



Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Arrêt	Enquête publique	Approbation
4 juillet 2013	Du 12 novembre 2013 au 14 décembre 2013	24 février 2014

Conformément à l'article L.123.1-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *définit les orientations générales des politiques :*

- *d'aménagement,*
- *d'équipement,*
- *d'urbanisme,*
- *de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et*
- *de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».*

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- *l'habitat,*
- *les transports et les déplacements,*
- *le développement des communications numériques,*
- *l'équipement commercial,*
- *le développement économique et les loisirs,*

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Axe 1 : Une ville dynamique, un développement cohérent

- *Objectif 1 : Accompagner la demande en logements par un développement de l'offre*
- *Objectif 2 : Donner les moyens d'une mobilité durable*
- *Objectif 3 : Maintenir un tissu économique diversifié*

Axe 2 : Une ville pour tous, un cadre de vie préservé

- *Objectif 1 : Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels*
- *Objectif 2 : Développer l'habitat en privilégiant la densification de certains secteurs et le renouvellement urbain*
- *Objectif 3 : Renforcer l'urbanité du centre ville*
- *Objectif 4 : Une vie locale encore plus dynamique*
- *Objectif 5 : Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire*

Axe 3 : L'environnement au cœur du projet

- *Objectif 1 : Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées*
- *Objectif 2 : Participer à l'accroissement des espaces verts d'usage public et de la biodiversité*
- *Objectif 3 : Préserver la ressource en eau*
- *Objectif 4 : Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances*

1. AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT

Malgré une croissance démographique relativement faible (10 289 habitants en 2008, soit une variation annuelle de +0,35%/an entre 1999 et 2008) due à un solde migratoire négatif, Mainvilliers est une commune dynamique bénéficiant de nombreux atouts sur lesquels peut s'appuyer le projet de territoire :

- une localisation stratégique au sein de l'agglomération chartraine, à proximité du pôle gare et du centre ville de Chartres ;
- une croissance démographique de 4,2 % entre 1999 et 2009 soit la croissance la plus forte parmi les 7 communes de plus de 10 000 habitants du département d'Eure-et-Loir ;
- une population jeune (40% de la population mainvilloise a moins de 30 ans, 35% en Région Centre) ;
- une natalité forte ;
- un pôle d'emplois en développement (3 306 emplois en 2007, soit +13,18% entre 1990 et 2007) ;
- un parc de logements diversifié (40% de logements locatifs sociaux) ;

Cependant, pour pérenniser ce dynamisme, il est nécessaire :

- **de construire de nouveaux logements** (et « d'améliorer » les logements existants) afin, dans un premier temps, d'assurer le maintien de la population, puis, dans un second temps, d'attirer de nouveaux habitants. Le diagnostic a permis d'identifier les besoins de la population et les phénomènes structurels à prendre en compte dans la programmation des futurs logements : diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population, modestie des revenus, nécessité de limiter l'émission de gaz à effet de serre ;
- **d'améliorer l'accessibilité du territoire et, en particulier, la desserte en transports alternatifs à l'automobile.** La commune de Mainvilliers bénéficie de nombreux atouts pour mettre en œuvre une mobilité durable autour de laquelle structurer l'urbanisation : proximité de Chartres et de son centre ville, des distances faibles entre domicile, pôles d'équipements, de commerces, ... propices au développement du vélo, une part modale de la marche à pied déjà importante ;
- **de conforter le pôle d'emplois existant et de préserver sa diversité.**

AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT	
Objectif	Orientations du PADD
1. Accompagner la demande en logements par un développement de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser la croissance démographique et atteindre 12 000 habitants en 2020 grâce à la construction de 70 logements par an (en accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, PLH) • Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire et accompagner les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population (constatés également dans la plupart des communes françaises) • Mettre en œuvre une politique foncière maîtrisée en faveur de la mixité sociale pour une meilleure répartition des différents types de logements sur le territoire
2. Donner les moyens d'une mobilité durable	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser la mobilité durable autour d'une ligne forte de transports en commun, desservant les grands sites d'équipements, de commerces et services et les principaux pôles d'emplois de la commune (du pôle gare au Vallier en passant par le centre ville) • Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en : <ul style="list-style-type: none"> - <i>concentrant les efforts d'urbanisation autour de la ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié)</i> - <i>promouvant l'usage du vélo utilitaire et de loisirs : renforcement du réseau cyclable en lien avec le schéma de développement cyclable en cours d'élaboration, 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</i> • Veiller à la prise en compte des itinéraires doux au niveau de convergence entre Mainvilliers et Chartres dans le cadre du projet Pôle gare multimodal de Chartres • Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre ville • Privilégier les voies partagées et la desserte en transports en commun, les parcs de stationnements mutualisés et anticiper la

AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UN DEVELOPPEMENT COHERENT	
Objectif	Orientations du PADD
	problématique de desserte et d'accessibilité des sites de projets urbains
3. Maintenir un tissu économique diversifié	<ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur la dynamique de rééquilibrage pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois, particulièrement à travers le projet Pôle Ouest • Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel • Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne au poids économique non négligeable • Permettre la diversification de l'agriculture et la création d'une zone dédiée à l'agriculture périurbaine favorisant les circuits courts

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

Quatre entités paysagères se dessinent sur le territoire : le plateau urbanisé de Mainvilliers, le plateau agricole de Seresville, la vallée boisée du Couasnon, le plateau agricole de Levesville. Ces entités présentent des caractéristiques paysagères et morphologiques spécifiques qui participent à la qualité du cadre de vie communal. Cependant, l'absence de liaisons, piétonnes et cyclables notamment, entre ces entités empêchent la découverte du territoire.

Le maillage du territoire en liaisons douces et la structuration du territoire apparaissent comme une nécessité pour préserver et améliorer la qualité du cadre de vie mainvillois.

En particulier, l'organisation du tissu urbanisé, concentré au sud de la commune, souffre aujourd'hui d'un manque de lisibilité. L'arrivée d'une ligne de transport en commun à haut niveau de service (dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains) est l'occasion d'améliorer la structuration du territoire :

- **en affirmant l'urbanité du centre ville et en accroissant son rayonnement** : le centre ville n'est, aujourd'hui, pas assez valorisé et peu lisible. Son caractère urbain, comme ses fonctions d'animation (commercial, équipements services) et d'échanges (multimodalité) doivent être renforcés en redéfinissant son périmètre (vers le centre commercial des Acacias, la rue de la République, l'avenue de la Résistance, ...) et en intégrant des projets tels que la rénovation de l'ensemble Tallemont ;
- **en assurant la desserte des pôles stratégiques** : centre ville, pôles commerciaux de proximité et secteurs d'équipements, pôles d'emplois ;
- **en incitant à densifier ses abords** à la fois pour affirmer le caractère urbain de cet axe structurant et pour privilégier le développement d'une offre en logements bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun ;
- **en créant un maillage de liaisons douces** qui s'appuie sur cet axe structurant.

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

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

AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE	
Objectif	Orientations du PADD
1. Limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Implanter les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la rocade, conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale • 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 ; • Restreindre le nombre et la superficie des zones à urbaniser de façon à limiter la consommation des espaces naturelles et agricoles • Réserver la possibilité d'ouvrir une partie du secteur de la Croix Blanche à l'urbanisation • Privilégier des formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation : <ul style="list-style-type: none"> > pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, fixer des densités et des formes d'urbanisation moins consommatrices d'espace que le développement pavillonnaire : maison de ville sur de petites parcelles, habitat groupé, construction dans les « dents creuses », petits immeubles collectifs ... > pour les extensions à vocation d'activité économique, favoriser des formes bâties plus compactes • Proscrire les extensions urbaines du hameau de Seresville • A l'extérieur de la rocade, maintenir, protéger et diversifier les espaces agricoles et naturelles
2. Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs	<ul style="list-style-type: none"> • Concilier densification du tissu urbain et qualité du cadre de vie • Tenir compte des prescriptions du PLH sur la densité particulièrement le long de l'axe fort de desserte en transport en commun

AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE	
Objectif	Orientations du PADD
du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer le caractère urbain des abords du futur axe fort de transport en commun : implantation des constructions à l'alignement, front bâti continu, hauteurs plus élevées, nombre de places de stationnement mesuré et fonction de l'évolution de l'offre en transports alternatifs (notamment en transports en commun) • Urbaniser en priorité les dents creuses, les friches et sites mutables : projet des Clozeaux en cours, renouvellement urbain partiel ou total du secteur Tallemont, ZA du Vallier • Autoriser l'évolution du tissu pavillonnaire : extensions du bâti existant, amélioration thermique, construction de logements intermédiaires (habitat individuel en bande ou superposé) • Veiller à l'intégration (piétonnière et cyclable notamment) du secteur d'urbanisation future de Boisville au tissu urbain existant.
3. Renforcer l'urbanité du centre ville	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le caractère urbain du centre ville par un zonage et un règlement adaptés, anticipant également l'arrivée d'une ligne forte de transports en commun (axe de densification privilégié) • Accroître son rayonnement en définissant un centre ville élargi à partir de la Place du marché. • Affirmer la centralité commerciale de la place du Marché • Favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux; • Travailler sur l'image du centre ville en maintenant les qualités spatiales et en renforçant les espaces verts (en créant par exemple un square public)

AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE	
Objectif	Orientations du PADD
4. Une vie locale encore plus dynamique	<ul style="list-style-type: none"> • Structurer le tissu commercial de la commune et améliorer sa signalétique et son accessibilité • Préserver et conforter les polarités de quartier existantes : Gambetta, haut et bas de la rue de la République (« Centres commerciaux les Houches et du COMPA »), Acacias • Créer des espaces verts accessibles à tous, également répartis sur le territoire communal • Développer les projets participatifs liés au patrimoine végétal • Anticiper chaque fois que nécessaire les besoins en équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants et à l'évolution des besoins des habitants actuels (vieillessement de la population notamment) • Faciliter le développement du réseau de fibre optique et d'accès aux nouvelles technologies de communication
5. Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver • Préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers (rue de la République, avenue Pierre Chesnais, rue Paul Bert, rue Jean Moulin, rue Léon Fouré) • Identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et définir des protections adaptées à leur qualité écologique • Favoriser la mise en place d'un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel • Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres • Prévoir des zones de transition paysagère (espaces verts publics, coulées vertes, zones dédiées à l'agriculture périurbaine) entre espaces bâtis et espaces naturels

AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UN CADRE DE VIE PRESERVE	
Objectif	Orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none">• Donner une image qualitative aux entrées de ville en affirmant leur identité communale

3. AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

La loi portant « engagement national pour l'environnement » dite loi Grenelle 2 correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement. Les 248 articles composant ce texte de loi déclinent des mesures dans 6 chantiers majeurs : bâtiment et urbanisme, transport, énergie, biodiversité, risques - santé - déchets et gouvernance écologique.

La commune de Mainvilliers dispose d'un patrimoine naturel (espaces naturels boisés aux abords du Couasnon, espaces verts publics et privés) et paysager riche, à préserver et à conforter par un accroissement des espaces verts à usage public. Cependant, un déficit de connexions (continuités écologiques) entre les réservoirs de biodiversité semble être un frein à son développement.

Par ailleurs, afin de répondre aux engagements environnementaux portés à l'échelle nationale, la commune a décidé de s'engager à réduire ses pressions sur l'environnement au travers de diverses actions, comme la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales, la réduction de la consommation énergétique dans les bâtiments, la diversification des ressources utilisées ou encore la préservation des habitants vis-à-vis des risques et des nuisances.

Dans cette optique et afin de répondre efficacement aux problématiques environnementales sur son territoire, la commune de Mainvilliers a fait le choix d'accompagner l'élaboration de son PLU d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®).

Cette étude a permis d'approfondir certaines thématiques, notamment : la gestion des eaux pluviales, les pratiques agricoles, le développement des transports alternatifs à l'automobile et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation de la trame verte et le maintien de surfaces non imperméabilisées. Des objectifs précis sur ces thématiques ont été définis et devront trouver une traduction réglementaire dans le PLU afin de répondre au mieux aux objectifs fixés par les lois Grenelle.

AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET	
Objectif	Orientations du PADD
1. Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuer, par un règlement adapté, à l'amélioration énergétique des constructions existantes • Concevoir un développement urbain innovant et durable en inscrivant les grands projets de développement (Boisville, Les Clozeaux...) ou de renouvellement urbain (Tallefont) dans une politique volontariste de réduction de la consommation énergétique • Etudier la mise en place d'un service public de réseau de chaleur à partir de l'existant en privilégiant les secteurs denses et accueillant une densité énergétique importante (équipements publics, nombre élevé d'utilisateurs de chaleur...) • Etudier les possibilités de valorisation du gisement local d'énergies renouvelables (incinération des ordures, bois ou géothermie), en particulier pour alimenter un éventuel réseau de chaleur futur, et réduire ainsi la dépendance du territoire aux énergies fossiles ; permettre le recours aux dispositifs écologiquement performant ainsi que les initiatives innovantes d'isolation des constructions ; favoriser la rénovation thermique du bâti existant • Réduire les besoins de déplacements en véhicule motorisé des usagers de la ville
2. Favoriser la structuration d'une trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre ville • 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 • Valoriser les espaces boisés d'importance situés dans le milieu urbain : site des Vauroux, bois du Château • Relier les espaces verts communaux à la vallée du Couasnon en renforçant l'armature végétale existante constitutive de la trame verte et des continuités écologiques • Prendre en compte l'inventaire réalisé dans le cadre de l'Inventaire de la Biodiversité Communale

AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET	
Objectif	Orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et relier chaque fois que possible les bosquets et les haies, en particulier sur le plateau de Levesville • Permettre dans les projets d'urbanisation futurs, le développement de la trame verte en intégrant des aménagements paysagers de qualité qui constitueront de nouvelles continuités écologiques • Poursuivre la valorisation des bords du Couason dans le cadre du Plan Vert et des mares de Mainvilliers en conservant leur caractère naturel en réduisant les obstacles à l'écoulement ou en permettant leur franchissement par la faune, et en préservant de l'urbanisation les habitats aquatiques et humides, conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
3. Préserver la ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> • Désimperméabiliser certains secteurs de l'espace public (place, parking, cheminements piétons et cyclables...), limiter les surfaces imperméabilisées lors des nouvelles opérations d'aménagement afin de réduire le volume d'eaux de ruissellement à prendre en charge dans les réseaux et privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle • Prévoir des ouvrages de dépollution des eaux pluviales ruisselant sur les espaces circulés (voiries, parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel afin de ne pas accroître les pressions qualitatives sur une ressource déjà fragilisée • Encourager la récupération (cuves) et la réutilisation des eaux de pluie pour réduire les consommations d'eau potable • Intégrer dans l'article 4 du PLU un débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau d'assainissement pluvial lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle • Permettre la mise en œuvre du projet de station de traitement des eaux usées d'intérêt communautaire sur le territoire de Mainvilliers ; privilégier des aménagements qualitatifs (bâtiment certifié HQE, aménagement paysager,...) et générant peu de nuisances sonores et olfactives.

AXE 3 : L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET	
Objectif	Orientations du PADD
4. Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les risques naturels en prenant en compte les risques liés aux mouvements de terrain et aux cavités souterraines dans tous les projets de construction • Tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappe affleurante dans le PLU • Prendre en compte le risque de Transport de Matières Dangereuses par voies routières et ferroviaires (RN1154 et voie ferrée) • Protéger les habitants dans les secteurs soumis aux nuisances sonores (RN1154, RD24, RD105, RD939 et la ligne Paris-Brest)

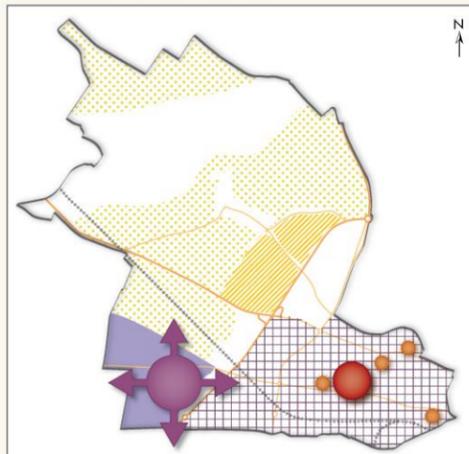
Mainvilliers : Votre ville à l'horizon 2020



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

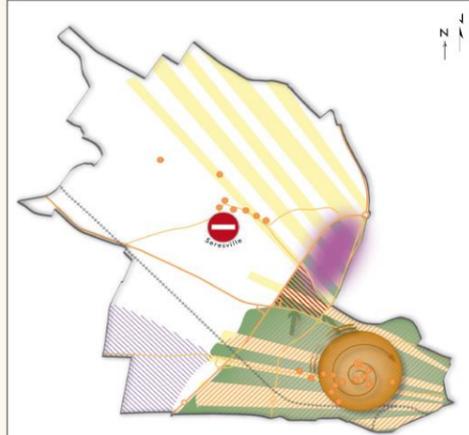
2010

ÉCONOMIE ET ACTIVITÉS

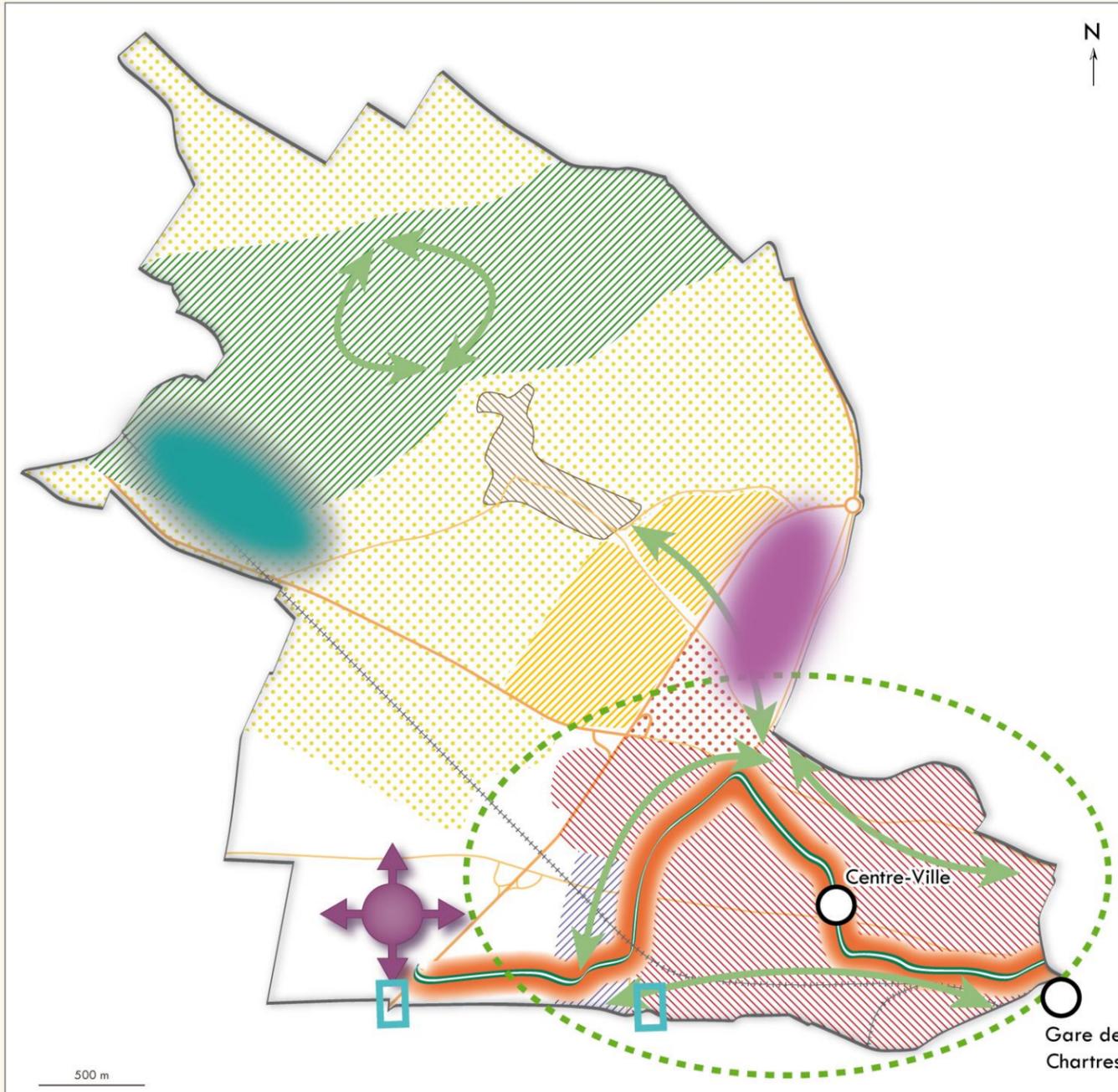


- Renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emploi
- Affirmer la centralité commerciale du centre-ville
- Préserver les polarités de quartier existantes
- Structurer le tissu économique de proximité (artisanat, commerce...)
- Créer une zone dédiée à l'agriculture périurbaine
- Limiter la consommation des espaces agricoles et permettre le maintien d'une agriculture pérenne

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PROTECTIONS



- Urbaniser en priorité les dents creuses, sites mutables et friches
- Intégrer de nouveaux secteurs à vocation d'habitat
- Urbaniser de nouveaux secteurs à vocation économique
- Réserver la possibilité d'ouvrir le secteur Croix Blanche à l'urbanisation
- Préserver, valoriser et développer des espaces verts accessibles à tous
- Poursuivre la réflexion sur le réaménagement du centre-ville
- Proscrire l'extension urbaine dans le hameau de Seresville
- Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti
- Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres



DYNAMISME ET ATTRACTIVITÉ

- Renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emploi et rééquilibrer l'offre économique entre Est et Ouest de l'agglomération
- Limiter la consommation des espaces agricoles et assurer une diversification de cette activité
- Mettre en place une zone dédiée à l'agriculture périurbaine
- Principe de parcours d'un bus à haut niveau de fréquence et de densification de ses abords

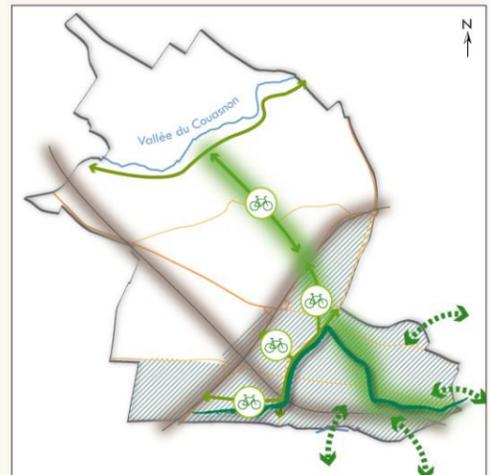
RENOUVELLEMENT URBAIN

- Concilier la densification du tissu urbain, la qualité de vie et l'amélioration énergétique du bâti dans les zones urbanisées
- Permettre la mutation de la Z.A du Vallier
- Intégrer le secteur d'urbanisation future de la Croix Blanche
- Proscrire les extensions urbaines dans le hameau de Seresville, et y préserver le patrimoine bâti
- Permettre la réalisation de la ZAC de Boisville

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

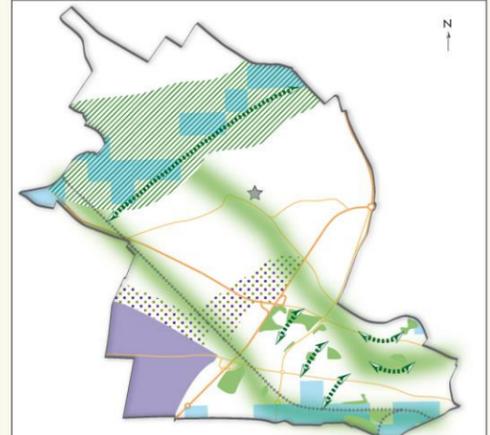
- Poursuivre la valorisation des bords du Couason et en faire un espace naturel attractif
- Mettre en place un réseau de liaisons douces
- Mettre en relation la trame verte des quartiers et valoriser les espaces verts et boisés présents en milieu urbain
- Permettre la mise en oeuvre du projet de STEP
- Donner une image qualitative aux entrées de ville

DÉPLACEMENTS ET TRANSPORTS



- Mettre en place des itinéraires doux
- Ligne de transport en commun à haut niveau de fréquence
- Prouvoir l'usage du vélo
- Mettre en place d'un plan de déplacements cyclables
- Créer un axe vert vers la vallée via Seresville
- Protéger les habitants des risques liés aux axes de transport (nuisances sonores, transport de matières dangereuses)

ENVIRONNEMENT ET TRAME VERTE



- Créer une zone de transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces naturels
- Valoriser les bords du Couason
- Valoriser les espaces verts situés en milieu urbain
- Anticiper les risques naturels liés à l'eau (nappes, inondations)
- Affirmer les continuités écologiques et développer la trame verte des quartiers entre eux
- Relier les continuités écologiques, et les espaces verts des quartiers entre eux
- Anticiper les risques naturels liés aux cavités souterraines