

PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE MAINVILLIERS

# 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation



# TABLE DES MATIERES

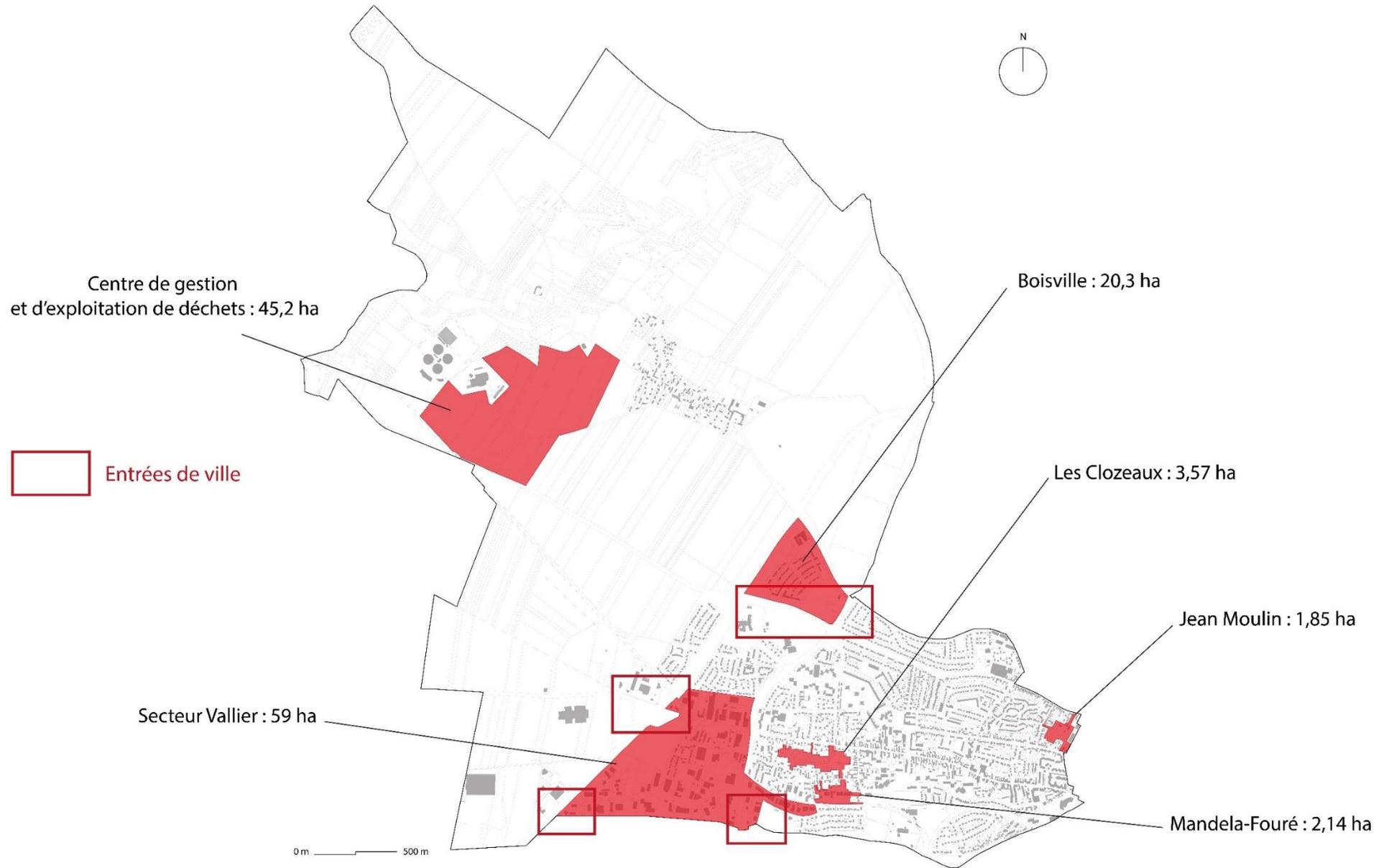
Table des matières.....	3	2.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques .....	44
Introduction .....	5	2.4. Schémas D’OAP .....	45
A. OAP Thématiques.....	7	3. Secteur Vallier .....	46
1. Circulations douces .....	8	3.1. Contexte et objectifs.....	46
1.1. Contexte et objectifs .....	8	3.2. Programme .....	47
1.2. Programme & schéma.....	10	3.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques .....	48
1.3. Schéma d’OAP.....	15	3.4. Schémas d’OAP.....	49
2. Trames écologiques.....	16	3.5. Coupe de référence illustrative : l’avenue Gérard Philippe réaménagée en boulevard urbain.....	51
2.1. Contexte et objectifs .....	16	4. Secteur Mandela-Fouré.....	53
2.2. Schémas d’OAP .....	18	4.1. Contexte et Objectifs .....	53
2.3. Programme .....	21	4.2. Programme .....	54
2.4. Orientations architecturales, urbaines, paysagères et écologiques.....	28	4.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques .....	54
3. Patrimoine .....	33	4.4. Schéma d’OAP .....	55
3.1. Contexte et objectifs .....	33	5. Secteur Boisville.....	56
3.2. Programme .....	34	5.1. Contexte et objectifs.....	56
3.3. Schéma d’OAP.....	35	5.2. Programme .....	57
B. OAP Sectorielles .....	38	5.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques générales	57
1. Secteur Clozeaux .....	39	5.4. Schéma d’OAP .....	58
1.1. Contexte et objectifs .....	39	6. Centre de gestion et d’exploitation des déchets ménagers (CMTV).....	59
1.2. Programme .....	40	6.1. Contexte et objectifs.....	59
1.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques.....	40	6.2. Programme .....	60
1.4. Schémas D’OAP.....	42	6.3. Phasage.....	61
2. Secteur Jean Moulin .....	43	6.4. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques générales	62
2.1. Contexte et objectifs .....	43	6.5. Schéma d’OAP .....	63
2.2. Programme .....	44		

7.	Entrées de ville.....	64
7.1.	Contexte et objectifs.....	64
7.2.	Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques générales	65
7.3.	Orientations propres aux entrées de ville Nord.....	67

## INTRODUCTION

La commune souhaite élaborer trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sept OAP sectorielles pour répondre aux différents enjeux auxquels fait face son territoire, et en particulier les secteurs concernés.

Nature	Nom	Superficie	Objectif général
OAP Thématiques	Circulations douces	Générale	Développer un réseau de circulations douces complet et sécurisé sur l'ensemble de la commune.
	Trames écologiques	Générale	Préserver les composantes principales de la trame écologique actuelle (trame verte et bleue, trame noire, trame brune) et reconstituer un maillage complémentaire urbain à travers les nouveaux aménagements.  Constituer un réseau d'espaces paysagers de qualité, associant les espaces naturels, les espaces urbains publics et intimes, complété par un programme paysager pour les bords de ville.  Sensibiliser les habitants aux bonnes pratiques en matière d'accueil de la biodiversité à travers des préconisations de gestion et d'aménagement.
	Patrimoine	Générale	Repérer, protéger et valoriser les éléments de patrimoine bâti remarquable de la commune.
OAP Sectorielles	Jean Moulin	1,85 hectares	Préserver le cœur d'îlot végétalisé situé entre la rue Jean Moulin et les avenues Gambetta et Pierre Chenais, en ouvrant au public une partie des jardins situés en fond de parcelle.
	Les Clozeaux	3,57 hectares	Réaliser une opération d'aménagement en densification d'une dent creuse (logements)
	Secteur Vallier	59 hectares	Encadrer la mutation d'une partie du secteur vers de l'habitat
	Mandela-Fouré	2,14 hectares	Encadrer la mutation et le désenclavement du site vers un nouveau quartier d'habitat
	Boisville	20,3 hectares	Encadrer l'urbanisation de la partie sud du secteur
	Centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers (CMTV)	45,2 hectares	Créer un centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers dans le prolongement de l'Unité de Valorisation Energétique existante
	Entrées de ville	4 entrées de ville	Requalifier et harmoniser les entrées de ville



## **A. OAP THEMATIQUES**

---

# 1. CIRCULATIONS DOUCES

## 1.1. Contexte et objectifs

La ville de Mainvilliers souhaite définir une politique globale de développement des mobilités douces. Pour ce faire, elle a élaboré un schéma directeur cyclable dont les préconisations se retrouvent dans cette OAP. Le schéma directeur cyclable 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.

Les objectifs de cette OAP sont de :

- Relier les principaux pôles générateurs de déplacements ;
- Améliorer et développer les liaisons à l'échelle du territoire et notamment leur lisibilité/continuité en connectant les zones 30 et en améliorant leur traitement ;
- Développer les aménagements connexes, plus particulièrement en proposant une offre de stationnements adaptés et équipements spécifiques à proximité des pôles générateurs ;
- Améliorer la prise en compte d'aménagements cyclables dans les projets urbains ;
- Sécuriser et développer les liaisons cyclables aménagées ;
- Développer les cheminements piétons sur le plateau et les franges de la ville.

Elle 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 Couason, Seresville et le centre-ville pour notamment favoriser l'accès à la vallée de l'Eure (La Véloscénie).
- Transformer la voie SNCF inutilisée 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.

### Etat actuel du réseau de circulations douces

L'état actuel du réseau de circulations douces est encore trop lacunaire, notamment sur le plateau agricole et certaines voies transversales de la ville.

#### Plateau :

- Vers la vallée du Couason,
- Rue de la Mare Corbonne,
- RD105.

#### Partie urbaine :

- Rue Jean Rostand,
- Avenue de la République,
- Rues Henri Dunant et du 14 juillet.

Des carrefours présentent dont difficilement franchissables par les piétons et les cyclistes.

-  Aménagement en site propre (ayant son propre axe séparé de l'axe véhicule : piste cyclable)
-  Voie partagée avec véhicule motorisé (s'étend hors de zone circulation apaisée : bande cyclable)
-  Voie en zone de circulation apaisée (Z20 et Z30)
-  Voie partagée avec piétons (s'entend partagée avec piétons uniquement)
-  Réseau de cheminements connectant les quartiers entre-eux et avec les espaces agro-naturels de la commune
-  Carrefour difficilement franchissable par les piétons et cyclistes
-  Liaison douce lacunaire



## 1.2. Programme & schéma

### AXE 1 – Vers l'intermodalité des déplacements

- Assurer l'intermodalité entre le vélo et les différents modes de déplacements en commun (bus, train, ...) ;
- Desservir les polarités urbaines (centre-bourg Seresville, centre-ville), les zones d'emplois et touristiques (ZAC et ZAE, les grands équipements et particulièrement les établissements scolaires).

### AXE 2 – Des aménagements cyclables continus, sécurisés et homogènes

- Mettre en conformité les aménagements cyclables existants ;
- Assurer un réseau cyclable continu et particulièrement résorber les coupures urbaines ;
- Assurer la lisibilité du réseau cyclable avec une signalétique adaptée ;
- Renforcer la prise en compte des aménagements cyclables dans les opérations d'urbanisme, et encourager le développement d'une politique de stationnement vélo dans les bâtiments neufs (habitation et bureau) ;
- Assurer l'entretien et le respect des aménagements cyclables ;
- Assurer des continuités cyclables avec les territoires voisins ;
- Structurer une offre loisirs.

### AXE 3 – Une offre de stationnement et des services structurés

- Mettre à disposition une offre de stationnement suffisante et sécurisée sur l'espace public, les pôles d'échanges multimodaux et pour la desserte des grands équipements ;
- Assurer un équilibre de l'offre stationnement vélo sur le territoire ;
- Accompagner les politiques régionales de mise en œuvre de consignes à vélos et de services de locations (véligo, véligo location) ;
- Proposer de nouveaux services adaptés au développement de la pratique du vélo (borne de recharge VAE, totem de réparation vélo en libre-service, station de gonflage, etc.).

Le schéma directeur cyclable propose 3 phases pour :

Permettre la cyclabilité des espaces :

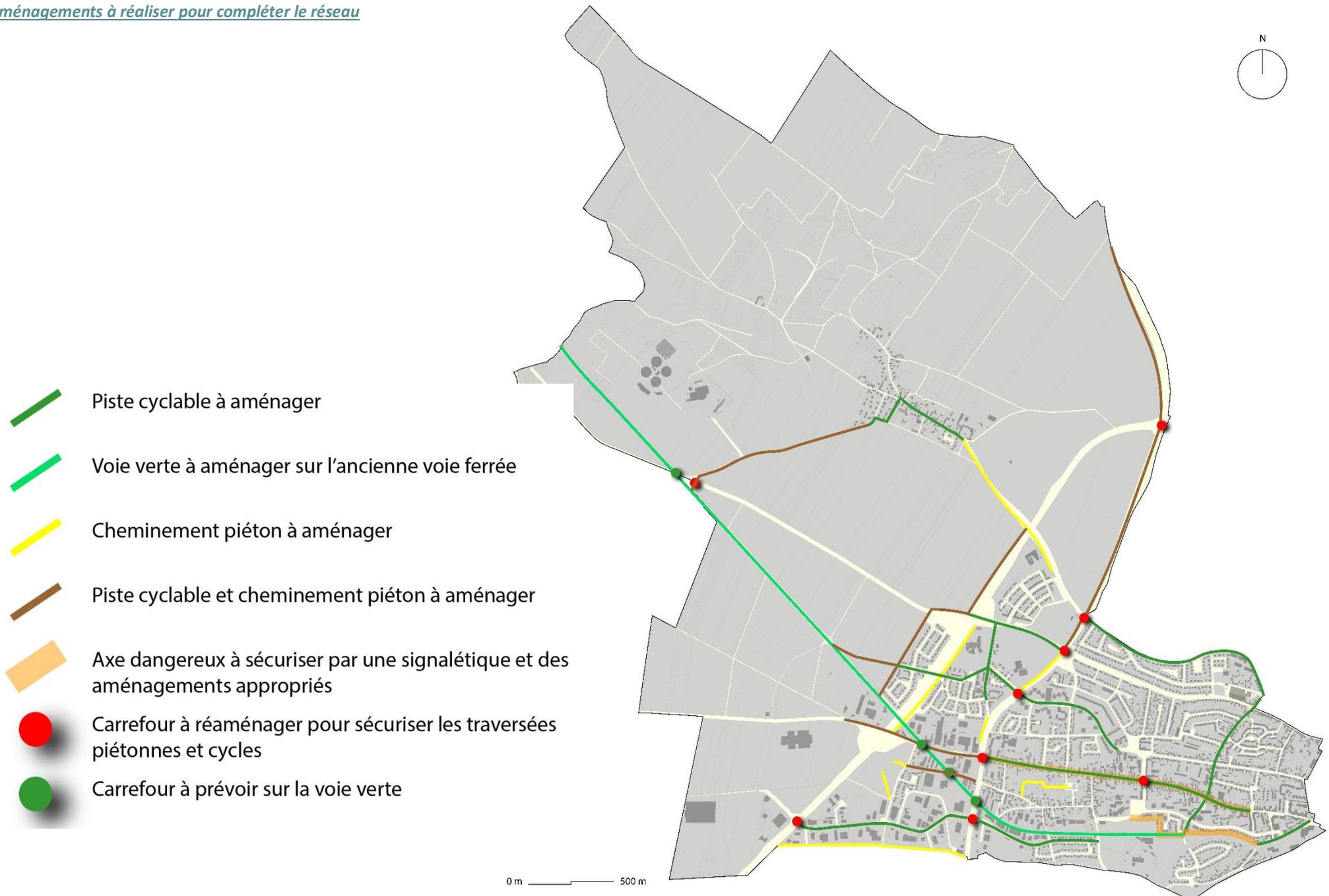
A partir de la trame existante, 3 itinéraires cyclables sont prévus : le maillage principal, le maillage secondaire et le maillage touristique/local.

Ces linaires cyclables comprennent différentes typologies d'aménagement (bandes et pistes cyclables à sens unique et double sens, chemins ruraux) qui nécessitent différents types de travaux (jalonnement, signalisation, aménagement ponctuel et linaire d'équipement, réfection ou création de voirie). La sécurisation des déplacements, via la modération de la vitesse autour des giratoires et carrefours le long des pistes cyclables notamment, est également prévue.

Equiper en service les itinéraires :

Des mobiliers spécifiques seront mis en place au sein des itinéraires cyclables avec une offre de services (stationnement et entretien) structurée selon les particularités des lieux desservis. A usage plus ou moins autonome, il s'agit de parc de stationnements couverts et non-couverts, de courte et longue durée, de stations de gonflage, de réparation et de recharge de vélo à assistante électrique.

Aménagements à réaliser pour compléter le réseau

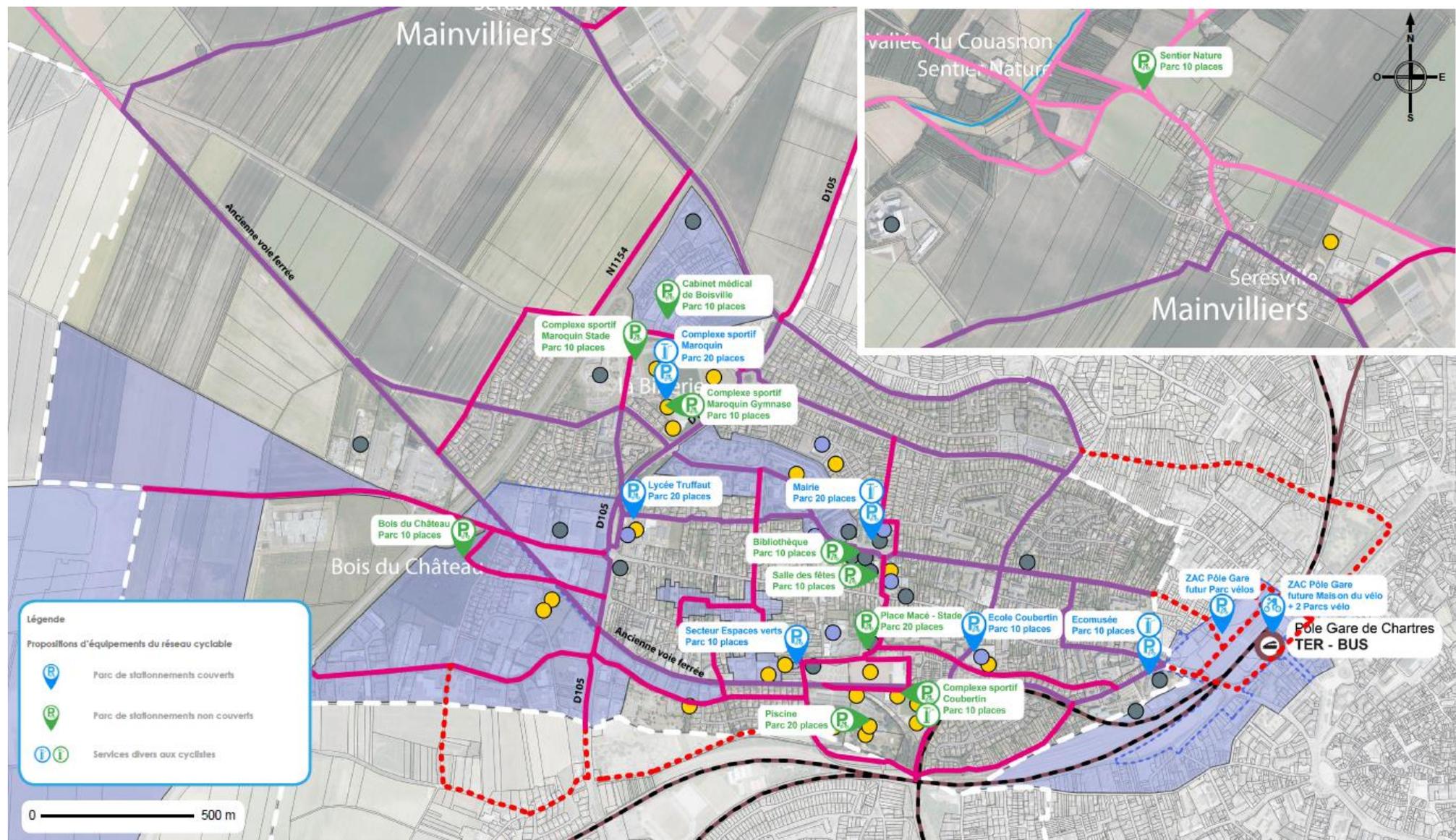


Phasage du réseau à compléter



Phase 1	Phase 2	Phase 3
<p><b>Axe dangereux à sécuriser</b> : chemin le long de la voie ferrée</p> <p><b>Chemin piéton</b> : Bois du Château, avenue Gérard Philippe, ZAC des Clozeaux</p> <p><b>Voie cyclable</b> : av. de la Résistance et Bretagne, rue du 14 Juillet</p> <p><b>Piste cyclable et chemin piéton</b> : avenue Gérard Philippe</p>	<p><b>Axe dangereux à sécuriser</b> : rue de la République</p> <p><b>Chemin piéton</b> : RD 105.1</p> <p><b>Voie cyclable</b> : rue Hector Berlioz, RD939, av. Maurice Maugé, rue Robert Bienfait, Roland Buthier, de la République, Jean Rostand</p> <p><b>Piste cyclable et chemin piéton</b> : allée du Bois du Château, rue du Château d'Eau, frange urbaine Grandes Ruelles et Boisville</p> <p><b>Voie verte</b> : ancienne voie ferrée</p> <p><b>Carrefours à sécuriser</b> : rue de la République, av. Gérard Philippe, N1154, RD939</p>	<p><b>Chemin piéton</b> : sud du Vallier</p> <p><b>Voie cyclable</b> : rue Paul Langevin, Philarète Chasles</p> <p><b>Piste cyclable et chemin piéton</b> : RD105, rue de la Mare Corbonne</p>

*Stationnements vélo à prévoir (extrait du schéma directeur cyclable)*



### Orientations architecturales, urbaines, paysagères

Outre l'usage touristique lié au cyclotourisme (vers les *véloroutes* et le centre-ville de Chartres), les liaisons nouvelles devront permettre 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.

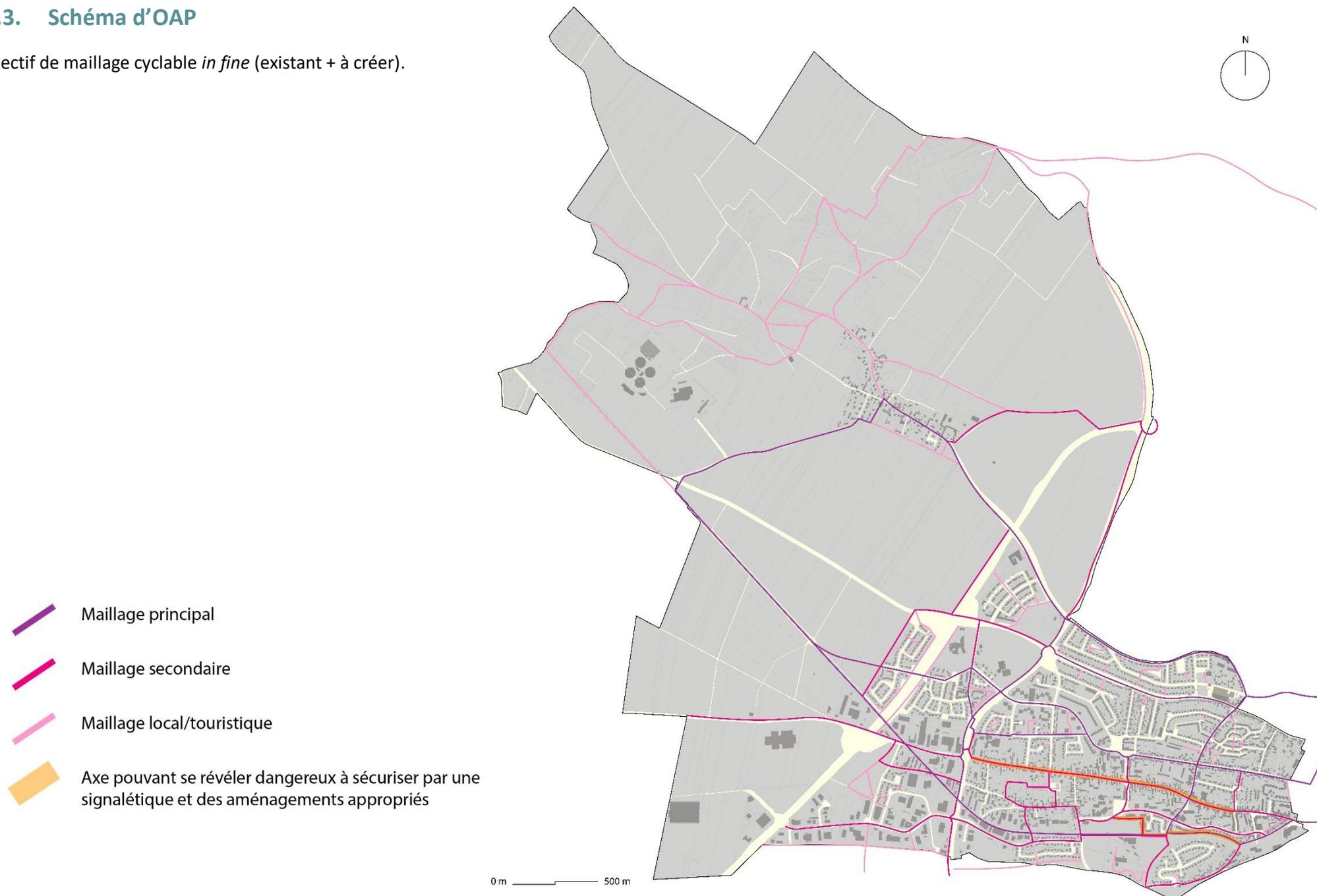
Il est important d'implanter un réseau complet de circulation. L'orientation du PLU (chapitre enjeux et qualité paysagère : continuité et articulation) propose la trame d'un réseau de chemins connectant les quartiers aux espaces agro-naturels de la commune. Cette trame est structurée par une vaste boucle reliant la vallée de l'Eure, le Couasnon et l'ancienne voie ferrée, une articulation aux bord urbain alternative à la RN pour les liaisons douces, et la valorisation du patrimoine naturel de la vallée du Couasnon et du hameau de Seresville. Différents projets permettront cette mise en réseau complète :

- L'aménagement **d'une voie verte ou d'une piste cyclable sur l'ancienne voie ferrée.**
- Le développement des trames cyclables urbaines via **une spécifique de voies** pour chacun des tronçons.
- **Une signalétique claire** encourageant et facilitant la pratique de la trame par les usagers.
- La création **d'un cheminement piéton entre la zone périphérique d'habitation et les terres agricoles** permettrait le renforcement du lien entre ces deux espaces. Une haie/végétation encadrera ce cheminement afin d'en faire une aménité praticable pour les piétons et cyclistes.
- Certains axes doivent être sécurisés par une signalétique et des équipements appropriés, c'est le cas du chemin le long de la voie ferrée et de la rue de la République. Le réaménagement de certains carrefours et giratoires dans les trames urbaines (sur la D105, N154, D24 et rue de la Marre

Corbonne) et l'aménagement de carrefour sur la voie verte sécurisera les traversées piétonnes et cycles via une modération de la vitesse.

### 1.3. Schéma d'OAP

Objectif de maillage cyclable *in fine* (existant + à créer).



## 2. TRAMES ECOLOGIQUES

### 2.1. Contexte et objectifs

Cette thématique est également en lien avec la thématique paysage.

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. »

L'identification et la valorisation d'une trame verte et bleue consistent à mettre en œuvre et à préciser dans le PLU les orientations du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et des éléments de l'agglomération.

La présente OAP s'articule avec le règlement écrit et le règlement graphique qui régissent l'occupation et la constructibilité du sol.

#### a) DEFINITION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie.

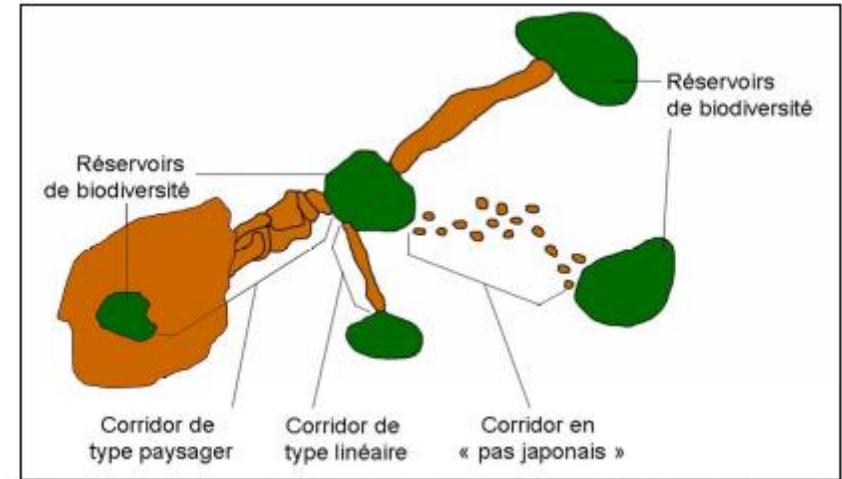


Schéma d'un réseau de continuités écologiques (Hesse 2012, d'après 1<sup>er</sup> guide COMOP TVB)

#### b) ET A MAINVILLIERS

Sur le territoire, on constate globalement la présence de deux entités qui se font face : une trame ou matrice agricole forte à l'Ouest et urbaine à l'Est.

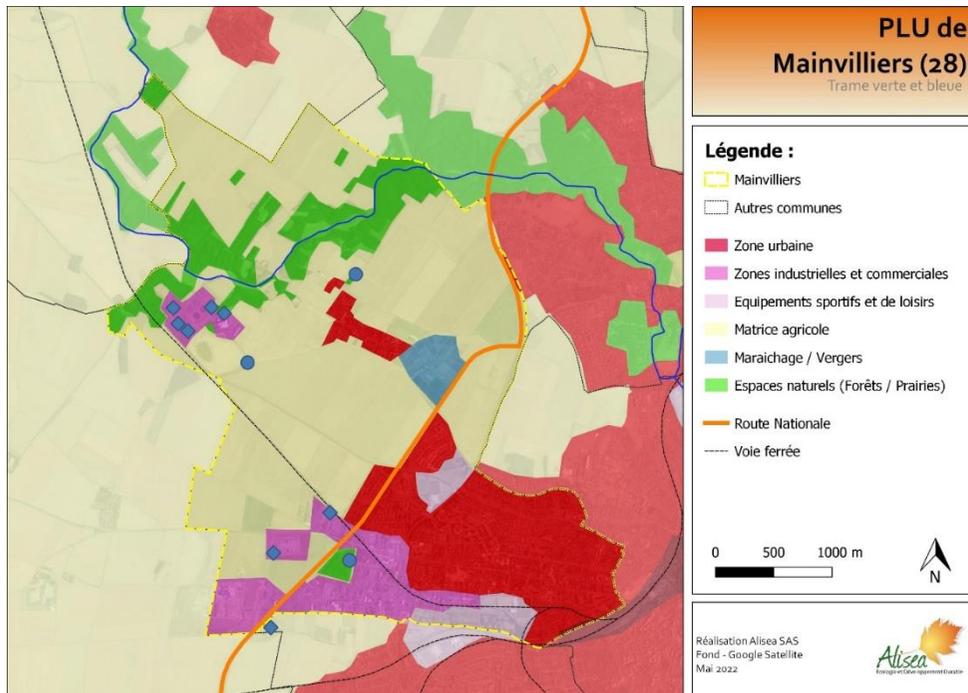
Si la trame agricole présente une bonne perméabilité pour les espèces les plus mobiles, elle est en revanche peu support de biodiversité en raison de la faible diversité des habitats et des pratiques culturelles. En revanche, la trame urbaine peut présenter une mosaïque de micro-habitats mais qui sont fragmentés et ne remplissent pas un rôle de support efficace pour les espèces.

Cependant, il existe un marqueur fort en limite Nord-Ouest du territoire qui est peu valorisé et peu relié à la ville : la Vallée du Couasnon et les espaces boisés ou herbacés attenants et qui constituent un réservoir fort de biodiversité sur le territoire autant qu'une continuité.

Par ailleurs, dans la partie urbaine, il existe également une trame peu palpable et méconnue qui résulte de l'urbanisation historique avec des cœurs d'îlots restant confidentiels mais qui apporte un support et une continuité aux espèces.

Cette OAP vise donc à préserver et renforcer les secteurs jouant un rôle particulier au sein de la trame verte et bleue :

- Vallée du Couasnon et espaces attenants,
- Matrice agricole (y compris espaces de maraichage et vergers de Seresville),
- Bois du Château,
- Parc Sud,
- Continuité urbaine (ancienne voie ferrée, alignement boisé...),
- Cœurs d'îlots,
- Interfaces ville / espace agricole



Par ailleurs, l'OAP « Trames écologiques » doit permettre d'amorcer une réflexion sur deux autres trames nécessaires aux écosystèmes :

### Trame noire

La pollution lumineuse a de nombreuses conséquences sur la biodiversité. La lumière artificielle nocturne possède en effet un pouvoir d'attraction ou de répulsion sur les animaux vivant la nuit mais également peut conduire à des dérèglements hormonaux ou comportementaux. Ce phénomène impacte les populations et la répartition des espèces : certaines d'entre elles (insectes, oiseaux, etc.) attirées par les points lumineux, sont inévitablement désorientées vers des pièges écologiques. D'autres qui évitent la lumière (chauves-souris, mammifères terrestres, lucioles, vers luisants, etc.) voient leur habitat se dégrader ou disparaître. L'éclairage artificiel peut ainsi former des zones infranchissables pour certains animaux et fragmenter les habitats naturels. Il apparaît donc indispensable de préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne : la Trame noire.

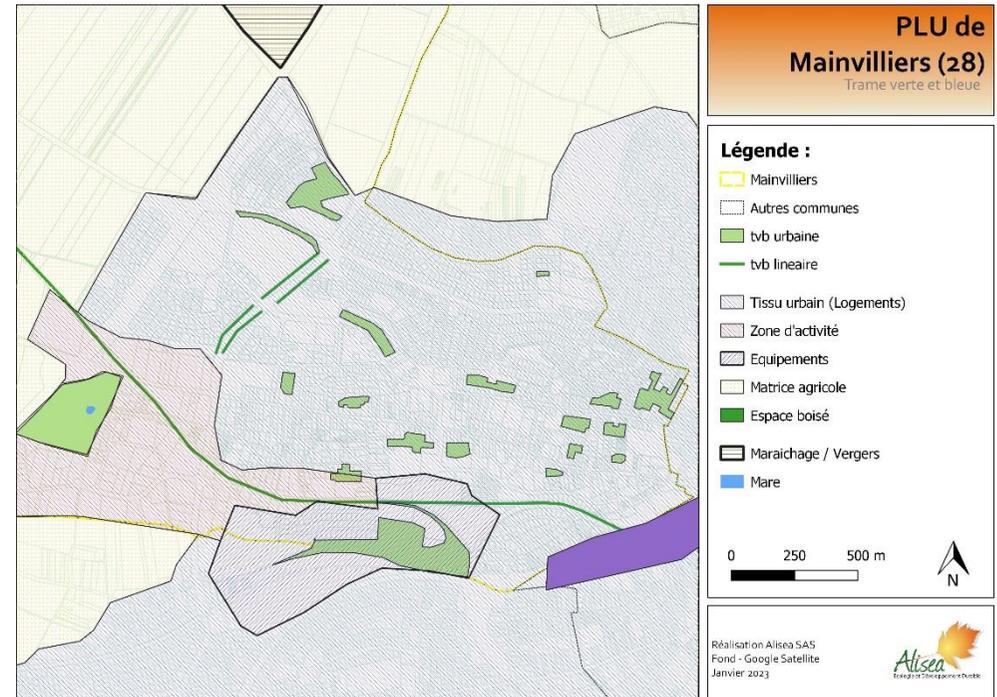
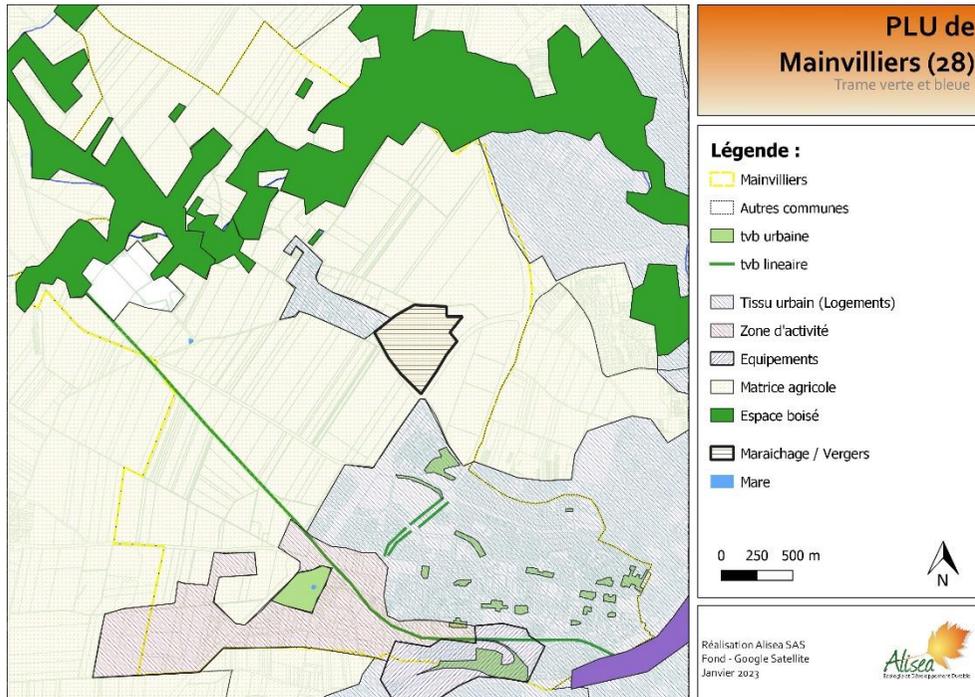
### Trame brune

Les sols constituent un habitat pour de nombreux groupes biologiques. Ces premiers centimètres de la croûte terrestre abritent en effet des bactéries, champignons, faune invertébrée (nématodes, collemboles, lombrics, ...), des mammifères (rongeurs, insectivores, carnivores et autres constructeurs de terriers, galeries) ou encore des végétaux (par leur système racinaire). Pour tous ces organismes, le sol est à la fois un lieu de vie et de déplacement. Ces déplacements sont susceptibles de se heurter à de nombreux obstacles souterrains. Les sociétés humaines colonisent en effet fortement le compartiment du sol : fondation des habitations, réseau de transport d'énergie (ex : gazoducs) ou de personnes (ex : métro). Certaines activités humaines, comme l'extraction de matériaux ou l'agriculture, ont également des incidences directes sur le sol. En ville, les espaces de pleine terre peuvent être rares ; de nombreux espaces verts (par exemple en bords de rues) se limitent à des grands bacs de terre sans communication réciproque. Pourtant les arbres peuvent aussi avoir besoin d'échanger des nutriments entre eux via leurs racines.

Face à cela, il paraît essentiel de préserver une continuité écologique dans le sol, en complément de la continuité écologique en surface (zones non imperméabilisées) déjà prise en compte par la TVB.

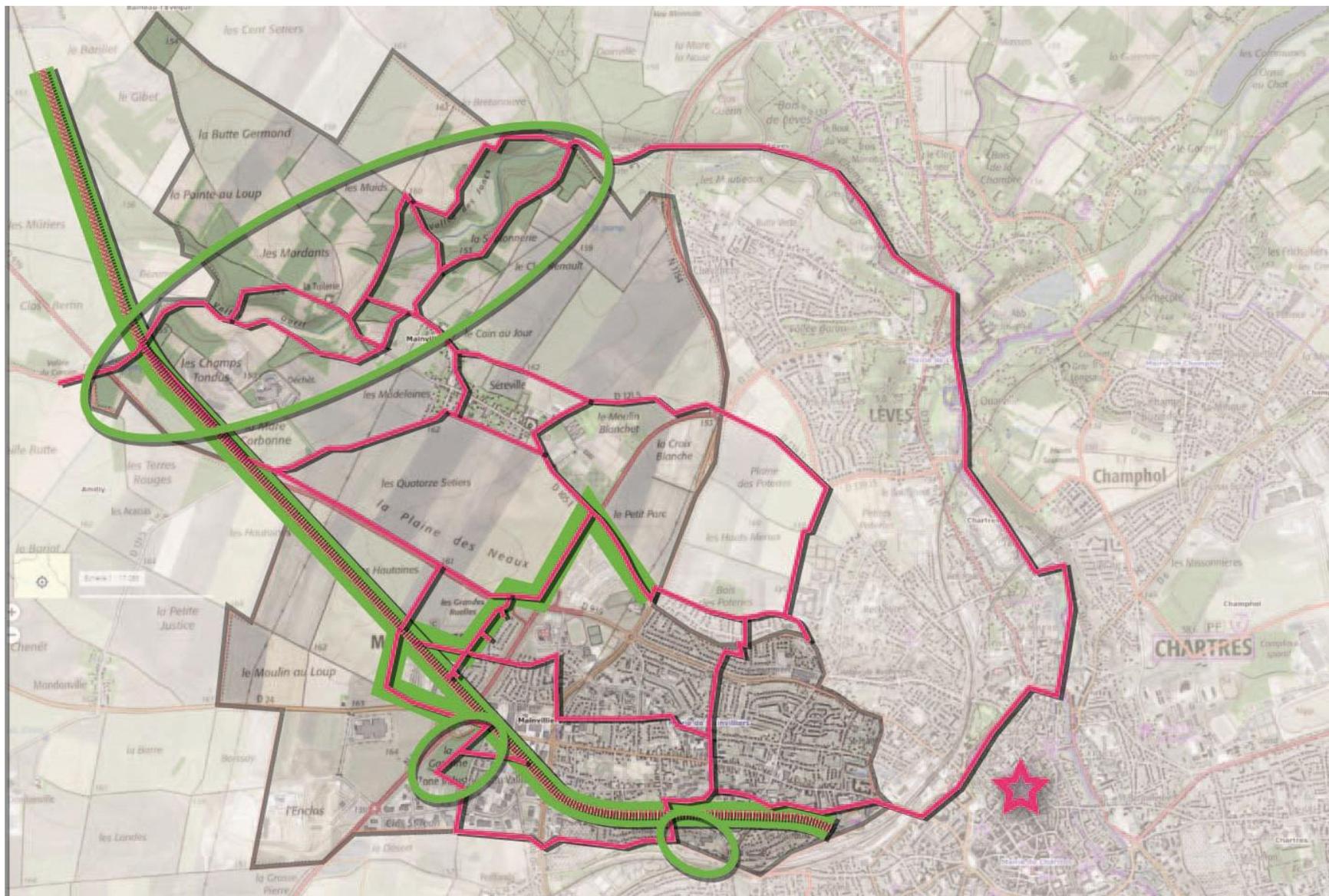
## 2.2. Schémas d'OAP

Trame verte et bleue (TVB) identifiée :

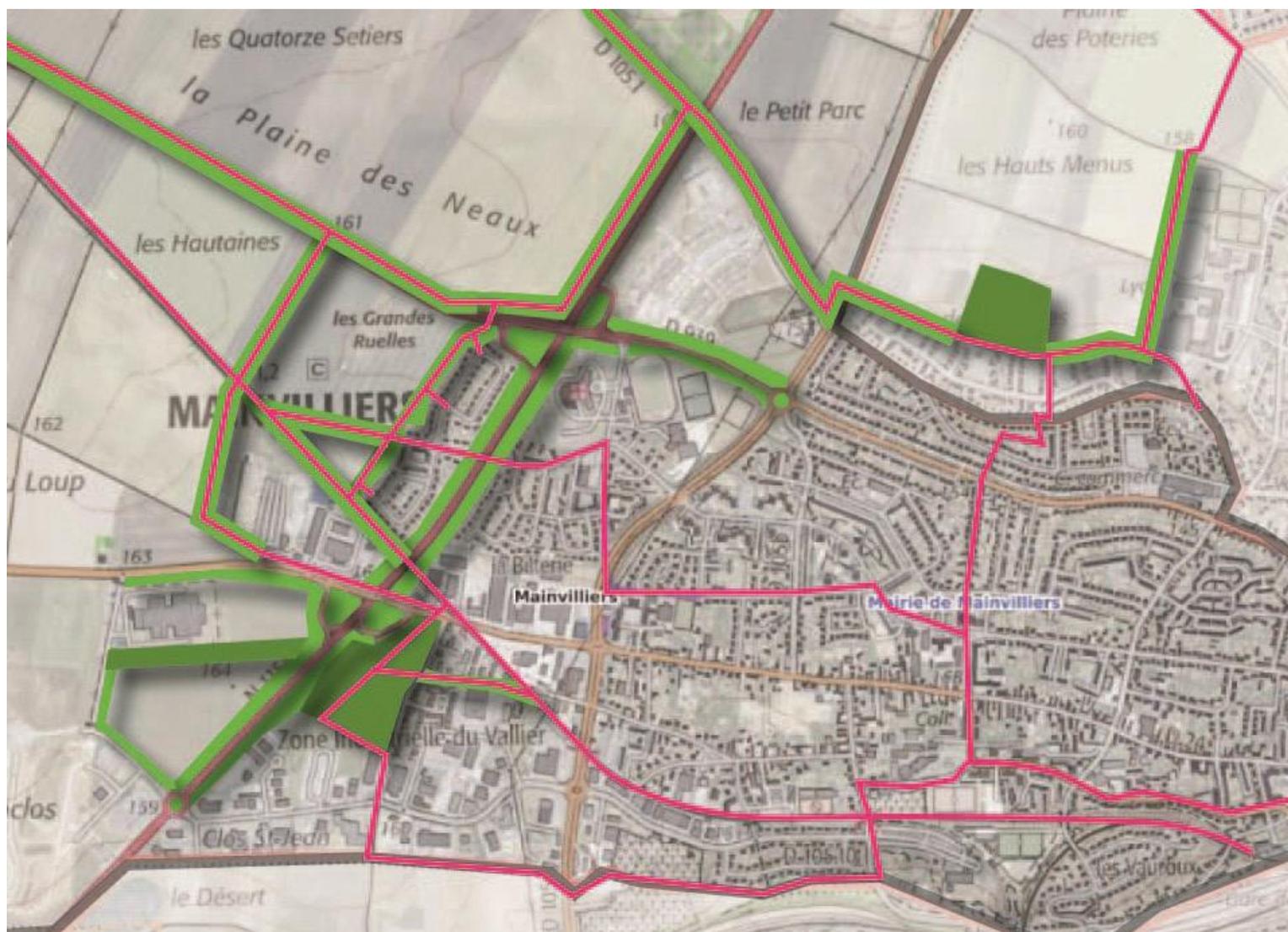


La configuration spécifique du territoire communal invite à développer des dispositions de qualité paysagère, fondées sur deux grands axes :

- Le cadre agro-naturel dont la zone urbaine est immédiatement voisine, à valoriser par le traitement des bords de ville et les accès au réseau de vallées ;
- L'inventaire, la protection, éventuellement la valorisation des espaces paysagers situés au sein des tissus urbains, qu'ils soient publics (parc des sports) ou privés (cœurs d'îlots jardinés).



*Schéma : un possible réseau de chemins connecte la ville aux vallées et au bord de ville. En traitant le bord de ville, ce sont les entrées de ville qui sont marquées. La sensation de franchir un seuil lisible, en l'occurrence grâce à la présence des arbres, renforce la compréhension du territoire et le côtoiement avec les paysages agro-naturels.*



*Schéma pour une valorisation des paysages en bord de ville. Un réseau de cheminements articule fortement les tissus urbanisés et le paysage agro-naturel, saisissant toutes les occasions de franchir la voie de contournement, de poursuivre les voiries existantes, de multiplier les possibilités de boucles dans le paysage du quotidien. Sur la base des deux boisements existants, les espaces sont généreusement arborés de sorte à constituer une « lisière urbaine » lisible. Les plantations d'arbres sont organisées dans tous les abords routiers disponibles, les échangeurs, les centres des ronds-points, et accompagnent les chemins. Ils permettent alors également de produire des espaces de fraîcheurs appréciables en été.*

## 2.3. Programme

Les prescriptions et recommandations en matière de Trame Verte et Bleue, Trame noire et Trame brune sont :

- Valables sur l'ensemble du territoire (avec des éléments plus ou moins forts de protection selon la nature du site recensé et des espèces présentes ou potentiellement présentes qu'il abrite. Il pourra être identifié des réservoirs de biodiversité, des espaces relais, des continuités...),
- Evolutives en fonction des éléments de biodiversité qui seraient découverts sur le territoire au fil du temps mais également en fonction de l'évolution du statut des espèces (par exemple une espèce et son habitat qui serait en danger dans quelques années),
- Non contradictoires et complémentaires des OAP sectorielles et le règlement de zonage,
- Pédagogique pour une meilleure appropriation par les parties prenantes du territoire (Habitants, entreprises, agents...).

Ainsi, il s'agit de proposer ici, en plus d'une action de protection, une stratégie écologique au grand principe d'urbanisation :

- Intégration de la nature en ville et préservation des éléments existants (prise en compte des caractéristiques initiales de la parcelle dans les projets),
- Utilisation d'essences locales adaptées et diversification des strates végétales (arborées, arbustives, herbacées),
- Installation d'éléments d'accueil dans le bâti et les espaces verts,
- Perméabilité des parcelles.

### 2.3.1. Stratégie de préservation et valorisation des trames écologiques

#### a) PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE EXISTANTE

- Action A1 : Protéger la vallée du Couasnon (et sa structure globale), les boisements (bois du Château), la matrice agricole et les vergers / maraichages, les cœurs d'îlots, les continuités constituées ou en devenir (voie SNCF inutilisée).
- Action A2 : Conserver les éléments locaux structurants de la trame verte et bleue telles que les structures végétales (arbres isolés, alignements, haies, mares, topographie...) à travers le PLU et/ou la mise en œuvre de nouveaux projets d'aménagements / de constructions.

#### b) RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Action B1 : Compléter le maillage végétal et augmenter le potentiel d'accueil en prévoyant une végétalisation améliorée des projets : essences locales adaptées, diversifiées (pas de monospécifique, pas d'espèces exotiques envahissantes ou invasives), multistrates, permettant le nourrissage de la faune (fleurs, fruits, etc.) ...
- Action B2 : Rendre le bâti attractif aux espèces en intégrant des structures d'accueil (gîtes, nichoirs, toitures végétalisées, murs végétalisés...).
- Action B3 : Prendre en compte le risque de collision des espèces sur les vitrages des différents projets.
- Action B4 : Renforcer la perméabilité de la partie urbaine en intégrant des systèmes de franchissement des clôtures pour la petite faune.

#### c) PRENDRE EN COMPTE LA TRAME NOIRE DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- Action C1 : Limiter l'utilisation de l'éclairage urbain dans les nouveaux projets et faire évoluer l'éclairage des secteurs existants.
- Action C2 : Mettre en place une charte concernant le matériel d'éclairage (mâts de faible hauteur, programmeur, longueur d'ondes adaptée...).

d) PRENDRE EN COMPTE LA TRAME BRUNE DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- Action D1 : Protéger les cœurs d'îlots dont les sols sont historiquement préservés de l'urbanisation moderne (compactage limité, faune du sol maintenue).
- Action D2 : Maintenir des espaces de pleine terre dans les projets.
- Action D3 : Utilisation de revêtements poreux et maintien de continuité dans le sol.

### 2.3.2. Connecter la vallée du Couason

Le motif le plus marquant des paysages naturels se trouve à seulement 3 km du centre-ville, soit moins d'une heure de marche et quelques minutes à vélo. Un programme de valorisation peut porter sur les cheminements possibles vers et dans la vallée, incluant optionnellement l'ancienne voie ferrée.

Une voie verte aménagée sur la voie ferrée serait très appropriée, en permettant de se rendre à la vallée, tout en desservant certains des espaces paysagers les plus intéressants (bois du Château, parc des sports), les quartiers sud, le futur quartier Mandela.



*Ambiance proche de la nature dans la vallée. Les paysages contrastent avec le plateau cultivé, offrant aux habitants un contact avec les éléments de relief, du cours d'eau, de la végétation...*

### 2.3.3. Faire paysage avec le bord de ville

Les horizons agro-naturels proches (le plateau de grandes cultures) ne sont que faiblement valorisés. Un programme d'aménagements associant la constitution de cheminements et leur traitement paysager (arbres) donnerait aux bords de ville une valeur d'usage et de qualité paysagère pour les habitants. Il serait associé alors



au bois du Château, valorisé par cette mise en réseau.

*Un horizon beauceron caractéristique mais qui manque encore de valorisation.*

Pour s'articuler au plateau ouvert sur le ciel, le bord de ville peut mettre en œuvre les plantations d'arbres, à l'échelle des espaces en présence, déjà présents dans le plateau sous forme de réserves boisées. Le programme peut ainsi s'appuyer sur une plantation généreuse d'arbres dans les espaces disponibles des délaissés routiers et le long des limites urbanisées, accompagnant le réseau de chemins.



*Entrée de ville « hôpital ». Il reste des espaces pour un renforcement de la présence des arbres.*

### 2.3.4. Conforter les paysages dans les tissus urbains

#### a) LES CŒURS D'ÎLOT

Ce sont des paysages de l'intime, formés par les jardins au cœur des îlots urbains.

Les cœurs d'îlot participent à la structure caractéristique et patrimoniale associant les maisons mitoyennes, positionnées pignon sur rue, et prolongées par de longs jardins étroits, reprenant les formes du parcellaire laniéré beauceron.

Ces espaces jardinés (protection des espaces de pleine terre, abattages d'arbres soumis à autorisation...) seront protégés au plan de zonage.

Ci-après : relevés ortho-photo des principaux cœurs d'îlot encore existant.



*Cœur d'îlot rue de la résistance*



*Cœurs d'îlot rue Pierre Chenais*



*Cœur d'îlot rue Jean Moulin*



*Cœur d'îlot rue Victor Hugo*

b) LES PAYSAGES PUBLICS

Ce sont des parts de l'espace public, dont la qualité paysagère mérite protection et valorisation :

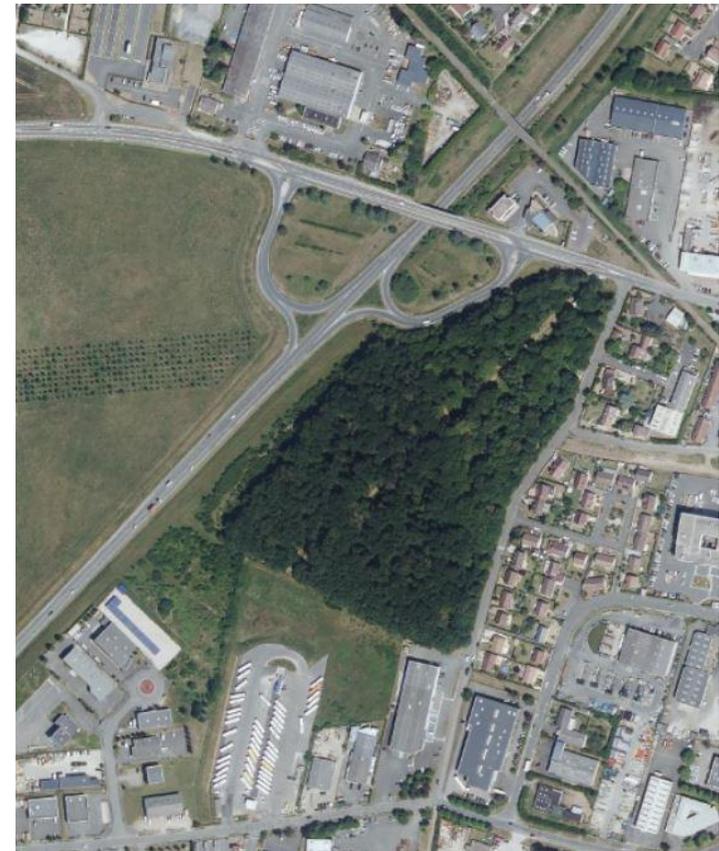
Le mail Langevin



*L'alignement de tilleuls qualifie un passage intime, qui pourra être valorisé lors de l'aménagement du secteur Mandela.*

Le bois du Château

Le petit bois est à valoriser en le connectant délibérément au réseau des liaisons douces, notamment par le programme d'aménagement de la voie verte et des bords urbains.



*Le bois du Château, à intégrer, pour mieux le valoriser, dans un programme de paysages de proximités en bords de ville.*



*Le paysage du bois gagnerait à être mieux connecté aux parcours de liaisons douces*

### *L'avenue Gérard Philippe*

Généreusement arborée, elle propose en ville une ambiance boisée dont la qualité contraste avec la rocade.



*Avenue Gérard Philippe : un traitement boisé qui inspire le programme de traitement du bord de ville.*



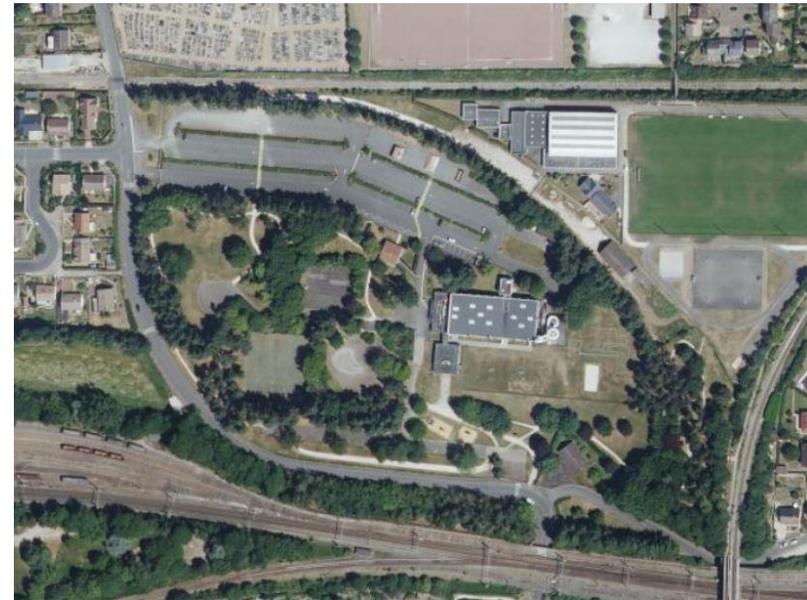
Conçue comme une « parkway », bordée de généreuses plantations d'arbres, l'avenue forme un motif paysager de valeur à conforter. Les arbustes en lisière et sur le terre-plein central, difficiles à entretenir, ne sont pas nécessairement une mise en valeur des arbres, dont ils tendent à écraser l'échelle et camoufler l'espace sous les frondaisons.

Un confortement de l'ambiance serait possible dans les espaces disponibles, et en traitant une continuité vers les bords de ville à arborer aussi généreusement.

### Le parc des Vauroux

Le site présente de très intéressantes potentialités paysagères, qui permettent de l'envisager comme un parc, et pas seulement comme un équipement sportif. Il est très généreusement arboré, les terrains sportifs sont situés dans une succession de clairières.

En cas d'aménagement de la voie ferrée en voie verte/cheminement doux, le parc des Vauroux devra être desservi par celle-ci, permettant son accès par les promeneurs et sportifs à vélo ou à pied. Cela permettra de réduire l'emprise du grand parking et de développer d'autres programmes plus paysagers.



*Le cadre paysager du parc des Vauroux*

## 2.4. Orientations architecturales, urbaines, paysagères et écologiques

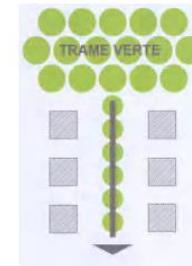
### 2.4.1. Les principes de la trame verte et bleue dans les opérations

Dès sa conception, tout projet situé à proximité de la trame verte et bleue devra prendre en compte la sensibilité écologique du site. Le projet prévoira le prolongement de la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais et participera ainsi à créer de la nature en ville. Cela s'avère particulièrement intéressant à Mainvilliers en raison notamment de la présence de cœurs d'îlots mais également pour faire pénétrer la trame forestière du bois du Château dans la ville.

Par ailleurs, la coupure urbaine / espace agricole est très franche. La constitution d'espaces naturels ceinturant la ville permettrait de renforcer le maillage d'autant qu'il est plutôt faible sur la partie Nord de la ville. Ce maillage s'appuiera sur des espaces verts multi strates avec des haies et des bosquets.

Chaque projet devra donc prendre en compte les informations de Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU et mettre en place une démarche d'évaluation de la présence ou non d'espèces protégées.

#### PROLONGEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DU PROJET

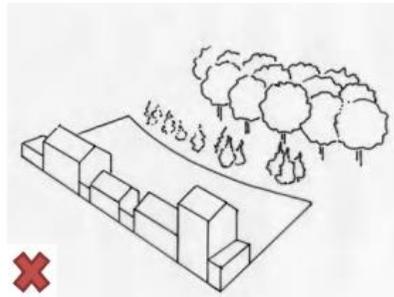


1. Implantation du bâti permettant un prolongement végétale linéaire depuis la forêt

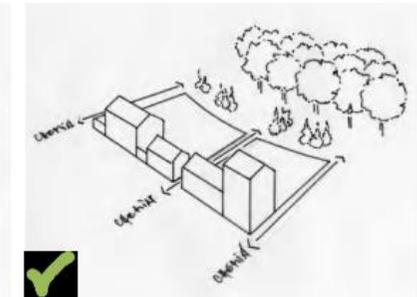


2. Implantation du bâti permettant un prolongement en pas japonais depuis la forêt

#### ACCESSIBILITÉ À LA TVB



1. Un font bâti continu sans accès à la TVB



2. Des accès entre les jardins et un chemin conçu au bord de la TVB

### 2.4.2. Organisation du bâti

- Respect de la topographie, des arbres, haies, mares et autres éléments de nature présents dans les îlots urbains (pouvant avoir, en plus du rôle de corridor écologique, celui d'îlot de fraîcheur)
- Prise en compte de la trame brune dans les cœurs d'îlots.

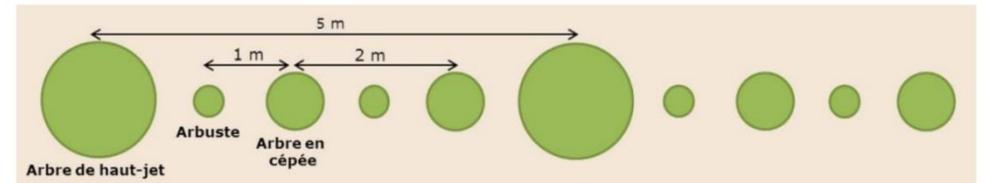
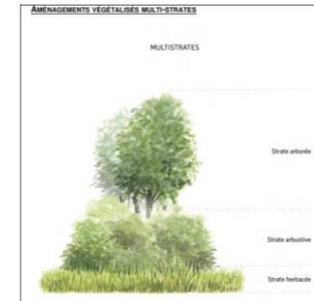
La topographie naturelle du site devra être respectée. De ce fait, les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités (par exemple entraver l'écoulement des eaux de ruissellement, supprimer des dépressions).

La conception du projet devra maintenir les éléments naturels préexistants (arbres, fossés, bandes enherbées, mares, haies vives, ...). En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être reconstitués ou réaménagés au sein de l'opération.

A minima, le projet devra intégrer la préservation d'arbres de haute tige existants. En cas d'impossibilité, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière en fonction des possibilités techniques et des essences concernées, ou bien remplacés par des plantations favorables à la biodiversité ou encore satisfaisant les principes bioclimatiques (ombrage des bâtiments, îlot de fraîcheur...). Il conviendra de compenser l'essence ou les essences supprimées dans le cas d'une haie par au moins quelques essences de plus grande taille afin de constituer plus rapidement un effet pour la biodiversité (il est cependant bienvenu de prévoir dans la plantation plusieurs tailles afin de maximiser l'efficacité).

### 2.4.3. Aménagements des espaces non bâtis

- Les espaces non bâtis sont à planter à partir d'essences locales selon la typologie paysagère du secteur (haie champêtre, bosquet, arbre isolé). Les plantations linéaires monospécifiques sont à éviter.
- La plantation multi strate sera à privilégier dans le cadre des grands projets.

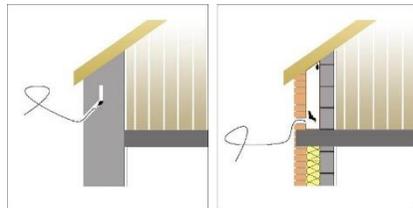


Exemple de schéma de plantation de haie à 3 strates (ou haie brise-vent)

La palette végétale non exhaustive est présentée en annexe du PLU. Il existe un document récupérable auprès du Conservatoire Botanique National permettant d'obtenir le statut des espèces (indigène, exotique, invasif...).

### 2.4.4. Intégration d'éléments d'accueil de la faune dans le bâti ou les jardins

- Accueil des oiseaux par le biais de nichoirs intégrés, en façade ou sur les arbres
- Accueil des chiroptères par le biais de gîtes intégrés, en façade ou sur les arbres
- Accueil des reptiles par le biais de murets, murs, tas de bois...
- Accueil des insectes par le biais de micro-habitats, mares...



Réservation dans la maçonnerie, espace réservé dans un mur creux (Cerema, 2018)



Réservation dans l'acrotères (Cerema 2018)

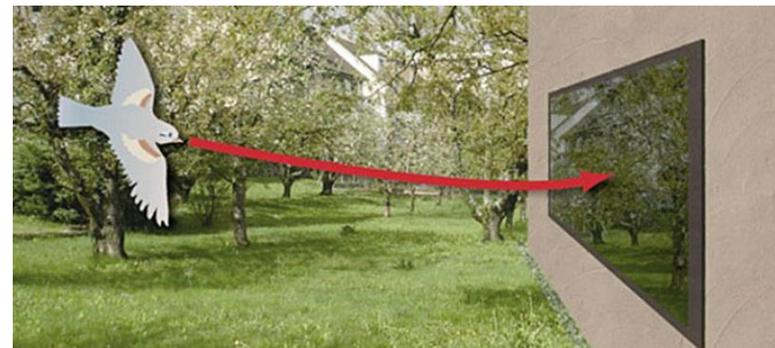
### 2.4.5. Collision

Lors des phases de conception des bâtiments, il conviendra de prendre en compte le risque à travers la construction et le vitrage :

- Bâtiments sans transparence,
- Eviter les vitrages surdimensionnés,
- Fenêtres grillagées ou à mailles,
- Vitres antireflets ou films antireflets,
- Vitres nervurées,
- Verre sérigraphié,
- Verre dépoli
- Présence de petits bois

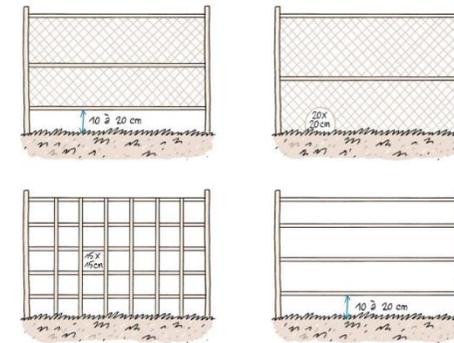
En cas de présence sur des bâtiments existants de surfaces vitrées engendrant un risque accru de collisions (surfaces réfléchissantes dans lesquelles se reflètent les arbres, le ciel ou les espaces verts, ou surfaces transparentes laissant voir un milieu propice de l'autre côté), des solutions simples peuvent être envisagées, comme l'utilisation de silhouettes anticollision :

- Préférer des silhouettes de couleur claire
- Les disposer à l'extérieur sur la partie haute de la vitre
- En densité suffisante pour dissuader les oiseaux de passer entre les silhouettes



### 2.4.6. Clôture

Les clôtures seront perméables à la faune selon la typologie du secteur en réhaussant la clôture de quelques centimètres ou en aménageant des passages dédiés.



Exemples de clôtures favorisant la petite faune (Brussels Environnement)

### 2.4.7. Le respect des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales

Il n'existe pas de cours d'eau dans la partie urbaine de Mainvilliers. Toutefois, il existe un cours d'eau se situant dans la partie agricole sur le territoire au Nord-Ouest. Il convient de respecter la réglementation en vigueur concernant la protection des cours d'eau en maintenant des zones non traitées de part et d'autre. Ces zones peuvent être aménagées pour favoriser la biodiversité en lien avec l'usage agricole.

Il en va de même pour les mares existantes sur le territoire (Mare de Corbonne et Mare de Seresville).

Par ailleurs, il est nécessaire d'avoir une gestion adaptée des eaux pluviales afin de limiter les phénomènes d'inondations en infiltrant les eaux à la parcelle via des mécanismes adaptés (espaces de pleine terre, revêtement perméable ou semi-perméable) ou en mettant en place des systèmes de récupération permettant au-delà de l'effet tampon de limiter les consommations d'eau potable pour l'arrosage.

### 2.4.8. Trame noire

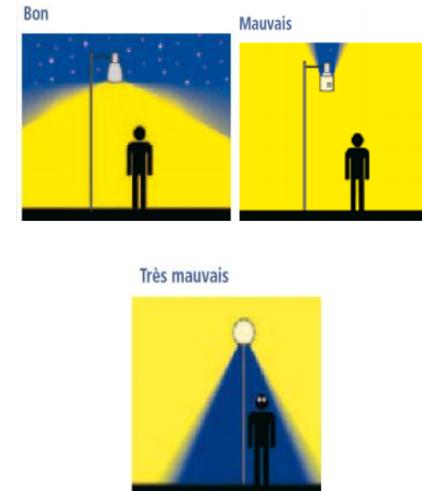
La pollution lumineuse affecte la faune et agit comme une barrière visuelle contribuant à la fragmentation du paysage nocturne (Siblet, 2008).

Les micros-mammifères se nourrissent moins dans les zones éclairées. Les chiroptères sont les mammifères les plus affectés par ces éclairages. La lumière artificielle gêne les colonies et interfère avec l'activité alimentaire. De plus, les juvéniles sont plus petits lorsqu'ils occupent un bâtiment éclairé. (Boldogh, 2007).

Les insectes sont particulièrement sensibles aux éclairages urbains, par le phénomène de phototaxie positive (ils sont attirés par la lumière). Cela induit généralement leur mort, par épuisement ou par la chaleur de la lampe.

Des préconisations sont à initier sur le renouvellement et les nouvelles opérations reprenant les éléments suivants :

- Créer des couloirs nocturnes à chaque fois que cela est possible
- Utiliser une lumière dirigée vers le bas avec un mât de faible hauteur
- Bannir les ampoules qui émettent des rayons ultraviolets nocifs pour les insectes
- Eviter les éclairages bleus et blancs (leurs longueurs d'ondes perturbent le plus la faune), préférer les éclairages oranges ou rouges ; L'Indice de Rendu des Couleurs (IRC) doit idéalement être inférieur à 65 et la Température des Couleurs (TC) sera de 3000 K maximum dans les zones à occupations prolongées. L'utilisation de lampes fluorescentes est totalement proscrite.
- Préserver la nuit noire autant que possible avec des minuteries et des détecteurs de mouvements.



Catégories d'éclairage ( [reserves-naturelles.org](http://reserves-naturelles.org) )

## 3. PATRIMOINE

### 3.1. Contexte et objectifs

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 réglementaire correspondant.

L'histoire de Mainvilliers se perçoit à travers les formes et compositions de certaines parcelles, caractéristiques d'un tissu urbain ancien. Elles sont constituées en lanière, avec des longères construites à l'alignement ou en léger retrait de la rue. Ces parcelles témoignent du passé agricole de la ville. Pour ces raisons, ce tissu ancien mérite d'être protégé au sein du PLU.



*Structuration des parcelles en lanière et longères – Rue de la République*

L'objet du repérage patrimonial est 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 ancienne. 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 peuvent constituer 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.

## 3.2. Programme

Sont considérés comme bâtiment d'intérêt patrimonial, les immeubles anciens ou récents réalisés pour la majorité durant la seconde moitié du XIXème siècle et la première moitié du XXème siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale. Ils sont généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs à la fois des dispositions traditionnelles et des structures urbaines historiques, en particulier les longères, mais également des ensembles ouvriers du début du XXème siècle. Les édifices repérés ont été regroupés au sein du plan de zonage et du règlement en deux catégories.

### a) PATRIMOINE REMARQUABLE – ARCHITECTURE D'INTERET LOCAL (BATIMENT REMARQUABLE)

Ce type de bâti est remarquable par :

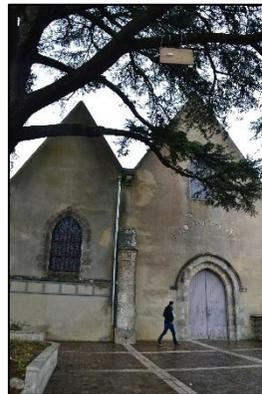
- Sa qualité architecturale ;
- La composition de ses façades : utilisation de la pierre, de la brique, motifs en fer forgé et en céramique ;
- Les matériaux utilisés : marqueurs du style d'une époque (classique, fin XIXème - début XXème siècles, caractéristique de longères) ;
- Ses décors : modénatures, détails architecturaux ;
- Son histoire.



Maison rue Pierre Chesnais



Maison de maître



Eglise Saint-Hilaire

### b) PATRIMOINE REMARQUABLE – ARCHITECTURE DE RANG (BATIMENT D'ALIGNEMENT HISTORIQUE)

Ce type de bâti est remarquable par :

- **Sa structure** : il est intégré au sein d'une structure urbaine/agricole/ouvrière historique (parcelle en lanière, longère, implantation du bâti à l'alignement ou en léger recul, jardins en longueur à l'arrière des parcelles).
- **Sa position** : il est intégré à une séquence urbaine, (ce type de bâti n'est donc pas isolé). Sa valeur dépend à la fois de ses qualités intrinsèques, mais également des qualités de l'ensemble des bâtiments qui composent la séquence.



Rue de la République



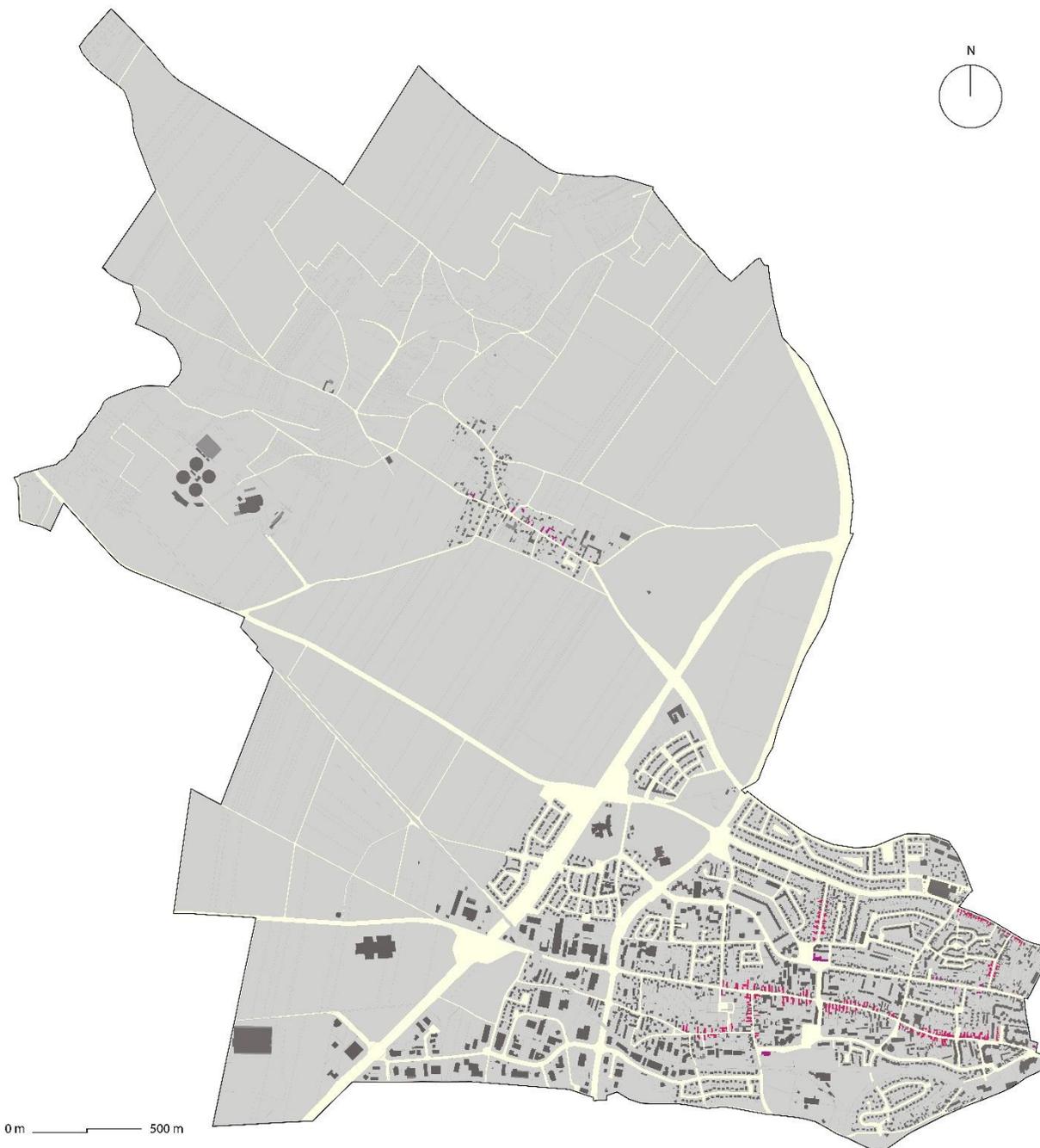
Rue Jean Moulin



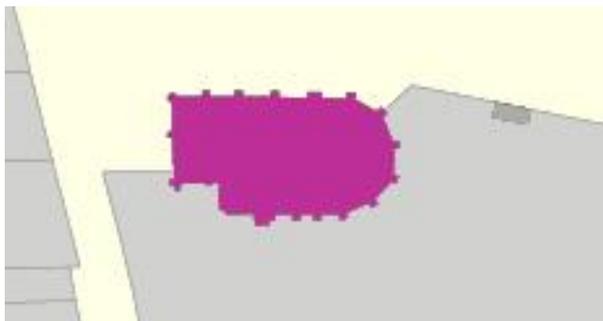
Avenue Gambetta

### 3.3. Schéma d'OAP

L'ensemble du patrimoine bâti repéré est regroupé au sein des annexes du PLU. Une réglementation spécifique s'applique à chaque construction repérée au sein du plan de zonage. Elle est détaillée au sein du règlement écrit du PLU.



a) PATRIMOINE REMARQUABLE – ARCHITECTURE D'INTERET LOCAL (BATIMENT REMARQUABLE)



*Eglise Saint-Hilaire*



*Mairie de Mainvilliers*



*Hameau de Seresville*



*Rue Pierre Chenais*

**b) PATRIMOINE REMARQUABLE – ARCHITECTURE DE RANG (BATIMENT D'ALIGNEMENT HISTORIQUE)**



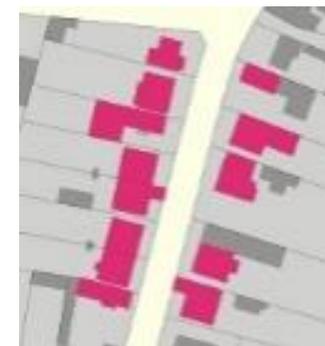
*Rues Paul Bert et Mandela Fouré*



*Rue Emile Zola*



*Avenue Gambetta*



*Rue Emile Zola*



*Rue de la République*

## B. OAP SECTORIELLES

*Article R151-6 du Code de l'urbanisme*

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

# 1. SECTEUR CLOZEAUX

## 1.1. Contexte et objectifs

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.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en décembre 2019.

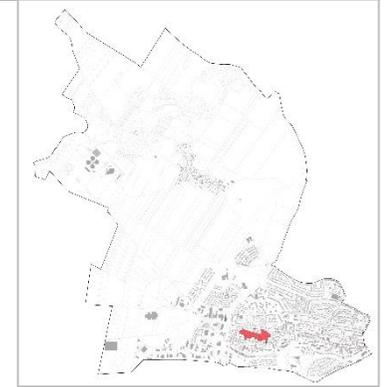
Un avenant au dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en décembre 2022.

En termes opérationnels, la réalisation de la ZAC est prévue en deux tranches :

- La première tranche, constituant la partie Est de la ZAC, est en cours de finalisation. Les travaux d'aménagement et de viabilisation ont été réalisés, et les logements - individuels et collectifs - sont en construction.
- La seconde tranche constitue, quant à elle, la partie Ouest de la ZAC. Sa réalisation est notamment conditionnée à la maîtrise foncière des terrains.

Les objectifs portés par cet OAP sont :

- Réaliser une opération d'aménagement en densification d'une dent creuse ;
- Permettre la réalisation de logements individuels et collectifs en accession libre ;
- Prévoir 35% 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.



## 1.2. Programme

Le programme de cette OAP reprend la programmation prévue dans le dossier réalisation de la ZAC.

### a) CONSTRUCTIONS :

- 43 logements locatifs sociaux ;
- 34 logements collectifs en accession libre ;
- 46 logements individuels en accession libre ;

Pour un total de 123 logements.

### b) EQUIPEMENTS :

- Desserte interne réservée aux riverains et à la collecte des déchets à sens unique ;
- Cheminements piétons et cycles ;
- Espaces verts de loisirs et de détente ;
- Dispositifs de régulation des eaux pluviales ;
- Bassin de rétention paysager.

## 1.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques

### a) PARTI PAYSAGER

Le site de la Zac des Clozeaux est inscrit dans une dent creuse de l'urbanisme pavillonnaire de Mainvilliers. Le site est actuellement partagé entre des zones de jachères et de reconquête végétale suite à l'abandon de l'agriculture. La périphérie du site est composée et animée par les jardins arrière des pavillons qui longent les rues amenant au bourg.

La volonté première dans la requalification de ce paysage est de lui apporter une ambiance jardinée forte qui l'inscrira dans l'esprit des parcelles voisines. Pour cela, l'utilisation de toutes les strates végétales 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.

b) PALETTE DES ESSENCES PLANTÉES DANS L'ESPACE PUBLIC



*Amelanchier canadensis*  
Amelanchier du Canada



*Sambucus nigra*  
Sureau noir



*Tilia cordata*  
Tilleul à petites feuilles



*Cornus mas*  
Cornouille mâle



*Carpinus betulus*  
Charme commun



*Corylus avellana*  
Noisetier



*Prunus avium* 'Bigareau'  
Cerisier Bigareau



*Liriodendron tulipifera*  
Tulipier de Virginie



*Sophora japonica*  
Arbres aux Pagodes



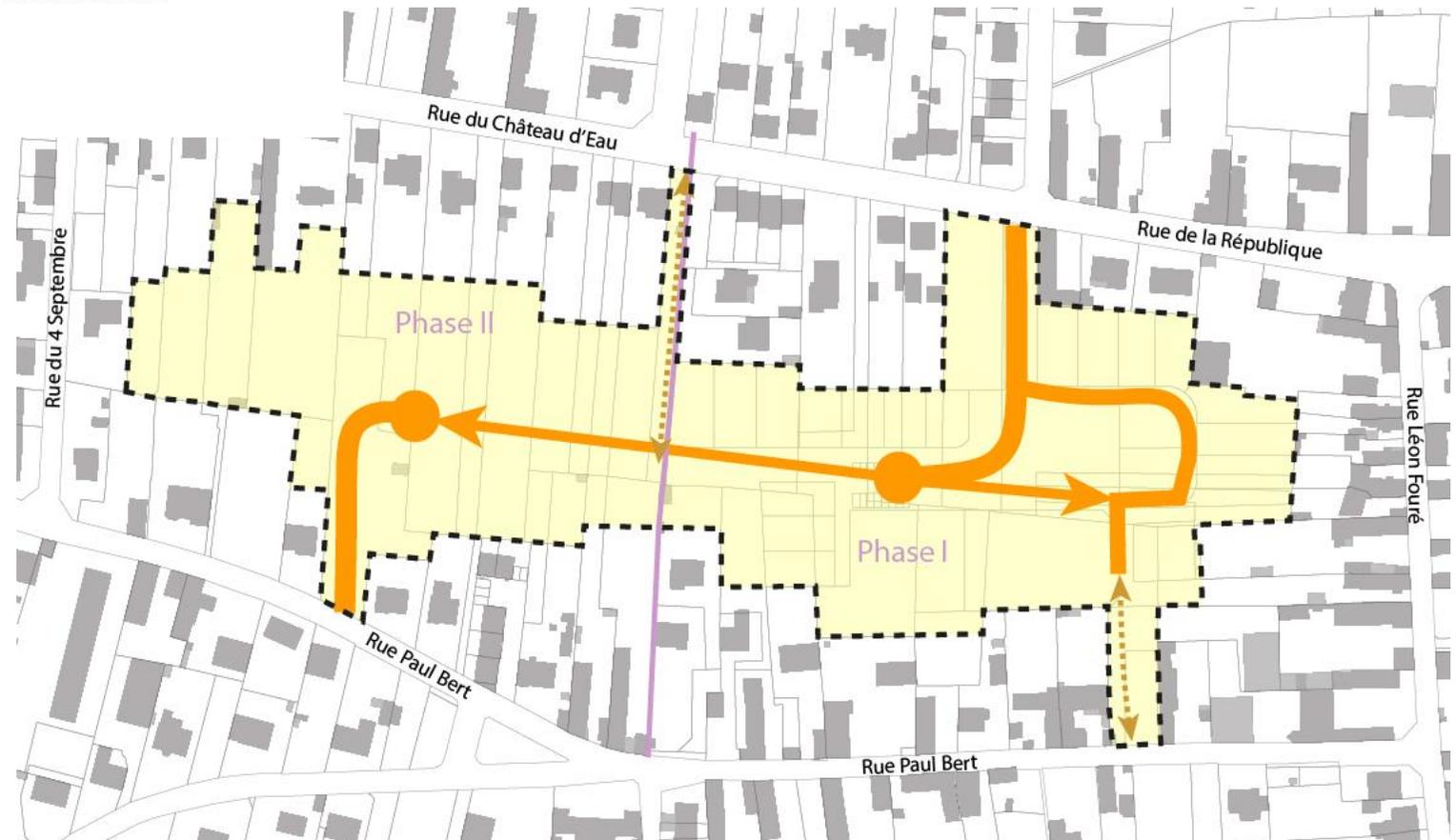
*Acer freemanii* 'Autumn  
Blaze'  
Érable de freemanii



*Davidia involucreta*  
Arbre à mouchoir

## 1.4. Schémas d'OAP

-  Zone constructible et traitement paysager à prévoir
-  Principe de voie de desserte interne à double sens
-  Principe de voie de desserte interne à sens unique
-  Principe de rond-point de retournement
-  Principe de liaison douce



## 2. SECTEUR JEAN MOULIN

### 2.1. Contexte et objectifs

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.

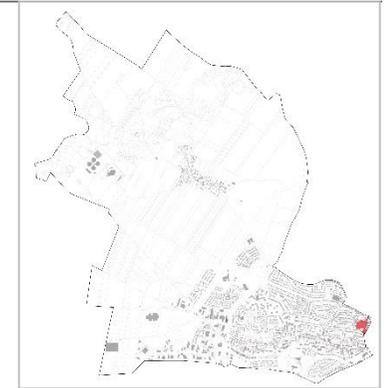
Dans son intégralité, l'îlot est d'environ 6,69 hectares, à cheval sur Mainvilliers et Chartres. Il n'est pas traversant, ce qui constitue une rupture assez importante des mobilités. C'est un des îlots les plus vastes de Mainvilliers.



Le périmètre sur lequel porte l'OAP, exclusivement situé sur la commune de Mainvilliers, est d'une superficie d'1,85 hectares. 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, dégagant des jardins tout en longueur en fond de terrain (voir photo aérienne ci-contre).

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.

L'ensemble des jardins représente une superficie d'environ 1,47 hectares. Ils appartiennent à des propriétaires privés, excepté la parcelle 469 (en rouge sur le plan ci-contre) qui a été acquise par la ville.



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.

C'est pourquoi sa préservation apparaît comme un objectif majeur. D'autres objectifs de valorisation de cet espace peuvent s'ajouter et se décliner ainsi :

- 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 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

## 2.2. Programme

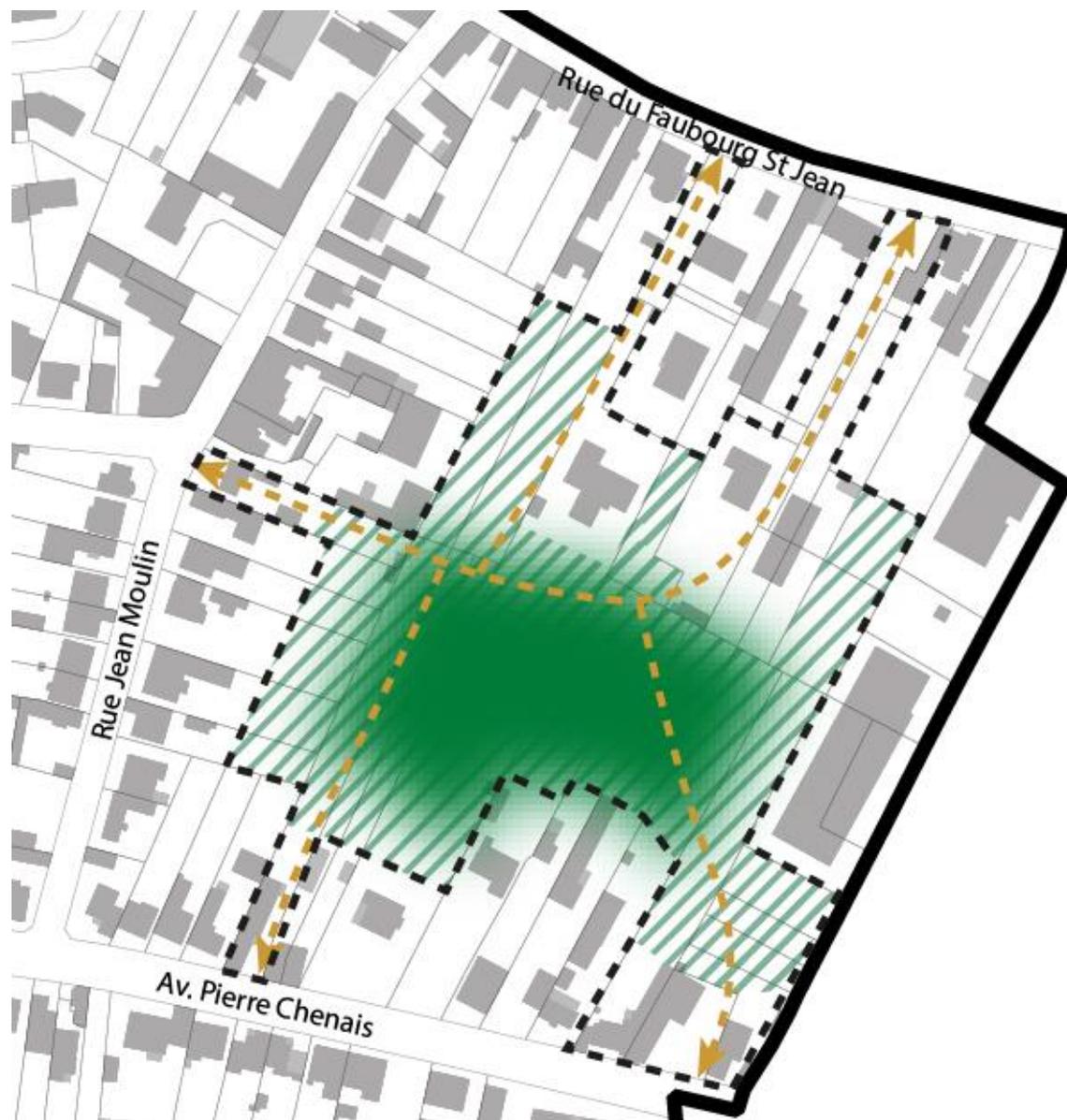
- Réaliser des cheminements doux « Nord→Ouest » entre l'avenue Gambetta et la rue Jean Moulin et « Nord→Sud » entre les avenues Gambetta et Pierre Chenais ;
- Ouvrir des accès vers le cœur d'îlot depuis les voies adjacentes ;
- Acquérir des parcelles en cœur d'îlot ;
- Créer un espace vert ouvert au public en cœur d'îlot ;

## 2.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques

- Les cheminements créés devront être perméables et seront réalisés de telle sorte qu'ils préserveront l'intimité des jardins traversés.
- Le nouveau jardin public préservera autant que possible les arbres existants.

## 2.4. Schémas d'OAP

-  Coeur d'îlot à préserver de l'urbanisation
-  Création d'un jardin public au sein du coeur d'îlot
-  Chemins desservant le coeur d'îlot



## 3. SECTEUR VALLIER

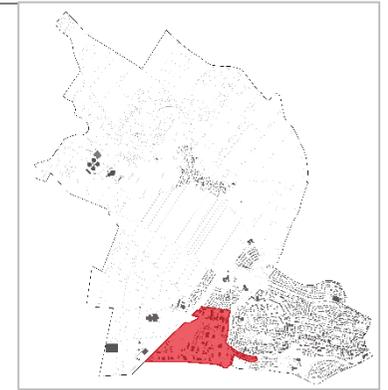
### 3.1. Contexte et objectifs

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.

Le périmètre de l'OAP (59 hectares) inclut d'autres éléments qui sont à prendre en compte dans la mutation de ce secteur :

- La voie SNCF qui traverse la zone d'activité, aujourd'hui inutilisée et qui, dans le cas où sa désaffectation est actée, pourra constituer un support de nouvelles mobilités (coulée verte...);
- Un espace boisé à l'ouest, qui pourrait être davantage valorisé, ouvert au public et connecté aux espaces résidentiels environnants.



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 inutilisée 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.

### 3.2. Programme

- Faire muter le nord du secteur vers de **l'habitat**, avec une **densité** :
  - d'au moins 40 logements à l'hectare en densité brute sur la partie au nord de la voie ferrée, plus proche des grands axes et de la nouvelle polarité à créer,
  - d'au moins 23 logements à l'hectare en densité brute sur le reste du secteur en mutation.Ainsi qu'avec une diversité des **typologies** (de l'habitat individuel au petit collectif en passant par l'habitat intermédiaire).
- 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.
- Constituer une **nouvelle polarité secondaire**, au carrefour de la rue du Château d'eau et de la D105, en complémentarité avec le centre-ville, par l'implantation de **commerces** et **d'équipements** et un traitement paysager qualitatif.
- A l'emplacement de l'ancienne voie ferrée, créer une **voie verte** ouverte sur le quartier.
- Développer le **réseau cyclable et piéton** dans le secteur (cf. OAP circulations douces), en s'appuyant notamment sur les usages existants (par exemple : talus le long de la route nationale).

### 3.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques

- Le nouveau quartier doit **s'intégrer harmonieusement** au tissu environnant, en reprenant les volumétries et typologies existantes sur la commune.
  - Créer une **continuité paysagère** ancrée sur la **voie verte réaménagée**. Celle-ci doit s'intégrer au réseau de trame verte en favorisant la biodiversité.
  - Implanter les constructions en retrait de la voie ferrée pour préserver un espace tampon paysager entre les habitations et la voie ferrée.
  - **Transformer l'avenue Gérard Philippe (RD105) et la rue du Château d'Eau (RD24) en boulevards urbains** : réduire la largeur de la chaussée, densifier leurs abords, aménager des espaces confortables et sécurisés pour les piétons et vélo (en contre-allées là où la largeur le permet), des passages piétons là où nécessaire, privilégier du mobilier au caractère urbain, etc. → voir pour exemple la coupe de référence en partie 3.5.
  - **Valoriser le bois du Château** et connecter qualitativement **ses entrées** aux quartiers environnants.
    - Envisager notamment la liaison entre son entrée nord et la nouvelle voie verte, par l'aménagement d'une traversée sécurisée de la RD24 et d'un espace paysager sur la parcelle AY0124. → cf. zoom entrée rue du Château d'eau
    - Aménager une entrée face à l'allée du Château et requalifier cette dernière de façon à en faire un axe paysager connectant les nouveaux quartiers d'habitat au bois, aux abords plantés d'essences du même type que le bois du Château.
  - **Créer des bandes paysagères** (alignements d'arbres...) entre les espaces de différentes natures, pour préserver les espaces d'habitations et les espaces agricoles et naturels des nuisances générées par les espaces d'activité et préserver des vues qualitatives, notamment en entrée de ville.
- **Prendre en compte la présence d'une ligne de haute tension** : l'instruction du 15 avril 2013 recommande d'appliquer le principe de précaution et de « *ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles [comme des écoles, hôpitaux, maternités...] dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1  $\mu T$*  ». Dans la logique de ce principe de précaution, l'implantation de logements sous la ligne de haute tension, ou à une distance exposant à ce type de champ magnétique (« *supérieur à 1  $\mu T$*  »), est à bannir.
  - Construire un bâti économe en énergie.
  - Intégrer des éléments arborés pour créer une continuité avec le Bois du Château.
  - Intégrer des éléments d'accueil de la faune.
  - Maintenir une perméabilité pour la petite faune.
  - Assurer un traitement paysager qualitatif des espaces en **entrée de ville** (voir OAP Entrées de ville).

## 3.4. Schémas d'OAP

### 3.4.1. Schéma général

#### 1. Concentrer la mutation sur le secteur le plus stratégique et le plus aisément mutable

- Muter progressivement le secteur vers un quartier d'habitat (d'au minimum 23 logements à l'hectare en densité brute)
- Prioriser la mutation et la densification du secteur au nord de la voie ferrée (avec au minimum 40 logements à l'hectare en densité brute)
- Relocaliser les activités au sud de la ZAE, rationaliser, mutualiser les espaces de gestion
- ↔ Articuler la mutation autour de la rue du Château d'eau

#### 2. Faire émerger une polarité-relais pour tous les Mainvillois

- Constituer une polarité secondaire en complémentarité avec le centre-ville, en y implantant les équipements, services et commerces nécessaires à l'accueil des nouveaux résidents et/ou prévus dans la planification de la commune
- Conserver et/ou relocaliser sur place les commerces et services

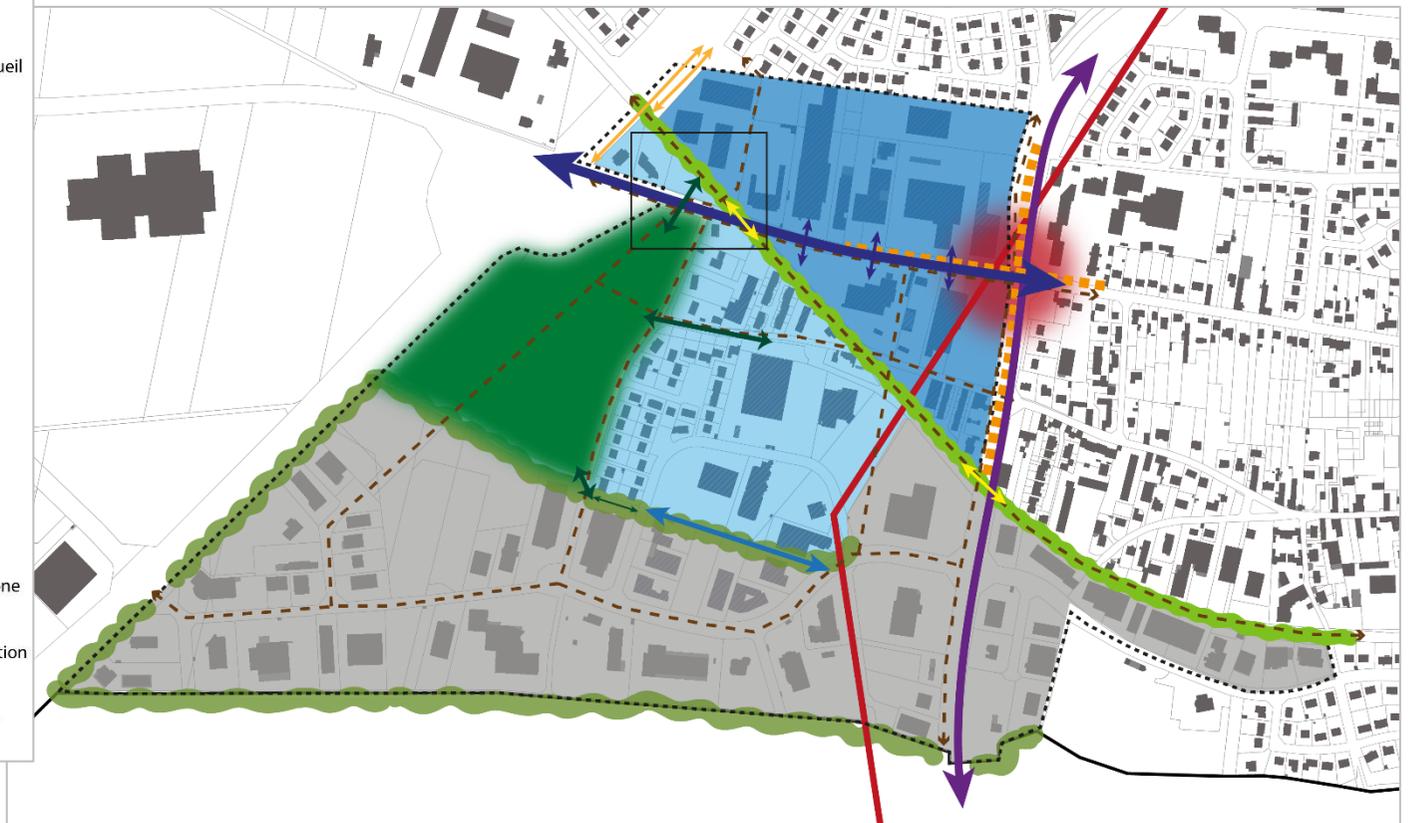
#### 3. Recomposer et apaiser les axes de déplacements pour les adapter à la nouvelle vocation mixte du Vallier

- - - Compléter le réseau cyclable (tracés à titre indicatif)
- ↔ Transformer l'avenue Gérard Philippe en boulevard urbain
- Créer une nouvelle voie de desserte dans le cadre de la mutation de l'îlot
- Garantir la continuité et la sécurité de la nouvelle voie verte au niveau des axes routiers traversés

#### 4. Développer la nature en ville et anticiper les nuisances

- Valoriser le bois du Château...
- ...et le connecter aux quartiers environnants
- Créer et/ou préserver des bandes paysagères entre la zone d'habitat et la zone d'activité, et entre la zone d'activité et les espaces agricoles et/ou naturels
- Créer une voie verte, paysagère et écologique, support d'usages et d'animation (parcs, jardins familiaux, piste cyclable, ...)
- Éviter l'exposition de populations fragiles au champ magnétique de la ligne de haute tension

Requalifier l'entrée de ville par la rue du Château d'eau (cf. zoom)



### 3.4.2. Zoom sur l'entrée par la rue du Château d'Eau

- Conserver les fonctions d'habitat et d'équipement de ces espaces
- Faire muter ces espaces d'activités en espace d'habitat
- Valoriser le bois du Chateau
- Créer une voie verte, paysagère et écologique, support d'usages et d'animation (parcs, jardins familiaux, piste cyclable, ...)
- Créer un espace vert à l'articulation entre le bois et la voie verte
- ★ Implanter un petit équipement ou commerce en lien avec la voie verte (par exemple : location de vélos...)
- ↔ Créer une liaison piéton/cycle fonctionnelle et paysagère entre le bois du Château et la voie verte, en s'appuyant sur le nouvel espace vert
- ↔ Garantir la continuité fonctionnelle et paysagère de la nouvelle voie verte au niveau des axes routiers traversés
- Aménager la départementale de façon à garantir la sécurité et la qualité paysagère des liaisons piéton/cycle la traversant
- ➔ Transformer la rue du Château d'eau en boulevard urbain et y réduire la vitesse par des aménagements tels que réduction de la largeur de la voie, chicanes, etc.
- ⋯→★ Avancer le panneau de ville pour intégrer ce tronçon à l'espace urbain et y réduire la vitesse routière

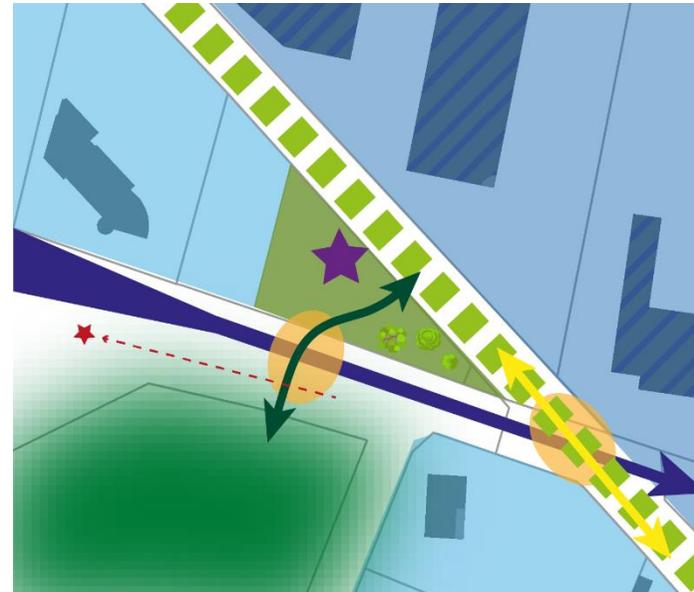
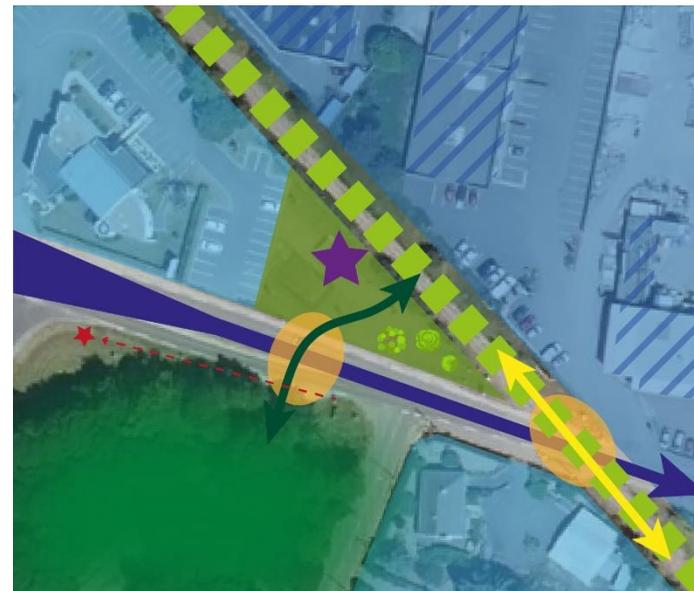


Schéma d'OAP pour l'entrée dans le secteur Vallier par la rue du Château d'Eau. Ci-dessus, sur fond cadastral. Ci-dessous, sur photo aérienne (Google Earth)



### 3.5. Coupe de référence illustrative : l'avenue Gérard Philippe réaménagée en boulevard urbain

#### 3.5.1. Endroit de la coupe



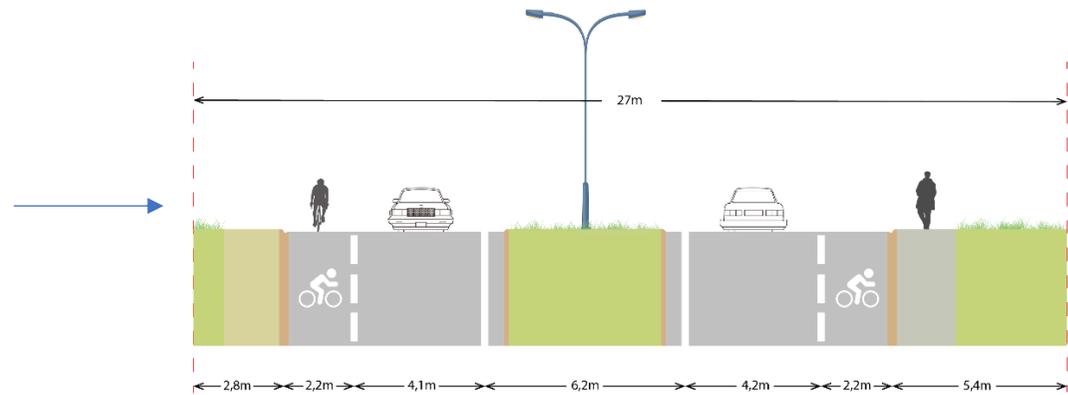
Fond : Geoportail.gouv.fr. Parcelles cadastrales sur photo aérienne.

Le trait rouge représente l'endroit de la coupe estimée et schématisée page suivante comme « état actuel » de la chaussée.



### 3.5.2. Etat actuel

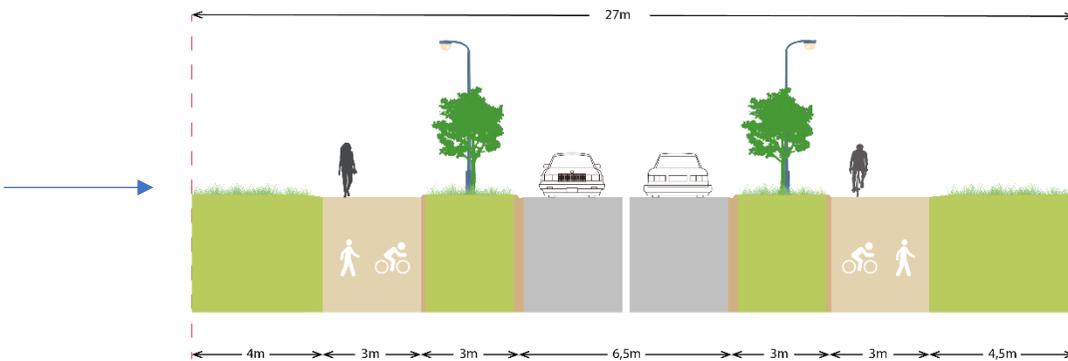
L'avenue Gérard Philippe présente une très large emprise entre les limites cadastrales. Elle est aujourd'hui constituée de deux voies routières comprenant chacune une bande cyclable et séparées par un large terre-plein central engazonné. Les trottoirs ne sont ni sécurisés ni qualitatifs, en particulier sur cette portion jusqu'au rond-point : ils se composent d'un sol caillouteux côté ouest, et de goudron par endroit dégradé côté est. Les lampadaires sont ceux d'un grand axe routier.



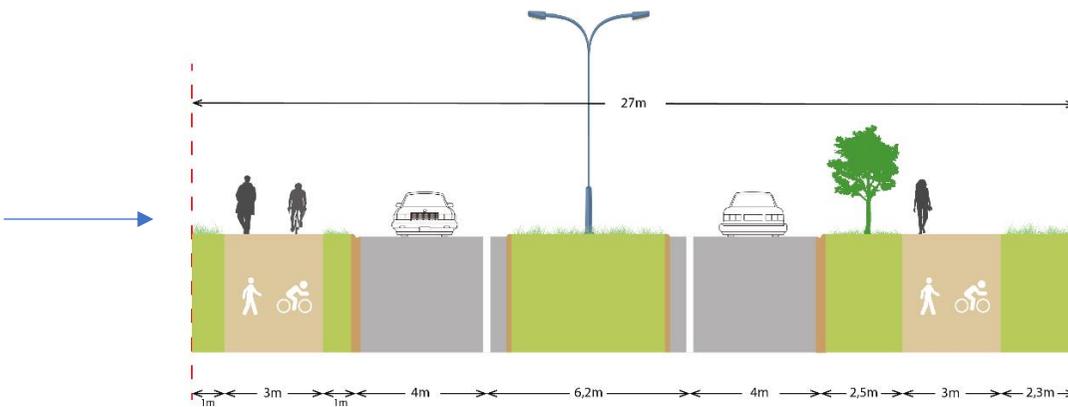
### 3.5.3. Etat projeté – deux scénarios

Illustrations à titre d'exemple.

Scénario 1, « idéaliste ». Les voies routières sont rassemblées au centre, et de larges bandes piétons/cycles sont aménagées en contre-allées. Les terre-pleins sont plantés d'arbres et les lampadaires davantage à l'échelle urbaine. Cet aménagement est également réalisable sur des emprises plus étroites. C'est le scénario le plus urbain et qualitatif.



Scénario 2, « minimaliste ». Ce scénario se veut plus minimaliste, moins ambitieux, évitant la complexité et le coût que représente la suppression du terre-plein central et la réimplantation de l'éclairage public. Ce terre-plein n'évolue donc pas ici. Les voies routières sont réduites et les bandes cyclables supprimées au profit de larges bandes piétons/cycles aménagées en contre-allées. En fonction de la largeur de l'emprise publique, les terre-pleins entre la chaussée et la bande cyclable peuvent être plantés d'arbres ou de buissons.



## 4. SECTEUR MANDELA-FOURE

### 4.1. Contexte et Objectifs

Le secteur **Mandela-Fouré (environ 2,14ha)** est constitué de parcelles appartenant toutes à la commune (à l'exception de la AV 0128 au Nord-Est) et 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 (parcelle AV0121) et une friche boisée (0127 et 0128).

Il est bordé par une voie ferrée désaffectée appartenant encore à la SNCF, et par les rues Nelson Mandela, Paul Bert et Léon Fouré.

Le centre technique des espaces verts étant voué à déménager sur le secteur du Vallier, la Ville souhaite faire muter ce secteur Mandela-Fouré 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.

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 Mandela-Fouré dans une politique volontariste de réduction de la consommation énergétique.



## 4.2. Programme

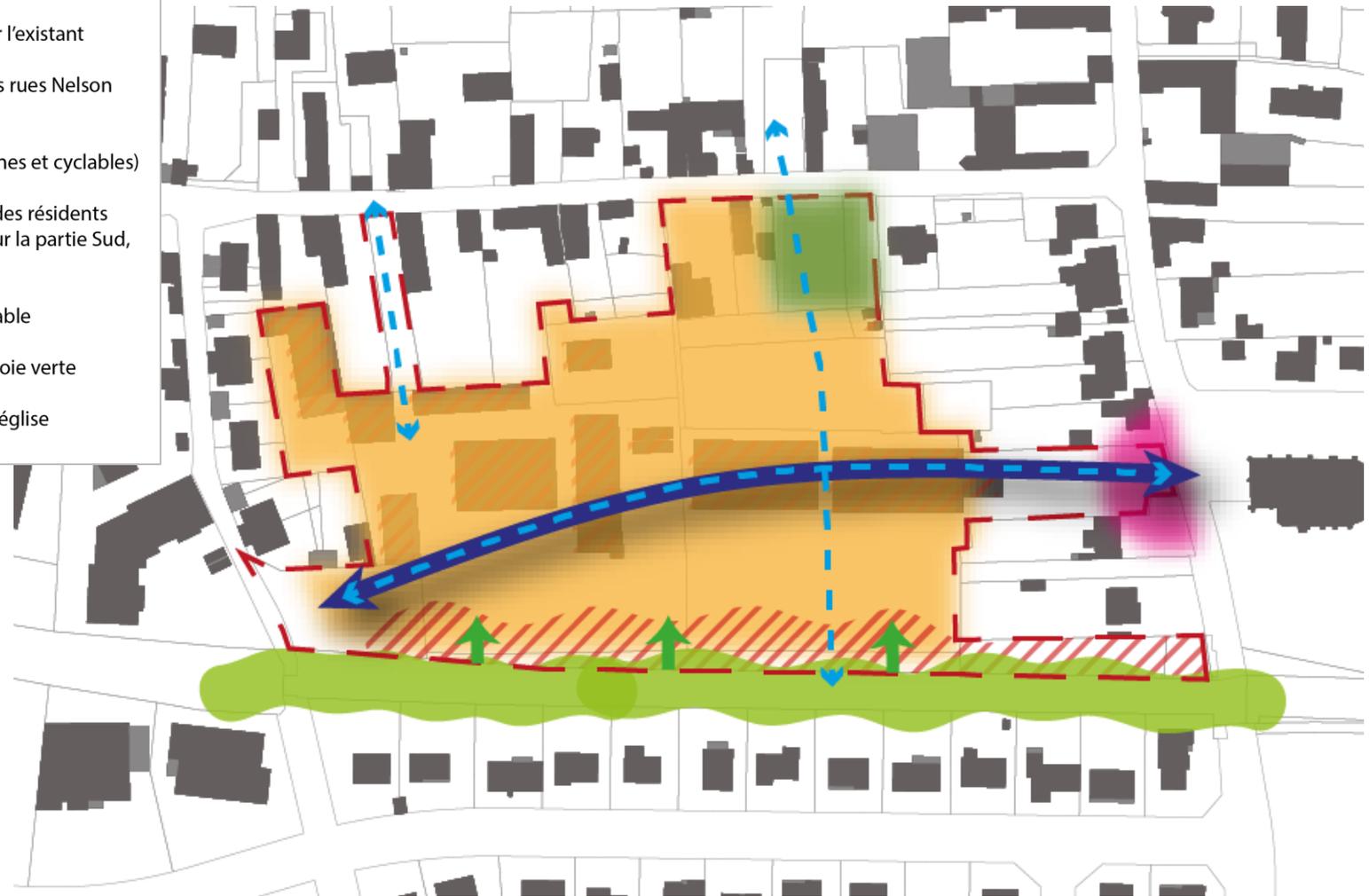
- Réaliser un quartier durable intergénérationnel à vocations multiples.
- Relocaliser ailleurs au préalable les équipements existants.
- Aménager les anciennes voies ferrées en une **voie verte** animée et circulaire.
- Valoriser l'espace naturel existant et l'espace actuellement en friche boisée en 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.
- Contribuer à **rééquilibrer le taux de logements sociaux** au sein de la ville.

## 4.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques

- Le nouveau quartier doit **s'intégrer harmonieusement** au tissu environnant, en privilégiant les volumétries et typologies existantes.
- Créer une **continuité paysagère** ancrée sur la **voie verte réaménagée**. Celle-ci doit s'intégrer au réseau de trame verte en favorisant la biodiversité.
- Dégager un espace tampon, entre les logements et la voie verte, où implanter les petits équipements. Traiter qualitativement ces derniers de façon à ce qu'ils constituent une transition paysagère entre la voie verte et les logements.
- **Valoriser tout ou partie de l'espace naturel existant**, en préservant la biodiversité existante dans la mesure du possible, en privilégiant les essences qualitatives.
- Créer une **continuité paysagère** le long de la **voie piéton/cycle** connectant l'opération des Clozeaux à la voie verte, à travers le nouveau quartier.
- Porter une attention particulière au **traitement paysager** de l'opération et des espaces publics donnant sur l'église Saint-Hilaire.
- Construire un bâti économe en énergie.
- Maintenir des continuités vertes avec l'ancienne voie ferrée.
- Maintenir un cœur d'îlots non bâti.
- Intégrer des éléments d'accueil de la faune.

#### 4.4. Schéma d'OAP

-  Engager une opération de renouvellement urbain à vocation résidentielle présentant diverses typologies et s'intégrant au tissu environnant
-  Préserver un espace naturel s'appuyant sur l'existant
-  Créer de nouvelles entrées routières par les rues Nelson Mandela et Léon Fourré
-  Créer de nouvelles liaisons douces (piétonnes et cyclables)
-  Créer des petits aménagements à l'usage des résidents (sportifs, ludiques, agriculture urbaine...) sur la partie Sud, le long de la voie verte
-  Aménager une voie verte animée et circulaire
-  Assurer une continuité paysagère avec la voie verte
-  Traiter qualitativement les espaces face à l'église Saint-Hilaire



## 5. SECTEUR BOISVILLE

### 5.1. Contexte et objectifs

Le secteur Boisville (environ 20,3ha) 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.

Des espaces verts ont été ménagés ainsi qu'un réseau de cheminements piétons qui s'arrête au niveau du boisement existant.

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. Une ligne à haut tension passe au milieu de la parcelle 167 et sera prise en compte dans l'aménagement futur.

Au nord de ces parcelles, se retrouvent le boisement existant, le transformateur électrique et la partie sud du réseau de cheminements.

L'objectif affiché 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.

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 ;
- Poursuivre le développement des mobilités durables.



## 5.2. Programme

- Développer un nouvel ensemble de logements (107 logements collectifs dont plus de la moitié est ciblée en reconstitution de l'offre de logements sociaux dans le cadre du projet NPNRU) pour relier le tissu urbain de Boisville 1 au reste de la ville.
- Améliorer les circulations douces le long de la RD939 par la réalisation d'un cheminement pour piéton et cycle.

## 5.3. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques générales

- Le nouveau quartier devra préserver une trame verte entre le boisement existant et la trame herbacée existante.
- Les aménagements des espaces extérieurs devront prévoir la bonne gestion des eaux de ruissellement.
- La hauteur des constructions ne doivent pas dépasser 13 mètres afin de respecter la directive de protection et de mise en valeur des paysages et plus particulièrement la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres.
- Les logements ne devront pas être réalisés sous la ligne à haute tension.

## 5.4. Schéma d'OAP

### Permettre l'urbanisation du sud du secteur

-  Espace d'habitat déjà réalisé
-  Transformateur électrique à préserver
-  Ligne à haute tension à prendre en compte
-  Espace constructible à vocation d'habitat

### Préserver une trame verte sur l'ensemble de l'OAP

-  Boisement à préserver
-  Trame verte existante à préserver
-  Principe de trame verte à préserver sur l'ensemble du périmètre

### Des liaisons douces à conforter

-  Cheminement doux existant à préserver
-  Cheminement doux à créer



## 6. CENTRE DE GESTION ET D'EXPLOITATION DES DÉCHETS MÉNAGERS (CMTV)

### 6.1. Contexte et objectifs

L'extension de l'Unité de Valorisation Énergétique 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. Il s'étend sur une superficie de 45,2 ha, comprenant 13 ha de serres agricoles.

Ce projet est guidé par plusieurs problématiques et perspectives :

- Le dépôt actuel de collecte situé près de l'Unité de Valorisation Énergétique (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.

Initialement, ce projet était envisagé entre les deux data-centers de la ZAC du Pôle Ouest, sur la partie Mainvilloise. Ces derniers sont classés comme « sites à caractère hautement sensible », à ce titre ils ne peuvent pas être arrêtés. Les études ont révélé l'impossibilité de réaliser ce projet à cet endroit pour des raisons de sécurité incendie. A la demande des services de l'Etat, il a été demandé de changer de localisation.

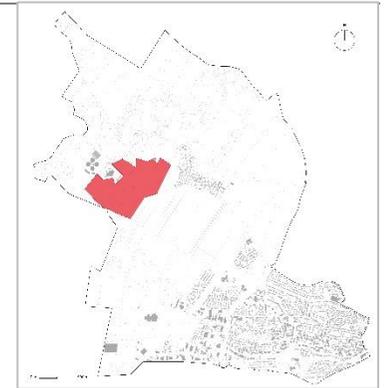
Il a fallu trouver un nouveau site d'accueil du projet, dans un contexte où la directive paysagère de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres contraint fortement les possibilités d'implantation sur l'ensemble de l'agglomération chartraine. Le site devra être situé à proximité du pôle urbain afin de faciliter la collecte et d'éviter des déplacements routiers trop important pour les poids-lourds.

C'est finalement le secteur situé au sud de l'actuel UVE de CMTV qui a été choisi. 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.

Ainsi, le projet souhaite regrouper en un même lieu les activités suivantes :

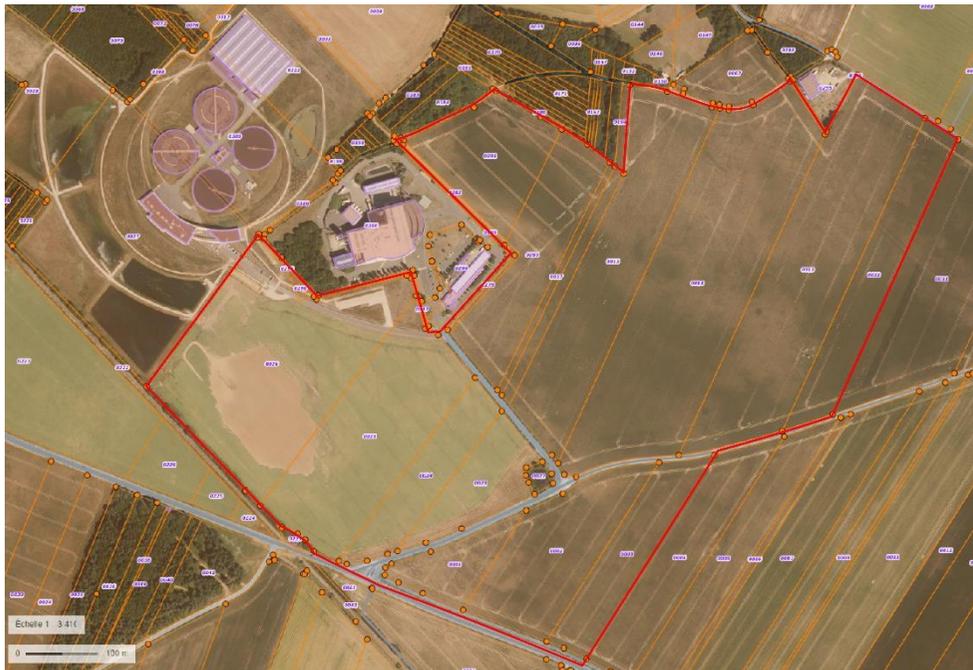
- Actuellement près de l'UVE
  - o Activité de collecte (exploitation, vestiaires, parking, atelier, lavage des Poids Lourds) ;
  - o Quai de Transfert.
- Actuellement dans la zone d'activités du Vallier
  - o Activité de logistique et transport (exploitation, vestiaires, parking, pesée...) ;
  - o Magasin (bacs, sacs, composteurs...) ;
  - o Plateforme de transferts des déchets verts ;
  - o Plateforme de stockage gravats /terre ;
  - o Plateforme de stockage des verres.
- Actuellement à l'entreprise TPCI
  - o Stockage des conteneurs enterrés
- Nouvelles activités à prévoir
  - o Collecte et tri des DIB et BTP ;
  - o Plateforme de préparation du bois ;
  - o Déchetterie pour les professionnels avec locaux de stockage des déchets dangereux ;



- Zone d'avitaillement des véhicules (actuellement aux stations-services).

Cette OAP vise ainsi à répondre aux **objectifs du PADD** suivants :

- Favoriser l'implantation d'équipement intercommunal ;
- 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 ;
- 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.



## 6.2. Programme

L'OAP prévoit 3 opérations :

- L'extension de l'UVE à travers la création d'une plateforme de mise en balles des déchets ménagers ;
- La réalisation du centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers ;
- L'aménagement de serres agricoles.

Le projet prévoit la réalisation d'un rond-point au niveau de la RD939 qui permettra à la fois d'accéder au site et de le contourner. Il respectera les distances d'éloignement de la voie SNCF.

Concernant le centre de gestion et d'exploitation des déchets ménagers, il s'agira de :

- Développer des espaces mutualisés sur le site :
  - Zone sécurisée entrée / sortie du site multi activités ;
  - Parking :
    - Du personnel et de services
    - Visiteurs
    - Véhicules d'exploitation
    - 2 roues
  - Bâtiment d'exploitation /vestiaires ;
  - Atelier mécanique / magasin ;
  - Zone d'avitaillement des véhicules ;
  - Zone de lavage des véhicules.
- Développer d'autres espaces pour les activités de collecte, logistique et transport :
  - Zone de stockage/réparation/lavage des bacs ;

- Zone de stockage des conteneurs enterrés ;
- Zone de stockage des bennes ampliroll.
- Prévoir des espaces pour la gestion des déchets :
  - Plateforme de stockage gravât/terre ;
  - Plateforme de stockage des verres ;
  - Plateforme de transferts des déchets verts ;
  - Déchetterie pour les professionnels avec locaux de stockage de déchets dangereux ;
  - Quai de Transfert ;
  - Collecte et Tri des DIB et BTP ;
  - Plateforme de préparation du bois.

Le projet sera complété par la construction d'un bâtiment d'exploitation de mise en balle des déchets.

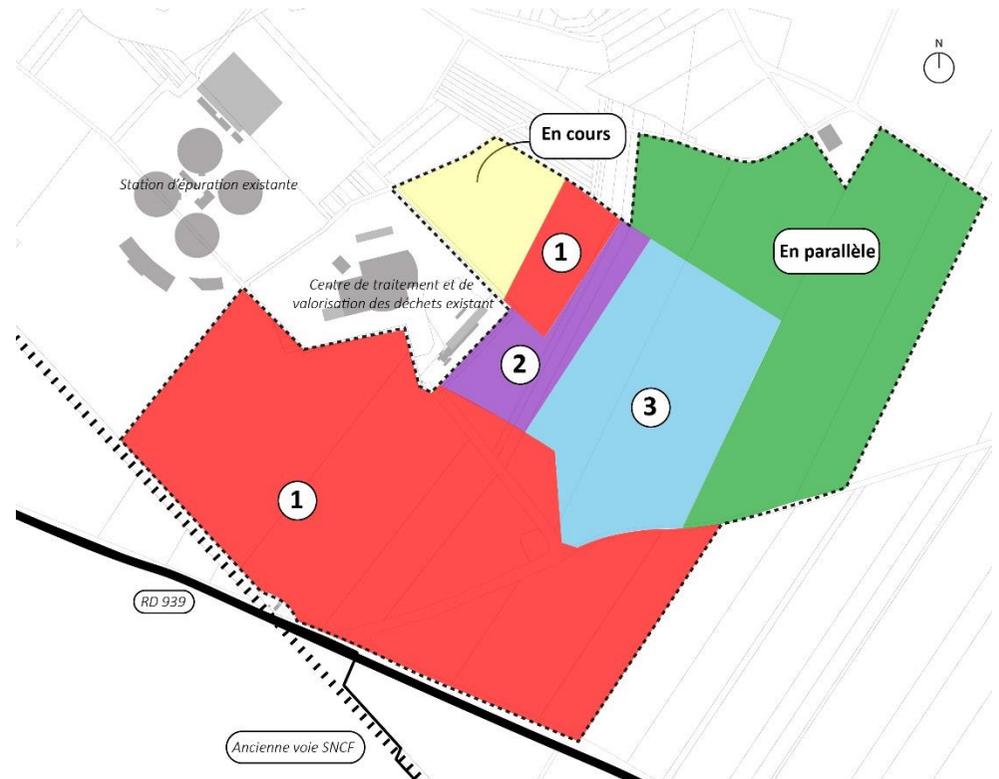
Enfin, des terres agricoles seront destinées à l'implantation de serres agricoles.

Le chemin rural traversant le site sera déplacé entre les serres agricoles et le site d'exploitation.

	<i>En cours</i> : 2023-2024 : plateforme de mise en balles (environ 2,4 hectares)
	<i>Phase 1</i> : 2023-2027 : activités du service public Centre d'exploitation et de collecte des déchets + giratoire + plateformes déchets (environ 21,4 hectares)
	<i>Phase 2</i> : Déchetterie pour les professionnels + extension des plateformes (environ 4 hectares)
	<i>Phase 3</i> : Centre de Tri DIB/BTP/Bois (environ 6,5 hectares)
	<i>En parallèle et en coordination</i> : Serres agricoles (environ 13 hectares) Création d'un réseau de chauffage urbain

### 6.3. Phasage

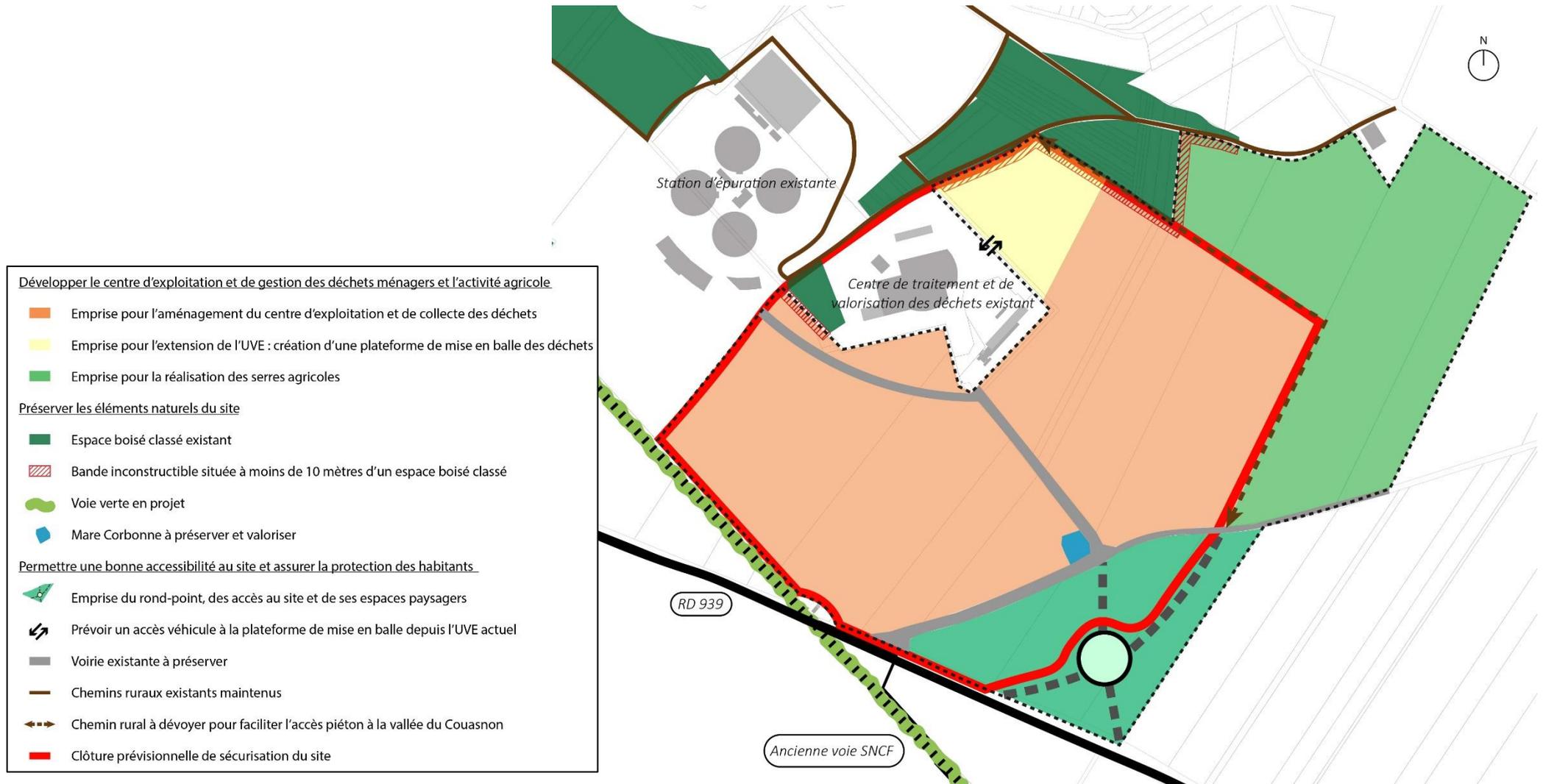
Ce projet d'envergure prévoit un phasage en quatre temps, comprenant la plateforme de mise en balles.



## 6.4. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques générales

- Limiter les sites d'exploitation en les regroupant en un site.
- Anticiper le changement de motorisation (réserves foncières, caniveaux techniques...).
- Prévoir un bassin eaux pluviales + incendie.
- Des constructions pourront émerger ponctuellement à une hauteur maximale de 35 mètres (hauteur maximale autorisée sur le secteur contraint de la directive paysagère).
- Un parcours pédagogique à l'étude permettra de rejoindre la vallée du Couasnon via la mare Corbonne.
- La sécurité du site sera assurée à travers l'éclairage, la détection de présence, les barrières périmétriques, les caméras, l'alarme anti-intrusion...), la sécurité incendie renforcée.
- Conserver les voiries d'accès actuelles (voie communale n° 100, voirie d'accès à la STEP , RD 121) pour maintenir les servitudes des réseaux existants.
- Implanter des projets en maintenant une cohérence avec les limites parcellaires.
- En termes de développement durable, prévoir des panneaux solaires, ombrières, récupération des eaux pluviales, gestion technique centralisée, économie circulaire (conception écologique), intégration paysagère des constructions.
- Le projet intégrera un réseau de chauffage urbain en vue de son raccordement à celui déjà existant sur le site actuel de l'UVE.
- Un espace situé entre la STEP et le Couasnon sera renaturé avec la création d'une zone humide.
- La mare Corbonne sera maintenue et valorisée.
- Le rond-point sera implanté côté UVE pour limiter les impacts sur les parcelles agricoles.

## 6.5. Schéma d'OAP



## 7. ENTREES DE VILLE

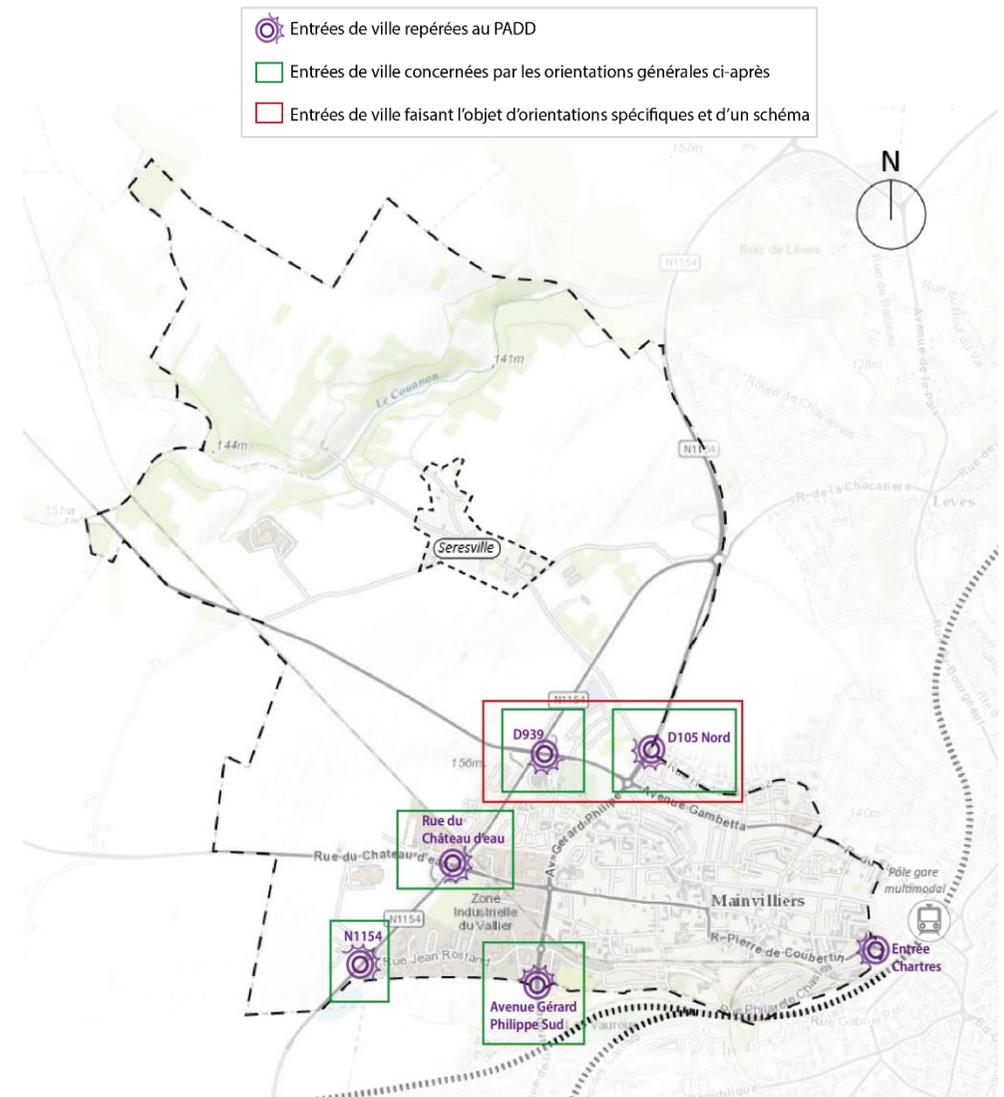
### 7.1. Contexte et objectifs

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 la 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 sera pas question dans cette OAP.*

- Des **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.



## 7.2. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques générales

Les entrées de villes situées à l'interface ville/campagne doivent marquer qualitativement l'entrée dans l'espace urbanisé de la commune de Mainvilliers. Leur traitement paysager et architectural est primordial pour renvoyer une image qualitative de la commune. Un traitement particulier doit également être pensé afin de sécuriser les espaces publics et marquer l'entrée dans un espace urbanisé où évoluent piétons, cyclistes, etc. Enfin, le réaménagement de ces espaces doit intégrer les enjeux de biodiversité et d'environnement. Trois grands axes guident donc ces orientations :

### → Soigner la qualité paysagère des aménagements aux abords de l'axe principal

Le traitement des perspectives paysagères est primordial afin de soigner l'image de la commune. Cela passe par :

- **L'insertion paysagère des bâtiments** situés en bordures des routes ; les formes urbaines des nouvelles opérations doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères et les conditions climatiques du territoire. L'architecture proposée doit être de qualité et s'intégrer aux constructions en place.
- Une **bande paysagère** à l'interface entre espace bâti et espace agricole, en particulier dans le cas de zones d'activité, secteurs souvent peu qualitatifs visuellement. Sont à privilégier les aménagements **types haies ou rangées d'arbres**, créant un écran paysager.  
*Cela s'applique par exemple à l'entrée de ville par la N1154, porte d'entrée dans la zone d'activité du Vallier. La visibilité des enseignes commerciales doit d'articuler avec la préservation de perspectives paysagères qualitatives en entrée de ville, notamment dans le cadre du développement de la zone d'activité de l'autre côté de la Nationale.*

- Le **traitement paysager des abords** des axes principaux, dans le respect des caractéristiques locales : matérialiser des fossés ou noues paysagères, etc. Envisager la création **d'alignements d'arbres** de haut jet (d'essences locales) le long des grands axes à l'approche de l'entrée de ville. Ces alignements ont souvent marqué historiquement les entrées de ville et ils permettent de créer des écrans sonores et protéger les zones d'habitation proches des axes routiers.
- **L'intégration paysagère des zones de parking et de stockage.** Leur localisation en retrait des axes principaux est préconisée, ainsi que le traitement des bordures (et clôtures) de manière paysagère.

### → Améliorer le partage et la qualité des espaces publics et sécuriser les déplacements

- **Réguler/diminuer la vitesse par différents dispositifs** : implantation du panneau d'entrée de ville (indiquant une vitesse de 50km/h) suffisamment en amont, réduction de la largeur de la chaussée, création de chicanes ou de ronds-points, etc.
- **Transformer les grands axes en « boulevards urbains »** et réduire leur aspect « routier » une fois dans l'espace urbanisé : réduire leur largeur, densifier leurs abords, implanter des passages piétons là où nécessaire, privilégier du mobilier au caractère urbain, etc. → *voir pour exemple la coupe de référence de l'OAP Vallier quant à la rue Georges Philippe.*  
*A noter que l'intégration d'un mobilier adapté au caractère urbain permet d'apaiser et de modifier le caractère routier de certaines entrées de ville : éclairage type candélabre urbain, bancs et arrêts de bus...*
- **Offrir des espaces larges et sécurisés aux piétons et cycles**, si possible nettement séparés de la chaussée. Lorsque la largeur de la voie le permet, **créer des contre-allées et cheminements piétons-cyclables** en second rang. → *voir pour exemple la coupe de référence de l'OAP Vallier. L'emprise au cadastre de la voie Gerard Philippe est très large, mais cette coupe peut s'appliquer à des voies qui le sont beaucoup moins. La largeur de la plupart*

*des voies en entrée de ville permet l'aménagement de contre-allées telles qu'illustrées.*

- **Planter une signalétique cohérente**, porter attention à l'homogénéité des enseignes et au contrôle des publicités.

→ **Mettre en place des aménagements respectueux de l'environnement et favorisant la biodiversité**

- Intégrer du végétal à l'espace public, en favorisant les essences locales et la biodiversité
- Mettre en place une utilisation raisonnée de l'éclairage public (et privé), afin d'éviter les nuisances provoquées sur la biodiversité.
- Intégrer les entrées de ville à la future trame verte périmétrique de la ville afin d'assurer une large continuité.

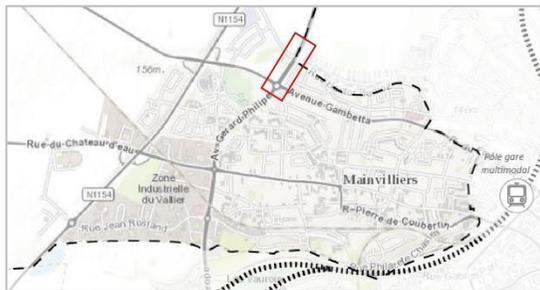
### 7.3. Orientations propres aux entrées de ville Nord

#### 7.3.1. Contexte et objectif

Jusqu'en 2020, l'entrée dans l'espace urbanisé de la commune depuis le nord-est de son territoire était marquée par le rond-point de l'Europe. Depuis la construction de la ZAC de Boisville, l'espace urbanisé s'est étendu au-delà du rond-point, entre les routes D939 et D105.

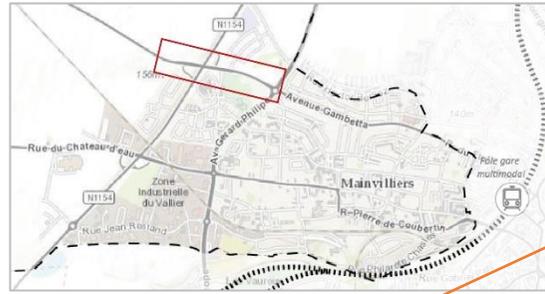
Or, ces deux axes ont conservé leur aménagement très routier, et l'entrée dans l'espace urbain ne se sent véritablement qu'à partir du rond-point de l'Europe.

- **D105** : l'entrée de ville est très routière, il n'y a pas de marquage clair de l'entrée dans l'espace urbain avant le rond-point de l'Europe en aval (cf. photos ci-contre)



Captures Google Maps

- **D939** : à nouveau, du fait de l'étalement urbain, il n'y a pas de marquage clair de l'entrée de ville ; la voie reste très routière jusqu'au rond-point de l'Europe.



Captures Google Maps



Un réaménagement de ce secteur doit donc être pensé afin **d'intégrer le nouveau quartier de Boisville**, qui devrait s'étendre jusqu'à la RD105, à l'ensemble urbain de Mainvilliers, et de marquer la sortie de la N1154 sur la D939 et le carrefour D105/D105.1 comme les **nouvelles entrées de ville**, telles qu'identifiées au plan du PADD.

### 7.3.2. Orientations architecturales, urbaines, paysagères, écologiques

L'ensemble des orientations « générales » énoncées précédemment s'applique aux deux nouvelles entrées de ville. Si l'enjeu paysager est primordial pour les entrées de ville donnant sur une zone d'activité, dans le cas d'une zone d'habitat, le caractère « urbain » de l'espace public et la sécurisation des axes de transports et des déplacements piétons/cycles est indispensable, soit pour rappel :

- **Réguler/diminuer la vitesse par différents dispositifs** : implantation du panneau d'entrée de ville (indiquant une vitesse de 50km/h) suffisamment en amont, réduction de la largeur de la chaussée, création de chicanes ou de ronds-points, etc.
- **Transformer les grands axes en « boulevards urbains »** et réduire leur aspect « routier » une fois dans l'espace urbanisé : réduire leur largeur, densifier leurs abords, implanter des passages piétons là où nécessaire, privilégier du mobilier au caractère urbain, etc. → voir pour exemple la coupe de référence de l'OAP Vallier quant à la rue Georges Philippe.
- **Offrir des espaces larges et sécurisés aux piétons et cycles**, si possible nettement séparés de la chaussée. Lorsque la largeur de la voie le permet, créer des contre-allées et cheminements piétons-cyclables en second rang, ou bien séparés de la voirie par des chicanes ou espaces de stationnement
- **Planter une signalétique cohérente**, porter attention à l'homogénéité des enseignes et au contrôle des publicités.

Il est suggéré d'appliquer le deuxième point à partir du panneau de ville pour la D939, et du carrefour pour la D105.

L'enjeu est d'intégrer le nouveau quartier de Boisville en continuité urbaine de l'existant, **en atténuant les coupures que constituent aujourd'hui les routes départementales**. La réduction de la largeur de la chaussée, mais aussi des intersections, et l'aménagement de cheminements piétons/cycles sécurisés et paysagers est donc primordial.

Une nouvelle entrée (au moins piétonne) sur les équipements sportifs côté rond-point de l'Europe est également à envisager, afin de les rendre accessibles aux quartiers d'habitat à l'Est autrement qu'en voiture. A plus long terme, l'enjeu est de tourner davantage les équipements vers cette intersection.

### 7.3.3. Schéma d'OAP

