

Département d'Eure-et-Loir
Commune de Mainvilliers

3. PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision arrêtée par délibération du 10 septembre 2024

TABLE DES MATIERES

AXE 1	3
UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT	3
Orientation 1 : Accompagner l'attractivité résidentielle par un développement de l'offre	5
Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables	6
Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié	7
AXE 2	10
UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE	10
Orientation 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles	12
Orientation 2 : Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire	13
Orientation 3 : Renforcer l'urbanité du centre-ville	14
Orientation 4 : Une vie locale encore plus dynamique	15
Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire	16
AXE 3	19
L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ..	19
Orientation 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées	21
Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur	22
Orientation 3 : Préserver la ressource en eau	23
Orientation 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances	24
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	27

LE PADD, UNE OPPORTUNITE DE DEFINIR UN PROJET POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DURABLE PARTAGE

Pour faire face aux nouveaux enjeux de société marqués par les urgences environnementales (climat, énergie, ressources et biodiversité) et la nécessité d'entrer dans une phase de transition énergétique, la Commune de Mainvilliers doit poursuivre le projet de territoire engagé depuis 2014 et aller encore plus loin : limiter les émissions de gaz à effet de serre par une meilleure maîtrise des déplacements, économiser les ressources (énergie, eau, sols), préserver la biodiversité, adapter son aménagement au changement climatique. Cette évolution doit aussi intégrer les problématiques de santé et de bien-être des habitants (risques, qualité de l'air, etc.).

La politique de l'habitat et du logement constitue un enjeu crucial pour la commune. Engagée depuis de nombreuses années dans la production d'une offre de logements quantitative, qualitative et diversifiée, la ville de Mainvilliers doit poursuivre une action forte pour permettre l'accès au logement pour tous. Elle poursuit également sa politique pour répondre à la diversification des attentes et besoins au regard de l'évolution des modes de vie, et à l'accroissement du coût foncier et de la construction.

Les enjeux de développement économique se pensent à l'échelle communale et à celle de Chartres Métropole. C'est pourquoi la ville poursuit le développement du Pôle Ouest, qui accueille des activités mixtes, des équipements et des services, dans l'optique de dynamiser le tissu économique local, d'encourager les synergies et les partenariats entre entreprises et de favoriser l'accès à l'emploi et à la formation des habitants du territoire. Enfin, le maintien et le renforcement de l'activité en

ville est également un enjeu majeur, notamment sur les secteurs sujets à de fortes mutations, car, rapprochant emplois et habitat, il permet de diminuer les déplacements.

Les enjeux environnementaux, de l'habitat et du développement économique convergent tous vers les enjeux de la qualité du cadre de vie, au cœur des aspirations des habitants, qui se traduisent dans le PADD à travers les questions des formes urbaines, des services de proximité, de la qualité des espaces publics, de la nature en ville...

Le PLU et le PADD relaient le SCoT qui positionne l'environnement au cœur du projet de territoire : il favorise un développement du territoire économe en foncier, en énergie et en ressources. En même temps, il détermine un projet de développement qui s'appuie sur les qualités existantes du territoire : grandes entités paysagères naturelles, ambiances paysagères des quartiers, patrimoine bâti et végétal...



AXE 1

UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

LA RECHERCHE D'UNE URBANISATION EQUILIBREE

Malgré une croissance démographique relativement faible (11 087 habitants en 2018, avec une variation annuelle moyenne de +0,3%/an), Mainvilliers est une commune dynamique et attractive (le solde des entrées/sorties est positif sur la période 2013-2018). La ville bénéficie de nombreux atouts sur lesquels peut s'appuyer le projet de territoire :

- Une localisation stratégique au sein de l'agglomération chartraine, à proximité du pôle gare multimodal et du centre-ville de Chartres ;
- Une des communes urbaines les plus peuplées de l'agglomération chartraine ;
- Une population jeune (39,8% de la population mainvilloise a moins de 30 ans) ;
- Un pôle d'emplois en développement (3 381 emplois en 2018, soit +15,7% entre 1999 et 2018) ;

Afin de pérenniser ce dynamisme, il est nécessaire :

- De maintenir le rythme de construction de nouveaux logements (et « d'améliorer » les logements existants) afin d'assurer le maintien de la population et d'attirer de nouveaux habitants. Le diagnostic a permis d'identifier les besoins de la population et les phénomènes structurels à prendre en compte dans la programmation des futurs logements : augmentation de la taille des ménages montrant les difficultés éprouvées par les jeunes Mainvillois à décohabiter, vieillissement progressif de la population, modestie des revenus, nécessité de limiter l'émission de gaz à effet de serre ;
- D'améliorer l'accessibilité du territoire et, en particulier, la desserte en transports alternatifs à l'automobile. La commune de Mainvilliers bénéficie

de nombreux atouts pour mettre en œuvre une mobilité durable autour de laquelle structurer l'urbanisation : proximité de Chartres et de son centre-ville, des distances faibles entre domicile, pôles d'équipements et de commerces, propices au développement du vélo et des déplacements piétons ;

- De conforter le pôle d'emplois existant et de préserver sa diversité.

A ce propos, le développement économique est un levier fondamental de la vitalité de l'agglomération en termes de production de richesses et aussi d'emplois offerts aux habitants.

Mainvilliers s'appuie sur un tissu économique qui recouvre des secteurs d'activité diversifiés (industrielle, tertiaire, artisanale et de services, commerciale, enfin agricole, fonction productive à part entière). Chacun de ces secteurs a des besoins de développement spécifiques auxquels correspondent différentes logiques d'implantation territoriale (en termes de localisation, de besoins fonciers et immobiliers, d'accessibilité, de cohabitation avec les autres fonctions de la ville).

De nouveaux enjeux renouvellent aujourd'hui les questions d'articulation de la ville avec ses activités économiques : maintien d'emplois de toutes natures et pour toutes les qualifications, gestion économe de l'espace, moindre consommation énergétique, réduction des besoins de déplacements ou accessibilité aisée en transport collectif et modes doux, animation urbaine, intégration urbaine, mutation de zone d'activités...

Ces enjeux renforcent encore le principe de mixité des fonctions : équilibre de la répartition territoriale entre habitat, commerces, services, emplois mais aussi mixité des différentes activités économiques entre elles. Ce principe sera mis en pratique par le projet de mutation de la zone d'activités du Vallier.

■ AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

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

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 équilibre 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.).



Figure 1 : Vue aérienne des différents quartiers de Mainvilliers

■ AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Orientation 2 : Poursuivre le développement des mobilités durables

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.



Figure 2 - Plan vert - Chartres Métropole

■ AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Orientation 3 : Maintenir un tissu économique diversifié

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.

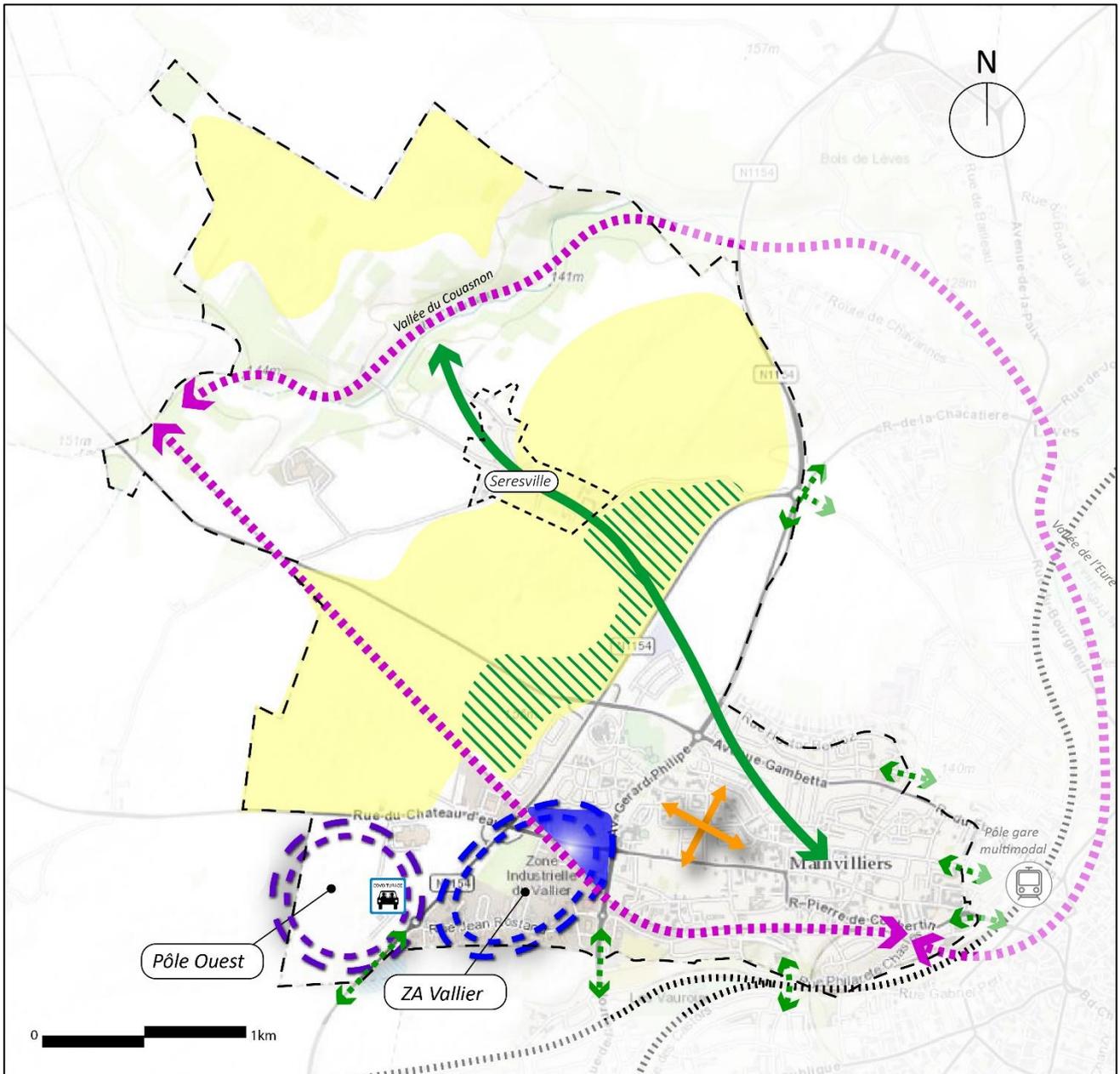


Figure 3 – Pôle Ouest



Figure 4 - Entrée sud de Mainvilliers - D105

■ AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT



Poursuivre le développement des mobilités durables



Constituer un réseau de transports en commun et de pistes cyclables complet à travers la ville



Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville



Assurer la mise en place de continuités douces au niveau des connexions intercommunales (Lèves, Lucé et Chartres)



Relier le centre de Mainvilliers à la vallée du Couasnon et à la vallée de l'Eure en transformant la voie SNCF désaffectée en voie verte dédiée aux mobilités douces



Favoriser le co-voiturage en créant une aire de covoiturage à proximité de la RN1154

Maintenir un tissu économique diversifié



Développer le Pôle Ouest pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois



Favoriser l'optimisation et la mutualisation des emprises foncières dédiées aux activités économiques



Accompagner la mutation d'une partie de la zone d'activité du Vallier vers un quartier multifonctionnel



Maintenir une agriculture pérenne



Espace préférentiel d'accompagnement des projets d'agriculture périurbaine



AXE 2

UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

L'URBANISATION NE DOIT PAS SE FAIRE AU DETRIMENT DU CADRE DE VIE

Le territoire communal est composé de quatre entités paysagères : le plateau urbanisé de Mainvilliers, le plateau agricole de Seresville, la vallée boisée du Couasnon et le plateau agricole de Levesville. Ces différentes entités paysagères sont constitutives d'un cadre de vie de qualité qu'il est important de préserver et de faire découvrir aux habitants.

Cependant, l'absence d'un véritable réseau de cheminements piétons et cyclables limite la découverte du territoire. Ainsi, le maillage du territoire en liaisons douces et la structuration du territoire apparaissent comme une nécessité pour préserver et améliorer la qualité du cadre de vie mainvillois.

Dans un souci de préservation des terres agricoles, l'urbanisation doit se concentrer à l'intérieur de la rocade, induisant des enjeux de bonne intégration des nouvelles constructions, dans des secteurs déjà construits. Il est donc primordial de définir des secteurs privilégiés qui accueilleront les nouveaux projets de la ville :

- Le projet de renouvellement urbain des quartiers Tallemont et Bretagne, qui doit servir à améliorer l'urbanité du centre-ville qui n'est, aujourd'hui, pas assez valorisé et peu lisible. Son caractère urbain, comme ses fonctions d'animation (commerciale, équipements, services) et d'échanges (multimodalité) doivent être renforcés.
- La mutation de la zone d'activités du Vallier vers un nouveau quartier mixte intégrant des activités économiques, des services, des commerces et des habitations.
- Les axes supportant le réseau de transport en commun doivent s'accompagner d'une densification de

ses abords, à la fois pour affirmer le caractère urbain de ces axes et pour privilégier le développement d'une offre en logements bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun.

- La requalification de la voie SNCF inutilisée serait un bon moyen de renouer les liens entre la ville et son environnement naturel.

Ce deuxième axe du PADD met en avant la nécessité de privilégier le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain, afin de préserver la vocation naturelle et agricole du reste du territoire communal, tout en répondant aux objectifs de constructions neuves fixés par le Programme Local de l'Habitat.

L'identification et la préservation de la trame verte, au nord du territoire (vallée du Couasnon notamment) comme dans le tissu urbanisé (espaces verts publics, jardins privés), ainsi que des éléments du patrimoine bâti constitutifs de l'identité mainvilloise participent pleinement à la préservation du cadre de vie.

■ AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

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

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.



Figure 5 - Insertion sur vues - ZAC de Boisville – Source : Etude paysagère – EN PERSPECTIVE



Figure 6 - Entrée du hameau de Seresville - Source : Googlestreetmap

■ AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

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

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, site de Mandéla-Fouré.

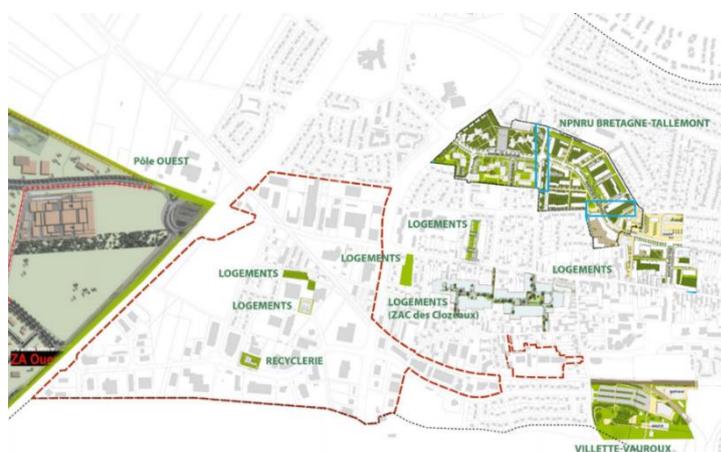


Figure 7 - Etude urbaine ZAC du Vallier - Source : Ville de Mainvilliers

■ AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

Orientation 3 : Renforcer l'urbanité 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.



Figure 8 : Plan guide NPNRU – Secteurs Tallemenont/Bretagne
(réalisation : Urbicus)

■ AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

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.



Figure 9 - Marché de Mainvilliers

■ AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE

Orientation 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte 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.



Figure 11 - Mairie de Mainvilliers

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.



Figure 10 - Eglise de Mainvilliers

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



Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation de manière à conforter le pôle urbain et contenir l'urbanisation au sein du hameau de Seresville

Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs



ZA du Vallier



NPNRU Taillefont/Bretagne
et coeur de ville



ZAC des Clozeaux



Site des Espaces Verts

Une vie locale encore plus dynamique



Faire de l'avenue Gérard Philippe un boulevard urbain pacifié



Préserver et conforter les polarités de quartier existantes :
Gambetta, rue de la République, centre-ville et zone du Vallier



Créer un parc linéaire pour améliorer l'image et le cadre de vie du centre-ville

Préserver le patrimoine bâti et naturel



Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale



Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers



AXE 3

L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

UN DEFI ENVIRONNEMENTAL A RELEVER

Les enjeux environnementaux et de santé deviennent de plus en plus prégnants. Urgence climatique, transition énergétique, amélioration de la qualité de l'air, préservation des ressources, des milieux naturels et de la biodiversité constituent des impératifs du projet de territoire. Le respect de l'environnement est à conjuguer avec les besoins et aspirations des habitants. Cela doit conduire à construire un cadre de vie de qualité favorisant la santé et le bien-être, dans un souci d'équité et de cohésion sociale.

Une orientation forte est de protéger, valoriser et mettre en réseau les grands espaces naturels et agricoles de la « trame verte et bleue », d'introduire plus de nature dans les quartiers habités et de favoriser le développement de la biodiversité. Cette orientation est aussi mise en œuvre dans les espaces urbains par la recherche de modalités de développement qui se réalisent d'abord sur la ville existante, par densification ou renouvellement urbain, qui favorisent des formes bâties compactes, qui limitent l'extension urbaine et qui s'attache à préserver la qualité des sols. Ces modalités de développement doivent également réduire les nécessités de déplacements et inciter à l'usage des transports collectifs, du vélo, de la marche à pied...

Le PADD doit aussi, afin de préserver la sécurité et la santé des habitants, intégrer les contraintes et les risques (naturels et technologiques) du territoire et promouvoir une organisation urbaine qui limite les pollutions et nuisances (qualité de l'air, de l'environnement sonore, qualité des sols, de l'eau, ...).

■ AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

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

Objectif 1 - Contribuer, par un règlement adapté, à l'amélioration thermique et à la diversification des ressources énergétiques pour les constructions existantes.

Objectif 2 - 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 de Mandéla-Fouré) dans une politique volontariste de réduction de la consommation énergétique.

Objectif 3 - 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...).

Objectif 4 - 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 ; permettre le recours aux dispositifs écologiquement performant ainsi que les initiatives innovantes d'isolation des constructions ; favoriser la rénovation thermique du bâti existant.

Objectif 5 - 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.

Objectif 6 - Améliorer les performances énergétiques des nouvelles constructions tout en garantissant le confort d'hiver et d'été. Il s'agira d'adopter une approche bioclimatique pour la construction de nouveaux bâtiments.

■ AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Orientation 2 : Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur

Objectif 1 - Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville via l'ancien tracé de la voie SNCF.

Objectif 2 - 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.

Objectif 3 - 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.

Objectif 4 - Valoriser les espaces boisés d'importance situés dans le milieu urbain : site des Vauroux, bois du Château.

Objectif 5 - 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.

Objectif 6 - Préserver et relier chaque fois que possible les bosquets et les haies, en particulier sur le plateau de Levesville.

Objectif 7 - Permettre dans les projets d'urbanisation futurs, le développement de la trame verte en intégrant des aménagements paysagers de qualité qui constitueront de nouvelles continuités écologiques et veiller à la mise en place de plusieurs strates (arborées, arbustives et herbacées).

Objectif 8 - Poursuivre la valorisation des bords du Couasnon dans le cadre du Plan Vert et des mares de Mainvilliers en conservant leur caractère naturel 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.

Objectif 9 - 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.

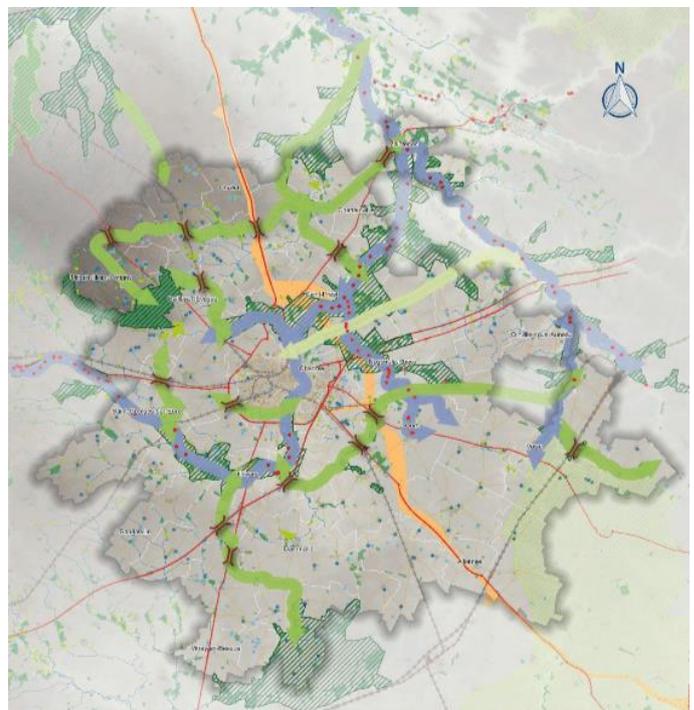


Figure 12 - Trame verte et bleue - Source : Plan vert - Chartres Métropole

■ AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Orientation 3 : Préserver la ressource en eau

Objectif 1 - 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 et privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Objectif 2 - 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.

Objectif 3 - Encourager la récupération (cuves) et la réutilisation des eaux de pluie pour réduire les consommations d'eau potable.

Objectif 4 - 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.

Objectif 5 - Mettre en place une gestion alternative des eaux de pluie sur l'ensemble de la commune.



Figure 13 - Station d'épuration - Mainvilliers

■ AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

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

Objectif 1 - 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.

Objectif 2 - Tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappe affleurante dans le PLU.

Objectif 3 - Prendre en compte le risque de Transport de Matières Dangereuses par voies routières et ferroviaires (RN1154 et voie ferrée).

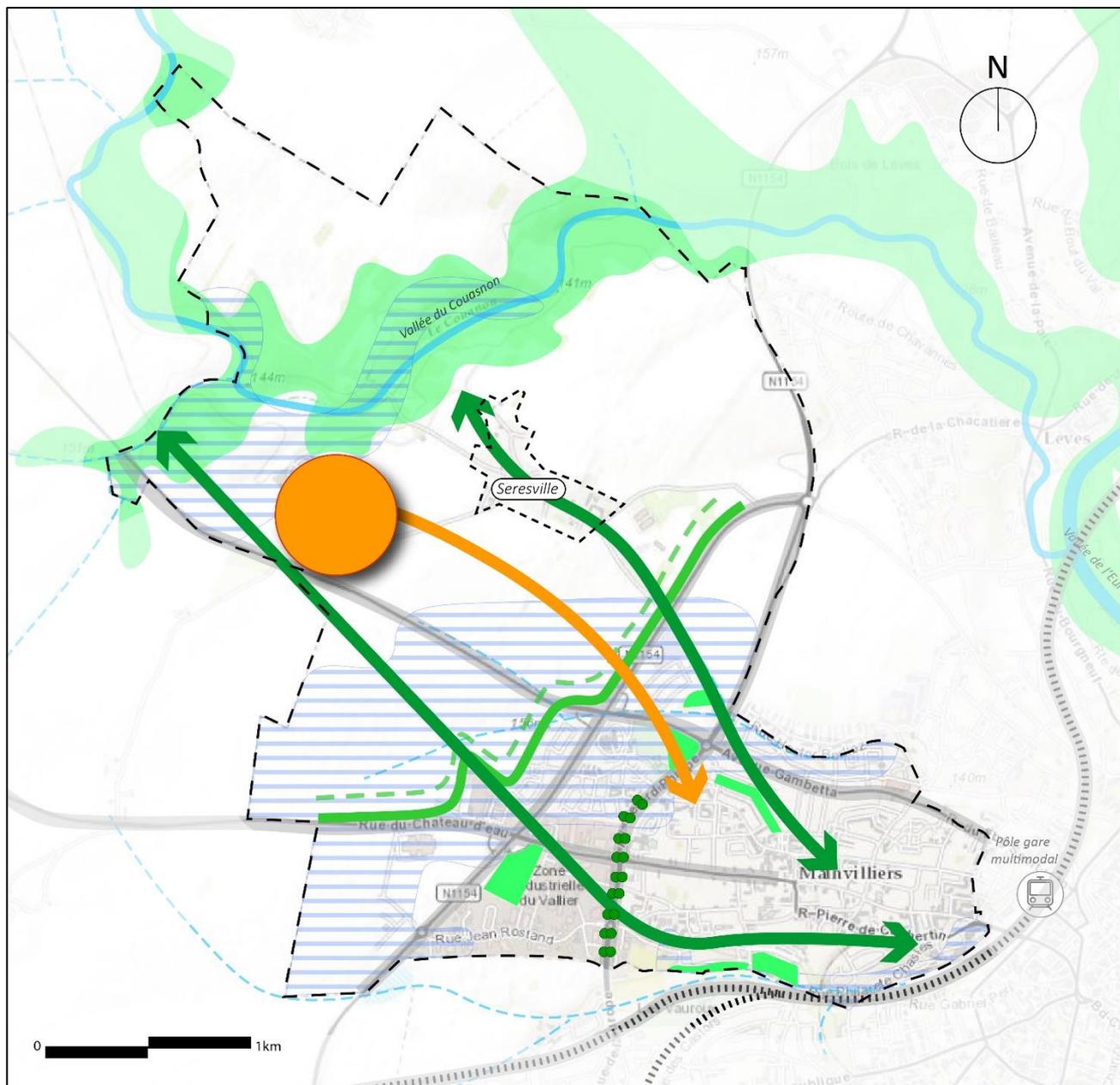
Objectif 4 - Réduire les besoins de déplacements en véhicule motorisé des usagers de la ville afin de limiter les nuisances dues aux émissions de CO2.

Objectif 5 - Protéger les habitants dans les secteurs soumis aux nuisances sonores (RN1154, RD24, RD105, RD939 et la ligne Paris-Brest).



Figure 14 : Quartier de Boisville à proximité de la RN1154

■ AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET POUR FAIRE FACE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE



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



Conforter l'activité du centre de valorisation, de collecte et de traitement des déchets



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

Favoriser la biodiversité et les îlots de fraîcheur



Trame verte à préserver (vallée du Couasnon, espaces verts en zone urbaine)



Zone de transition paysagère à ménager entre la zone urbaine et les espaces agricoles



Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon et le centre-ville via Seresville et l'ancien tracé de la voie SNCF



Renforcer la présence des arbres dans les rues et les espaces publics : avenue Gérard Philippe...

Préserver la ressource en eau



Trame bleue à préserver (Couasnon et rus des plateaux agricoles)

Préserver les habitants vis-à-vis des risques



Anticiper les risques naturels liés à l'eau (remontée de nappes, inondations)



Protéger les habitants des risques liés aux axes de transport (nuisances sonores, transport de matières dangereuses)



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION 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'application du ZAN a été détaillée dans la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols qui vient préciser la comptabilisation de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (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.**

L'analyse a donc permis d'établir qu'entre 2012 et 2022, l'extension urbaine s'est élevée à **93 ha**, induite par différents projets communaux (9,5 ha) et métropolitains (83,5 ha) (cf. *tableau 1*).

Deux grands projets protégés par Chartres 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 Seresville (0,7 ha), **portant l'extension urbaine à 93 ha.**

Tableau 1 : détail de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en extension urbaine

Porteur de projet	Nom projet	Surface consommée entre 2012 et 2022 en extension (m ²)
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)

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.