d'intérêt intercommunal**	La zone 1AUl est une zone d'urbanisation à court terme d'intérêt intercommunal à vocation dominante d'équipements : centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet d'extension du centre de traitement et de valorisation des déchets de Chartres Métropole Traitement et Valorisation.
1AUm	**Extension à vocation dominante d'habitat - Boisville**	La zone 1AUm est une 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. Elle correspond au secteur de Boisville 2.

Zones agricoles		
A	**Espaces agricoles**	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agroéconomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.
Ap	*Agriculture périurbaine*	*Le secteur Ap a pour objectif de rapprocher l'agriculture vers la ville. Il constitue une ceinture autour de l'enveloppe urbaine et vise à développer les circuits courts avec des lieux de vente directe.*
Zones naturelles		
N	**Espaces naturels**	La zone N regroupe les espaces naturels et forestier à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de leur qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle englobe également des espaces agricoles mais où aucune construction, y compris agricole, n'est autorisée, ces espaces faisant partie de la vallée du Couasnon.
Nh	*Construction existante*	*Secteur naturel accueillant néanmoins quelques constructions d'usage d'habitation déjà existante, et dont le règlement permet une extension limitée.*
Nl	*Secteur potentiel de tourisme vert*	*Secteur naturel destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert.*
Nj	*Jardins familiaux*	*Secteur naturel accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.*



PLU issu de la mise en compatibilité du PLU de janvier 2024



PLU révisé

Le tableau ci-contre récapitule les évolutions des superficies des différentes grands groupes de zones.
Les variations les plus importantes concernent notamment :

- **Augmentation de 32,2 ha de zones urbaines (à dominante d'habitat et spécialisées)**. C'est principalement dû à l'évolution de zones à urbaniser en zones urbaines suite à leur urbanisation : évolution de la zone 1AUs (STEP) en zone UE et de la zone 1AUm en secteur UDa.
- **Diminution de 34,4 ha de zones à urbaniser**. Cette évolution s'explique par l'évolution de zones à urbaniser en zones urbaines comme vu précédemment, ainsi que par la suppression de la zone 2AU du secteur Croix Blanche. Le choix a été fait de supprimer la zone 2AU suite à l'étude de densification qui a permis de démontrer qu'il n'y avait pas besoin de conserver cette zone pour atteindre les objectifs de création de logements. Cette suppression va également dans le sens de la loi Climat et résilience et permet d'éviter l'urbanisation de 23,2 ha. La création de la zone 1AUl afin d'accueillir de centre de traitement et d'exploitation des déchet ménagers ne vient pas infléchir cette diminution globale, malgré sa superficie de 27,8 ha.
- **Diminution de 33,9 ha de zones naturelles**. La raison principale de cette diminution est la création de la zone 1AUl à la place de zones naturelles situées sur des parcelles agricoles et l'évolution d'une zone naturelle en zone agricole afin d'y accueillir les futures serres agricoles du projet porté par Chartres Métropole Traitement et Valorisation.
- **Augmentation de 36,1 ha de zones agricoles**. Cette augmentation est liée à l'évolution de la zone naturelle en zone agricole pour accueillir les futures serres agricoles ainsi que par la suppression de la zone 2AU au profit de la zone agricole.

	PLU avant révision (ha)	PLU révisé (ha)	Variation (ha)
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	295,5	293,1	-2,4
Zone urbaine spécialisée	53,7	88,3	+34,6
Zones à urbaniser à court terme (1AU)	113,5	102,2	-11,3
Zones à urbaniser à long terme (2AU)	23,2	0	-23,2
Zones naturelles	247,2	213,3	-33,9
Zones agricoles	472,7	508,8	+36,1

Tableau de correspondance entre les zones de l'ancien PLU et du PLU révisé			
Ancien PLU			PLU révisé
Zones	Secteurs	Vocation/Localisation	
UC	UCa	Centre-ville de Mainvilliers qui se situe autour de la place du Marché et de la Mairie	**UAa**
	UCb	Axe historique de la commune, à savoir la rue de la République	**UBa**
	UCc	Ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre	**UA, UAa, UAb, UC**
UM	UMa	Axes d'urbanisation plus anciens qui présentent des caractéristiques spécifiques à préserver (avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert).	**UBa, UBb**
	UMe	Secteur est situé en limite du pôle gare de Chartres, à l'est de la commune.	**UD**
	UMo	Situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée	**UD**
	UMu	Situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée, en favorisant la mixité fonctionnelle par le développement de l'habitat.	**UM, UMa, UE**
UP		Composé de pavillons majoritairement construit entre les années 1960 et 1980	**UP**
UE		Zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend essentiellement des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie	**UE**
US		Zone d'habitat ancien correspondante au hameau de Seresville où l'objectif est de limiter l'extension urbaine et le mi-tage des terres agricoles.	**US**
1AU	1AUc	Secteur des Clozeaux	**1AUc**
	1AUe	Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques (pôle ouest)	**1AUe**
	1AUm	Secteur de Boisville 1 qui est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat	**UDa, 1AUm**
	1AUs	Secteur destiné à accueillir un projet de station d'épuration	**UE**
2AU		Correspond à une partie du territoire de la Croix blanche qui est destiné à accueillir préférentiellement de l'habitat	**A**
N		Espaces naturels de la commune qui bénéficient d'une protection forte, les constructions y sont interdites	**N**
	Nh	Secteur qui pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel	**Nh**

	Nl	Secteur destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs, compatible avec le caractère naturel de la zone : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert	**Nl**
	Nj	Secteur accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif	**Nj**
A		Zone d'agriculture extensive ou seules les constructions à vocation agricole sont autorisées	**A**
	Ap	Destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine	**Ap**

c) LES EVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE REVISE

Les prescriptions du plan de zonage ont également évolué afin de :

- Mieux protéger le patrimoine bâti de Mainvilliers ;
- Développer la trame verte et bleue ;
- Rééquilibrer l'offre de logements sociaux sur le territoire ;
- Encadrer la taille des logements de certains secteurs ;
- Développer et pérenniser le commerce au sein de la ville.

Le patrimoine bâti

Le PLU précédent ne protégeait qu'une seule construction, la mairie de Mainvilliers.

Le PLU révisé a procédé à un repérage minutieux des constructions concourant à la qualité architecturale et patrimoniale de la commune. Ainsi 209 constructions sont désormais repérées au plan de zonage et protégées selon deux types de classement : 186 bâtiments d'alignement historique et 23 bâtiments remarquables. Ce repérage est accompagné de la création d'une règlementation spécifique qui encadre les possibilités d'évolutions de ces bâtiments pour en préserver leur valeur architecturale et patrimoniale tout en permettant leur modernisation et leur adaptation aux nouvelles conditions climatiques (isolation thermique par l'extérieur, installations de panneaux photovoltaïques…).

La trame verte

Le développement de la trame verte a été un enjeu majeur de cette révision. Elle s'est matérialisée sur le plan de zonage à travers plusieurs formes :

- La mise en place de **secteurs jardins (3,6 ha)** dans les quartiers anciens de la commune. L'objectif est de préserver des poches d'espaces jardinés au cœur de la ville, dans un contexte de raréfaction. Dans ces secteurs, seule la construction d'annexes à vocation d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur à 2,5m au point le plus haut de la construction est autorisée. Cette protection permet également de préserver des espaces verts de pleine terre au cœur de la ville, contribuant à développer la biodiversité en milieu urbain et à améliorer l'infiltration des eaux pluviales directement à la parcelle.
  De plus, ces jardins sont partie prenante de la trame verte reliant le centre-ville à la vallée du Couasnon.
- Le développement des **secteurs parcs (+1,9 ha),** notamment au sein de Boisville 2, sur le quartier de la Banane et avec l'agrandissement du square d'Anjou. Pour rappel, la règle n'y autorise que les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique à condition de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La **préservation des EBC communaux**, à l'exception de l'EBC situé sur l'ancienne voie ferrée qui a évolué en alignement végétalisé afin de permettre la réalisation d'une voie verte. L'objectif de cette évolution est de permettre la liaison de certaines parties du linéaire avec des routes et des chemins transversaux qui nécessiteraient l'abattage de certains arbres.
- Le **développement des alignements végétaux à préserver (+2,5 km)**, notamment le long de la voie SNCF, de l'avenue Gérard Philippe et dans le secteur du Vallier. Un seul alignement a été supprimé pour faciliter la réalisation du projet de centre d'exploitation et de gestion des déchets. Il s'agissait d'un alignement d'arbres amenant à l'UVE mais qui présentait des sujets d'une faible valeur. En compensations, l'OAP prévoit la

relocalisation sur le site de plusieurs alignements d'arbres qui augmentera au final le linéaire.

- Le **repérage de 3 arbres remarquables** au plan de zonage et protégés dans le règlement écrit. Ainsi, tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H. Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.

La trame bleue

La constitution d'une véritable trame verte s'est accompagnée d'un développement de la trame bleue sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, le plan de zonage repère désormais :

- **Deux mares identifiées** comme éléments constitutifs de la trame bleue et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : la mare Corbonne et la mare Pichard. Leur suppression est interdite et les aménagements conditionnés à leur mise en valeur ou restauration.
- Le **cours d'eau du Couasnon**.

Le secteur de mixité sociale

La commune de Mainvilliers possède un taux de logements sociaux important (environ 37,4% en 2021). La révision était l'occasion de rééquilibrer son parc social au sein de la ville. C'est pourquoi la révision du PLU a mis en place un secteur de mixité sur la zone du Vallier.

Cette servitude impose un pourcentage maximal de 15% de logements sociaux pour les programmes de plus de 6 logements, excepté pour les programmes de plus de 5000m² de surface de plancher qui doivent respecter les objectifs du SCoT (20% de LLS). A travers cette réglementation, la commune ambitionne de réduire la part totale de logements sociaux de la ville.

Le secteur de taille minimale des logements

Le diagnostic a permis de constater la multiplication de logements de très petites tailles issues de divisions de longères. Ce phénomène n'est pas souhaité par la commune, ainsi elle a voulu à travers son PLU, limiter la multiplication de ces petits logements, grâce à la mise en place d'une servitude de taille minimale des logements sur les secteurs les plus pourvus en longères (UBa et UBb).

La règle y précise que « les opérations créant plus de 1 logement doivent comporter au minimum 75% de logements dont la surface de plancher est supérieure à 60 m² ; »

Cette règle permettra d'améliorer les conditions de logement des Mainvillois.

La préservation des linéaires commerciaux

La préservation du commerce est un enjeu important de la révision du PLU. **Les linéaires commerciaux à préserver** ont été maintenus pour conserver les commerces existants de la rue de la République et des Acacias.

Au nord du secteur du Vallier, des **linéaires commerciaux à développer** ont été mis en place par la révision du PLU afin de les prévoir dans le futur quartier. Ces linéaires ont été repris dans l'OAP du Vallier. Pour ces derniers, le règlement écrit précise que les constructions à vocation de commerce n'ont aucune obligation en matière de stationnement. Concernant l'OAP, elle prévoit dans sa

programmation la nécessité d'implanter des commerces (de préférence en rez-de-chaussée) le long des grands axes, à savoir la D105 et la rue du Château d'Eau, sur un linéaire concentré autour de la polarité.

Règle spécifique d'implantation

Des règles spécifiques d'implantation existaient déjà rue de la République et au hameau de Seresville, afin de préserver l'implantation à l'alignement de leurs longères. Le but étant de préserver l'ambiance et la qualité urbaine de ces rues historiques.

Au début de la rue de la République, côté Chartres, une implantation spécifique a été instaurée au sein de la zone UA. La règle impose un recul de 4m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer à condition que la continuité du front bâti soit maintenu par l'édification d'une clôture. Cette disposition vise à élargir ce tronçon de rue qui est aujourd'hui très exigüe, induit par l'étroitesse de la rue et la hauteur des immeubles situés de part et d'autre. Le recul de 4m correspond au recul constaté d'un immeuble de ce tronçon de rue.

Les emplacements réservés

La révision du PLU n'a pas instaurée de nouvel emplacement réservé.

Seul des suppressions ont été réalisées, soit parce que l'emplacement a été acquis, soit parce que le projet n'est plus à l'ordre du jour.

Les deux emplacements réservés maintenus concernent la réalisation de pistes cyclables ou l'élargissement de trottoir pour la sécurisation des déplacements piétons.

Liste des emplacements réservés			
Numéro	***Destination***	***Superficie***	***Bénéficiaire***
1	Aménagement d'une bande cyclabe	231 m^2	Commune
2	Elargissement de la voirie	189 m^2	Commune

4.8.3. Le règlement écrit

a) LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE

Le tableau qui suit permet de suivre l'évolution des règles de constructibilité des différentes zones du PLU entre l'ancien PLU et le PLU révisé.

Les règles présentées concernent l'implantation des constructions sur leur parcelle, l'emprise au sol, la hauteur des constructions et les coefficients d'espaces verts.

Evolution réglementaire entre l'ancien PLU et le PLU révisé							
PLU révisé			Ancien PLU			Analyse environnementale	
Zone et vocation	**Secteurs**	**Principales règles de constructibilité**	**Secteurs correspondant**	**Principales règles de constructibilité**	**Justification**	**Impact**	**Commentaire**
Secteurs de polarité (UA)	UA (entrée de ville côté Chartres) ***Correspond à l'ancien UCc***	- Implantation à l'alignement ou en retrait de 3m minimum : si hauteur > 10m, retrait de 3m obligatoire et dernier niveau en recul de 2m de la façade sur rue. (+ règles spécifiques de retrait sur certaines zones) - implantation sur au moins une limite séparative latérale, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - Implantation en retrait du fond de parcelle (retrait de 5 m minimum) - Implantation sur la même propriété : pas de règle - **Emprise au sol : 50% max** - Hauteur de 15m maximum, 16 m si rdc commercial : hauteur plus limitée au contact de certaines zones (UB et UP) limite zone = limite séparative ==> dans une bande de 8m de profondeur, hauteur max de 12m, limite zone = voie ou emprise publique ==> dans une bande de 5 m de profondeur, hauteur 9m max, entre 5 et 7m, 12m max [ne s'applique pas en cas aux construction situées en limite de domaine ferroviaire] - 30% minimum d'espaces verts, dont 40% d'espace vert de pleine terre	Ensembles d'habitat collectif Tallemont-Bretagne et avenue Pierre de Coubertin (UCc)	- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m - sur limite séparative ou en recul (3m min) - **une emprise au sol maximale de 30%** - hauteur de 15m maximum - 50% minimum d'espaces verts	- L'emprise au sol a augmenté de 20% afin d'y permettre une densité plus importante - L'augmentation de l'emprise au sol a entrainé une diminution de 20% du taux d'espace vert. Toutefois, 40% des espaces verts doivent désormais être en pleine terre	Faible ou neutre	Diminution quantitative des espaces végétalisés mais amélioration quantitative avec l'obligation de 40 % en pleine terre
	UAa (NPNRU) ***Correspond à l'ancien UCa***	- Implantation par rapport aux voies/emprises publiques : pas de règle - Implantation en limites séparatives latérales et fond de parcelle : pas de règle - Implantation sur la même propriété : pas de règle - Emprise au sol : pas de règle - Hauteur de 15m maximum, 16 m si rdc commercial - 30% minimum d'espaces verts, dont 70% d'espace vert de pleine terre	Hyper centre (UCa)	- Implantation à l'alignement obligatoire - implantation sur au moins une limite séparative, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - une emprise au sol maximale de 50% - hauteur de 15m maximum - 30% minimum d'espaces verts	La règlementation est volontairement plus souple afin de permettre l'adaptation de deux projets structurants déjà engagés du NPNRU et du COMPA. Avec ces règles, la réalisation des deux projets sera possible.	Faible ou neutre	Maintien quantitative des espaces végétalisés et amélioration qualitative avec l'obligation de 70 % en pleine terre

	UAb (COMPA) ***Correspond à l'ancien UCc***	- Implantation par rapport aux voies/emprises publiques : pas de règle - Implantation en limites séparatives latérales et fond de parcelle : pas de règle - Implantation sur la même propriété : pas de règle - Emprise au sol : pas de règle - Hauteur de 15m maximum - 20% minimum d'espaces verts, dont 50% d'espace vert de pleine terre	Ensembles d'habitat collectif Tallemont-Bretagne et avenue Pierre de Coubertin (UCc)	- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m - sur limite séparative ou en recul (3m min) - une emprise au sol maximale de 30% - hauteur de 15m maximum - 50% minimum d'espaces verts		Faible ou neutre	Diminution quantitative des espaces végétalisés mais amélioration qualitative avec l'obligation de 50 % en pleine terre
Tissu ancien (UB)	UBa : Rue de la République ***Correspond aux zonages de l'ancien UCb et UMa ouest secteur longères et aux règles de l'ancien UCb***	- Implantation à l'alignement obligatoire : recul autorisé pour être en continuité avec immeubles voisin ou extension/surélévation construction existante située en recul <u>Règles spécifiques d'implantation</u> : alignement emprise publique ou recul de 5m minimum à condition de maintenir clôture à l'alignement <u>Rues Léon Fouré et Paul Bert</u> : mêmes règles que disposition générales - Implantation sur au moins une limite séparative latérale, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - Implantation fond de parcelle : 5m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - Emprise au sol maximale de 60% à l'avant de la parcelle, 20% au-delà de 30m - Hauteur : 10m dans une bande de 30m de profondeur, 7m au-delà - 20% minimum d'espaces verts à l'avant de la parcelle, dont 40% de pleine terre, 60% au-delà de 30m, dont 80% de pleine terre	Rue de la République partie est (UCb)	- Implantation à l'alignement obligatoire ou réalisation d'un mur de clôture - implantation sur au moins une limite séparative, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - une emprise au sol maximale de 60% à l'avant de la parcelle, 30% au-delà de 30m - hauteur de 10m maximum - 20% minimum d'espaces verts à l'avant de la parcelle, 50% au-delà de 30m	- Les nouvelles règles d'implantation par rapport aux voies permettent d'encadrer l'ensemble de la zone. Dans le PLU précédent, certaines voies non nommées dans les cas spécifiques se retrouvaient sans règle à cause de l'absence de règle générale à la zone. - Concernant les règles de hauteur, la nouvelle réglementation s'aligne sur la	Impact positif	Meilleure cohérence urbaine et préservation des fonds de parcelle et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre

	UBb : Pavillonnaire ancien ***Correspond à l'ancien UMa nord-est et aux règles de l'ancien UMa***	- Implantation à l'alignement ou en recul de 5m minimum (+ règles spécifiques pour constructions existantes) <u>Avenues Résistance et Pierre Chesnais</u> : recul de 5m minimum (+ règles pour constructions existantes) <u>Rue Jean Moulin</u> : Implantation à l'alignement ou en recul de 5m minimum <u>Rue Gambetta</u> : Implantation à l'alignement obligatoire : recul autorisé pour être en continuité avec immeubles voisin ou extension/surélévation construction existante située en recul - Implantation sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait des limites, en cas de retrait (retrait de 3m minimum) - Implantation fond de parcelle : 5m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - Emprise au sol maximale de 40% dans une bande de 30m de profondeur, 10% au-delà - Hauteur : 10m dans une bande de 30m de profondeur, 7m au-delà - 40% minimum d'espaces verts dans la bande de 30m dont 40% de pleine terre, 70% au-delà dont 80% de pleine terre	Axes d'urbanisation anciens présentant des caractéristiques morphologiques à préserver (UMa)	- alignement ou recul en fonction des caractéristiques urbaines des différentes rues du secteur - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum (puis détaillé en fonction des rues) - une emprise au sol maximale de 50% dans une bande de 30m de profondeur, 10% au-delà - hauteur de 10m maximum - 30% minimum d'espaces verts dans la bande de 30m, 70% au-delà	rédaction des règles d'emprise au sol et vient limiter la hauteur à 7 mètres max à partir de 30 mètres de profondeur et à 10 mètres avant. Cette évolution permet de limiter la réalisation d'immeubles en fond de parcelle, ce qui était constaté jusqu'à présent et qui posait des problèmes de co-visibilité et de promiscuité dans cette zone. - Le coefficient d'espace vert a augmenté sur les fonds de parcelle en cohérence avec l'emprise au sol dans le but de privilégier le maintien de jardins dans ces secteurs historiques. Le pourcentage de pleine terre y est également très important pour des questions d'infiltration et de maintien de la biodiversité.	Impact positif	Meilleure cohérence urbaine et préservation des fonds de parcelle et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre

Quartiers d'habitat collectif (UC)	UC ***Correspond à l'ancien UCc, avec ajouts et retraits de quelques règles***	- un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m - sur limite séparative ou en recul (5m minimum) - Implantation même propriété : 8m minimum sans baie, 16m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 30% - hauteur de 15m maximum, limitée au contact de certaines zones - 50% minimum d'espaces verts, dont 70% de pleine terre	Secteurs à l'ouest de la commune, privilégiant l'habitat intermédiaire (individuel dense) (UMo)	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - une emprise au sol maximale de 30% - hauteur de 12m maximum - 30% minimum d'espaces verts	- Le recul minimum par rapport aux limites séparatives a augmenté de 2 mètres afin d'éloigner les constructions parfois hautes des autres constructions. - La hauteur a augmenté de de 3 mètres, soit d'un étage supplémentaire, afin d'augmenter la densité de cette zone. - Le coefficient d'espace vert a augmenté de 20% pour être cohérent avec l'emprise au sol. La pleine terre y est également importante afin de privilégier des espaces enherbés favorables à l'infiltration des eaux pluviales et au développement de la biodiversité.	Impact positif	Meilleure cohérence urbaine et mention de l'exigence de 80 % de pleine terre

Tissu de densité intermédiaire (UD)	UD ***Correspond à l'ancien UMe et UMo***	- alignement ou recul de 5m minimum des voies - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 45% - hauteur de 12m maximum - 35% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre	Secteurs proches du pôle gare (UMe)	- alignement ou recul de 5m minimum des voies - parcelle < 15m : limite séparative ou retrait de 3m minimum - parcelle > 15m : sur une des limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - une emprise au sol maximale de 50% en UMe et 40% en UMo - hauteur de 12m maximum - 30% minimum d'espaces verts	La réglementation de la zone UD a souhaité combinée celles des anciens secteurs UMe Et UMo. Pour la zone UD, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dépendait de la largeur de la parcelle (15 m de largeur). La nouvelle règlementation uniformise pour toutes les parcelles, augmentant la densité potentielle. - L'emprise au sol est de 45% alors qu'elle était de 50% en Ume, 40% en UMo et 1AUm. Cela permet de maintenir globalement la même densité sur les anciens secteurs et retrouver une cohérence sur des tissus urbains qui tendent à s'harmoniser. - Le coefficient d'espace vert a augmenté de 10% pour être cohérent avec l'emprise au sol.	Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre
	UDa ***Correspond à l'ancien 1AUm (Boisville 1)***	- alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : pas de règle - emprise au sol max de 45% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat) - hauteur de 14m max - 35% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre	1AUm	- alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - Implantation même propriété : pas de règle - emprise au sol max de 40% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat) - hauteur de 14m max - 25% minimum d'espace vert			

Tissu mutable (UM)	UM ***Correspond à la partie sud de l'ancien UMu (Sud Vallier)***	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 40% - hauteur de 10m maximum - 40% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre	Secteur de la ZA du Vallier (UMu)	- alignement ou recul de 5m minimum - une emprise au sol maximale de 35% - hauteur de 10m maximum - 40% minimum d'espaces verts	L'emprise au sol globale a augmenté de 5% pour augmenter la densité du secteur. La hauteur maximale a été réévaluée sur le secteur UDa correspondant au Nord du Vallier. L'objectif est de créer un front urbain plus haut et plus dense que le reste de la zone, accompagné de commerces en rez-de-chaussée. Derrière cette règle se cache la volonté d'en faire un secteur plus dense et urbain, une nouvelle polarité pour la commune.	Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre
	UMa ***Correspond à la partie nord de l'ancien UMu (Nord Vallier)***	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m minimum sans baie, 8m minimum avec baie - une emprise au sol maximale de 40% - Hauteur : 12m dans une bande de 30m de profondeur, 10m au-delà - 40% minimum d'espaces verts, dont 60% de pleine terre				Impact positif	Exigence de 60 % de pleine terre

Tissu pavillonnaire (UP)	UP ***Correspond à l'ancien UP***	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : 4m si absence de baie, 8m si baie - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts, dont 90% de pleine terre	UP	- alignement ou recul de 5m minimum - sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum - Implantation même propriété : pas de règle - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts	La zone est étendue au sud pour correspondre à l'existant. Seule l'implantation des constructions sur une même parcelle a évolué. Elle n'était pas réglementée précédemment, entrainant des situations de promiscuité trop importante. Elle est désormais réglementée à l'instar des autres zones. Règles inchangées pour le reste. L'objectif est de préserver les zones pavillonnaires actuelles.	Impact positif	Exigence de 90 % de pleine terre
Hameau de Seresville (US)	US ***Correspond à l'ancien US***	- alignement ou recul de 5m minimum - alignement obligatoire ou mur plein le long de la rue de l'Arsenal et d'une partie de la rue de la Tuilerie - dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts, dont 50% de pleine terre	US	- alignement ou recul de 5m minimum - alignement obligatoire ou mur plein le long de la rue de l'Arsenal et d'une partie de la rue de la Tuilerie - dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà - une emprise au sol maximale de 40% - 9m maximum - 40% minimum d'espaces verts	Seule l'implantation des constructions sur une même parcelle a évolué. Elle n'était pas réglementée précédemment, entrainant des situations de promiscuité trop importante. Elle est désormais réglementée à l'instar des autres zones. Règles inchangées pour le reste. L'objectif est de préserver le hameau existant.	Impact positif	Exigence de 50 % de pleine terre

Activités économiques (UE)	UE ***Correspond à l'ancien UE***	- recul de 5 m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur max de 15m - 15% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre	UE	- recul de 5 m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur max de 15m - 15% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre
Extension à vocation dominante d'habitat - Clozeaux (1AUc)	1AUc ***Correspond à l'ancien 1AUc***	- Commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés - alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - 4m minimum entre deux constructions sur une même parcelle - emprise au sol max de 40% - hauteur de 12m max - 40% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre	1AUc	- Commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés - alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - 4m minimum entre deux constructions sur une même parcelle - emprise au sol max de 40% - hauteur de 12m max - 40% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre
Extension à vocation dominante d'activités économiques - Pôle Ouest (1AUe)	1AUe ***Correspond à l'ancien 1AUe***	- habitation interdite - recul de 5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur de 15m max - 15% minimum d'espace vert, dont 70% de pleine terre	1AUe	- habitation interdite - recul de 5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - emprise au sol max de 70% - hauteur de 15m max - 15% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact positif	Exigence de 70 % de pleine terre

CMTV (1AUl)	1AUl ***Nouvelle zone, correspond à une ancienne zone N***	- habitation interdite - à l'alignement ou en recul des voies - sur une ou les limites séparatives, ou en retrait - emprise au sol max de 70% - hauteur de 15m max - 15% minimum d'espace vert	/	/	Nouvelle zone permettant l'implantation d'un centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers. Elle reprend les règles de la zone 1AUe avec une différence concernant les stationnements auto et vélo afin d'en réduire le nombre pour une activité qui générera de la surface de plancher mais peu d'emplois	Impact neutre	Cf. commentaire PADD et OAP sur le projet du CMTV
Boisville 2 (1AUm)	1AUm Correspond à l'ancien 1AUm	- alignement ou recul de 3 m - sur limite séparative ou en recul (3m min) - pas de règle d'implantation entre deux constructions sur une même parcelle - emprise au sol max de 40%, 70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat - hauteur de 14m max - 40% minimum d'espace vert dont 60% de pleine terre	1AUm	- alignement ou recul de 3m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (3m min) - Implantation même propriété : pas de règle - emprise au sol max de 40% (70% pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, au commerce et à l'artisanat) - hauteur de 14m max - 25% minimum d'espace vert	- Le coefficient d'espace vert a augmenté de 15% pour être cohérent avec l'emprise au sol.	Impact positif	

Espaces naturels (N)	N ***Correspond à l'ancien N***	- constructions exploitation agricole et forestière - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 85% minimum d'espace vert, dont 100% de pleine terre	N	- constructions exploitation agricole et forestière - recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 5% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 70% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
	Nh (quelques constructions à usage d'habitation) ***Correspond à l'ancien Nh***	- implantation dans le prolongement de l'existant - implantation dans le prolongement de l'existant - surface des extensions ne peut pas excéder 100m² - la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante - pas de minimum d'espace vert	Nh (quelques constructions à usage d'habitation)	- implantation dans le prolongement de l'existant - implantation dans le prolongement de l'existant - surface des extensions ne peut pas excéder 100m² - la hauteur ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
	Nl (constructions à usage de loisirs : camping, centre équestre, tourisme vert) ***Correspond à l'ancien Nl***	- recul de 5m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 10% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 70% minimum d'espace vert, dont 100% de pleine terre	Nl (constructions à usage de loisirs : camping, centre équestre, tourisme vert)	- recul de 5m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol max de 10% maximum de l'unité foncière - hauteur max 10m max - 70% minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	

	Nj (jardins familiaux) ***Correspond à l'ancien Nj***	- alignement ou recul de 1,5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (1,5m min) - surface des abris de jardin (20m² max) et 200m² pour les construction (services publics ou d'intérêt collectif) - hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions - pas de minimum d'espace vert	Nj (jardins familiaux)	- alignement ou recul de 1,5m minimum des voies - sur limite séparative ou en recul (1,5m min) - surface des abris de jardin (20m² max) et 200m² pour les construction (services publics ou d'intérêt collectif) - hauteur max de 3m pour les abris de jardin et de 10m pour les autres constructions - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
Espaces agricoles (A)	A ***Correspond à l'ancien A***	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation - pas de minimum d'espace vert	A	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 12m max pour construction agricole et 8m pour habitation - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	
	Ap (agriculture périurbaine) ***Correspond à l'ancien Ap***	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation - seuls les stationnements perméables sont autorisés - pas de minimum d'espace vert	Ap (agriculture périurbaine)	- recul de 10m minimum des voies - en recul (3m min) des limites séparatives - emprise au sol non réglementée - hauteur max 10m max pour construction agricole et 8m pour habitation - seuls les stationnements perméables sont autorisés - pas de minimum d'espace vert	Inchangé	Impact neutre	

b) LES REGLES SPECIFIQUES

Coefficient d'espace vert

Les coefficients d'espaces verts ont été revus, souvent augmentés ou maintenus, rarement diminués. De plus, pour chaque zone, un pourcentage d'espace vert de pleine terre a été intégré. Le PLU se veut ambitieux dans la préservation de ses espaces verts, notamment en prévoyant des taux importants de pleine terre.

Evolution des coefficients d'espace vert entre l'ancien PLU et le PLU révisé					
PLU révisé			Ancien PLU		
Zone	**% espace vert**	**dont % pleine terre**	**% espace vert**	**dont % pleine terre**	**Justification**
UA	30%	40%	50%	*N/A*	Diminution de 20% qui est complémentaire de l'augmentation de l'emprise au sol
UAa	30%	70%	30%	*N/A*	Maintien
UAb	20%	50%	50%	*N/A*	Diminution de 20% qui est complémentaire de l'augmentation de l'emprise au sol
UBa	20% dans une bande de 30m 60% au-delà de 30m	40% dans une bande de 30m 80% au-delà de 30m	20% dans une bande de 30m 50% au-delà de 30m	*N/A*	Augmentation de 10% au-delà de 30m, dans le but de préserver les jardins en fond de parcelle
UBb	40% dans une bande de 30m 70% au-delà de 30m	40% dans une bande de 30m 80% au-delà de 30m	30% dans une bande de 30m 70% au-delà de 30m	*N/A*	Augmentation de 10% dans une bande de 30m, dans le but de préserver les jardins de devant
UC	50%	70%	30%	*N/A*	Augmentation de 20% pour maintenir des espaces verts dans la zone d'habitat collectif

UD	35%	60%	30%	*N/A*	Augmentation de 5%
UDa	35%	60%	25%	*N/A*	Augmentation de 10%
UM	40%	60%	40%	*N/A*	Maintien
UMa	40%	60%	40%	*N/A*	Maintien
UP	40%	90%	40%	*N/A*	Maintien
US	40%	50%	40%	*N/A*	Maintien
UE	15%	70%	15%	*N/A*	Maintien
1AUc	40%	70%	40%	*N/A*	Maintien
1AUe	15%	70%	15%	*N/A*	Maintien
1AUl	15%	*N/A*	*N/A*	*N/A*	Nouvelle zone
1AUm	40%	60%	25%	*N/A*	Augmentation de 15% qui correspond à la nouvelle opération Boisville 2 qui se veut plus pourvoyeuse d'espaces verts
N	85%	100%	70%	*N/A*	Augmentation de 15%
Nh	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien
Nl	70%	100%	70%	*N/A*	Maintien
Nj	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien
A	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien
Ap	pas de minimum	pas de minimum	*N/A*	*N/A*	Maintien

5. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRESERVATION OU A SA MISE EN VALEUR

5.1. Notion de risques et d'impacts sur l'environnement

Ce chapitre présente l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement et la santé et les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement envisagée.

Selon les termes de la Doctrine ERC, « Dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets, les Maîtres d'Ouvrage doivent définir les mesures adaptées pour

éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement ».

Les effets du projet sur l'environnement peuvent être directs ou indirects, temporaires ou permanents, négatifs ou positifs. Dans le cas présent, tous ces différents effets ont été pris en compte.

Les effets temporaires sont essentiellement liés à l'aménagement progressif des OAP, avec des espaces affectés à des fonctions intermédiaires et temporaires. Ces effets ont été pris en compte au niveau de chaque OAP.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement se base sur la confrontation entre le projet de PLU et les enjeux environnementaux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (Tome 3).

Les impacts sur chaque aspect de l'environnement identifié dans les enjeux qui ressortent de l'analyse de l'état actuel et du contexte, notamment des documents de cadrage, ont été évalués sur la base de l'échelle suivante :

- Positif : le projet améliore cet aspect ;
- Faible ou neutre : le projet n'entraîne pas de dégradation ;
- Moyen : le projet entraîne une dégradation notable qui nécessite une mesure ;
- Fort : le projet entraîne une dégradation importante qui nécessite une mesure particulièrement adaptée.

Les risques correspondent à une vulnérabilité du projet pouvant entraîner des atteintes à la santé humaine ou aux biens. Ils peuvent être :

- Faible : nécessitant seulement une information pour réagir dans le cas où un évènement se produirait ;
- Moyen : une procédure doit être mise en place pour y répondre si l'évènement se produit ;
- Fort : nécessitant des mesures adaptées pour le réduire.

Les mesures d'évitement et de réduction ont permis d'adapter le projet pour en réduire les impacts et les risques autant que possible. Les risques et impacts résiduels sont estimés en conclusion de chaque thématique et s'il subsiste un impact moyen ou fort, une mesure de compensation a été recherchée.

Toutes ces mesures feront l'objet d'un suivi.

5.2. Incidences liées à l'évolution du PADD

Il s'agit de vérifier ici comment les orientations retenues dans le PADD ont été travaillées et comment in fine elles impactent l'environnement.

5.2.1. AXE 1 UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT CO-HERENT

Cet axe comprend 3 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

a) ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE PAR UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Cette orientation se décline en 5 objectifs :

Objectif 1 – Organiser la croissance démographique et atteindre 12 500 habitants (11087 en 2018) en 2035 grâce à la construction de 65 logements par an (en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, PLH).

Objectif 2 - Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire et accompagner les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population (constatés également dans la plupart des communes françaises).

Objectif 3 - Diversifier le parc de logements pour permettre la décohabitation des jeunes Mainvillois.

Objectif 4 – Agir en faveur de la mixité sociale en créant les conditions à un équilibrage de la répartition des différents types de logement sur le territoire.

Objectif 5 – Développer une offre de logements adaptés aux différents publics spécifiques (personnes à mobilité réduite, personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.).

Ces objectifs portent sur l'amélioration de l'offre de logement en la diversifiant et en l'adaptant aux différentes tranches d'âge de population et en favorisant la mixité sociale.

Une réflexion approfondie a été menée, confrontant à travers 3 scénarios :

- Les exigences du SCOT en termes de démographie,
- Les possibilités de densification du tissu urbain existant,
- Les impacts en termes de consommation d'espace et de cohérence paysagère.

Le scénario retenu est celui d'une croissance maitrisée, qui permet d'atteindre un objectif de 12 503 habitants en 2035. Il implique :

- Une densification partielle du tissu urbain existant, traduit dans les OAP de secteurs (Les Clozeaux, Le Vallier, Mandela Fourré, Boisville)
- Une évolution du règlement concernant les hauteurs et permettant la reconversion d'une zone d'activité en un quartier mixant les activités (commerces, logements, équipements).
- Une nouvelle zone de logement 1AUm (Boisville 2), traduite dans l'OAP de Secteur Boisville.
- L'abandon de la réserve foncière 2AU au nord-est.

Impact positif sur le cadre de vie des Mainvillois concernés, à travers un habitat mieux adapté à leurs besoins.

Impact faible : une consommation d'espace naturel ou agricole pour les logements très restreinte : 2,12 ha correspondant à 3 parcelles en friche dans le secteur de Boisville qui permettent de faire un lien urbain entre la ZAC de Boisville déjà réalisée et le centre-ville urbain. Les orientations de l'OAP prennent bien en compte les contraintes environnementales (voir OAP secteur Boisville).

b) ORIENTATION 2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DURABLES

Cette orientation se décline en 7 objectifs :

Objectif 1 - Organiser la mobilité durable avec des lignes fortes de transports en commun, desservant les grands sites d'équipements, de commerces et services et les principaux pôles d'emplois de la commune (du pôle gare multimodal de Chartres au Vallier en passant par le centre-ville).

Objectif 2 - Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en :

- Concentrant les efforts d'urbanisation autour des lignes fortes de transports en commun (axe de densification privilégié) ;
- Augmentant les fréquences des principales lignes de transports en commun et prioriser leur insertion aux carrefours congestionnés ;
- Promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs : renforcement du réseau cyclable en lien avec le schéma de développement cyclable, création d'aménagements continus, qualitatifs (sécurité, confort, lisibilité) qui permettent d'accéder aux équipements, aux commerces, mais également aux espaces patrimoniaux et paysagers de la commune et des territoires voisins.

Objectif 3 - Veiller à la prise en compte des itinéraires doux au niveau des connexions intercommunales et notamment avec Lèves, Lucé et Chartres dans le cadre du projet de pôle gare multimodal.

Objectif 4 - Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville pour notamment favoriser l'accès à la vallée de l'Eure (La Véloscénie).

Objectif 5 - Privilégier les voies partagées et la desserte en transports en commun, les parcs de stationnements mutualisés et anticiper la problématique de desserte et d'accessibilité des sites de projets urbains.

Objectif 6 - Transformer la voie SNCF inutilisée en voie verte dédiée aux mobilités douces.

Objectif 7 - Favoriser le covoiturage en créant une nouvelle aire de covoiturage à proximité des principaux axes de circulation.

Les évolutions de ces objectifs visent à améliorer les conditions nécessaires à une bonne desserte par les transports en commun des équipements et pôles d'emploi notamment depuis la gare et en passant par le centre-ville, favoriser les mobilités douces (piétons, vélos) en les positionnant autant que possible dans un environnement végétal avec une réelle intermodalité entre le vélo et les différents modes de déplacements en commun (bus, train, …).

Un travail approfondi a été réalisé sur la question des mobilités à travers un diagnostic précis de l'existant dont ont découlé les objectifs présentés ici et qui sont notamment **repris et déclinés dans l'OAP circulations douces**.

Cette orientation est cohérente avec le schéma directeur des mobilités douces élaboré par la commune (voir l'OAP circulations douces).

Ces 7 objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Constituer un réseau de transports en commun et de pistes cyclables complets à travers la ville ;
- Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Séresville et le centre-ville ;
- Assurer la mise en place de continuités douces aux niveaux des connexions intercommunales (Lèves, Lucé et Chartres) ;
- Relier le centre de Mainvilliers à la vallée du Couasnon et à la vallée de l'Eure en transformation la voie SNCF désaffectée en voie verte dédiée aux mobilités douces ;
- Favoriser le co-voiturage en créant une aire de covoiturage à proximité de la RN 154 : une aire est prévue sur un parking existant dans la zone du Pôle ouest.

Impact positif : amélioration des dessertes par les transports en commun et les mobilités douces. Concernant les transports en commun et une grande partie des voies et aménagements (parkings vélos, aire de covoiturage) dédiés aux mobilités douces, il s'agit simplement d'une amélioration, notamment en termes de sécurité et signalétique, des voiries existantes. Cela intègre le réaménagement de la voie SNCF inutilisée.

Les liaisons nouvelles permettront d'assurer :

- une réelle intermodalité entre le vélo et les différents modes de déplacements en commun (bus, train, …) ;
- la desserte des polarités urbaines (centre-bourg, centre-ville), les zones d'emplois et touristiques, les grands équipements et particulièrement les établissements scolaires.

Impact faible : Seulement 1,25 km de voies vertes, en zone agricole et en lisière entre la zone urbaine et la zone agricole. Leur impact sur la surface agricole sera faible et pour la partie en lisière urbaine, leur aménagement sera accompagné de mesures paysagères (plantation de haies) favorables à la biodiversité.

c) ORIENTATION 3 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE

Cette orientation se décline en 7 objectifs.

Objectif 1 - S'appuyer sur la dynamique de rééquilibrage pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois, particulièrement à travers le projet Pôle Ouest.

Objectif 2 - Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel.

Objectif 3 - Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques, notamment au sein de la zone d'activité du Vallier.

Objectif 4 - Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel mixant habitat, commerces et activités économiques sans nuisances (pollution, bruit, etc.).

Objectif 5 - Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne au poids économique non négligeable.

Objectif 6 - Permettre la diversification de l'agriculture et la création d'une zone préférentielle d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.

Objectif 7 - Favoriser l'implantation d'équipement intercommunal.

Ces objectifs se traduisent spatialement de la manière suivante :

- Développer de 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 de la partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel ;
- Maintenir une agriculture pérenne ;
- Etablir un espace préférentiel pour l'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine.

Une réflexion approfondie a été menée en même temps que celle sur la démographie, confrontant à travers 3 scénarios :

- Les exigences du SCOT en termes d'activité économiques,
- Les possibilités de densification du tissu urbain existant,
- Les impacts en termes de consommation d'espace et de cohérence paysagère.

Le scénario retenu est celui d'une croissance maitrisée qui permet de poursuivre le développement économique en cours et de limiter les déplacements automobiles en créant de l'emploi sur le territoire. Il induit une forte **augmentation** du **nombre d'actifs** (**+621 actifs** entre 2020 et 2035), et autant de besoins en nouveaux emplois sur le territoire. Cette augmentation pourra être couverte par :

- Le développement déjà prévu lors du PLU précédent du Pôle Ouest, qui répond aux exigences du SCOT, notamment de rééquilibrage des activités économiques de l'agglomération sur l'ouest ;
- L'optimisation de la zone d'activité du Vallier (voir OAP secteur le Vallier) ;
- L'extension du centre de traitement des déchets à travers la création de la zone 1AUl, donnant lieu à une OAP (OAP CMTV).

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet a un intérêt intercommunal avéré. Il s'étend sur une

Figure 2 - Entrée sud de Mainvilliers - D105

superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles chauffées par le réseau de chaleur que mettra en place le CMTV.

Il s'agit donc d'une évolution de 45,2 ha de zone naturelle en zone d'activité (32,2 ha) et zone agricole (13 ha).

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs :

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain ;
- Un espace situé entre la STEP et le Couasnon sera renaturé avec la recréation d'une zone humide ;
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée dans le cadre de l'OAP du Centre d'exploitation et de gestion des déchets ménagers.

Impact positif : les activités créées se situeront dans un contexte de bonne desserte de transports en commun et mobilités douces, permettant de limiter les déplacements automobiles. La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Impact faible : 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

5.2.2. AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

Cet axe comprend 5 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

a) ORIENTATION 1 : LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET ORIENTATION 2 : PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFIER CERTAINS SECTEURS DU TERRITOIRE

L'orientation 1 se décline en 6 objectifs :

Objectif 1 - Réduire le risque d'étalement urbain en ne permettant l'ouverture des espaces à l'urbanisation que lorsque les opportunités à l'intérieur du tissu urbain ont été étudiées et développer les nouveaux quartiers prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et suffisamment équipés.

Objectif 2 - Privilégier des formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation :

- Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire : maison de ville sur de petites parcelles, habitat groupé, construction dans les « dents creuses », petits immeubles collectifs … ;

- Pour les extensions à vocation d'activité économique, favoriser des formes bâties plus compactes.

Objectif 3 - Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade de manière à conforter le pôle urbain, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale.

Objectif 4 - A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturels.

Objectif 5 - Restreindre le nombre et la superficie des zones à urbaniser de façon à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

Objectif 6 - Contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville.

L'orientation 2 se décline en 6 objectifs :

Objectif 1 - Concilier densification du tissu urbain et qualité du cadre de vie.

Objectif 2 - Conformément au PLH, privilégier la densification de l'habitat le long des axes forts de desserte en transport en commun pour y affirmer le caractère urbain.

Objectif 3 - Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (règlementation, OAP).

Objectif 4 - Maitriser la densification le long des axes historiques de Mainvilliers (rues de la République, du Château d'eau, Pierre Chesnay, Philarète Chasles, Paul Bert et avenue de la Résistance).

Objectif 5 - Autoriser l'évolution du tissu pavillonnaire : extensions du bâti existant, amélioration thermique, construction de logements intermédiaires (habitat individuel en bande ou superposé).

Objectif 6 - Urbaniser en priorité les dents creuses, friches et sites mutables : secteur des Clozeaux, nouveau programme de renouvellement urbain (quartiers Tallemont-Bretagne et cœur de ville), zone Nord du Vallier, secteur Mandela Fourré.

Ces différents objectifs permettent de manière adaptée au contexte communal de limiter l'étalement urbain tant pour le logement que pour les activités en densifiant les zones urbaines existantes : à l'intérieur de la rocade, au sein du hameau de Seresville. **Cet objectif est conforme aux prescriptions du SCOT.**

L'extension au détriment des zones naturelles et agricoles est de ce fait très limitée et en cohérence avec l'existant : zone de Boisville 2 (OAP secteur Boisville) et extension du Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers (OAP CMTV).

L'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi prévue, permettra de conforter le pôle urbain et de contenir l'urbanisation du hameau de Seresville. L'extension du CMTV se fait dans l'espace autour de celui-ci (cf. § 5.2.1. c) page 92).

La réflexion menée a permis de réduire le plus possible l'impact sur les surfaces agricoles et naturelles.

En 2012, le territoire communal 1192 ha comprenait une enveloppe urbaine de 346 ha soit 29 % du territoire communal dont 19 ha pour Seresville. De 2012 à 2022, la consommation foncière s'est élevée à 93 ha (dont 68,3 ha du Pôle Ouest

surface considérée comme urbanisée même si une partie est encore en cours d'aménagement).

Donc en 2024, l'enveloppe urbaine est de de 439 ha (37%).

Les nouvelles surfaces prévues au PLU révisé sont uniquement :

- Boisville 2 (OAP Boisville) : parcelles 162, 166 et 167, correspondantes à environ à 2,12 hectares ;
- CMTV (OAP CMTV) : 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles, soit 32,2 ha urbanisés.

Ces nouvelles surfaces représentent donc une augmentation de 34,3 ha, soit environ 3%.

Il convient de noter que la zone 2AU de l'ancien PLU (à l'est du territoire) n'est pas conservé en réserve foncière et donc confirmée en zone agricole. De plus, 8,65 ha de la zone UE (voir ci-contre), située au niveau de la station d'épuration, a été reversée en zone naturelle.

Evolution zone UE vers zone N
8,65 ha

De plus, les objectifs de densification se retrouvent au sein des différentes OAP de secteur (Vallier, Mandela-Fouré, Boisville).

Impact faible : cette augmentation (3%), résultat d'un travail approfondi, est très faible tout en permettant une évolution maitrisée de la population et des activités. La plus grande part de cette augmentation sera consacrée au projet d'extension du CMTV (34,2 ha) : il s'agit là d'une surface maximum qui pourra encore être revue à la baisse dans le cadre de l'élaboration précise du projet, notamment de son évaluation environnementale.

Impact faible : la densification qui entrainera de fait de l'imperméabilisation est accompagnée par un travail réalisé sur les coefficients d'espace vert et les cœurs d'îlots végétalisés. Ainsi, les coefficients d'espace vert sont généralement maintenus et augmentés et leur qualité est améliorée avec la mise en place de % de pleine terre pour chaque zone (voir tableau règles de constructibilité). De plus, des secteurs jardins visant à protéger les cœurs d'îlots jardinés ont été mis en place dans les zones UB et UD (voir plan de zonage).

b) ORIENTATION 3 : RENFORCER L'URBANITE DU CENTRE-VILLE

Objectif 1 - Renforcer le caractère urbain du centre-ville par un zonage et un règlement adapté, anticipant également l'arrivée d'une ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié).

Objectif 2 - Constituer un véritable centre-ville en y regroupant les principaux équipements communaux (pôle culturel, pôle petite enfance, ALSH, groupe scolaire, et hôtel de ville) et une polarité commerciale renforcée autour de son marché forain et de ses commerces de proximité.

Objectif 3 - Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux.

Objectif 4 - Travailler sur l'image du centre-ville en maintenant les qualités spatiales et en renforçant les espaces verts par la création d'un parc linéaire.

Objectif 5 - Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs.

Objectif 6 - Favoriser la requalification de l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain.

Impact positif : le regroupement des équipements communaux et des commerces dans un centre-ville bien desservi par les transports en commun et les modes de déplacements doux permettra une réduction de la circulation automobile.

La place des espaces verts est importante : à travers les évolutions du règlement, dans les zones urbaines et malgré la densification, le pourcentage d'espaces verts est maintenu voir augmenté sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

c) Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique

Objectif 1 - Structurer le tissu commercial de la commune et améliorer sa signalétique et son accessibilité.

Objectif 2 - Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, haut et bas de la rue de la République (« Centres commerciaux les Houches et du COMPA»), centre-ville et zone du Vallier.

Objectif 3 - Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal.

Objectif 4 - Développer les projets participatifs liés au patrimoine végétal.

Objectif 5 - Anticiper chaque fois que nécessaire les besoins en équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des besoins des habitants actuels.

Objectif 6 - Contrôler et veiller au développement du réseau des nouvelles technologies de communication.

Idem que pour l'orientation précédente, spatialement, les objectifs se traduisent par :

- 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

Impact positif : l'évolution du règlement permet de mieux mixer habitat et activité donc d'améliorer la qualité de vie et l'accessibilité des services pour les habitants. L'évolution du règlement permet à la fois de mieux isoler les bâtiments et de prévoir des équipements d'énergie renouvelable au sein des constructions.

Un travail approfondi a été fait pour maintenir les espaces verts existants et en améliorer à la fois la qualité (% de pleine terre) ainsi que l'accessibilité du public (OAP Jean Moulin, parc linéaire).

d) Orientation 5 : Preserver le patrimoine bati et naturel mainvillois et permettre la decouverte du territoire

Objectif 1 - Identifier les éléments de patrimoine bâti et végétal à préserver.

Objectif 2 - Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers (rue de la République, avenue Pierre Chesnais, rue Paul Bert, rue Jean Moulin, rue Léon Fouré).

Objectif 3 - Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, continuités…) et définir des protections adaptées à leur qualité écologique.

Objectif 4 - Adapter la gestion des espaces verts afin de permettre un meilleur accueil de la biodiversité tout en sensibilisant les habitants des quartiers pavillonnaires et les gestionnaires des logements collectifs bénéficiant d'espaces verts (palette végétale à privilégier, gestion des pelouses…).

Objectif 5 - Favoriser la mise en place d'un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel.

Objectif 6 - Renforcer les articulations des bords de ville, en proposant notamment un réseau de chemins alternatifs à la RN 1154 et permettant de mieux bénéficier de la proximité des horizons du plateau.

Objectif 7 - Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres.

Objectif 8 - Prévoir des zones de transition paysagère (espaces verts publics, coulées vertes, zones dédiées à l'agriculture périurbaine) entre espaces bâtis et espaces naturels permettant de conforter la trame verte et bleue.

Objectif 9 - Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale.

Objectif 10 - Utiliser le potentiel de l'ancienne voie ferrée comme support d'une trame verte pour le développement des mobilités douces et de loisirs en reliant les différents espaces verts communaux (parc des Vauroux, Bois du Château, vallée du Couasnon).

Objectif 11 - Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics.

Ces objectifs de préservation sont particulièrement déclinés dans les OAP :

- Concernant le patrimoine bâti, les objectifs 1 et 2 sont déclinés dans l'OAP Patrimoine et au sein de l'article 11 du règlement écrit introduisant des règles de préservation des bâtiments repérés.
- Concernant le patrimoine naturel, l'objectif 3 se retrouve dans l'OAP trames écologiques et dans les OAP de secteurs, et traduit au sein du plan de zonage à travers les secteurs jardin à préserver en cœur d'îlot.
- Concernant les circulations douces, les objectif 5, 6, 10 et 11 se retrouvent dans l'OAP circulations douces et dans les OAP de secteurs.
- L'objectif 7 visant la préservation des vues de la Cathédrale est mentionnée dans les OAP Concernées (Boisville, CMTV) ainsi que dans le règlement écrit, dans lequel un titre spécifique est présent et dans lequel est annexé la carte de la directive paysagère, ainsi que ses palettes chromatique et végétale.
- L'objectif 8 est repris dans les OAP Trames écologiques et mobilités douces.
- La question des entrées de ville, objectif 9, est particulièrement prise en compte dans l'OAP Entrées de ville.

Impact positif : bonne prise en compte des caractéristiques patrimoniales et naturelles de la commune pour leur préservation et leur mise en valeur, les circulations douces développées permettant leur découverte.

5.2.3. AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Cet axe comprend 4 orientations qui se déclinent chacune en plusieurs objectifs :

- 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

Impact positif de ces orientations qui sont effectivement traduites dans le zonage et le règlement.

L'orientation 1 se retrouve dans l'article 11 du règlement, permettant l'isolation des bâtiments existants par l'extérieur des bâtiments protégés. Le réseau de chaleur prévu à partir du CMTV est précisé dans l'OAP correspondante.

La charte de la qualité et de la durabilité des constructions, s'imposant aux promoteurs, est annexée au PLU.

L'orientation 2 est particulièrement bien développée, notamment à travers la surface d'espaces verts qui est importante dans quasiment toutes les zones urbaines (20 à 40 %) dont une grande partie exigée en pleine terre. De plus, les îlots de fraîcheur sont préservés au sein du plan de zonage et repérés dans l'OAP Trames écologiques. En outre, la voie verte prévue entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville via le tracé de la voie SNCF inutilisée, la préservation des corridors existants ou l'amélioration entre les différents espaces verts, espaces boisés (notamment site des Vauroux, bois du Château) et les bosquets préservés dans le zonage.

L'orientation 3 est mise en place réglementairement par l'instauration des coefficients d'espaces verts important dans les zones urbaines, permettant l'infiltration à la parcelle. De plus, le cours d'eau du Couasnon et deux mares sont repérés au sein du plan de zonage et protégés dans le règlement écrit.

L'orientation 4 est elle aussi prise en compte au sein du plan de zonage, à travers l'inscription du risque de cavité et le développement des mobilités douces, la présence du risque retrait-gonflement des argiles au sein du Tome 2 et en annexes du PLU.

5.3. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5.3.1. Les OAP Thématiques

a) OAP Circulations douces

Un diagnostic précis de l'existant a pu permettre d'identifier les éléments fonctionnels et les manques notamment en termes de signalétique, sécurisation, intermodalité et accessibilité des équipements publics et des commerces.

L'OAP part de ce diagnostic pour décliner des objectifs et actions détaillés. L'OAP a repris les principes du schéma directeur des mobilités douces de la ville et les a inscrits dans sa programmation.

Impact positif : amélioration et sécurisation du réseau existant déjà bien développé dans le tissu urbain, intégration d'une prolongation du réseau dans les nouveaux projets au sein du tissu urbain et développement vers le plateau agricole et les franges de la ville.

Impact faible : les réalisations se font principalement sur les voiries existantes.

b) OAP Trames ecologiques

Les trames écologiques considérées sont les trames verte et bleue, noire et brune.

L'OAP précise le diagnostic à l'échelle de la commune concernant les trames écologiques, sur la base des données et enjeux regroupés dans le Tome 3. Ce diagnostic est basé sur les données bibliographiques et en particulier sur l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011.

Elle donne une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises à l'échelle de la commune et intègre le SRCE et le SCOT.

Cependant à l'échelle locale, des données détaillées concernant la biodiversité manquent et devront être précisées au fil du temps et surtout avant tout projet d'aménagement. Si ce dernier fait l'objet d'une évaluation environnementale, il suffira de veiller à ce qu'elle soit faite de manière approfondie sur les trames écologiques. Dans les autres cas il faudra absolument intégrer un inventaire biodiversité en amont de la réflexion sur le projet.

L'OAP précise une stratégie globale basée sur des principes à prendre en compte dans chaque opération d'aménagement

- Préserver la trame verte et bleue existante et la renforcer ;
- Prendre en compte la trame noire dans l'aménagement du territoire avec des indications pour les nouveaux aménagements et pour le matériel d'éclairage ;
- Concernant la trame brune, maintenir des espaces en pleine terre existant et en prévoir dans les nouveaux projets, veiller à la continuité du sol.

Elle insiste sur des aspects plus spécifiques :

- La préservation de la vallée du Couasnon et sa connexion avec les autres espaces naturels, notamment à travers la voie verte (ancienne voie S NCFF) ;
- L'articulation entre la zone urbaine et la zone agricole à améliorer par la plantation de haies ;
- Les cœurs d'ilots et les parcs et bois existant dans le tissu urbain, à préserver.

Ces principes sont bien déclinés dans chaque OAP de secteur.

Impact positif : préservation et amélioration des trames écologiques. Celles-ci ont été élaborées sur la base d'une analyse globale et de la bibliographie. Il sera donc nécessaire de disposer d'inventaires fins de chaque espace à mettre à jour dans le cadre d'un suivi qui pourra vérifier la bonne réalisation des objectifs.

La commune prévoit la formation des élus et services en charge de l'urbanisme, appuyé d'une équipe spécialisée (deux à trois personnes au niveau de l'agglomération).

c) OAP Patrimoine

L'OAP vise à :

- Recenser le patrimoine bâti remarquable ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti recensé ;
- Préserver les structures urbaines historiques et les éléments architecturaux significatifs.

L'OAP offre une bonne analyse de l'existant avec une cartographie et des orientations claires et précises. Le détail des constructions classées est présent en annexe du PLU.

L'**impact est positif** sous réserve d'un bon suivi.

5.3.2. Les OAP par secteur

a) OAP secteur des Clozeaux

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une procédure ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact dont les conclusions ont été prises en compte dans le règlement de la ZAC (voir étude d'impact).

Une attention est portée à la préservation des espaces verts dont une partie sont publics avec une palette d'espèces comprenant des espèces locales pour les plantations arborées et arbustives.

b) OAP secteur Jean Moulin

Cette OAP concerne la partie mainvilloise d'un ilot constitué de parcelles en lanière caractéristiques d'un tissu urbain ancien commun à Chartres et à Mainvilliers. Ces parcelles accueillent des habitations anciennes pour la plupart, implantées à l'alignement de la rue ou en léger retrait, dégageant des jardins tout en longueur en fond de terrain.

Le programme consiste à acquérir des parcelles en cœur d'ilot, créer un espace vert ouvert au public et des cheminement doux.

L'**impact est positif** sous réserve de la réalisation d'un inventaire de la végétation avant aménagement de l'espace vert et des cheminements, pour mettre en place une gestion appropriée pour préserver la biodiversité tout en permettant l'accès du public.

c) OAP secteur Vallier

L'espace concerné est une zone d'activité de faible qualité mais qui dispose d'un boisement et traversé par la voie SNCF inutilisé.

L'objectif est l'évolution déjà amorcée vers une zone mixte activités-logements, incluant une préservation de l'espace boisé et l'évolution de la voie SNCF en voie verte.

Impact neutre : l'espace boisé est préservé et ouvert au public. Une petite partie de friche boisée sera urbanisée mais l'OAP prévoit un principe de haies à créer afin de préserver une intimité entre les secteurs d'activités et résidentiels.

d) OAP secteur Mandela Fourre

Ce secteur comprend essentiellement des terrai la voie SNCF inutilisée destinée à devenir une voie verte.

Le projet consiste à réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples s'intégrant harmonieusement au tissu environnant, en privilégiant les volumétries et typologies existantes.

Il inclura la conservation et la valorisation de l'espace naturel existant, en préservant la biodiversité existante dans la mesure du possible, en privilégiant les essences qualitatives.

Il inclura également la création d'une desserte routière et de liaisons piétons cycles intégrant la voie SNCF inutilisée située en bordure.

Impact positif : intégration de cheminement doux, en lien avec le réseau communal existant, conservation et valorisation des éléments naturels existant, sous réserve d'un inventaire biodiversité et du bon suivi.

e) OAP secteur Boisville

Cette OAP est la prolongation vers le centre-ville de l'aménagement de la partie nord qui a fait l'objet d'une procédure ZAC aujourd'hui clôturée et qui a intégré des espaces verts et un réseau de cheminements piétons qui s'arrête au niveau du boisement existant.

Les trois parcelles concernées sont hors procédure ZAC, elles sont dites « enfrichées ». Avant la réalisation des travaux, un inventaire biodiversité devra être réalisé.

Dans les objectifs de l'OAP, le boisement et la trame verte existantes doivent être préservés, des liaisons entre ces différentes entités vertes doivent être formalisées.

Les aménagements des espaces extérieurs devront prévoir la bonne gestion des eaux de ruissellement.

Impact neutre sous réserve d'une prise en compte de la biodiversité.

f) OAP CMTV

L'extension de l'Unité de Valorisation Energétique de Chartres Métropole Traitement et Valorisation (CMTV) consiste en la création d'une plateforme de mise en balle des déchets ménagers et à la réalisation d'un centre de gestion et d'exploitation de déchets. Ce projet a un intérêt intercommunal avéré. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles chauffées par le réseau de chaleur que mettra en place le CMTV.

Il s'agit donc d'une évolution de 45,2 ha de zone naturelle en zone d'activité (32,2 ha) et zone agricole (13 ha).

Une recherche approfondie de sites sur l'agglomération a fait ressortir la pertinence et le moindre impact de celui-ci, notamment en termes de risque (incendie) et de paysage (vues sur la Cathédrale de Chartres) et de nuisances (pas d'habitation à proximité). Par ailleurs

- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée.

Impact faible : 32,2 ha de terre agricole convertis en zone d'activité. Cette surface est un maximum, elle pourra être réduite et/ou accompagnée de mesures appropriées dans le cadre de l'élaboration précise du projet et de son évaluation environnementale.

Impact positif : La démarche a permis l'optimisation des zones existantes sans consommation d'espaces naturels ou agricoles. Bonne gestion des déchets, respect du paysage et des vues sur la cathédrale, création d'un réseau de chaleur.

g) OAP Entrees de ville

Impact positif : amélioration des cheminements doux, de leur visibilité et de leur sécurité, amélioration du paysage sur la base de haies d'espèces locales favorables à la biodiversité sous réserve des espèces préconisées.

5.3.3. Conclusion concernant les OAP

Les OAP thématiques fixent des grandes orientations qui doivent être déclinées dans chaque OAP de secteur et elles le sont effectivement.

Chaque secteur a fait l'objet d'un diagnostic précis incluant les cheminements et les espaces verts existant, sur lequel est basé un programme bien détaillé à ce stade. Cela permettra un bon suivi, sous réserve de compléter lorsqu'ils ne sont pas déjà faits, les inventaires de la biodiversité.

Chacune des OAP comprend la création de cheminements doux en lien avec le réseau existant et une amélioration de la sécurité des voies (exemple le partage de la voierie avenue Gérard Philippe).

Les espaces naturels existants ont été identifiés et les projets incluent en premier lieu la préservation de surfaces boisées relativement importante tout en permettant leur ouverture au public (Jean Moulin) :

- Secteur des Clozeaux : prise en compte de l'étude d'impact de la ZAC
- Secteur Jean Moulin : espace boisé central
- Secteur Le Vallier : boisement nord-ouest
- Secteur Mandela Fouré : friche boisée nord
- Secteur Boiville 2 : boisement nord
- CMTV : serres agricoles, préservation mare Corbonne, recréation d'une zone humide dans espace situé entre la STEP et le Couasnon
- Entrées de ville

Impact positif : amélioration de la connaissance de la biodiversité de chaque secteur, préservation des boisements existants ou à créer tout en les ouvrant au public, intégration de cheminement doux en lien avec le réseau communal.

Réels ilots de fraicheur au sein du tissu urbain, surface de pleine terre importante et infiltration de l'eau.

5.4. Incidences des évolutions du plan de zonage

Les OAP Boisville 2 et CMTV correspondent aux seules augmentations de zones urbaines, elles se font au détriment de 34,5 ha de zones agricoles et naturelles.

En compensation, 8,65 ha de zone UE ont été restitués au niveau de la STEP.

De plus, le plan de zonage prévoit la suppression d'une zone 2AU de 23,2 ha située au nord-est, la restituant en zone agricole : l'évolution urbaine n'ayant pas eu lieu, cette zone est toujours restée agricole et le restera.

L'intitulé d'une partie des zones urbaines a évolué ainsi que le détail de leur contenu pour une meilleure cohérence et une meilleure articulation entre habitats et activités.

En outre, les alignements végétaux à préserver sont plus nombreux et bien identifiés sur le zonage, les jardins en cœur d'îlots sont identifiés et préservés au plan de zonage, ainsi que les mares et le Couasnon.

Ainsi, l'impact globale de l'évolution du zonage est **neutre**.

5.5. Incidences des évolutions du règlement écrit

Le règlement va dans le sens d'une meilleure cohérence urbaine et d'une densification tout en conservant voir améliorant généralement le % d'espaces verts, sauf dans le cas de la zone UA entrée de ville côté Chartres où il est diminué de 20 %. Et surtout il est ajouté dans tous les secteurs le fait que le % d'espaces verts doit comprendre une part importante d'espaces de pleine terre (50 à 100 % selon les secteurs).

Le patrimoine bâti est protégé au sein de l'article 11, sur la base des constructions repérées et déclinées au sein de l'OAP Patrimoine, du plan de zonage et de l'annexe détaillant toutes ces constructions.

L'impact de l'évolution du règlement est **positif**.

6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PLU

Les enjeux environnementaux du territoire communal ont été identifiés dans le Tome 3 : Etat initial de l'environnement. Leur prise en compte dans le PADD et surtout dans le zonage et le règlement a été vérifié dans les paragraphes précédents.

Le travail qui a été fait pour élaborer le PADD, les OAP, le Plan de Zonage et le règlement écrit s'est basé sur les enjeux du Tome 2 et 3.

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Liste d'indicateurs identifiés pour le suivi de l'état de l'environnement

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Axe 1 – Une ville dynamique, un développement cohérent						
Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre	Nombre d'habitants Nombre de logements	Commune et agglomération	65 logements par an	11087 habitants en 2018	11 445 habitants en 2023	12 500 habitants en 2035 grâce à la construction de
	Nombre de logements Par catégorie	INSEE	Augmentation du nombre de T1 et T2	T1 : 3% T2 : 14% T3 : 27% T4 : 27% T5 et + : 29%		T1 : 7% T2 : 18% T3 : 25% T4 : 25% T5 et + : 25%
	Taux de logement social		Rééquilibrage, diminution du taux	37,4% en 2021		Rééquilibrage

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Ratio équipement/habitant	Recensement des équipements existants et calculs des ratios et division par nombre d'habitants BPE INSEE	Augmentation du ratio			Augmentation du ratio
Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables	Plan de circulations : transports en commun, vélos, piétons incluant pôles commerces, activités et services et connexions intercommunales Km de chaque type de voie	Données ville	Augmentation			Disposer d'un circuit complet pour ces différentes modalités
	Axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville incluant l'accès à la vallée de l'Eure et l'ancienne voie SNCF : Km et qualité paysagère de l'axe		Création			Circuit vert complet lié aux circuits de l'intercommunalité

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Aires de covoiturage : nombre d'aires, nombre de places et utilisation		Création une aire	0		Création une aire
	→ Fréquentation des TC et des pistes cyclables	Comptage / Informations agglomération				
Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié	Nombre d'emplois sur la commune	INSEE		3 381		+ 621 emplois

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Nombre d'activités artisanales et commerciales de proximité au sein du tissu urbain, fréquence du turn-over					X activités stables
	OAP Le Vallier		Réalisation de l'OAP			Lancement de l'opération d'aménagement sur la partie nord
	Types d'activités agricoles sur la commune		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts	9 exploitations agricoles en 2020 (grandes cultures ou maraîchage)		Diversification des activités agricoles, incluant circuits courts
Axe 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE						
Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain	Superficie milieux naturels agricoles et forestiers	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5 ans cartographies-interactives-	Maintien des superficies existantes sauf Boisville 2 et CMTV			Maximum 50 ha d'urbanisé correspondant au projet

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
et préserver les espaces naturels et agricoles		cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/ Réalisation du rapport triennal de la consommation d'ENAF				du CMTV + Boisville 2
Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire	Nombre de logements réalisés en densification	Comptabiliser tous les logements réalisés en densification (PC) et tenir un fichier à jour	Augmentation			842 logements construits en densification entre 2023 et 2030
Orientation 3 : Renforcer l'urbanité du centre-ville	Suivi de l'avancement du NPNRU	ANRU				Réalisation du NPNRU
Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique	Suivi des projets participatifs liés au patrimoine végétal					

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire	Qualité des constructions nouvelles et réhabilitations	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Qualité des entrées de ville	Reportage photos	Qualitative			Photos avant/après avec amélioration visible
	Superficie des espaces verts publics hors forêt, y compris les alignements et les arbres isolés	Tableau (ci-après) et carte des espaces verts (rapport PLU), suivi avec les photos aériennes et le travail des services sur le terrain	Augmentation		Alignements végétaux protégés : 11,3 km Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	
	Superficie des espaces agricoles	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/	Maintien (excepté pour le projet du CMTV)			

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
	Superficie des espaces ouverts artificialisés	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Mainvilliers Site : https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/	Maintien			

Axe 3 : l'environnement au cœur du projet pour faire face au réchauffement climatique						
Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées	Nombre et/ou surface de bâtiments publics disposant d'une bonne isolation et alimenté par des énergies renouvelables	Inventaire du patrimoine de la commune	Maintien / Augmentation		Pourcentage en 2021 de bâtiments avec une bonne isolation à préciser	Tendre vers 100%

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2018	2023	Cible pour 2030
Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur	Recensement de la biodiversité	Ecologue ou service des espaces verts				
	Nombre et superficie des ilots de fraicheur au sein du tissu urbain		Augmentation		Secteurs parcs : 15,8 ha Secteurs jardins : 3,6 ha	Augmentation
Orientation 3 : Préserver la ressource en eau	Superficie des zones humides, des parcelles disposant effectivement d'une gestion des EP à la parcelle		Maintien		2 mares	Préserver
Orientation 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances	Recensement des catastrophes naturelles survenues sur la commune	Arrêtés de catastrophe naturelle et demandes des habitants				Diminuer le risque inondation

8. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement, faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré, fixer les modalités nécessaires au suivi, à l'évaluation environnementale ex post.

L'évaluation environnementale a été formalisée au terme des travaux d'études liés à la procédure de révision du PLU de Mainvilliers. Les modifications des orientations du PADD, les évolutions portant sur le zonage, le règlement ou les OAP, ont systématiquement été confrontées à leurs incidences potentielles générées sur l'environnement à partir de l'examen de l'état initial de l'environnement. Il s'agit non seulement d'évaluer les effets directs et souhaités mais également les effets indirects et non voulus.

La méthodologie mise en œuvre repose sur :

- Une revue de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU en vigueur ;
- Des visites de terrain (été 2023) ;
- Une analyse projective de la situation actuelle du PLU confrontée aux besoins d'évolution pour traduire le projet en termes réglementaires ;
- Un traitement des données géolocalisées du PLU permettant de calculer la superficie des espaces impactés positivement ou négativement ;

Auteurs de l'évaluation environnementale

L'Atelier TEL (Arthur Birac – responsable d'études urbaniste) et le bureau d'études ALISEA (Agnès Baule – ingénieure écologue , Sébastien Davoust – ingénieur écologue, Violaine Champion - faunisticienne) sont les rédacteurs de l'évaluation environnementale. Le bureau d'études ALISEA est signataire de la charte d'engagement des bureaux d'études en faveur d'évaluations environnementales.