Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Rapport de présentation

Tome 1 – Diagnostic

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

CITADIA
Agence Ile de France
260 rue du Faubourg Saint Martin
75010 Paris
tel: 01 53 46 65 05
fax: 01 53 46 65 06
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

MAINVILLIERS
Entre Ville et Campagne

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

1. POSITIONNEMENT, DYNAMIQUE REGIONALE 5

2. L'ORGANISATION SPATIALE ET LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE ... 5

2.1. Le syndicat mixte du SCoT de l'agglomération chartraine 5
2.2. La communauté d'agglomération Chartres Métropole 6
2.3. Les documents de portée supra communale ou avec lesquels le PLU doit être compatible 7

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 10

1. DEMOGRAPHIE : Une population relativement stable depuis 20 ans . 11

1.1. Une faible croissance démographique 11
1.2. Une stagnation démographique due à un excédent naturel en perte de vitesse 13
1.3. Qui sont les nouveaux arrivants ? 15
1.4. Une population jeune 16
1.5. Un vieillissement structurel de la population 17
1.6. Des revenus plutôt modestes 18
1.7. Desserrement des ménages 18
1.8. Synthèse et enjeux 21

2. uN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT DYNAMIQUE MAIS QUI PRESENTE TOUT DE MEME DES FAIBLESSES 22

2.1. Un parc de logements en hausse 22
2.2. Un rythme de construction neuve dynamique à poursuivre 26
2.3. Un parc de logement dominé par le logement social, à diversifier 26
2.3.1. La composition du parc de logements par statut d'occupation 26
2.3.2. Une répartition spatiale inégale des logements sociaux 26
2.3.3. La composition du parc par taille des logements 29
2.3.4. Les besoins en logements 29
2.4. Un marché encore moyennement tendu localement malgré la pression subie par l'agglomération chartraine 29
2.5. Des logements de qualité 30
2.6. L'hébergement des publics spécifiques 30
2.6.1. Les jeunes 30
2.6.2. Les personnes âgées 30
2.6.3. Les personnes défavorisées 33
2.6.4. L'accueil des gens du voyage 35
2.7. Synthèse et enjeux 36

3. UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS DIVERSIFIEE, A CONFORTER 38

3.1. Les équipements de la petite enfance 38
3.1.1. Le service de PMI 39
3.2. Les équipements du primaire 39
3.2.1. Les établissements 39
3.2.2. L'offre périscolaire 40
3.3. Les équipements du secondaire 40
3.4. L'offre en équipements sanitaires 42
3.5. Les équipements sportifs 44
3.6. Les équipements culturels et de loisirs 47
3.7. Infrastructures et réseaux de communication électroniques 49
3.8. Synthèse et enjeux 50

4. UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFORCER 51

4.1. Préambule : une situation stratégique, en périphérie du principal pôle économique d'Eure-et-Loir 51
4.2. Une situation économique communale favorable mais de nouveaux besoins intercommunaux à anticiper 51
4.3. Un dynamisme économique à nuancer 53
4.4. Un développement économique qui se concentre principalement au sein de la zone d'activités du Vallier 54
4.5. Le tissu commercial d'une commune de périphérie d'agglomération .. 56
4.6. Pérenniser l'activité agricole et limiter les conflits d'usages 58

4.7. Des potentialités touristiques d'une ville périurbaine grâce à un patrimoine naturel et bâti de qualité 58
4.8. Synthèse et enjeux 60

5. UNE MOBILITE DURABLE QUI SE MET EN PLACE 63

5.1. Situation et contexte supra communal..... 63
5.2. Un réseau viaire impacté par un important trafic de transit et peu favorable aux relations interquartiers..... 63
5.3. Transports alternatifs à l'automobile : une offre de qualité malgré quelques faiblesses et d'importants projets d'amélioration 65
5.4. Une politique de stationnement volontariste..... 71
5.5. Synthèse et enjeux 72

6. Analyse de la consommation de l'espace 75

6.1. Une enveloppe urbaine peu étendue … 75
6.2. … mais marquée par une extension de 22% en 22 ans..... 75
6.3. Des projets d'extension urbaine (en dehors de l'enveloppe urbaine de Mainvilliers) en cours et à venir 75

PREAMBULE

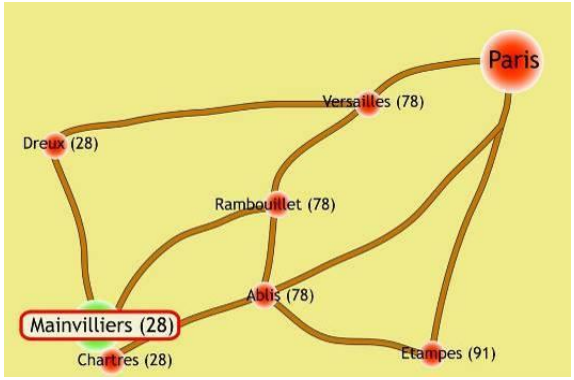
1. POSITIONNEMENT, DYNAMIQUE REGIONALE

Commune de la région Centre, Mainvilliers est située dans le département d'Eure-et-Loir, à l'ouest de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole peuplée de plus de 110 000 habitants.

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

Sur un territoire d'une superficie de 1 192 hectares, la commune accueille 10 287 habitants en 2007. La population municipale est relativement stable depuis 20 ans (cf. chapitre « Démographie »).

Plan de situation



Source : Ville de Mainvilliers

2. L'ORGANISATION SPATIALE ET LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

2.1. Le syndicat mixte du SCoT de l'agglomération chartraine

La commune de Mainvilliers est intégrée au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération chartraine, approuvé le 15 mai 2006.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000, dite loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU), le Schéma Directeur est soumis au régime juridique s'appliquant aux Schémas de Cohérence Territoriale.

Le SCoT est un document plus « démocratique » qui garantit l'information et la consultation de la population. De plus, il est doté d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui permet d'inscrire dans le document un véritable projet politique durable. Celui-ci sera également relayé par l'étude de l'état initial de l'environnement ainsi que par l'évaluation environnementale des objectifs et des scénarios envisagés pour le développement du territoire.

La loi SRU n'oblige aucunement à une révision de l'ancien Schéma Directeur pour le transformer en Schéma de Cohérence Territoriale. Cependant, la révision de 2001 du Schéma Directeur de l'agglomération chartraine n'a pas proposé de réflexion approfondie du développement économique. En conséquence, faisant siennes les dispositions s'appliquant aux Schémas de Cohérence Territoriale, et notamment les dispositions contenues dans les articles L121-1 et L122-1 du Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte s'est proposé d'élaborer un nouveau projet d'aménagement et de développement durable.

Le projet de SCOT a été arrêté le 31 janvier 2005. La mission a été confiée au Syndicat Mixte. Les principaux objectifs du SCoT concernant Mainvilliers étant :

- Encourager et assurer la croissance démographique : mise en place d'une politique de développement économique, développement d'une politique d'habitat en lien avec le développement démographique et économique du SMEP, développement des équipements structurants et des services à la population ;

- Bâtir un territoire solidaire : déterminer un mode d'urbanisation adapté au territoire en limitant la consommation d'espace, mettre en œuvre un système de déplacement durable

- Valoriser le cadre de vie et l'environnement : qualifier les paysages du territoire, préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, optimiser la gestion des ressources naturelles.

Suivant les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le PLU doit être compatible avec les orientations de développement du SCoT.

Le SCoT est actuellement en cours de révision ce qui permettra une extension du périmètre aux 47 communes de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole et l'intégration des nouvelles dispositions de la loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II »). Ce projet fixera les orientations générales d'évolution du territoire pour les 15 à 20 années à venir.

Par délibération du 3 avril 2012, le syndicat mixte d'études et de programmation du SCoT de l'agglomération chartraine a prescrit cette révision. Sans remettre en cause les principes fondamentaux exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT approuvé, les évolutions démographiques et les mutations commerciales nécessitent de réviser ce schéma de planification stratégique.

Le volet commercial du SCoT de l'agglomération chartraine (le document d'aménagement commercial) avait déjà été lancé en 2012 et adopté par le conseil communautaire le 9 décembre 2013

Le périmètre du nouveau SCoT couvre donc toutes les communes de la communauté d'agglomération, à savoir les communes suivantes :

- Amilly, Bailleau-l'Évêque, Barjouville, Berchères-les-Pierres, Berchères-Saint-Germain, Briconville, Challet, Champhol, Chartres, Chauffours, Cintray, Clévilliers, Coltainville, Corancez, Le Coudray, Dammarie, Dangers, Fontenay-sur-Eure, Francourville, Fresnay-le-Comte, Fresnay-le-Gilmert, Gasville-Oisème, Gellainville, Houville-la-Branche, Jouy, La Bourdinière-Saint-Loup, Lèves, Lucé, Luisant, Mainvilliers, Meslay-le-Grenet, Mignières, Mittainvilliers, Morancez, Nogent-le-Phaye, Nogent-sur-Eure, Ollé, Poisvilliers, Prunay-le-Gillon, Saint-Aubin-des-Bois, Saint-Georges-sur-Eure, Saint-Prest, Sours, Thivars, Vérigny, Ver-lès-Chartres et Voise.

2.2. La communauté d'agglomération Chartres Métropole

Mainvilliers est membre de la communauté d'agglomération de Chartres Métropole qui se compose, en 2013, de 47 communes et de plus de 124 000 habitants (avant 2011, la communauté d'agglomération comptait 7 communes et 84 000 habitants[1] en 2008). Ses compétences relèvent de trois niveaux : les compétences obligatoires, les compétences optionnelles fixées par la loi Chevènement et les compétences facultatives définies par les élus des communes de l'agglomération.

Les compétences obligatoires :

- développement économique d'intérêt communautaire;
- aménagement de l'espace communautaire et transports urbains ;
- équilibre social de l'habitat d'intérêt communautaire ;
- politique de la ville d'intérêt communautaire ;
- lutte contre l'incendie et secours.

Les compétences optionnelles :

- assainissement ;
- eau potable ;
- élimination et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés, lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores.

[1] *La plupart des analyses concernant la communauté d'agglomération de Chartres Métropole s'appuie sur les données 2008 de l'Insee (ancien périmètre des 7 communes)*

Les compétences facultatives :

- élaboration et mise en œuvre du plan vert ;
- entretien de l'Eure et de ses affluents sur le territoire de l'agglomération ;
- participation aux dépenses de gestion induites par la présence de l'hôpital sur la commune du Coudray.

2.3. Les documents de portée supra communale ou avec lesquels le PLU doit être compatible

Outre le SCoT de l'agglomération chartraine, le PLU de Mainvilliers doit être compatible avec un ensemble de documents supra communaux que sont : le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan vert, la Directive paysagère.

- Le Programme Local de l'Habitat

Un premier PLH a été adopté en 1997, mais révisé car considéré comme trop peu opérationnel. Le PLH actuel a été approuvé le 26 janvier 2007 pour la période 2008-2013. Il a fait l'objet d'une modification récente en date du 10 juin 2010, qui ne change cependant pas les principaux objectifs. Le PLH prévoit des mesures à l'échelle communautaire qui visent principalement à :

- construire des logements pour répondre aux besoins des habitants (14 000 logements prévus d'ici 2020) ;
- mieux répartir les différents types de logements dans toute l'agglomération ;
- favoriser la mixité sociale ;
- accentuer l'accession, notamment sociale, à la propriété.

Le PLH prévoit la construction de 434 logements à Mainvilliers dont 377 pour l'accroissement du parc et 57 logements hors opération ANRU, qui permettront le renouvellement. Parmi ces derniers, 12 seront en accession. Il est également prévu la construction de 83 logements sociaux dont 71 font parti du plan de cohésion sociale et 12 sont en accession (construction neuve).

Le PLH est actuellement en cours de révision de façon à prendre en compte le nouveau périmètre des 47 communes de Chartres Métropole.

D'ores et déjà, les élus de l'agglomération ont validé les 4 grands axes stratégiques de ce nouveau document :

1. Poursuivre une politique locale de l'habitat au service de l'équilibre de l'agglomération

- Préserver les équilibres de l'agglomération (mixité sociale, équilibre de l'urbanisation…)
- Accueillir des familles
- Développer des formes d'habitat plus denses
- Intervenir sur la reconquête du parc existant (renouvellement, indignité, vacance, précarité énergétique)

2. Permettre le parcours résidentiel de tous les habitants de l'agglomération

- Développer des logements diversifiés
- Développer une offre de qualité pour tous et notamment pour les jeunes, les actifs et les personnes âgées

3. Prendre en compte les publics spécifiques

- Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes, des plus démunis et des gens du voyage

4. Déployer une gouvernance opérationnelle

- Pérenniser les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat
- Créer une dynamique d'ensemble à l'échelle des 47 communes
- Poursuivre et alimenter les outils de suivi et d'évaluation du PLH

- Le Plan Vert de l'agglomération chartraine

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

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

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

- La Directive paysagère

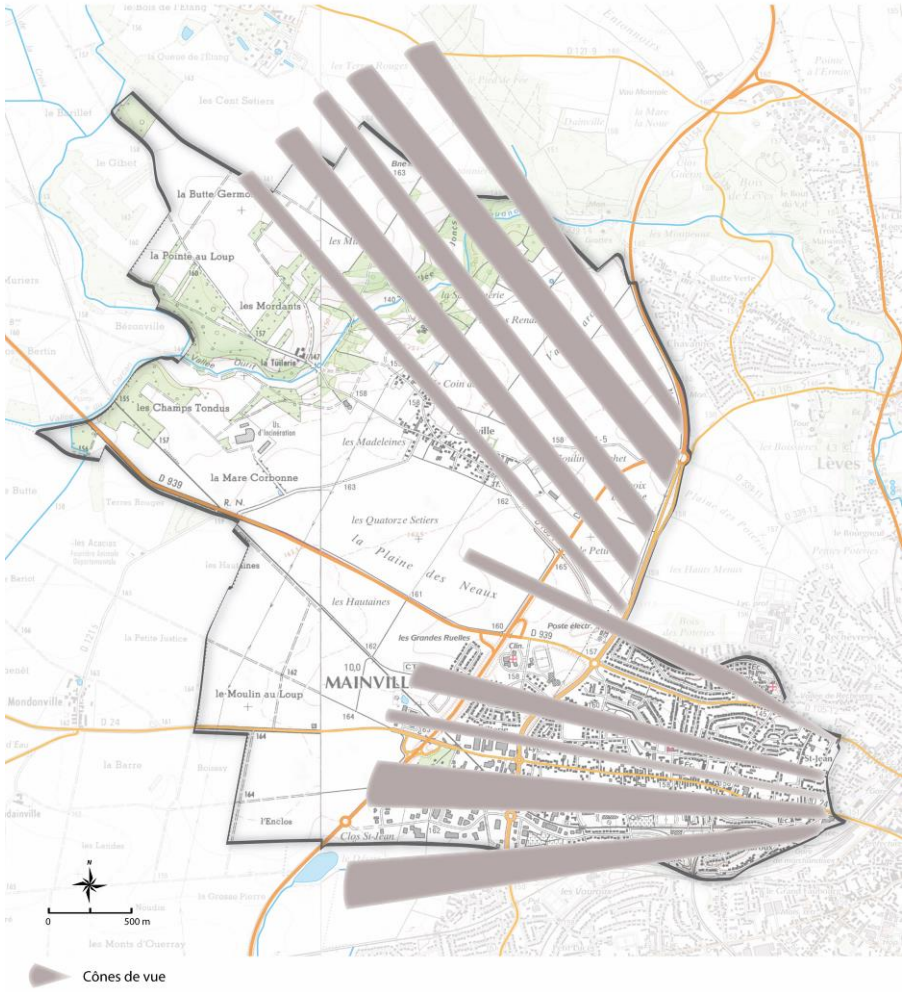
La cathédrale de Chartres a été inscrite à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO le 26 octobre 1979.

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

La réflexion initiée, en cours d'élaboration, s'attache par conséquent à préserver et valoriser les caractéristiques du paysage chartrain, à maintenir la structure de ses différentes entités paysagères, à protéger et valoriser les vues les plus remarquables sur la cathédrale et à trouver une cohérence entre espaces de croissance urbaine et espaces naturels et ruraux.

La Directive Paysagère doit être approuvée par décret en Conseil d'État. Néanmoins, ce document n'a pas abouti mais a été intégré dans le SCoT pour lui donner une portée réglementaire.

Vues remarquables depuis Mainvilliers sur la cathédrale de Chartres
CITADIA - PLU de Mainvilliers - Août 2010



- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage – mai 2003 – Conseil Général de l'Eure et Loir.

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

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

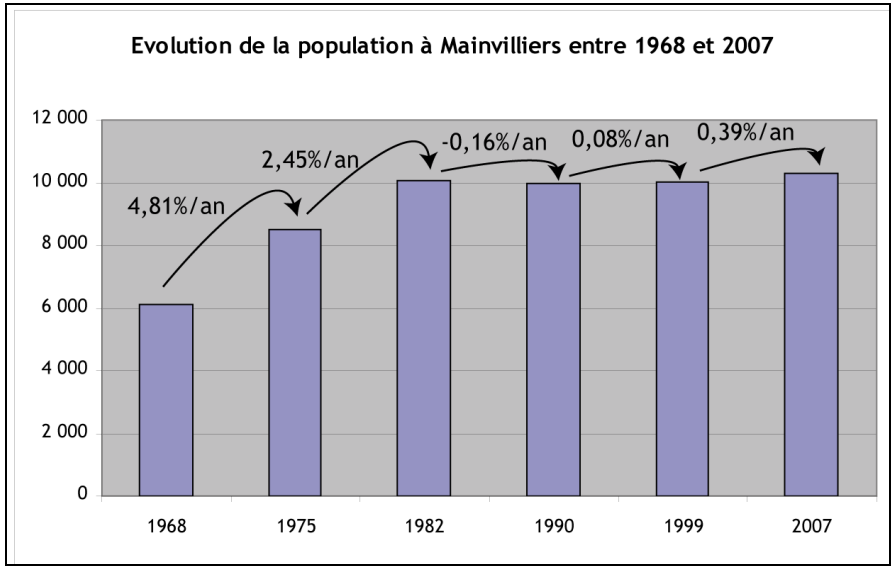
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. DEMOGRAPHIE : UNE POPULATION RELATIVEMENT STABLE DEPUIS 20 ANS

1.1. Une faible croissance démographique

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

Si entre 1968 et 1975 la commune connaît une croissance démographique de 4,81%/an (contre 1.5% pour le département et 1.13% pour la région), elle n'est plus que de 0,39%/an entre 1999 et 2007 (pour 0,46% pour le département et 0,15% pour la région).



Source : INSEE 2007

Évolution de la population municipale à Mainvilliers entre 1968 et 2007

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	6 119	8 499	10 068	9 956	10 009	10 287

Source : INSEE RP 2007

Composition de l'évolution de la population Mainvilliers

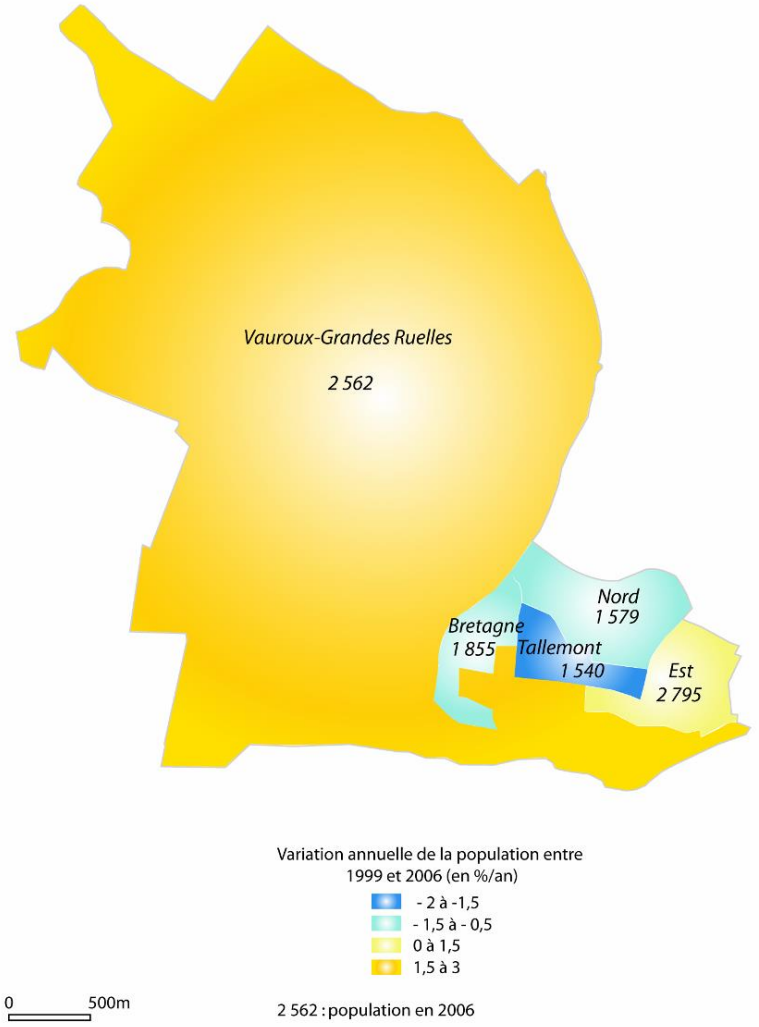
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle en %/an	4,8%	2,4%	-0,1%	0.1%	0,3%
Due au solde naturel en %	1,8	1,1	1,3	1,0	1,0
Due au solde migratoire en %	3,0	1,3	-1,4	-0,9	-0.7
Variation annuelle de la population en Eure et Loir en %	1,5	1,1	1,1	0,3	0,5
Variation annuelle de la population en région Centre en %	1.1	0,7	0,6	0,3	0,5

Source : INSEE 2007

Avec une croissance démographique d'environ 0,3%/an, Mainvilliers reste l'une des communes urbaines les plus peuplées du périmètre du SCoT de l'agglomération chartraine.

Selon les données iris du recensement de 2006 de l'Insee, le quartier Vauroux-Grandes Ruelles a connu la plus importante croissance démographique entre 1999 et 2006 (+2,97%/an), contrairement au quartier Tallemont qui présente la plus forte baisse démographique au cours de la même période (-2,08%/an). Ce sont d'ailleurs essentiellement les quartiers nord qui ont connu un déclin démographique entre 1999 et 2006. Un renouvellement de ces quartiers est à prévoir. Les quartiers nord et de Bretagne sont des quartiers vieillissants. Tallemont a une image plus négative et fait l'objet de plusieurs opérations de démolitions.

Evolution de la population par quartier à Mainvilliers entre 1999 et 2006
Citadia-PLU de Mainvilliers, juin 2010



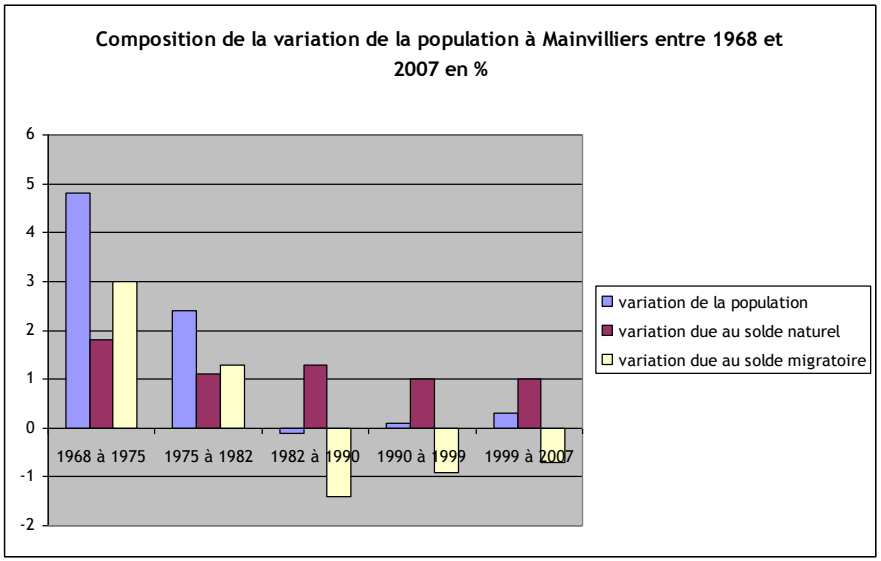
1.2. *Une stagnation démographique due à un excédent naturel en perte de vitesse*

Depuis 1968 il y a une baisse de la natalité. En effet, si le solde naturel[2] reste positif, il diminue entre 1968 et 2007 passant de 25‰ à 16,8‰. En revanche, le nombre de décès stagne depuis 1990 autour de 6,5‰.

Soldes naturels et migratoire à Mainvilliers entre 1968 et 2007

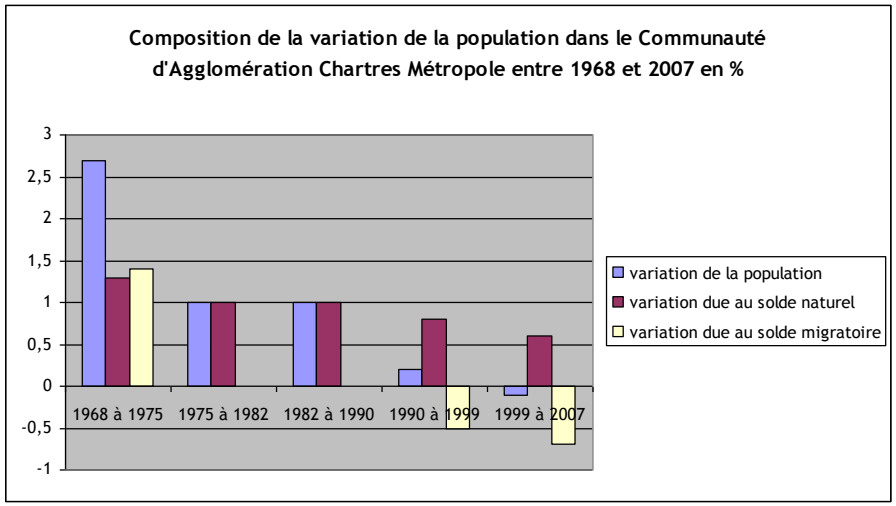
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Solde naturel en ‰	25	17,4	19,4	16,6	16,8
Taux de mortalité en ‰	7,2	5,9	6,8	6,5	6,6
Taux de natalité en ‰	25	17,4	19,4	16,6	16,8

Source : INSEE 2007



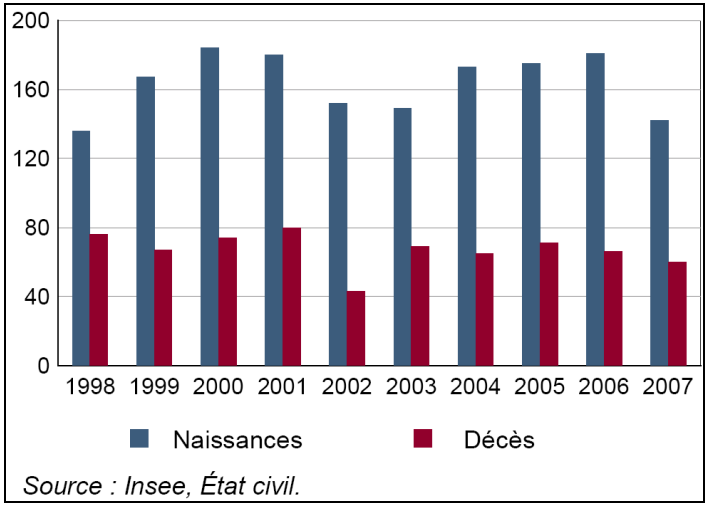
Source : INSEE 2007

[2] *Le solde naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès. Si les naissances sont supérieures aux décès, il y a excédent naturel. En revanche, si les naissances sont inférieures aux décès il y a un déficit.*



Source : INSEE 2007

Nombre de naissance et de décès à Mainvilliers entre 1998 et 2007



Le ralentissement de la croissance démographique s'explique principalement par une baisse importante du solde migratoire[3]. Ce solde migratoire est négatif entre 1982 et 2007. Le déficit migratoire peut être expliqué par une offre foncière limitée à Mainvilliers.

Le même constat d'un ralentissement de la croissance démographique s'observe dans les communes de Chartres Métropole. Le solde naturel reste positif et quasiment constant sur toute la période 1968-2007, mais le solde migratoire connaît une baisse importante et devient même négatif à partir de 1990.

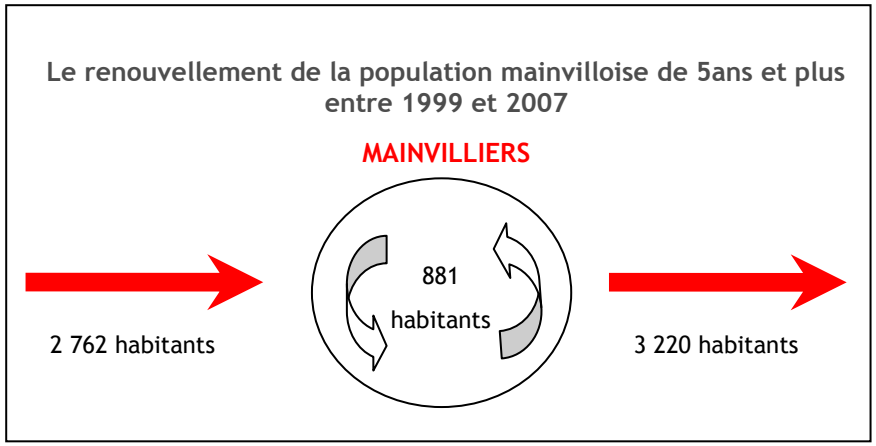
Ce constat d'un nombre plus important de sorties de territoire que d'entrées ne signifie pas pour autant que Chartres Métropole connaît une perte d'attractivité mais plutôt un important turn-over. En effet, les entrées sur le territoire sont tout de même très importantes. En 2007 à Mainvilliers, 61,9% des habitants de plus de 5 ans vivaient déjà sur le territoire communal en 2002. Cela signifie que 38,1% des habitants sont des nouveaux arrivants (contre 33,6% en Eure-et-Loir et 34,5% en région Centre).

Malgré un solde migratoire négatif, la commune fait donc preuve d'une relative attractivité.

Cela peut notamment s'expliquer par la proximité avec Chartres et Paris ainsi que par le caractère préservé et naturel du territoire. L'attractivité reste cependant locale puisque 18,6% des nouveaux arrivants viennent du département de l'Eure-et-Loir et 7% seulement viennent d'une région autre que le Centre (contre 10,9% pour le département et 8,4% pour la région).

Par ailleurs, certains quartiers apparaissent comme plus attractifs, il s'agit des quartiers Est et Vauroux-Grandes Ruelles. Ils ont respectivement accueilli 34 et 22% des nouveaux arrivants à Mainvilliers en 2006.

[3] Le solde migratoire correspond à la différence entre le nombre d'entrées et de sorties sur le territoire communal.



1.3. Qui sont les nouveaux arrivants ?

En 2007, la majorité des arrivants sont des ménages âgés de 25 à 54 ans (59%). Cette tendance se retrouve également à l'échelle de la communauté d'agglomération (55%).

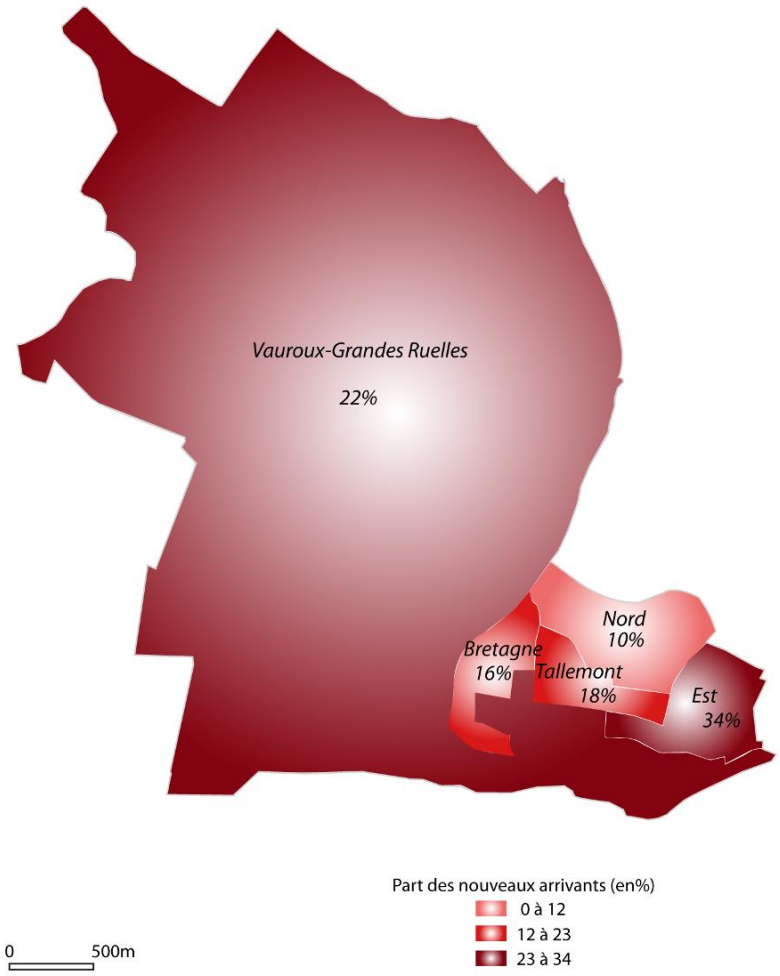
Répartition des nouveaux arrivants en 2007 par tranches d'âge

	Mainvilliers	C.A. Chartres Métropole
Moins de 15 ans	13%	13%
15 à 24 ans	18%	21%
25 à 54 ans	59%	55%
55 ans ou plus	10%	11%

Source : INSEE 2007

Les nouveaux arrivants appartiennent majoritairement aux catégories socioprofessionnelles suivantes : ouvriers (21%), employés (20%) et professions intermédiaires (18,5%).

Les nouveaux arrivants à Mainvilliers par quartier en 2006
Citadia-PLU de Mainvilliers, juin 2010



Répartition des nouveaux arrivants en 2007 par catégories socioprofessionnelles

	Mainvilliers	C.A. Chartres Métropole
Agriculteurs exploitants	0%	0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1,5%	2%
Cadres, professions intellectuelles supérieures	8%	12%
Professions intermédiaires	18%	19%
Employés	20%	19%
Ouvriers	21%	15%
Retraités	6,5%	8%
Autres sans activité professionnel	25%	25%

Source : INSEE 2007

1.4. Une population jeune

La population de Mainvilliers est relativement jeune et dynamique. En effet, l'indice de jeunesse[4] de la ville est en 2007 de 1,3 ; ce qui est quasiment identique au constat observé sur le département (1,2), mais nettement supérieur à l'indice de jeunesse de la région Centre (1).

Le quartier le plus jeune est celui de Bretagne avec un indice de jeunesse de 3,4. A l'opposé, le quartier Nord est le plus âgé avec un indice de jeunesse de seulement 0,4.

Les indices de jeunesse par quartier en 2006 à Mainvilliers
Citadia-PLU de Mainvilliers, juin 2010

[4] *L'indice de jeunesse correspond au rapport entre les personnes de moins de 20 ans et les personnes de plus de 60 ans*

1.5. Un vieillissement structurel de la population

Bien que les jeunes soient surreprésentés en 2007, 39% de la population a moins de 30 ans et les tranches des 45-59ans et des 75 ans et plus ont augmenté entre 1999 et 2007.

Évolution de la population par grandes tranches âge à Mainvilliers entre 1999 et 2007

	1999	2007
0 à 14 ans	21%	19%
15 à 29 ans	22%	20%
30 à 44 ans	23%	20,5%
45 à 59 ans	17%	20%
60 à 74 ans	12%	11%
75 ans et plus	7%	8%

Source INSEE 2007

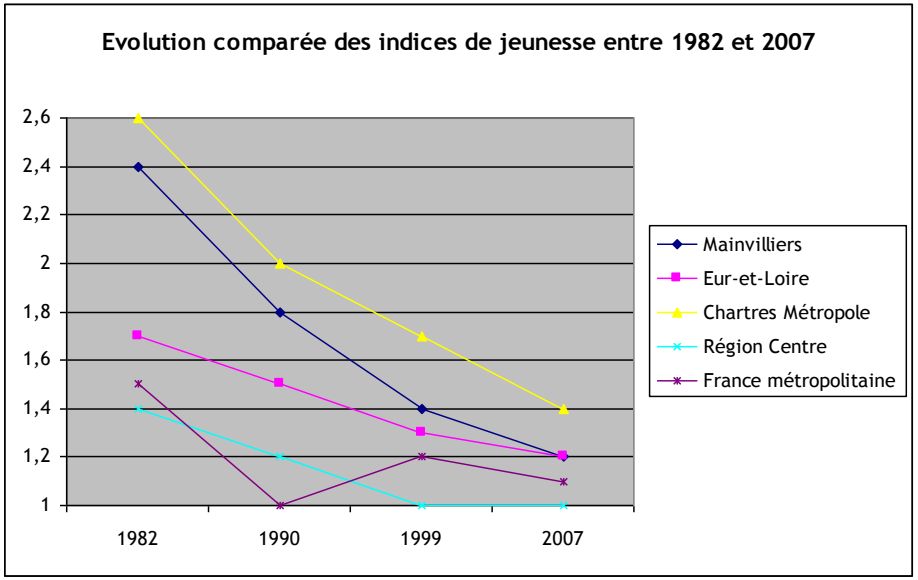
A l'image des autres communes françaises, entre 1999 et 2007, le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a augmenté d'un point.

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

- un taux de natalité stagnant depuis 1990 (16,6‰)
- un taux de mortalité qui se maintient également (6,5‰ entre 1990 et 1999 et 6,6‰ entre 1999 et 2006),
- l'allongement de la durée de vie lié aux progrès de la médecine,
- le vieillissement de la génération du « baby boom ».

Cette tendance se retrouve également dans les communes environnantes. On constate ainsi une baisse de l'indice de jeunesse[5] entre 1982 et 2007.

[5] *L'indice de jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de plus de 60 ans. Plus le taux est bas et plus la population est âgée ; plus il est élevé, plus la population se caractérise par une forte proportion de jeunes par rapport aux personnes âgées.*



Source : INSEE 2007

1.6. Des revenus plutôt modestes

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

Selon le recensement 2007 de l'Insee, Mainvilliers compte 5 920 foyers fiscaux dont 56,8% imposés, soit 3 364 foyers. Cette situation est similaire à celles du département et de la région puisqu'ils comptent respectivement 59% et 56,5% de foyers imposés. Cependant, le revenu net imposable moyen à Mainvilliers (27 290€) est inférieur à ceux du département (31 773€) et de la région (31 167€) (contre 33 863 pour la France métropolitaine).

1.7. Desserrement des ménages [6]

Le nombre de ménages a augmenté d'environ 7% entre 1999 et 2007 passant de 4 212 à 4 522 ménages. Au cours de la même période, la population des ménages a également augmenté mais plus faiblement, passant de 10 028 à 10 259 personnes, soit une augmentation d'environ 2%. Cela entraîne une diminution de la taille des ménages.

---

[6] *De manière générale, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. La population des ménages n'intègre que les personnes vivant au sein d'une résidence principale (ne sont pas comptabilisées les personnes vivant à l'hôtel, dans des communautés, les sans-abri, etc.)*

Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

Évolution des ménages à Mainvilliers entre 1999 et 2007

	1999	2007
Population des ménages (A)	10 028	10 259
Nombre de ménages (B)	4 212	4 522
Nombre de personnes par ménage (A/B)	2,38	2,27

Source : INSEE 2007

L'augmentation du nombre de ménages résulte principalement de l'augmentation des ménages d'une personne (+ 246 ménages entre 1999 et 2007 soit environ +20%). La hausse des ménages autres sans famille, des couples sans enfant et des familles monoparentales y participent également mais dans une moindre mesure puisque leur hausse est plus faible que celle des ménages d'une personne :

- augmentation du nombre de couples sans enfant d'environ 5%,
- augmentation du nombre de familles monoparentales d'environ 10%.

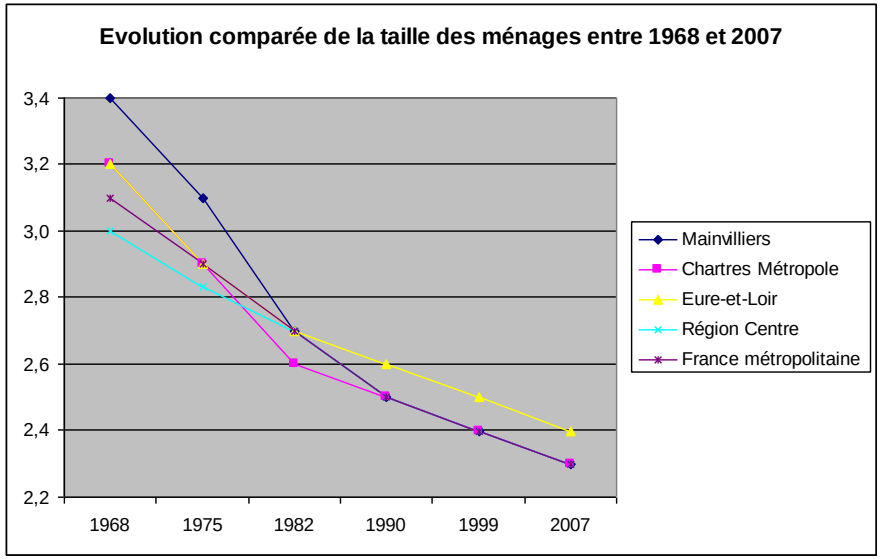
Ménages selon la structure familiale à Mainvilliers

	1999	2007
Ménage d'une personne	1 376	1 622
Ménage autre sans famille[7]	40	77
Ménage avec famille dont la personne principale est	2 796	2 822
Couple sans enfant	1 104	1 159
Couple avec enfants	1308	1 237
Famille monoparentale	384	426

Source : INSEE 2007

La taille des ménages diminue depuis 1968 passant d'environ 3,40 personnes en 1968 à 2,27 en 2007. Entre 1999 et 2007 la taille des ménages est passée de 2,38 à 2,27 personnes par ménage. Cette tendance se retrouve aux échelles régionale et départementale, qui ont respectivement vu la taille de leurs ménages passée de 2,53 à 2,41 personnes par ménage et de 2,38 à 2,26 personnes par ménage entre 1999 et 2007.

7 Un ménage autre sans famille correspond à un ensemble plusieurs « personnes isolées » c'est-à-dire de personnes qui ne font parti d'aucune famille, habitant au sein d'un même logement.



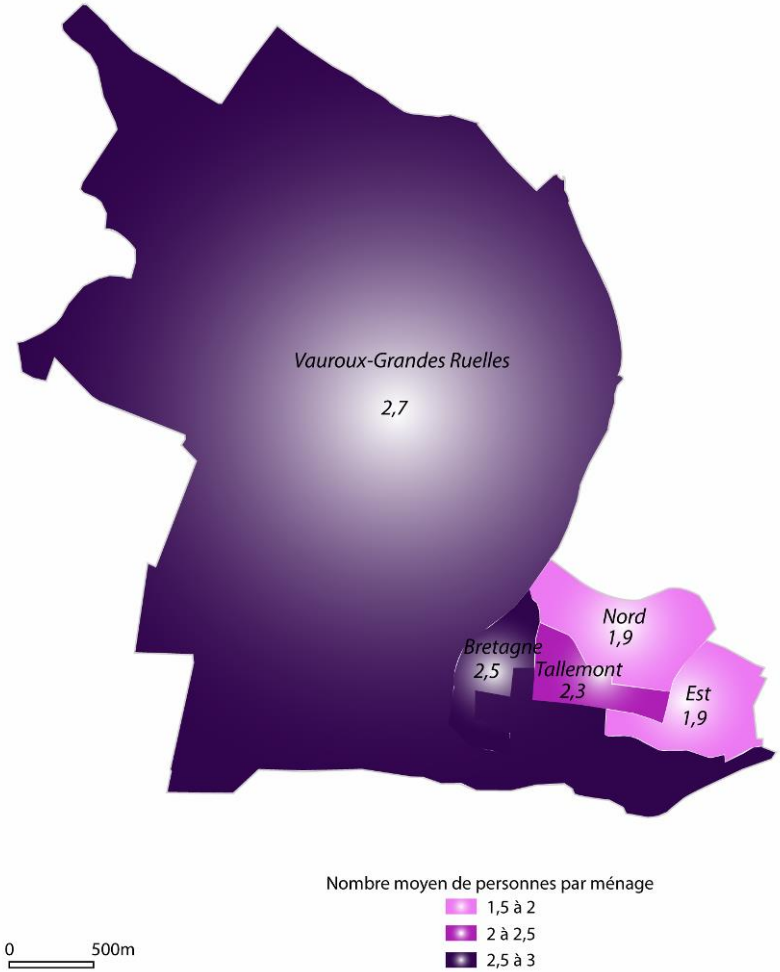
Il existe des différences à l'échelle des quartiers. Ainsi, les quartiers nord et est présentent une taille des ménages faible de 1,9 personne par ménage en 2006, contrairement au quartier Vauroux-Grandes Ruelles qui regroupe les plus grands ménages de la commune (environ 2,7 personnes par ménages en 2006).

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

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

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

La taille des ménages par quartier en 2006 à Mainvilliers
Citadia-PLU de Mainvilliers, juillet 2010



1.8. Synthèse et enjeux

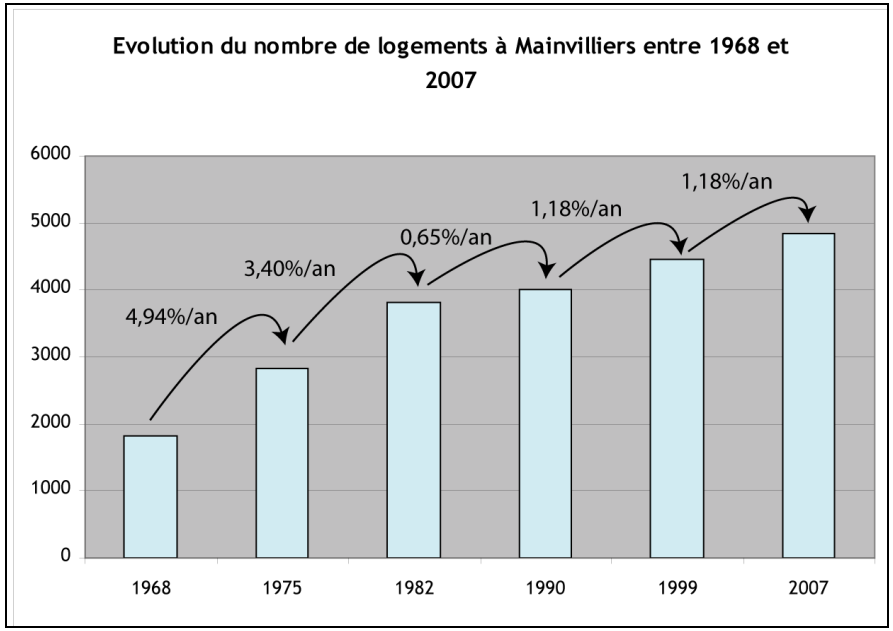
ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
- Malgré une faible croissance démographique, Mainvilliers reste l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération chartraine - Une relative attractivité (38,1% de nouveaux arrivants en 2007) - Une population jeune	- Un dynamisme démographique moindre - Un solde migratoire négatif depuis 1990 - Un vieillissement de la population structurel	- Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à l'évolution démographique (vieillissement, diminution de la taille des ménages), en offrant les moyens d'un parcours résidentiel complet sur le territoire en proposant des logements, services et équipements adaptés à la demande grâce à la construction de : • petits logements en réponse à la croissance du nombre de petits ménages • grands logements à des prix attractifs pour les ménages avec enfants afin d'éviter leur départ vers d'autres communes

2. UN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT DYNAMIQUE MAIS QUI PRESENTE TOUT DE MEME DES FAIBLESSES

2.1. Un parc de logements en hausse

Depuis 1968, le parc de logement ne cesse d'augmenter à Mainvilliers passant de 1 826 à 4 837 logements entre 1968 et 2007. Les plus fortes hausses ont été enregistrées au cours des deux périodes 1968-1975 (+4,94%/an) et 1975-1982 (+3,40%/an). Récemment, les hausses sont beaucoup plus faibles. Ainsi, entre 1999 et 2007 les logements n'ont augmenté que de 1,18 %/an.

Globalement, l'évolution des logements suit la croissance démographique et correspond aux tendances constatées à l'échelle de la communauté d'agglomération. En effet, entre 1975 et 1982, les logements au sein de la communauté d'agglomération ont augmenté de 2,11%/an et de 0,99%/an entre 1999 et 2007.



Source : INSEE 2007

Évolution du nombre de logements à Mainvilliers et au sein de Chartres Métropole

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Mainvilliers	1 826	2 819	3 808	4 010	4 455	4 837
Chartres Métropole	19 011	25 413	30 656	34 283	37 914	40 624

Source : INSEE 2007

Variation annuelle du nombre de logements à Mainvilliers et au sein de Chartres Métropole

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Évolution annuelle à Mainvilliers	4,94%	3,40%	0,65%	1,18%	1,18%
Évolution annuelle à Chartres Métropole	3,28%	2,11%	1,41%	1,12%	0,99%

Source : INSEE 2007

Si la commune de Mainvilliers présente une variation positive de son nombre de logements entre 1999 et 2007, la situation est plus diversifiée à l'échelle des quartiers. En effet, entre 1999 et 2006, le quartier Bretagne connaît une diminution de 0,04%/an quand les quartiers Est et Vauroux-Grandes Ruelles connaissent respectivement une augmentation de 2,22 et 2,13%/an.

Par ailleurs, les quartiers présentent des différences en termes de densité résidentielle. Le quartier Vauroux-Grandes Ruelles présente à la fois le plus grand tissu urbain (124ha) et la plus faible densité résidentielle avec environ 8 logements/ha. En revanche, le quartier Est qui, au regard des autres quartiers, présente un tissu urbain de taille moyenne, correspond à la plus importante densité résidentielle avec 41 logements/ha.

Malgré ces différences, il apparaît que l'ensemble des quartiers de Mainvilliers présente des densités résidentielles relativement faibles entre 1999 et 2006, qui laissent envisager des possibilités de densification.

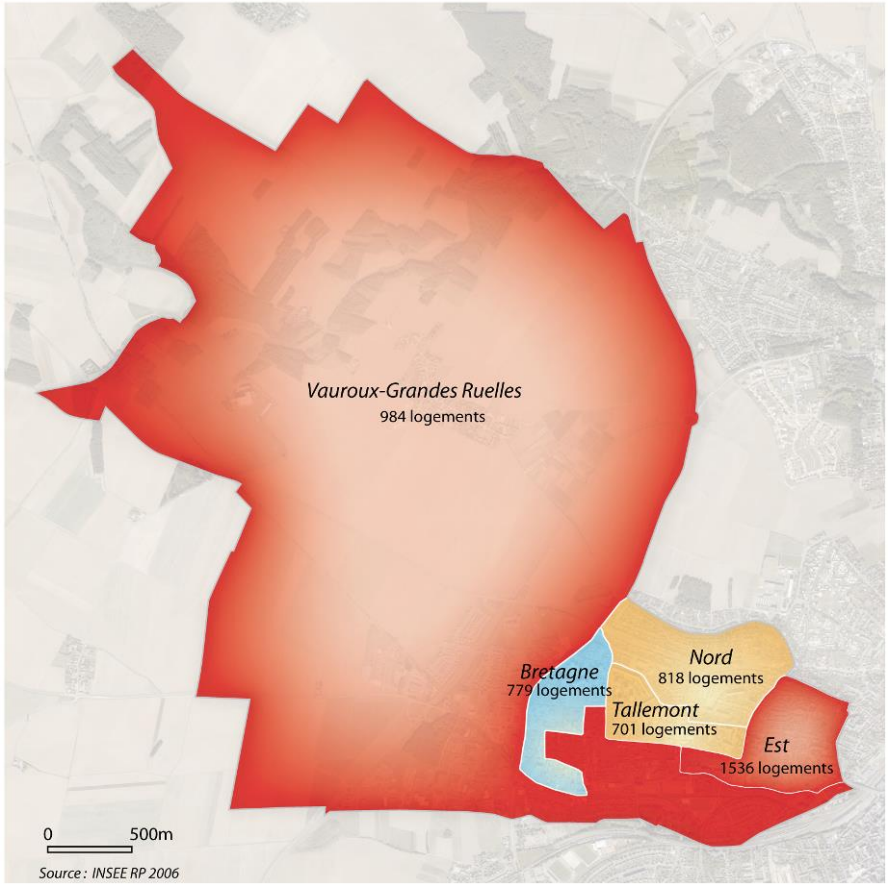
Logements et densités par quartier à Mainvilliers en 2006

Noms des quartiers	Nombre de logements	Superficie en ha	Population	Densité (log/ha)
Vauroux-Grande Ruelles	984	124	2 562	8
Bretagne	779	26,11	1 855	30
Nord	818	44,86	1 579	18
Tallemont	701	21,94	1 540	32
Est	1 536	37,70	2 795	41

Source : INSEE 2006

Le logement par quartiers à Mainvilliers

Citadia-PLU de Mainvilliers, juillet 2010

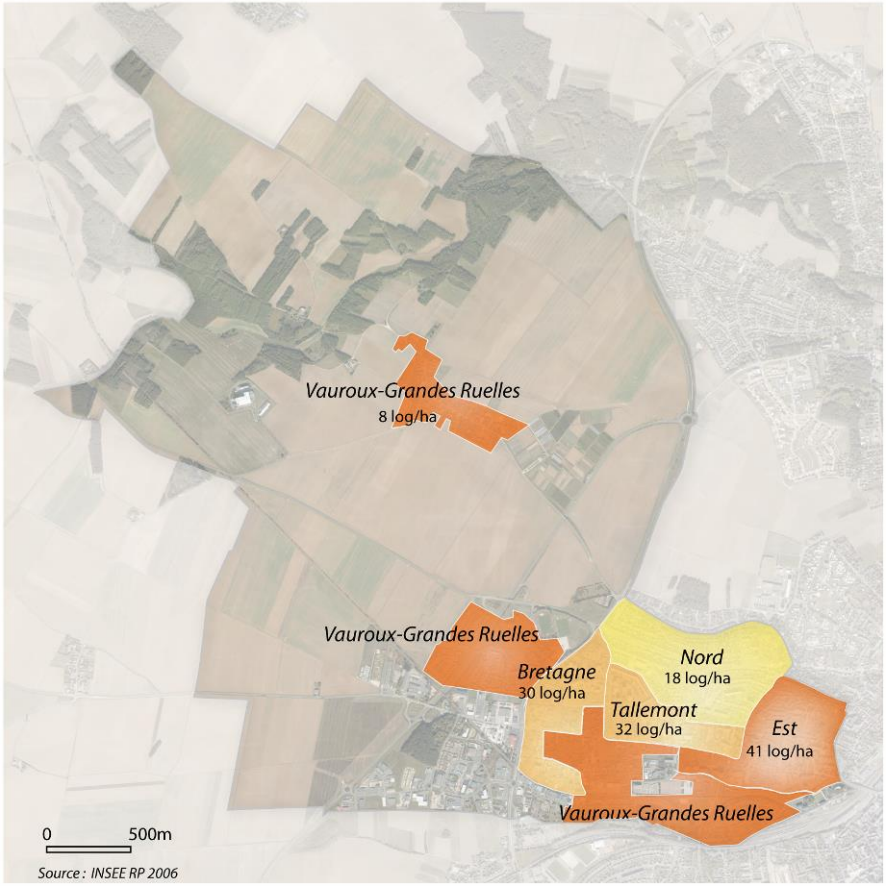


Variation annuelle moyenne entre 1999 et 2006 (en%)

- - 0,05 à 0
- 0 à 0,10
- 2,10 à 2,20

Les densités résidentielles par quartiers à Mainvilliers

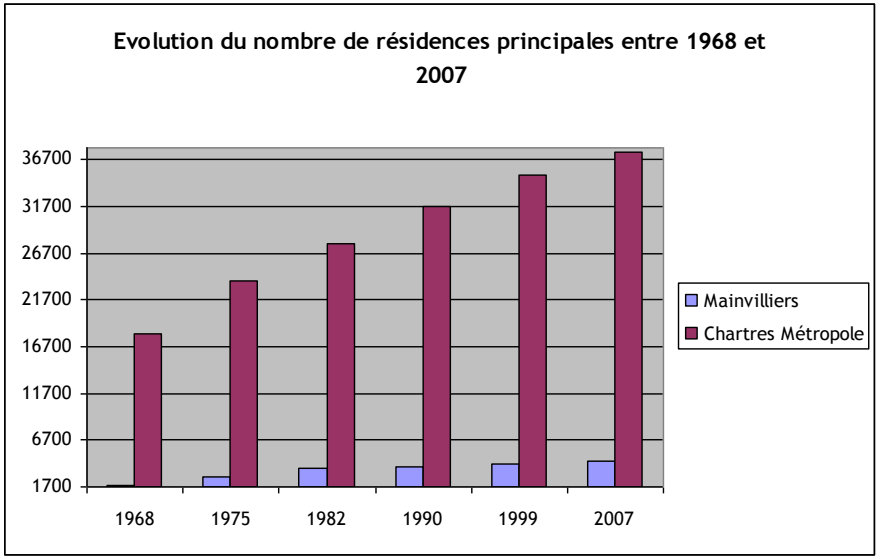
Citadia-PLU de Mainvilliers, juillet 2010



Densité résidentielle

- 0 à 20 log/ha
- 20 à 40 log/ha
- 40 à 60 log/ha

Le parc de logements est principalement constitué de résidences principales. L'augmentation du parc de logements est essentiellement due à une forte hausse du nombre de résidences principales. Ainsi, les résidences principales ont augmenté de 3,5%/an entre 1975 et 1982 alors qu'elles n'ont augmenté que de 1 %/an entre 1999 et 2007.



Source : INSEE 2007

Entre 1975 et 1982 les résidences principales augmentent plus rapidement à l'échelle de la commune de Mainvilliers qu'à celle de la communauté d'agglomération. Ainsi, le nombre de résidences principales a augmenté de 3,5%/an à Mainvilliers contre 2,3%/an au sein de la communauté d'agglomération. Les tendances tendent à se stabiliser entre 1999 et 2007 aux deux échelles, autour de 1%/an.

Ensemble du nombre de logements par catégorie à Mainvilliers

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Résidences principales	1 784	2 696	3 672	3 864	4 213	4 522
Évolution annuelle		4,7%	3,5%	0,6%	0,9%	1%
Résidences secondaires	9	54	29	57	81	63
Évolution annuelle		29,2%	-8,50%	10,13%	5,15%	-3,53%
Logements vacants	33	69	107	89	161	227
Évolution annuelle		11,1%	6,5%	-2,6%	8,8%	6,7%

Source : INSEE 2007

L'évolution des résidences principales ne se fait pas au détriment des résidences secondaires et des logements vacants. En effet, les résidences secondaires tendent à se stabiliser autour de 63 logements en 2007 et les logements vacants ne cessent d'augmenter depuis 1990 passant de 89 logements à 227 en 2007.

2.2. Un rythme de construction neuve dynamique à poursuivre

Entre 1990 et 1999, 469 logements ont été mis en chantier dont 261 étaient de l'habitat collectif, soit un rythme de construction de 52 logements par an. Entre 2000 et 2009, 524 logements ont été mis en chantier dont 317 dans l'habitat collectif, donnant une moyenne annuelle de 75 logements (source : SITADEL).

Nombre de logements construits après la période d'achèvement

Période	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2009
Nombre de logements construits	469	524

Source : INSEE 1999 et 2007

Le rythme de construction répond aux objectifs du PLH. En effet, l'objectif de construction de logements du PLH pour la période 2007-2012 est de 434 logements soit environ 72 logements par an. Cet objectif est déjà atteint au cours de la période 1999-2007.

Il est possible d'évaluer un seuil d'équilibre à partir des phénomènes suivants :

- le **renouvellement du parc de logements** (démolition, changements de destination, etc.) : 0,06%/an entre 1990 et 1999;
- le **desserrement des ménages** : 2,56 personnes par ménage en 1990, 2,38 personnes par ménage en 1999 et 2,27 en 2007 *;*
- la **variation de la vacance** et de la part des résidences secondaires et des logements occasionnels : 3,6% du parc de logements en 1990, 5,4% en 1999 et 5,2% en 2007correspondent à des logements vacants.

Ainsi, un **seuil d'équilibre a été évalué à 45 logements par an**.

Par ailleurs, il existe de nombreux projets qui devraient assurer le dynamisme de la construction neuve. Parmi eux, la ZAC des Clozeaux (entre 120 et 160 logements), la ZAC de Boisville (environ 210 logements).

2.3. Un parc de logement dominé par le logement social, à diversifier

2.3.1. La composition du parc de logements par statut d'occupation

En 2007, 46,5% des résidences principales sont occupées par un propriétaire contre 43% en 1990 ; 52,4% sont occupées par un locataire en 2007 contre 54% en 1990.

En 2007, 16,2% des locataires louent un logement vide qui n'est pas un HLM. 33% des locataires louent un logement HLM vide.

L'essentiel du parc de logements à Mainvilliers est composé de logements sociaux. Selon la commune, Mainvilliers compte 1 909 logements sociaux en 2006 soit 40% de logements sociaux contre 30% au sein de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. L'Insee comptabilise environ 33% de logement locatif HLM vide en 2007. La différence entre les données de la municipalité et de l'INSEE se justifie par le fait que l'INSEE ne prend pas en compte les logements non conventionnés.

2.3.2. Une répartition spatiale inégale des logements sociaux

70% du parc social de la ville se situe dans la zone nord de la commune.

Plus précisément, six zones géographiques se distinguent :

- **La ZUS** : d'après le recensement de 1999, elle compte 2 776 habitants soit 27 % de la population de la ville. Elle regroupe l'ensemble des très grands logements (F6 hors pavillon) accessibles aux familles nombreuses et aux revenus modestes. D'une façon générale, c'est le secteur où les loyers sont les moins élevés (hormis la rue Jules Ferry). C'est aussi et principalement le secteur où est concentré 48 % du parc locatif social de Mainvilliers (914 logements sociaux dont 8 pavillons).

- **La zone Sud** : elle comporte les ensembles de la Place Jean Macé, de la rue Aristide Briand (le COATEL n'est pas comptabilisé dans les effectifs), et de la cité Nelson Mandela, (dont les logements ont été détruits). Elle regroupe 213 logements sociaux, soit 11% du parc social locatif de Mainvilliers

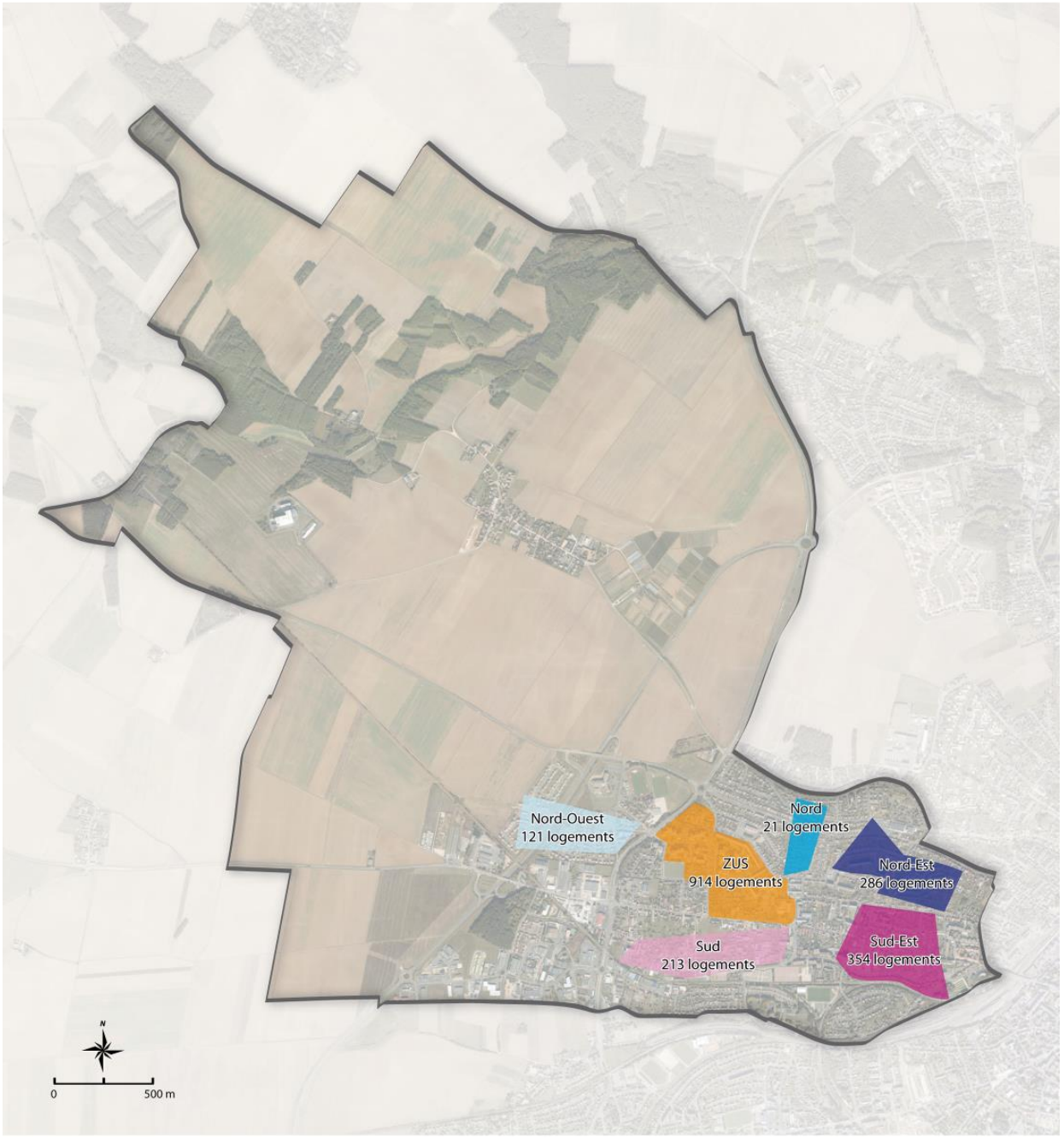
- **La zone Sud-Est** : elle est en développement, avec notamment la rue Lucien Deneau, profitant de la proximité immédiate de Chartres et de la Gare SNCF reliant Paris. Le parc y est principalement collectif (la Résidence Bauden est comptabilisée). Il se compose de 354 logements sociaux, dont 1 pavillon et 26 logements à la Résidence Bauden, soit 19 % du parc locatif social à Mainvilliers

- **La zone Nord-Est** : elle profite également de la proximité de Chartres ; c'est la zone où l'offre en logement social individuel est la plus importante (40 % du parc). Elle compte 286 logements sociaux, soit 15 % du parc social locatif de Mainvilliers

- **Les zones Nord et Nord-ouest** : elles comportent peu de grands ensembles de logements sociaux soit 121 logements ce qui correspond à 6 % du parc locatif social de Mainvilliers.

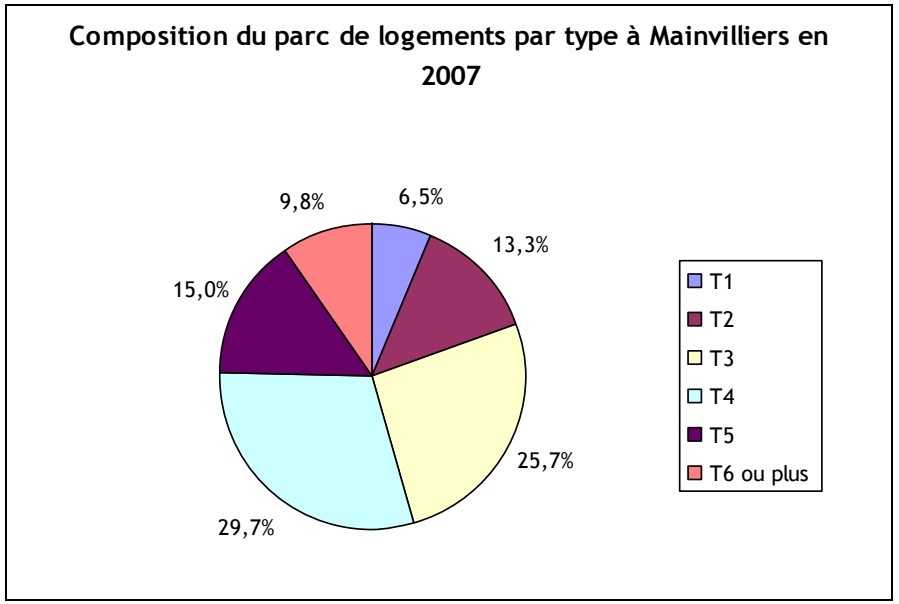
Les logements sociaux à Mainvilliers

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Juillet 2010



2.3.3. *La composition du parc par taille des logements*

En 2007, le parc de logements à Mainvilliers est principalement composé de T4 (29,7%) et de T3 (25,7%).



Source : INSEE 2007

2.3.4. *Les besoins en logements*

Si l'offre T3 et T4 correspondent aux besoins des ménages avec famille, il manque des logements plus petit du type T1 et T2 pour les ménages isolés. En effet, ces derniers constituent une part importante de la population municipale (28,5%). Par exemple, Mainvilliers compte à la fois 11% de couple sans enfants et 12% de couple avec enfant.

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

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

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

Le type de logement social demandé

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

Source : Caisse Centrale d'Activités Sociales

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

Il n'y a pas assez de transactions à Mainvilliers pour connaître précisément les tendances immobilières, contrairement à des communes au profil similaire comme Lucé. Seul le prix des appartements anciens est communiqué par les notaires de France. Il varie de 1 850 à 2 370 €/m² entre février 2009 et janvier 2010.

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

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

Cependant, Mainvilliers est moins affectée par la pression immobilière que certaines de ses communes voisines, ses prix étant relativement inférieurs. En moyenne un appartement coûte 2 584€/m² à Chartres contre 1 984 /m² à Mainvilliers. De la même façon, un appartement coûte en moyenne 141 000€ à Mainvilliers au début de l'année 2010 contre 203 000€ à Chartres.

Prix immobiliers à Mainvilliers entre février 2009 et janvier 2010

	Appartements anciens	Maisons anciennes
Chartres	203 700	2 584€/m²
Lucé	2 729€/m²	

Sources : Notaires de France

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

Par ailleurs, le nombre de logements vacants a augmenté de 66 logements entre 1999 et 2007, passant de 161 à 227 logements. Le taux de vacance à également augmenté au cours de cette période passant de 3,6% à 5,2%. Ce dernier est faible et témoigne d'un marché plutôt tendu.

2.5. Des logements de qualité

L'ensemble du parc de logements est de qualité, confortable. En effet, selon l'INSEE, l'ensemble des logements bénéficient d'une douche ou d'une baignoire et du chauffage. Seuls 1,5% des ménages n'ont pas de chauffage. Plus de 98% possèdent une salle de bain avec baignoire ou douche.

2.6. L'hébergement des publics spécifiques

2.6.1. Les jeunes

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

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

En revanche, il y a bien une demande de logement de la part des jeunes, elle est issue d'une cohabitation pour vivre en couple. Selon le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Chartres métropole, 30% des jeunes de l'agglomération chartraine âgés de 20 à 24 ans décohabitent en 2006 (32,2% en France).

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

Selon le PLH, des micro-résidences de 5 à 10 logements pourraient voir le jour d'ici à 2012 à Mainvilliers. Aucun projet n'est cependant encore connu.

2.6.2. Les personnes âgées

Comme dans quasiment toutes les communes françaises, la part des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter à Mainvilliers (14% de la population en 1999 et 19,5% en 2007).

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

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

Toutefois, le Conseil général soutient certains travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap des logements locatifs sociaux. Ce soutien est encadré par des conventions signées avec les organismes HLM pour la période 2012-2014. De plus, le département invite également les communes ou les Communautés de communes et d'agglomération à développer des projets de résidence pour personnes âgées dans le parc public, en répondant à l'appel à projet *Les Euréliades*, aux côtés d'un organisme HLM.

Structures pour personnes âgées

Nom	Type de structure	Commune d'implantation	Nombre de places
Centre Hospitalier de Chartres	Service de soins longue durée	Chartres	449 lits dont 15 lits d'hébergement temporaire
Maison de retraite départementale de la Fondation d'Aligne et Marie Thérèse	Maison de retraite publique autonome	Lèves	144 lits
Maison de retraite Marcel Gaujard	Maison de retraite publique autonome	Chartres	24 lits dont 2 lits d'hébergement temporaire
Maison de retraite « Ma Maison »	Maison de retraite privée	Chartres	55 lits
Maison de retraite « Les Acacias »	Maison de retraite privée	Chartres	102 lits dont 8 lits d'hébergement temporaire
Maison de retraite « Résidence Saint Charles »	Maison de retraite privée	Chartres	86 lits
Maison de retraite « Maison Mère »	Maison de retraite privée	Chartres	110 lits
Maison de retraite « Notre Dame de Joie »	Maison de retraite privée	Chartres	48 lits
Maison de retraite « Saint Chéron »	Maison de retraite privée	Chartres	40 lits
Résidence « Marcel Gaujard »	Logements foyers	Chartres	65 logements
Foyer-Logement de Luisant	Logements foyers	Luisant	22 logements
Foyer Georges Hays	Logements foyers	Lucé	30 logements
Foyer Maurice Langlet	Logements foyers	Lucé	41 logements
Résidence du Grand Faubourg	Logements foyers	Chartres	49 logements

Source PLH 2008

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

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

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

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

Foyer restaurant

2.6.3. Les personnes défavorisées

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

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

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

Selon le PLH, sur le bassin d'habitat de Chartres, 299 logements devraient être attribués à des ménages défavorisés (dont 120 pour l'OPHLM de Chartres et 110 pour l'OPAC).

Structures pour personnes défavorisées

Nom	Type de structure ou de solution-logement proposée	Commune d'implantation	Compétence
Foyer d'accueil chartrain	Hébergement Relais (37 places), hébergement transitoire/contractuel (26 places), sous-location/colocation (24 places), nuitées d'hôtel (22 places), foyer d'insertion (20places)	Chartres	État État État État État Département Département Commune
Maison maternelle	hébergement transitoire/contractuel (10 places), sous-location/colocation (4 places)	Chartres	État
Foyer de jeunes travailleurs « Élisabeth de Thuringe »	Foyer de jeunes travailleurs (60 places)	Chartres	État
Rue du Maréchal Leclerc	Foyer de travailleurs migrants (80lits et 40 studios)	Lucé	État
Résidence des Béguines	Foyer de travailleurs migrants (49 studios et 8 logements CHRS)	Lucé	État
Rue Aristide Briand	Foyer de travailleurs migrants (49 studios)	Mainvilliers	État

Source : PLH 2008

2.6.4. L'accueil des gens du voyage

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

Les communes, comme Mainvilliers, de plus de 5 000 habitants sont dans l'obligation de réaliser une aire d'accueil.

Il existe à Mainvilliers une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 12 places. La ville ne manifeste pas de nouveaux besoins.

Cependant, les communes limitrophes connaissent des projets de structures d'accueil qui in fine devraient offrir 90 places sur l'ensemble du territoire intercommunal.

A l'issue de la réalisation de ces projets, un bilan sera réalisé afin de vérifier si l'offre est suffisante par rapport à l'estimation des besoins du schéma départemental, qui auront pu éventuellement évoluer.

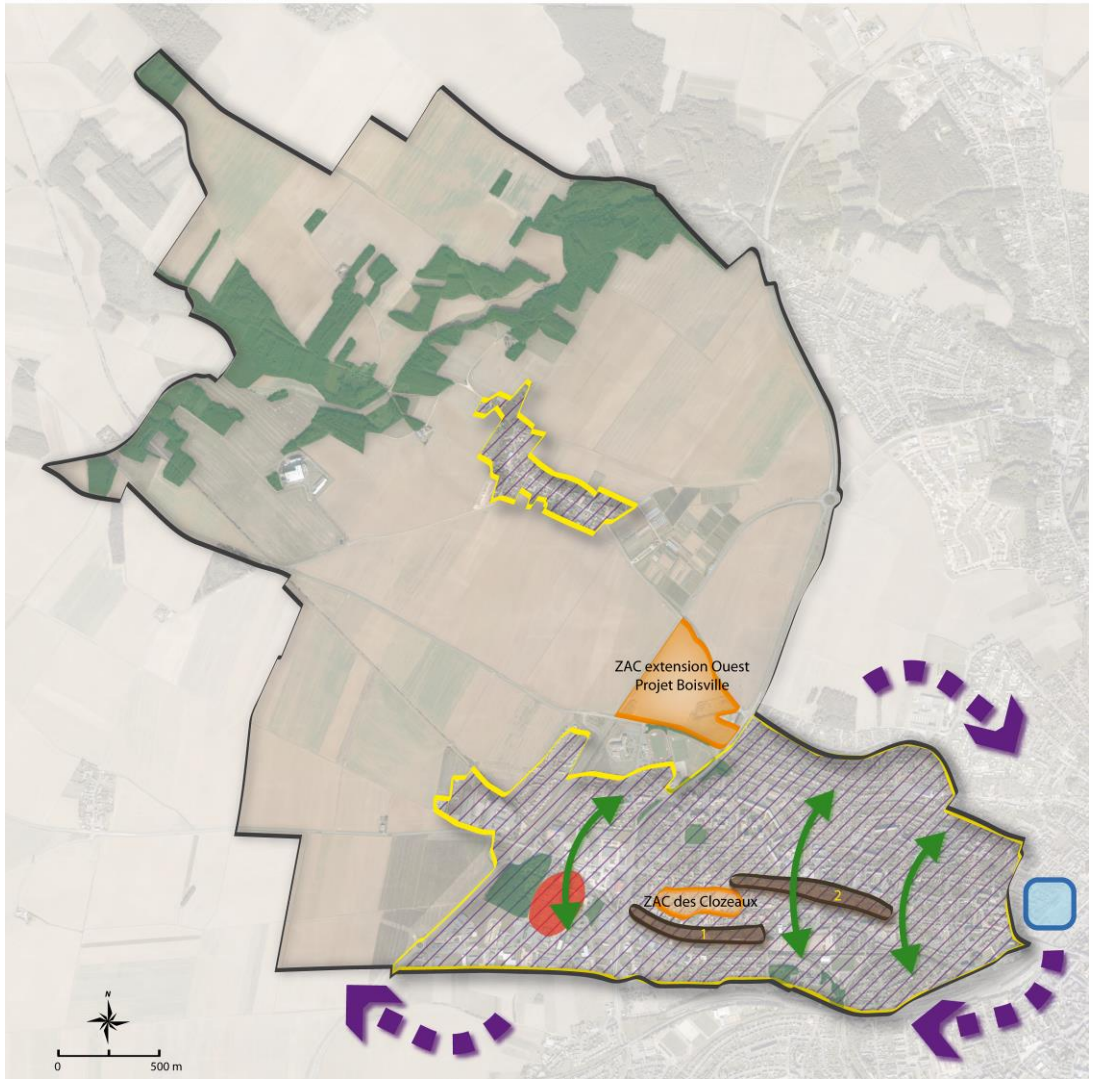
Aire d'accueil de Mainvilliers

2.7. Synthèse et enjeux

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
- Un nombre de logements en hausse - Un rythme de construction neuve qui tend à augmenter - Un parc social important - Des logements de qualité - Des disponibilités foncières déjà identifiées (projet Boisville, ZAC des Clozeaux, etc.)	- Un rythme de construction neuve qui ralentit et qui reste encore insuffisant pour atteindre les objectifs du PLH - Un parc immobilier à diversifier (40% de logements sociaux en 2006)	- Adapter l'offre en logements à la demande ; - Développer l'offre de logements en accession sociale ; - Renforcer la mixité sociale dans tous les quartiers grâce notamment à une meilleure répartition des logements sociaux - Diversifier l'offre de logements notamment en accession sociale - Favoriser le renouvellement urbain afin de protéger le cadre naturel

OPTIMISER LE TISSU URBAIN POUR PROPOSER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET ET MAINTENIR LA POPULATION

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Août 2010



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR LES MOYENS D'UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET POUR EVITER LA FUITE DES MENAGES

DEVELOPPER LA MIXITE SOCIALE EN PROPOSANT DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS DIVERSIFIES (taille, statut d'occupation)

RENFORCER LES LIENS ENTRE LES QUARTIERS

CONSTRUIRE EN RELATION AVEC LES PROJETS

Projets de ZAC

Projet pôle gare multimodal de Chartres

PROMOUVOIR UN MODELE DE LA VILLE COMPACTE

1 Segment rue Paul Bert: opération de renouvellement urbain envisageable

2 Axe historique de Mainvilliers qui relie directement à la gare: des sites identifiés le long de cet axe

Utiliser le potentiel foncier des sites mutables et dents creuses pour diversifier l'offre de logements de la ville

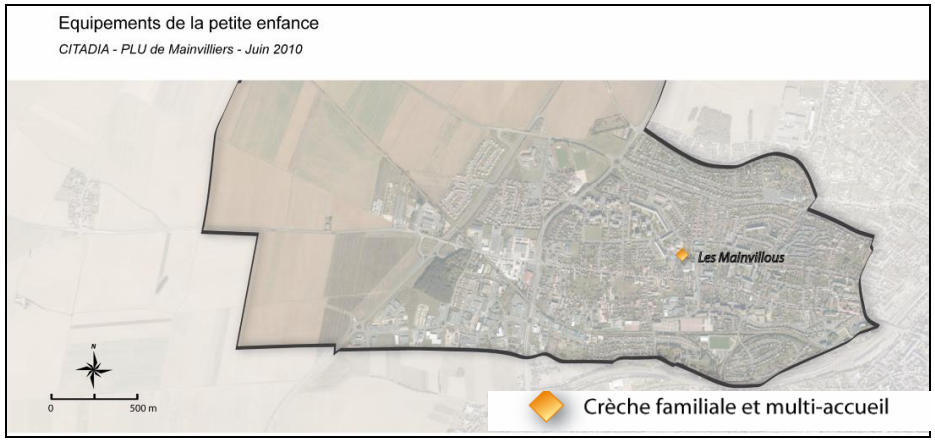
Secteur dont la vocation peut évoluer.

3. UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS DIVERSIFIEE, A CONFORTER

3.1. Les équipements de la petite enfance

La ville de Mainvilliers comporte une structure pour la petite enfance : Les Mainvillous. Elle est moderne et propose des modes de garde variés pour les enfants non scolarisés, à savoir :

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



3.1.1. *Le service de PMI*

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

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

3.2. *Les équipements du primaire*

3.2.1. *Les établissements*

Mainvilliers comptent 7 écoles primaires dont 4 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires. Au cours de l'année scolaire 2009-2010, ces écoles regroupent environ 1 000 élèves. Aucune fermeture de classe n'est prévue à ce jour.

Les écoles primaires

Type d'école	Nom	Nombre d'inscrits en 2009	Capacité d'accueil
Maternelle	Coubertin	119	151
Maternelle	Jean Zay	127	162
Maternelle	Victor Hugo	126	150
Maternelle	Gambetta	73	82
Élémentaire	Coubertin	183	232
Élémentaire	Jean Zay	174	212
Élémentaire	Émile Zola	190	346

Source : Mairie de Mainvilliers

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

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

Groupe scolaire Jean Zay

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

L'ensemble des écoles primaires est relativement bien desservi par les transports en commun, via le réseau de bus filibus. Seule l'école Jean Zay n'est pas desservie.

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

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

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

3.2.2. L'offre périscolaire

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

- de 7h30 à 8h30, dans les écoles maternelles (à l'exception de l'école maternelle Gambetta)

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

3.3. Les équipements du secondaire

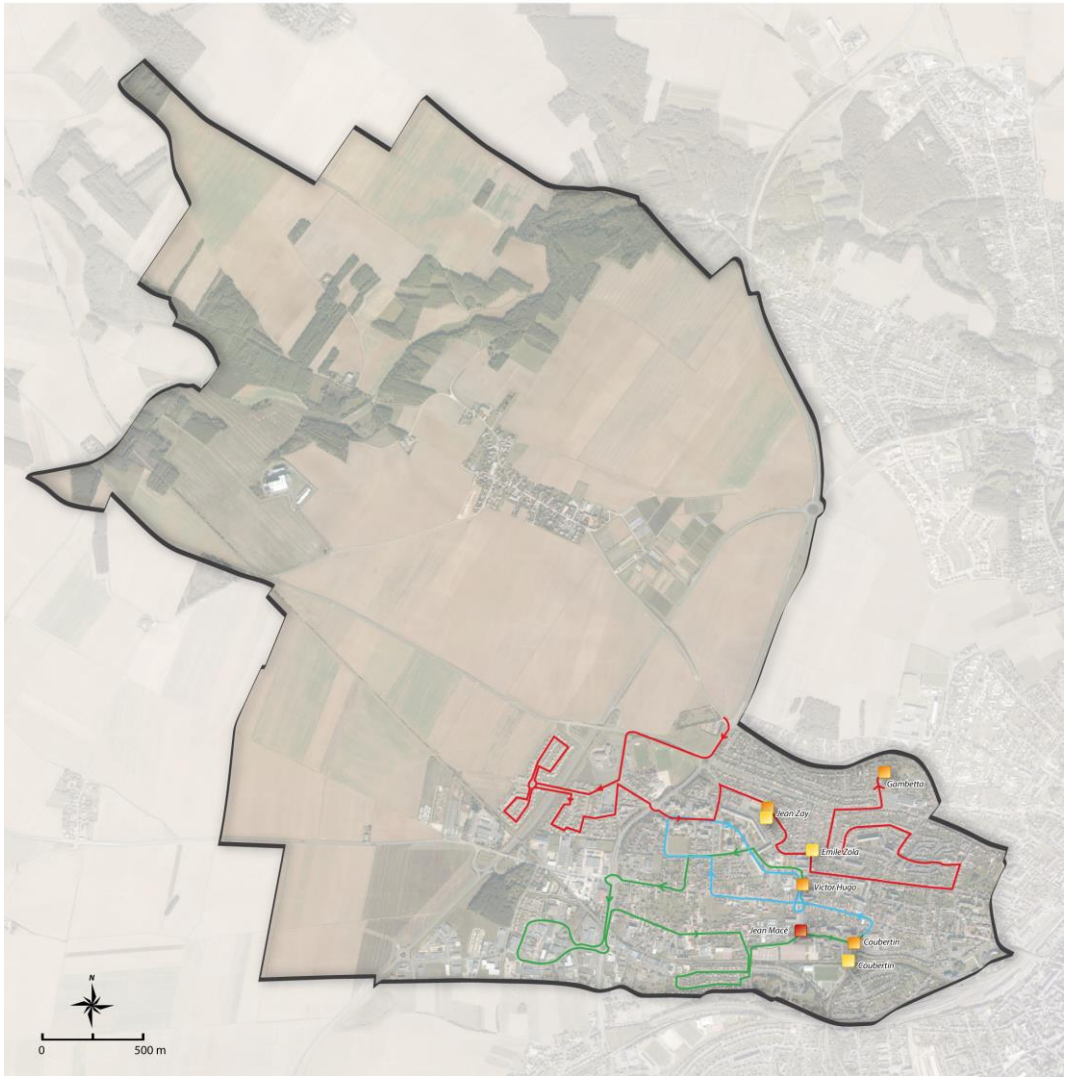
Mainvilliers compte un collège : le collège Jean Macé. Il regroupe 378 collégiens au cours de l'année scolaire 2009-2010.

Les effectifs de cet établissement sont en baisse depuis 1998. En effet, le collège comptait 470 élèves en 1998, 436 en 2000 et 378 en 2009. Ce déclin s'explique notamment par le fait que de nombreux jeunes vont dans les collèges des communes limitrophes, ainsi que par le vieillissement de la population.

Collège Jean Macé

Les équipements scolaires

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Juin 2010



ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

- Ecole maternelle
- Ecole élémentaire
- Enseignement secondaire

BUS SCOLAIRES

- Circuit n°1 : Ecoles Jean Zay/ Emile Zola/ Gambetta
- Circuit n°2 : Ecole Coubertin
- Circuit n°3 : Ecole Victor Hugo

3.4. L'offre en équipements sanitaires

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

L'offre se compose de la façon suivante :

- 1 clinique :
    - 2 rue Roland Buthier

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

- 5 cabinets de médecins généralistes :
    - 9 avenue des Acacias
    - 19 rue de la Libération
    - 9 avenue Victor Hugo
    - 41 rue Pierre de Coubertin
    - 9 avenue Victor Hugo

- 3 cabinets de kinésithérapie (6 kinésithérapeutes) :
    - Résidence des Acacias Bât C1
    - 43 rue de la République
    - 9 avenue Victor Hugo

- 3 cabinets avec des infirmiers :
    - 9 avenue Victor Hugo
    - place Jean Macé - appt 206
    - 66 rue Joliot Curie

- 2 cabinets de psychologues et psychothérapeutes :
    - 79 rue de la République
    - 9 avenue Victor Hugo

- 2 cabinets de pédicure et de podologie :
    - 5 rue Anatole France
    - 9 avenue Victor Hugo

- 1 diététicienne :
    - 9 avenue Victor Hugo

- 1 orthophoniste :
    - 43 rue de la République

- 1 laboratoire d'analyses médicales :

- 20 avenue Gambetta

- 4 pharmacies :
  - 4 place du Marché
  - 20 avenue Gambetta
  - 43 bis rue de la République
  - 56 rue Joliot Curie

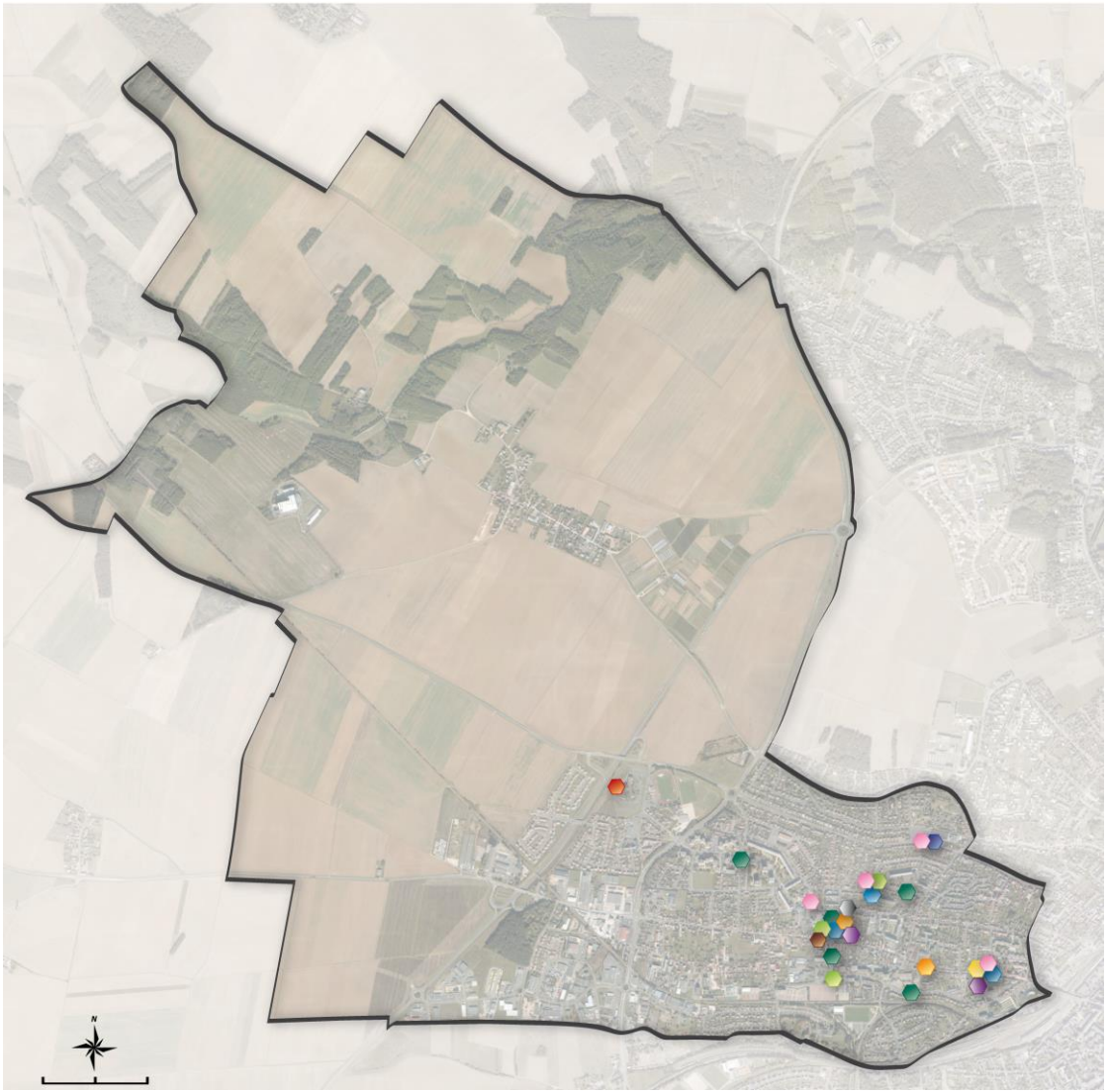
Cette offre est confortée par l'aide sociale, qui s'illustre notamment à travers :

- les assistantes sociales,
- le centre communal d'actions sociales.

Si l'offre est relativement fournie, elle est principalement concentrée autour du centre ville. Cependant, l'implantation de la clinique Saint-François à l'ouest de la commune permet un rééquilibrage.

Les équipements sanitaires

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Juin 2010



3.5. Les équipements sportifs

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

- **Un complexe sportif Pierre de Coubertin - Stade Esther Villette** comprenant : deux terrains de boules stabilisés, des vestiaires équipés, un terrain de football engazonné, une table de ping pong, un plateau de handball et de basketball, une aire de saut en longueur, un anneau pour les cyclistes, une piste de vitesse enrobée de 100 m, etc.

- **Le dojo Gaston Lemoine** comprenant : salle équipée pour les arts martiaux et vestiaires équipés

- **Le complexe sportif Bernard Maroquin - Stades Bernard Maroquin et de la Bilterie** comprenant deux terrains de football, de handball, de badminton, une piste d'athlétisme de 400 m, une aire de saut en longueur, une aire de saut en hauteur, une aire de lancer (poids, marteau, disque, javelot), une aire de saut à la perche, une fosse steeple, une aire de pique-nique, une buvette, sonorisation, des vestiaires équipés, une table de ping pong.

- **Un boulodrome** au nord ouest de la ville

- **Des courts de tennis** comprenant : 4 terrains en extérieur et 2 couverts

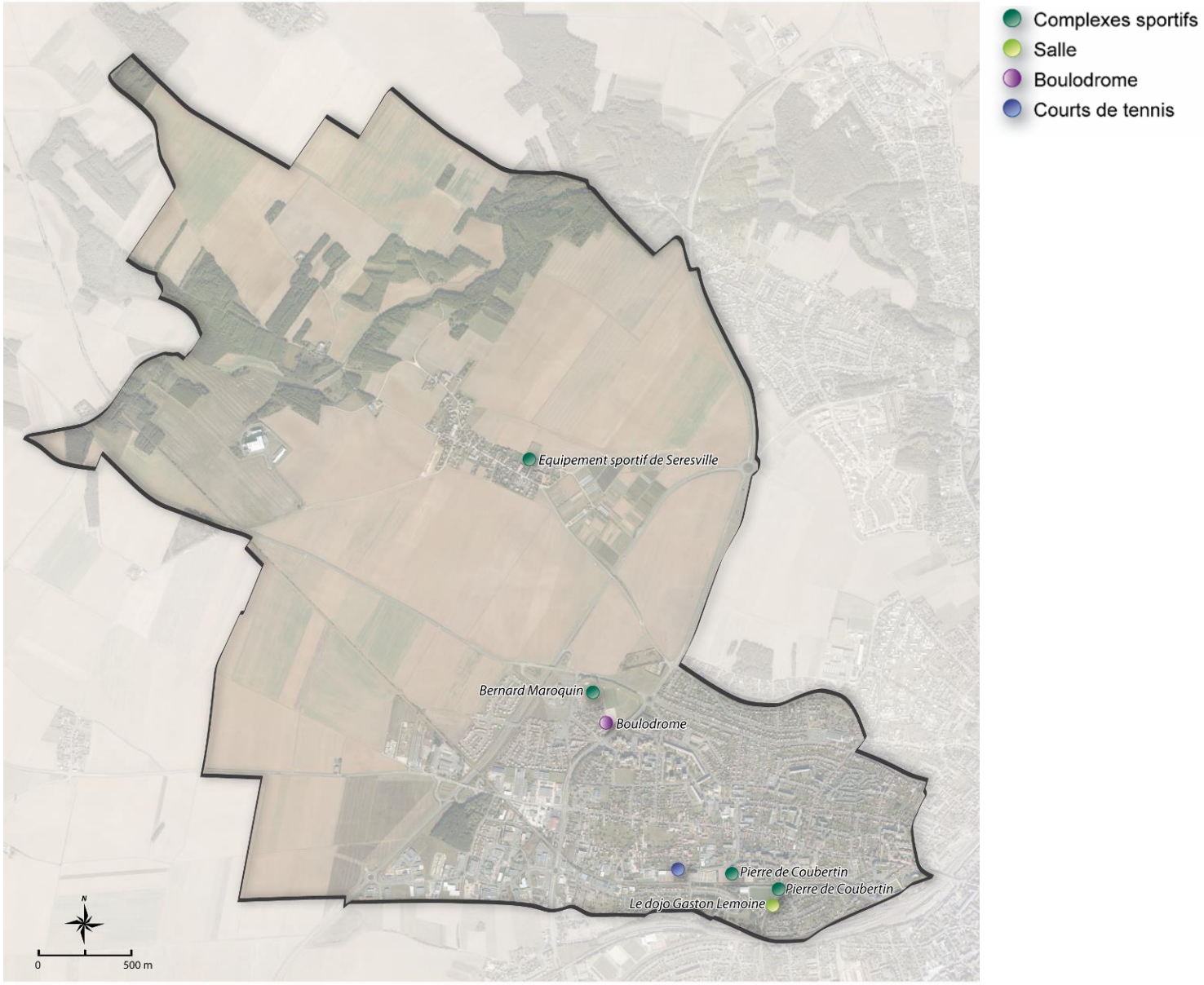
- **L'équipement sportif de Seresville** qui offre un terrain de football engazonné, une table de ping pong et un panneau de basketball.

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

Stade Esther Villette

Les équipements sportifs

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Août 2010



3.6. Les équipements culturels et de loisirs

Les équipements de loisirs sont les suivants:

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

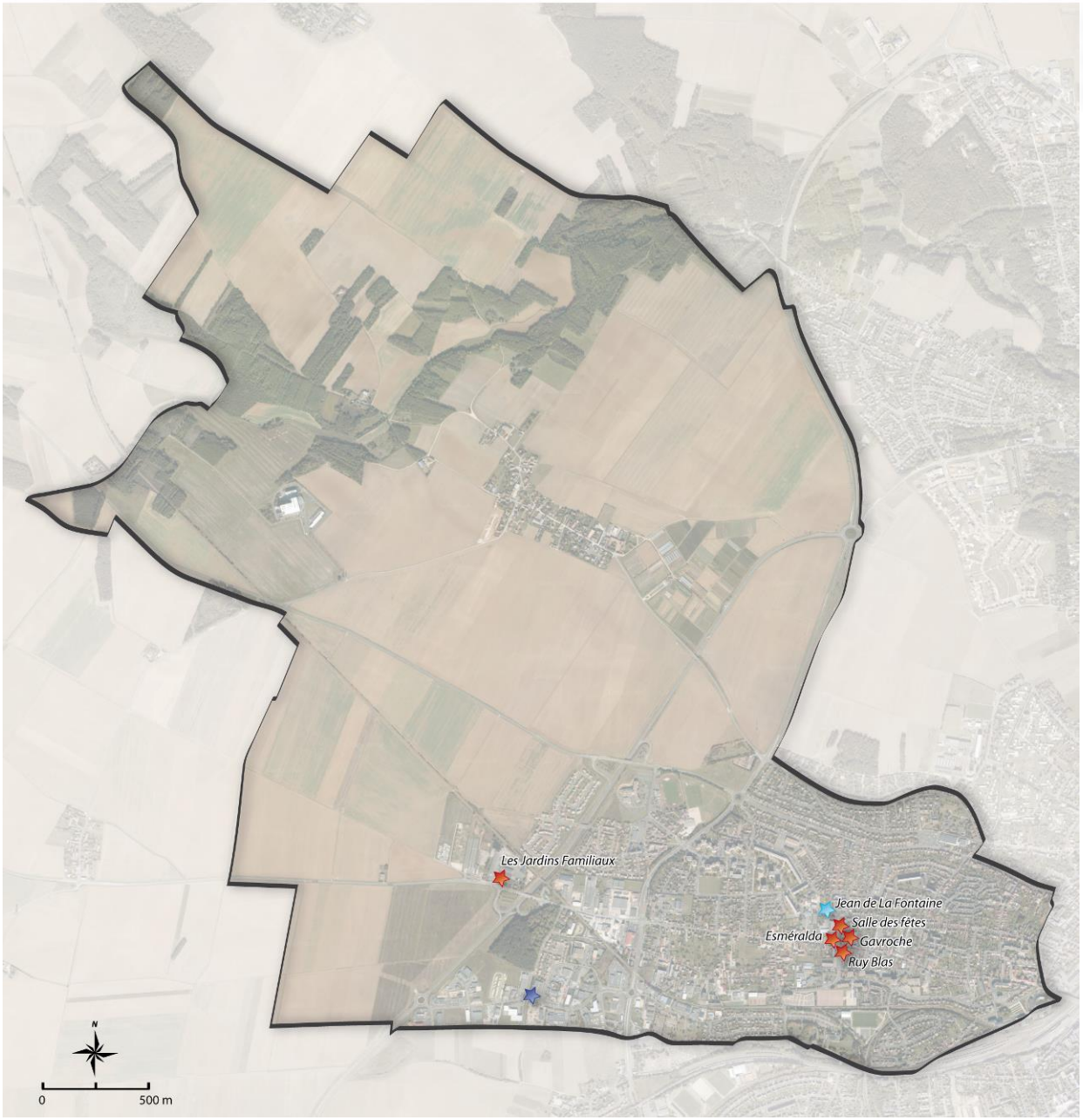
Cette offre est confortée par la présence de 6 associations culturelles. Ces dernières sont elles-mêmes soutenus par l'ensemble du tissu associatif de la commune (environ 65 associations).

Bibliothèque municipale Jean de la Fontaine

Salle des fêtes

Les équipements culturels

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Juin 2010



3.7. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Le Programme national très haut débit (PNTHD)

Aujourd'hui, De l'ordre de 20 millions de foyers sont abonnés, très majoritairement par la technologie ADSL, opérée sur le réseau téléphonique achevé dans les années 1970. Les débits par utilisateur s'échelonnent de 20 Mbit/s à 0,5 Mbit/s, selon la distance de l'abonné au central téléphonique.

En février 2010, a été fixé l'objectif de couverture de l'intégralité du territoire français en très haut débit à horizon 2025. Il n'existe pas de définition normalisée du terme Très Haut Débit mais le seuil maximal du Haut Débit classique étant de 20 Mbit/s, le Très Haut Débit se situe nécessairement au-dessus. En France, le marché du très haut débit reste en émergence : il concerne 555 000 abonnés à octobre 2011

Le gouvernement a ainsi établi un Programme national très haut débit (PNTHD) qui définit les modalités d'accès au financement du programme des investissements d'avenir (PIA). L'Etat a ainsi mobilisé 900 millions d'euros de subventions pour abonder les ressources mobilisées par les collectivités territoriales pour le déploiement de réseaux à très haut débit passifs, neutres et ouverts dans les zones les moins denses du territoire

Stratégie de cohérence régionale en aménagement numérique (SCORAN)

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

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

- Renforcer le pôle de compétence Technologie de l'Information et de la Communication (TIC) constitué par le Groupement d'Intérêt Public (GIP) « Région Centre Interactive » (RECIA) auquel a été confié la réalisation d'un schéma directeur régional des infrastructures et des usages numériques.

- Couvrir le territoire selon trois priorités :
    - Résorption des zones blanches haut débit
    - Résorption des zones blanches de téléphonie mobile
    - Développement du Très Haut Débit (THD)

- Développer les usages numériques par le déploiement des espaces publics numériques et par le soutien aux projets innovants et aux expérimentations.

La région affiche de nombreuses ambitions, parmi lesquelles :

- Cohérence de l'action publique : Réaliser des schémas d'aménagement numériques pour les six départements

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

- Enseignement, recherche, formation : Opticaliser tous les sites du GIP RECIA d'ici 2016.

- E-santé : Opticaliser les grands sites de santé à l'horizon 2016

- Les zones d'activités en fibre optique : étendre le label Zone d'Activité Très Haut Débit (ZATHD)

Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)

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

3.8. Synthèse et enjeux

ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
- La petite enfance : une offre adaptée à la diversité de la demande - L'enseignement primaire : une offre en accord avec les besoins - Une offre d'équipements sportifs variée - Une offre d'équipements sanitaires diversifiée	- Une offre d'équipements culturels encore trop faible	- Renforcer l'offre en équipements par le développement de structures à usage local et/ou intercommunal. - Développer l'offre en équipements de proximité en accord avec les projets de nouveaux logements - Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs - Anticiper la reconversion des sites de la piscine des Vauroux.

4. UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFORCER

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

Mainvilliers se situe en plein cœur du bassin d'emploi de la communauté d'agglomération chartraine considéré comme le principal pôle économique du département d'Eure-et-Loir avec 44 000 emplois répartis dans 4 000 entreprises.

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

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

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

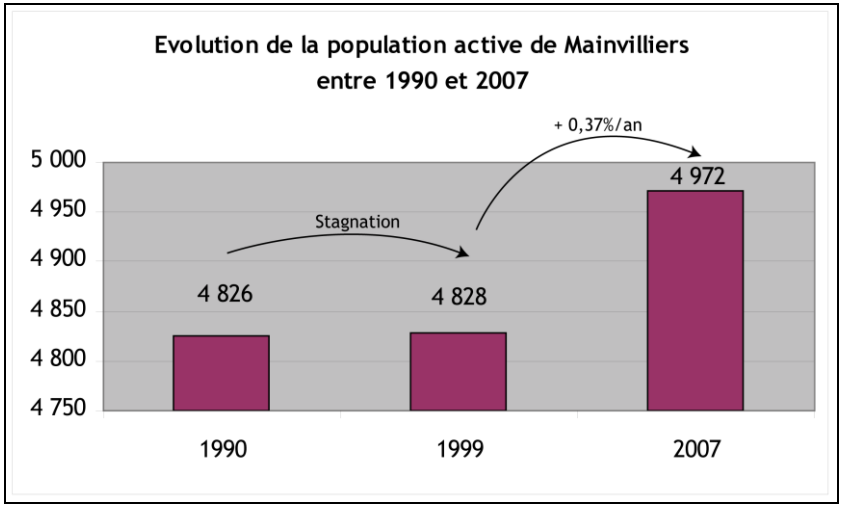
Mainvilliers bénéficie d'une situation géographique favorable au développement économique puisque la ville se situe :

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

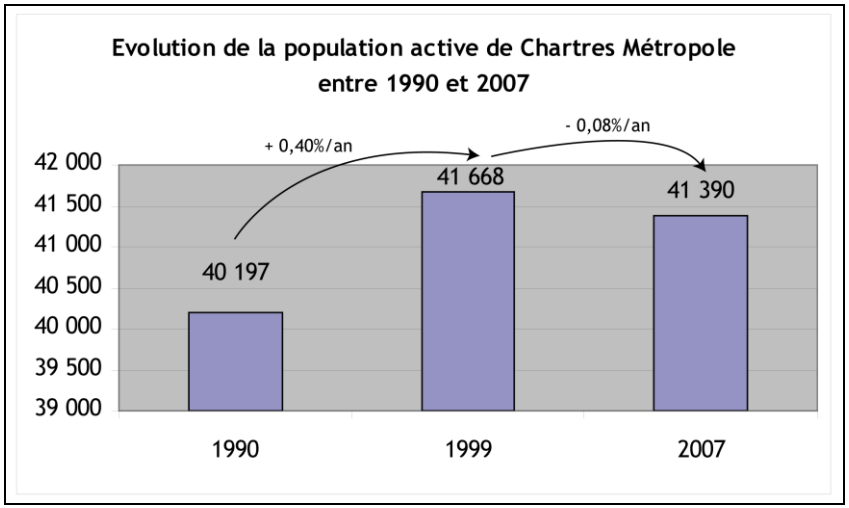
4.2. Une situation économique communale favorable mais de nouveaux besoins intercommunaux à anticiper

La population active de Mainvilliers a nettement augmenté entre 1999 et 2007 (+0,37%/an) passant de 4 828 actifs en 1999 à 4 972 en 2007 après une période de stagnation entre 1990 et 1999.

A l'opposé, l'agglomération de Chartres Métropole enregistre une baisse significative de sa population active entre 1999 et 2007 (-0,08%/an) après une période de forte croissance entre 1990 et 1999 (+0,40%/an). Ce constat s'explique, notamment, par la décroissance démographique observable sur l'agglomération (-606 habitants soit une baisse de 0,7% de la population entre 1999 et 2007). En effet, les tendances démographiques indiquent une diminution du solde migratoire de Chartres Métropole durant la dernière période intercensitaire, solde déjà négatif entre 1990 et 1999 (-0,5%/an) et de l'ordre de -0,7%/an entre 1999 et 2007.



Source : Insee, RP2007



Source : Insee, RP2007

En revanche**, le nombre d'emplois continue d'augmenter à Mainvilliers et dans l'ensemble de l'agglomération** chartraine même si le rythme de croissance des emplois est nettement plus élevé à l'échelle de la commune qu'à l'échelle intercommunale. En effet, entre 1990 et 2007, le nombre d'emplois offerts sur le territoire mainvillois est passé de 2 429 à 3 306, soit une augmentation de 13,18% alors que dans le même temps, Chartres Métropole a connu une croissance de 6,29% du nombre d'emplois.

Evolution du nombre d'emplois entre 1990 et 2007

	1990	1999	2007	Variation 1990-2007
Mainvilliers	2 429	2 921	3 306	**+ 13,18%**
Total Chartres Métropole	40 675	44 078	46 852	**+ 6,29%**

Source : Insee, RP2007

Cependant, alors que la population municipale de Mainvilliers représente environ 12,2% de la population de l'ensemble de l'agglomération, le nombre d'emplois mainvillois ne représente que 7% des emplois offerts sur le territoire de Chartres Métropole.

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

- une désindustrialisation qui se poursuit à l'échelle de l'agglomération (de 18% des emplois à 14,5%) alors qu'à Mainvilliers le secteur est moins représenté mais se maintient (de 3,6% à 5,9% entre 1999 et 2007) ;

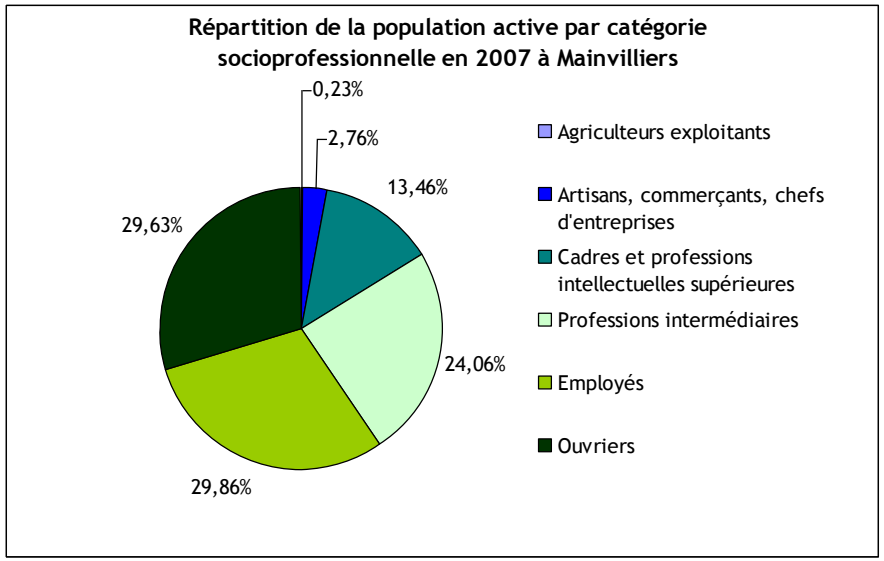
- une tertiarisation des emplois de la communauté d'agglomération (passage de 77% à 80% des emplois) contre une baisse de la part des emplois tertiaires à Mainvilliers (de 88% à 82,3% des emplois) même si celle-ci est à nuancer puisque 29 entreprises tertiaires ont été créées en 2008 (17 dans la filière des services et 8 dans le commerce) ;

- un secteur de la construction bien plus représenté et en augmentation à Mainvilliers (10,3% des emplois de la commune contre 5,5% des emplois de l'agglomération en 2007).

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

- les ouvriers représentent tout de même encore 29,6% de la population active occupée à Mainvilliers en 2007 (27% dans l'agglomération et 28,5% dans le département) ;

- les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en augmentation : de 8,9% des actifs occupés mainvillois en 1999 à 13,5% en 2007 contre 9,3% en moyenne dans le département.



Source : Insee, RP2007

4.3. Un dynamisme économique à nuancer

Mainvilliers recense 370 établissements économiques en 2007, ce qui représente 7,1% des établissements de l'agglomération. Le tissu économique est dominé par des établissements de petite taille : 81,1% des entreprises ont moins de 10 salariés (86,5% à l'échelle de Chartres métropole).

De plus, le taux de chômage des Mainvillois, supérieur de 2 points à celui de l'agglomération, a connu une légère augmentation entre 1999 et 2007. En effet, même si la population active a connu une croissance importante sur cette période, le nombre de chômeurs a augmenté plus rapidement passant de 636 à 662.

Taux de chômage à Mainvilliers

	1999	2007	Variation 1999-2007
Mainvilliers	13,1%	13,3%	+0,2 point
Chartres Métropole	11,3%	11,5%	+0,2 point
Département d'Eure et Loir	10,9%	10,1%	-0,8 point

Source : Insee, RP2007

Les jeunes sont fortement touchés par le chômage à Mainvilliers. En effet, au 31/12/2009, les demandeurs d'emploi mainvillois se répartissaient comme suit :

- 15-24 ans : 22,5% (21% dans le département),
- 25-49 ans : 64,9% (62,8% dans le département),
- plus de 50 ans : 12,6% (16,2% dans le département).

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

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

A Mainvilliers

La zone d'activités économiques (ZAE) du Vallier constitue le principal secteur de développement économique de la commune de Mainvilliers. Elle accueille 88 établissements spécialisés dans l'artisanat et les services sur une superficie de 49,5ha et concentre 1 050 emplois.

La ZAE du Vallier se divise en 2 secteurs :

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

L'intégration paysagère de cette ZAE est aujourd'hui peu qualitative, notamment le long des axes routiers tels que la RD905 ou encore l'avenue Gérard Philipe par exemple. Les surfaces imperméabilisées sont très présentes sur cette zone d'activités qui dispose encore de disponibilités foncières ou « dents creuses ». Quelques espaces végétalisés existent sur le site, notamment le Bois du Château qui occupe une superficie importante. Ces espaces permettent l'infiltration des eaux pluviales et l'amélioration de la qualité paysagère.

Zone d'activités du Vallier

Zone d'activités du Vallier depuis la RD905

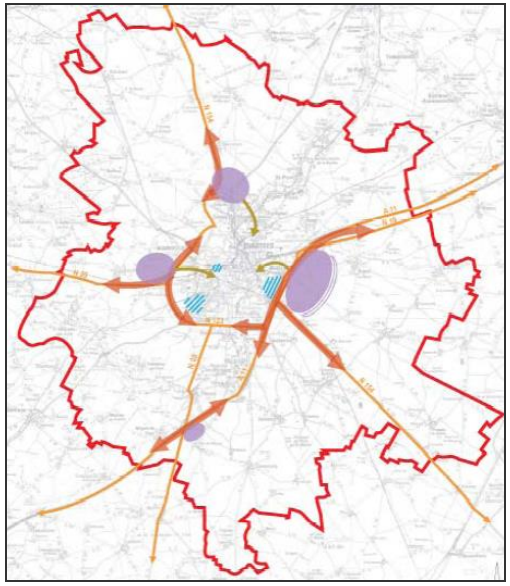
Des activités artisanales et de services sont également présentes de manière diffuse dans le tissu urbain, le long des rues de la République et de la Résistance essentiellement.

Rue de la République

A l'échelle de l'agglomération

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

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



SCoT de l'agglomération chartraine

Document graphique – Carte n°2 : Orientations en matière d'urbanisation : pôles de développement économique

(En violet : pôles économiques potentiels à développer)

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

Extension de la ZAE du Vallier dite ZA Ouest

Le projet « Pôle Ouest » est un nouveau projet d'extension à l'ouest de la ZA Ouest et piloté par Chartres Métropole. Inscrit dans le SCoT de l'agglomération chartraine comme un des 4 sites d'urbanisation économique préférentielle, celui-ci se veut être le reflet du jardin d'entreprises situé à l'est de l'agglomération, c'est-à-dire être exemplaire en termes de qualité environnementale. Ce projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 250ha sur une période de 15 à 20 ans entre Mainvilliers et Amilly. Les activités qui pourraient voir le jour sont assez diversifiées : un centre commercial, un pôle BTP et éco-activités, un agro-parc, etc.

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

L'appareil commercial mainvillois se distingue de la plupart des communes d'environ 10 000 habitants par l'absence d'une réelle centralité dynamique type « cœur de ville ». Cela s'explique notamment du fait de :

- la présence de la ville centre de Chartres à proximité qui implique un contexte concurrentiel fort,
- l'urbanisation historique de la ville de type « village-rue » qui a eu pour conséquence le développement d'une centralité commerciale plutôt linéaire le long de la rue de la République.

Il existe tout de même le centre commercial Tallemont autour de la place du marché qui regroupe tous les services et commerces de première nécessité.

Une armature commerciale diversifiée

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

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

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

Deux marchés de plein vent se tiennent chaque semaine au niveau de la place du marché : marché à dominante alimentaire le jeudi matin (environ 40 commerçants) et marché aux fleurs le dimanche matin.

En matière de moyennes et grandes surfaces, Mainvilliers recense un magasin Intermarché (3 277m² de surface de vente) avenue Gambetta qui joue un rôle de locomotive commerciale et induit la présence de petits commerces et services aux alentours.

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

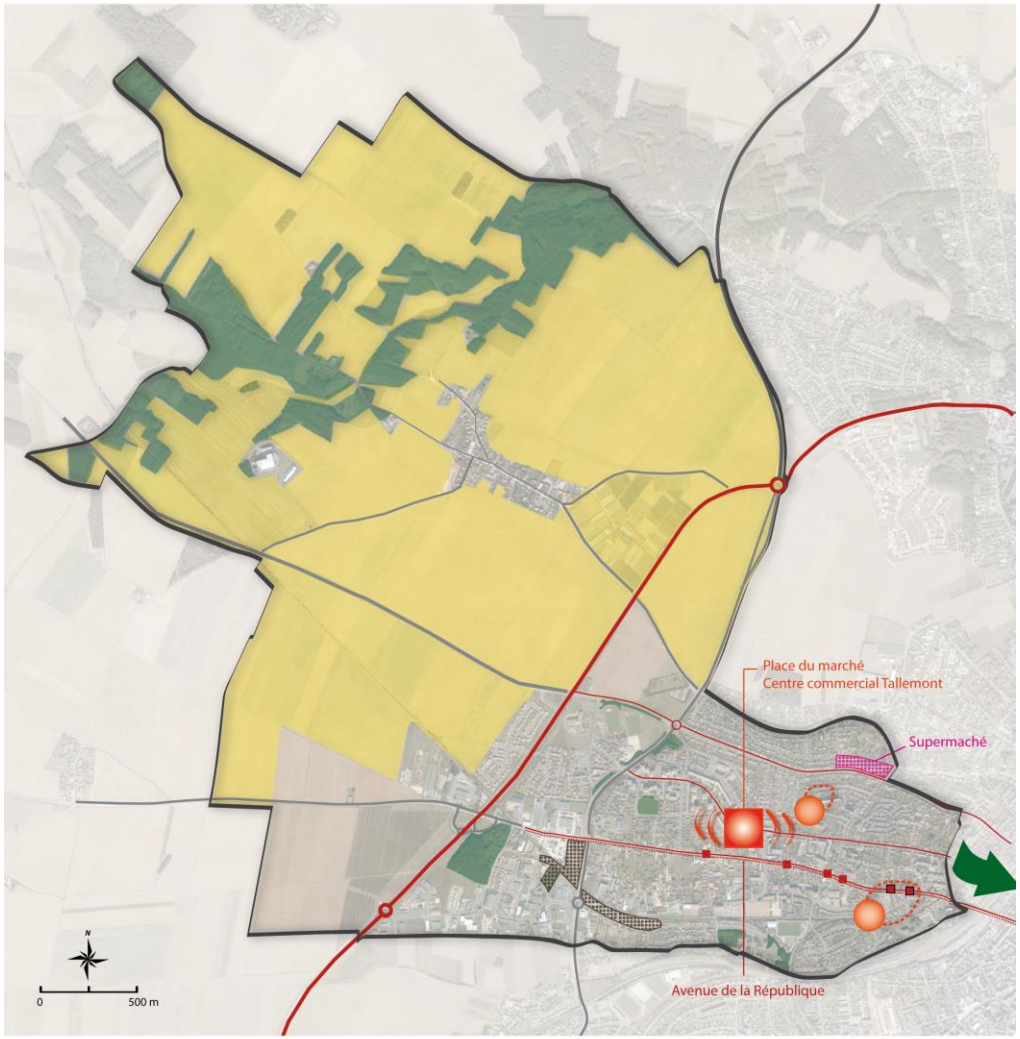
Polarité commerciale des Acacias

Grande surface commerciale, ZAE du Vallier

Intermarché

Le tissu commercial d'une commune périurbaine

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Juillet 2010



Centralité commerciale principale autour de la Place du marché

Axe principal, rue structurant une centralité linéaire commerciale

Polarité commerciale autour d'un supermaché alimentaire

Polarité commerciale de proximité (échelle de quartier)

Grandes surfaces commerciales de périphérie (équipement de la maison alimentaire, Discount, etc.)

Evasion commerciale vers Chartres et les autres communes de l'agglomération

.

4.6. Pérenniser l'activité agricole et limiter les conflits d'usages

Des grandes cultures qui dominent le paysage agricole

Plaine agricole de Beauce, vue sur Seresville

Mainvilliers appartient à la région naturelle de la Beauce Chartraine. Le territoire communal est composé pour plus de la moitié de terres agricoles, la surface agricole utile était de 837ha en 2000 *(source : Agreste)* pour une superficie communale totale de 1 192ha (70 %).

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

Lors du recensement Agreste de 2000, la commune comptait 13 exploitations agricoles en grandes cultures ou maraîchage / vergers.

Le recensement de la population de l'Insee de 2007 a identifié 18 emplois offerts dans l'agriculture contre 16 en 1999.

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

- la consommation de la surface agricole utile au profit de l'urbanisation,
- l'enclavement des terres agricoles,
- les conflits d'usages entre agriculteurs et citadins en périphérie de Chartres Métropole (circulation agricole difficile, déchets sauvages etc.),
- la présence de quelques fermes en milieu urbain.

Afin de maintenir ce type d'agriculture viable, l'enjeu principal réside dans la préservation de la surface agricole utile ainsi que dans la structuration du patrimoine agricole en favorisant les parcelles vastes et homogènes.

Une agriculture de proximité qui émerge

Serres de la Cueillette de Seresville

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

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

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

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

Le réseau de pistes cyclables et autres chemins ruraux ou voies douces est également assez développé et permet à Mainvilliers de développer une fonction

d’espace de respiration à proximité de la ville de Chartres. Les principales voies douces structurantes sont :

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

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

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

De plus, il existe 4 restaurants et un hôtel à Mainvilliers.

Parcours santé de Seresville

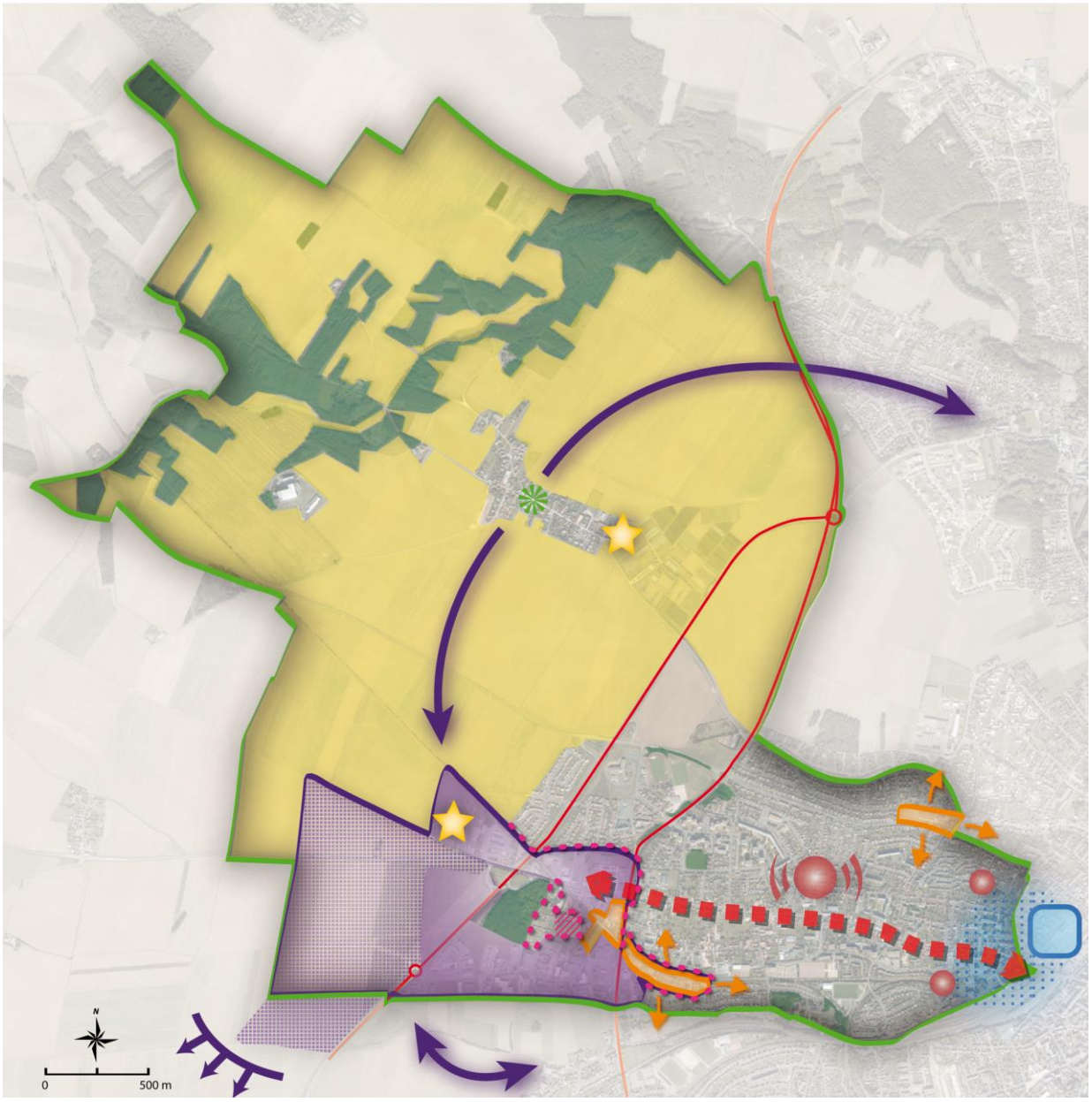
4.8. Synthèse et enjeux

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

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
AGRICULTURE	• Une agriculture céréalière de qualité grâce à des espaces ouverts de grandes parcelles homogènes • Une agriculture typique de la Beauce Chartraine véhiculant l'image du territoire • Une diversification de l'activité agricole vers les circuits courts, adaptée au contexte périurbain	• D'importants projets urbains venant grignoter la surface agricole utile au détriment de l'activité agricole • Des fermes encore présentes en milieu urbain susceptibles de générer des conflits d'usages	• Maintenir une agriculture viable sur le territoire communal en limitant la consommation d'espaces • Éviter les conflits d'usages entre agriculture et urbanisation en prenant en compte la présence d'exploitations agricoles au sein du tissu urbain • Permettre la diversification de l'agriculture dans une logique d'échanges avec le monde urbain dans un contexte de commune périurbaine
TOURISME	• Un patrimoine urbain et naturel de qualité favorisant les loisirs touristiques • Une commune accessible en transports collectifs et en modes doux depuis le cœur d'agglomération		• Valoriser le patrimoine naturel (bois de Seresville, etc.) et agricole (paysage de Beauce, patrimoine bâti…) afin de développer le potentiel en termes de loisirs touristiques

UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFORCER

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Août 2010

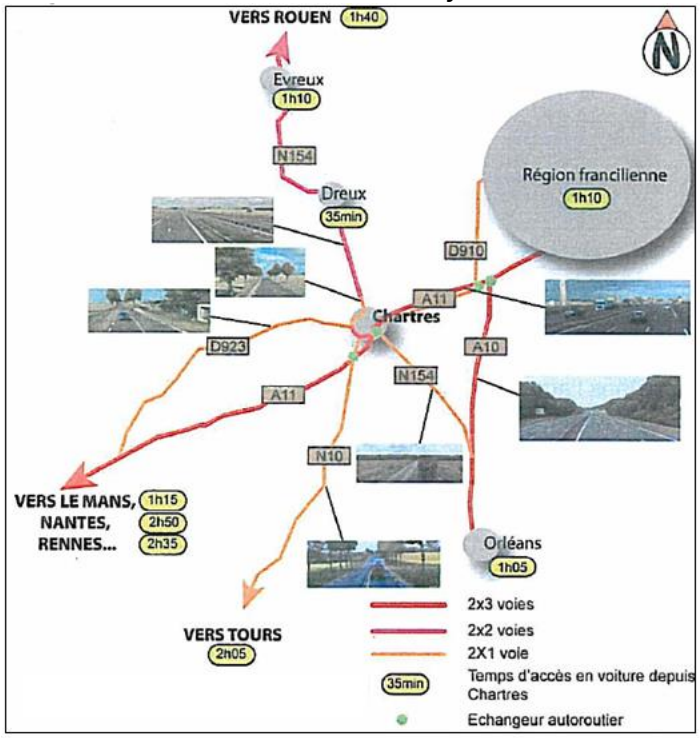


- Réequilibrer le développement économique à l'ouest de Chartres Métropole en prenant en compte le projet "Pôle Ouest"
- Mettre en oeuvre un projet global en partenariat avec les autres communes concernées
- Anticiper la problématique d'accessibilité dans la ZAE et intégrer la dimension environnementale dans ces aménagements
- Consolider la centralité commerciale principale autour de la Place du marché
- Préserver la fonction commerciale de la voie structurante qu'est la rue de la République
- Anticiper le changement de destination des secteurs actuellement voués aux activités
- Assurer un traitement qualitatif des franges entre les zones d'activités et leurs secteurs d'habitat
- Affirmer les polarités de quartiers dans une logique d'aménagement multifonctionnel
- Pérenniser les centres commerciaux d'agglomération
- Tirer parti du renforcement du pôle gare et permettre le développement des activités commerciales à proximité
- Maintenir une agriculture viable en limitant la consommation d'espaces et en évitant les conflits d'usages
- Soutenir les pratiques agricoles de circuits courts adaptées à la situation périurbaine de Mainvilliers
- Valoriser le patrimoine naturel agricole et bâti afin de developper les potentialités en termes de loisirs touristiques, en particulier à Seresville

5. UNE MOBILITE DURABLE QUI SE MET EN PLACE

5.1. Situation et contexte supra communal

Une situation de carrefour



Source : PDU

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

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

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

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Chartraine,
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du bassin chartrain en cours d'élaboration.

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

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

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

A l'échelle de Mainvilliers

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

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

A l'échelle de l'agglomération

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

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

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

La commune est également concernée par le projet d'accélération de l'aménagement en 2X2 voies de la RN154 par mise en concession, et plus particulièrement par un contournement ouest de l'agglomération chartraine. Les études relatives à la définition des options de passage et du fuseau préférentiel sont en cours. Elles seront complétées au second semestre de l'année 2012 par la conduite des différentes phases de concertation. Le choix du fuseau préférentiel devrait intervenir au dernier trimestre 2012.

Le diagnostic AEU du PLU réalisé par ACT Consultants reprend également l'étude déplacements de 2005 et rappelle que parmi les 7 itinéraires privilégiés à Mainvilliers, un seul est nord-sud et 5 passent par la rue Casanova (12 000 véhicules/jour). Le diagnostic AEU permet de conclure sur la nécessité de conforter la marche à pied et le vélo comme déplacement quotidien et de favoriser le transfert modal vers des déplacements alternatifs à la voiture. Dans le cadre du PDU et suite à la demande des communes du SMTUBAC (en charge de son élaboration), une réflexion est lancée pour la création de parkings relais associés à la création d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) à Mainvilliers qui permettraient de réduire le trafic de transit supporté par la ville.

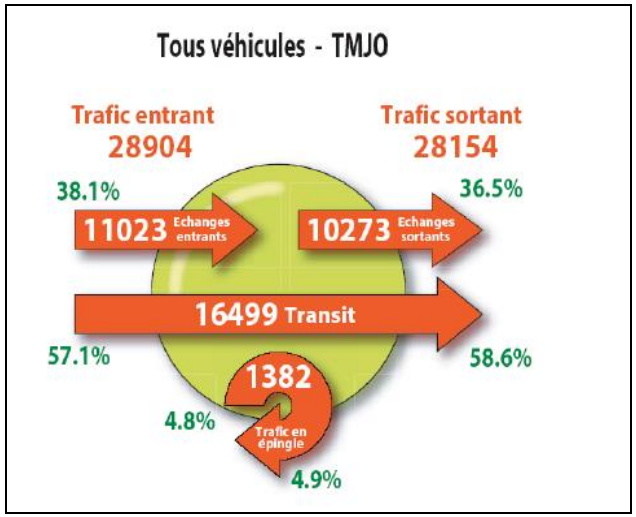
Par ailleurs, les orientations fixées par le SCoT pour l'amélioration des échanges concernent (à l'échelle de tout le territoire du SCoT) :

- la requalification des voies rayonnant vers le centre de l'agglomération,
- l'affirmation du rôle urbain des voies de rocade,
- la réalisation de tangentielles pour désengorger les voies existantes.

RD905 vue du pont rue Robert Bienfait et rue de la République

Source : Citadia

Trafic automobile à Mainvilliers



Source : Diagnostic AEU

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

L'étude déplacement de 2005 reprise dans le diagnostic AEU du PLU a montré que le taux de motorisation des ménages mainvillois est de 1,08 à 1,2 alors qu'il est de 1,22 dans l'agglomération. De plus, même si 52,4% des Mainvillois utilisent quasi quotidiennement la voiture en tant que conducteur (68% pour les 25-49 ans), le recensement de la population de l'Insee 2007 a soulevé une utilisation des transports en commun importante à Mainvilliers.

En effet, les Mainvillois sont nombreux à utiliser les transports alternatifs à l'automobile pour se rendre sur leur lieu de travail. Ainsi, selon le recensement de la population de l'Insee, en 2007, 14,6% des habitants de Mainvilliers qui travaillent à l'extérieur de leur domicile utilisent les modes doux pour aller travailler (17,4% à l'échelle de l'agglomération et 10,8% dans le département d'Eure-et-Loir). De plus, 18,5% d'entre eux utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (13,7% dans l'agglomération et 9,8% dans le département).

En matière de transports collectifs, l'offre mainvilloise est de qualité et se décompose comme suit :

Echelle régionale voire nationale

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

Echelle départementale voire régionale

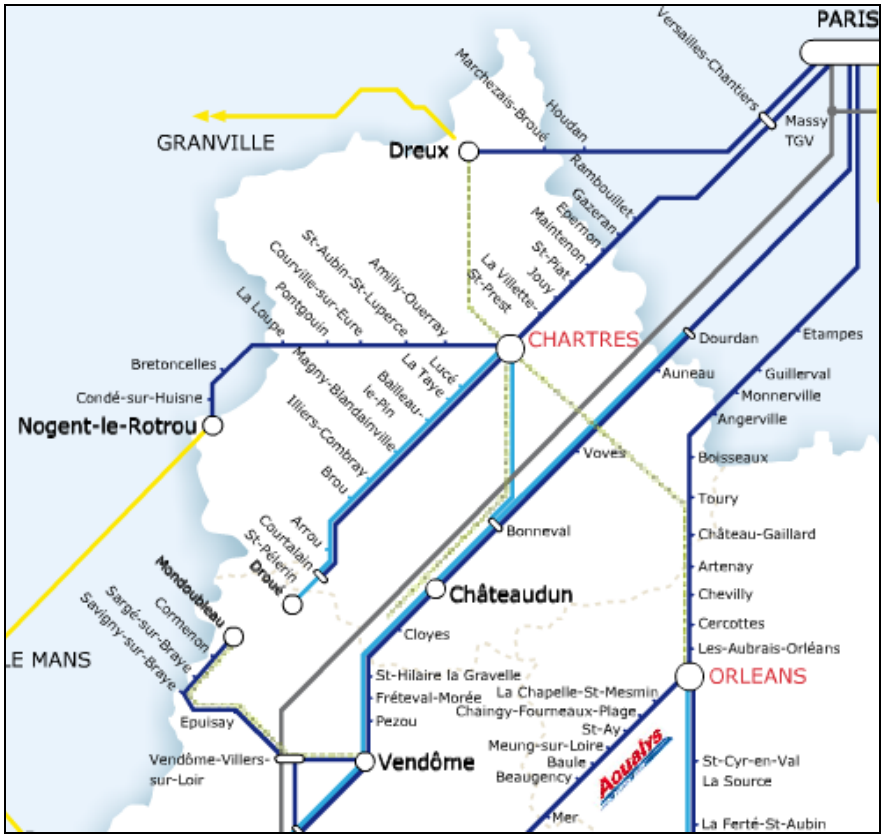
11 lignes de bus du Conseil Général « Transbeauce » traversent le territoire communal vers Challet, vers Tremblay, vers Châteauneuf, vers Flonville, vers Saint-Georges et Saint-Luperce. Elles permettent également de regagner Dreux et Orléans.

Echelle locale - intercommunale

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

ends. De plus, des projets sont en cours de réflexion pour l'amélioration du réseau.

Réseau TER autour de Chartres



Source : SNCF

L'offre est jugée conséquente par rapport à la population desservie *(source : PDU)*. En effet, plus de 40 AR/jour permettent au Mainvillois de se rendre à Chartres, les amplitudes horaires sont importantes et, cela, y compris les week-

<u>Quelques faiblesses de l'offre de transports collectifs</u>

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

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

Le réseau Filibus semble par ailleurs souffrir d'une relative sous-fréquentation *(source : PDU)* et des évolutions de l'organisation du réseau pourraient donc permettre d'améliorer la qualité de service.

<u>Des projets d'amélioration de l'offre de transports collectifs</u>

Le projet de pôle gare

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

L'amélioration du réseau ferré

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

Les projets sur le réseau Filibus

Le réseau de transports en commun Filibus doit connaître une restructuration à la rentrée 2010 (réseau, billetique).

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

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

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

Les modes doux

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

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

A ce titre, il existe à Mainvilliers un schéma cyclable.

Dans le cadre de sa mise en œuvre sur le territoire, d'importants aménagements ont été réalisés en plus des chemins qui existaient déjà par le passé. La ville est ainsi ponctuée de cheminements piétons, bandes cyclables, pistes cyclables, zones 30, etc. (Cf. carte ci-après).

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

La ville a également en projet le développement d'un pédibus pour les déplacements domicile école.

Le diagnostic AEU fait également état d'un projet de développement de zones de rencontre pour les modes doux au sein du tissu urbain mainvillois.

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

Sur les voies anciennes, le partage de la voierie est compliqué entre les différents usagers: voitures, piétons, vélos..

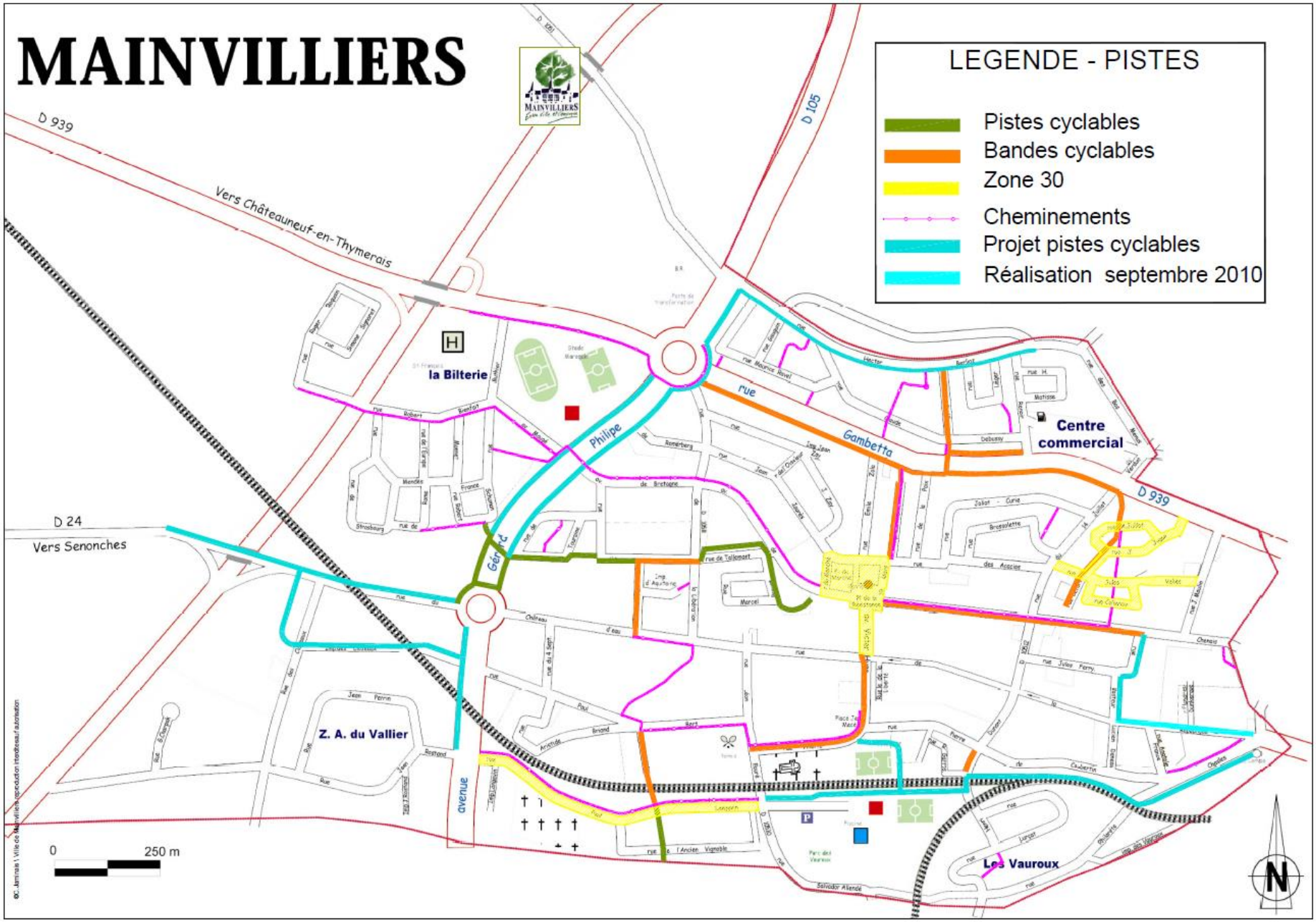
On constate beaucoup de cas de stationnement illicite

Certains voies offrent des potentiels intéressants de requalification

Il existe de nombreux raccourcis piétons

Les pistes cyclables aménagées dans la commune ont été conçues selon un principe de séparation entre vélos et voitures

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


MAINVILLIERS
LEGENDE - PISTES
Pistes cyclables
Bandes cyclables
Zone 30
Cheminements
Projet pistes cyclables
Réalisation septembre 2010
D 939
Vers Châteauneuf-en-Thymerais
D 105
la Bilterie
rue Gambetta
Philippe
Centre commercial
D 939
D 24
Vers Senonches
Z. A. du Vallier
avenue
Les Vauroux
0
250 m
N

Le diagnostic AEU du PLU a permis de démontrer que le développement des modes doux pour les courtes distances à Mainvilliers était un véritable enjeu pour le territoire.

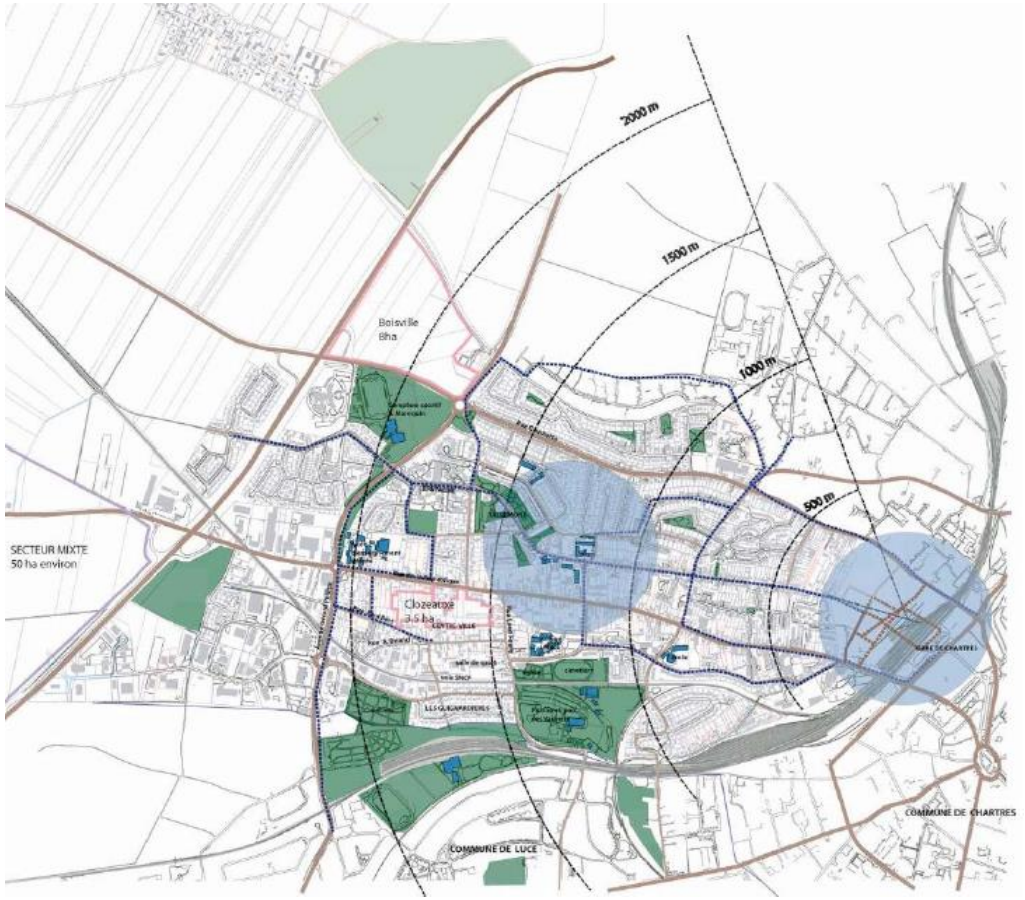
Cela s'explique notamment du fait de la proximité du pôle d'échanges qu'est la gare de Chartres et qui est amené à se développer mais également car :

- les équipements scolaires, sociaux et sportifs mainvillois sont situés à environ 500/600m du centre ville (6 minutes à pied) ;
- le pôle gare, la ZAE du Vallier, le complexe sportif Maroquin… sont situés à environ 1 200m du centre ville (5 minutes à vélo) ;
- il est possible de relier le hameau de Seresville et le bois au centre ville en 13minutes en vélo (3,2km).

(Source : Diagnostic AEU du PLU)

Les distances à pieds et en vélo

ts



Source : Diagnostic AEU, ACT Consultant

Le covoiturage

Le covoiturage peut également représenter une alternative à l'utilisation de la voiture particulière dans le sens où il permet l'optimisation des véhicules. Des actions sont en cours pour le développement de ce mode de déplacements et un site Internet dédié a été créé par le Conseil Général. Il existe 6 parkings dans le département, mais aucun ne se situe sur le territoire de l'agglomération.

5.4. Une politique de stationnement volontariste

Il existe 3 zones distinctes qui permettent de réguler le stationnement à Mainvilliers :

- la zone bleue : 1h maximum à proximité des commerces de proximité pour favoriser leur accessibilité et une rotation des véhicules,
- la zone orange : ½ journée maximum,
- la zone blanche : stationnement non règlementé quoique ne pouvant excéder 48h (voitures ventouses).

De plus, aux abords du groupe scolaire Pierre de Coubertin, le stationnement est autorisé seulement 15min.

Concernant la qualité de l'offre, le diagnostic AEU du PLU rappelle qu'une étude stationnement a été réalisée à Mainvilliers selon la méthodologie des villes moyennes du Certu. Les élus de la ville trouvent cependant les résultats de cette étude (ci-après), assez éloignés de la réalité observée sur le terrain :

- pas de stationnement illicite à Mainvilliers,
- un accès facile à l'offre de stationnement,
- pas de problème d'encombrement dans les quartiers qui ont été étudiés.

De plus, le diagnostic du PDU a permis d'identifier des faiblesses dans le parc de stationnement mainvillois. En effet, un important manque de places est observé autour de la gare et le taux de congestion général du parc de stationnement dans la commune est important : entre 50 et 80%[8].

8 Le taux de congestion correspond au nombre de véhicules présents sur le secteur (stationnement autorisé et stationnement interdit) par rapport au nombre de places licites.

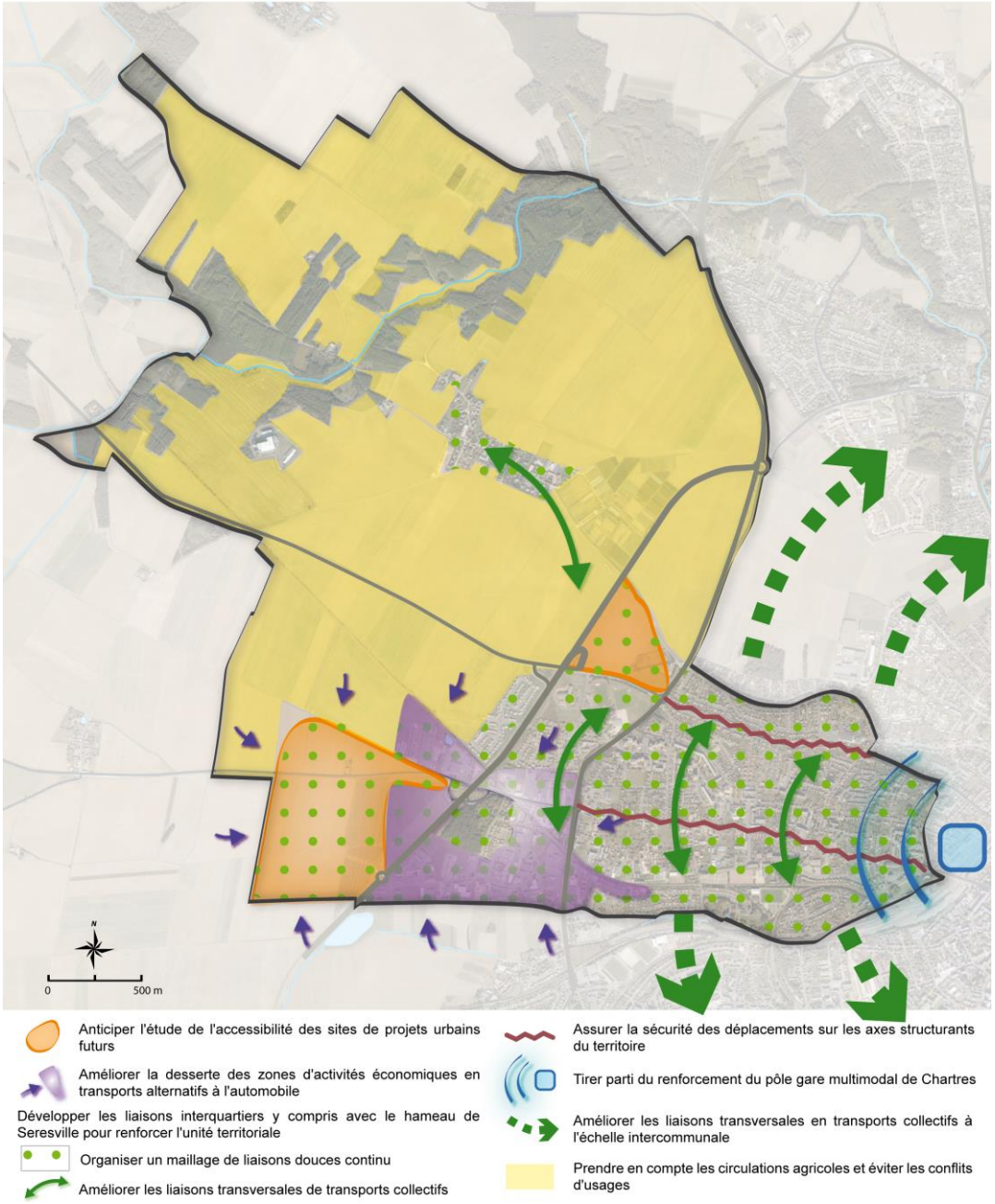
5.5. Synthèse et enjeux

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
TRANSPORT ET DEPLACEMENTS	• Un réseau viaire lisible qui permet de relier la ville aux communes périphériques facilement (et notamment à Chartres) • Des déplacements en transports collectifs nombreux, une offre en cours d'amélioration • Une politique embryonnaire du vélo • De nombreuses études en cours sur la thématique transport au niveau communal et intercommunal et notamment un PDU en phase de diagnostic • Des distances entre les pôles de centralité et un site très favorable aux déplacements doux • Un schéma directeur des liaisons douces en cours d'application, de nombreux projets de développement des	• Des liaisons routières interquartiers peu lisibles et parfois rendues difficiles du fait d'un report de transit en provenance de voies d'envergure congestionnées • Passage de 2 rocades et de la RD24 sur le territoire qui induisent des nuisances importantes • Une offre de transports collectifs de qualité vers Chartres, mais pas de desserte de l'ensemble de l'agglomération • Une offre de stationnement qui présente encore des faiblesses (congestion du secteur gare notamment)	• Prendre en compte les orientations du Plan de Déplacements Urbains en cours d'élaboration • Anticiper l'accessibilité des sites de projets urbains (habitat, économie, équipements) afin d'éviter la congestion automobile et les reports de trafic sur des voies inadaptées • Etudier un tracé préférentiel pour la mise en place d'un bus à haut niveau de services • Améliorer la desserte des zones d'activités économiques en transports alternatifs à la voiture (ZAE du Vallier et ZAE en projet) aussi bien en termes de fréquence et d'amplitude horaire des bus qu'en aménagement à destination des modes doux • Développer les relations interquartiers afin de renforcer l'unité territoriale : - Favoriser un meilleur partage de la voirie et organiser un maillage de liaisons douces continu - Améliorer les liaisons transversales de transports collectifs à l'échelle communale • Assurer la sécurité des déplacements (doux notamment) sur les axes structurants de la ville et utilisés par les transports routiers et réduire les nuisances liées à la voiture (transit, bruit…) • Tirer parti du renforcement du pôle gare multimodal de Chartres et participer à la réorganisation des transports collectifs et itinéraires doux

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
	aménagements doux • Un important projet de pôle gare multimodal en périphérie de la commune • Existence d'une politique de stationnement		• Améliorer les liaisons transversales intercommunales en transports collectifs : vers Barjouville, Lèves, Luisant • Poursuivre l'élaboration du plan de mise en accessibilité à destination des personnes à mobilité réduite afin de mettre en œuvre une véritable politique à destination de ces publics spécifiques • Prendre en compte les circulations agricoles et éviter les conflits d'usages • Encourager les modes doux pour les déplacements domicile – école : projet de pédibus

POURSUIVRE LA MISE EN OEUVRE D'UNE MOBILITE DURABLE

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Mai 2010



6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

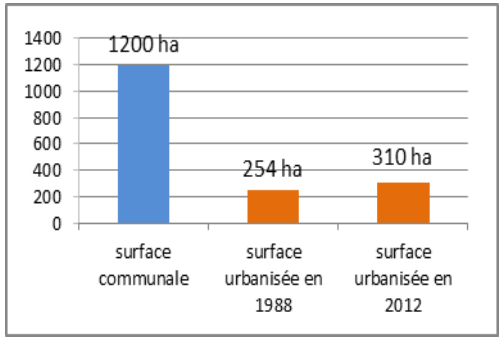
6.1. Une enveloppe urbaine peu étendue …

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

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

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

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



Source données : Estimations de calculs depuis Géoportail

6.2. … mais marquée par une extension de 22% en 22 ans

Entre 1988 et 2010, l'extension urbaine de 56 ha s'est faite au détriment de surfaces destinées à l'activité agricole, et à un rythme de 2,5 ha par an.

Cette extension urbaine correspond principalement au développement des zones d'activités de la commune. Ainsi, 27,4 ha ont été utilisés pour l'extension de la zone industrielle de Vallier (56% de l'extension urbaine) dans le cadre du développement économique de Pôle Ouest porté par Chartres Métropole.

L'extension de l'espace résidentiel concerne 21,6 ha ce qui correspond à la construction d'un lotissement d'habitat pavillonnaire (44% de l'extension urbaine). Ainsi, entre 1988 et 2010, la surface urbanisée de Mainvilliers a augmenté de près de 22% (soit 4% de la surface totale de la commune).

Sur cette même période, la population a augmenté, passant de 9 956 habitants (Insee 1990) à 10 435 (Insee 2009). Cette croissance démographique (+4,2 % par an entre 1999 et 2009) est la plus forte des 7 communes de plus de 10 000 habitants du département d'Eure Et Loir. Elle est due à un solde naturel positif. En réponse à cette évolution et au phénomène de desserrement des ménages, plus de 950 logements ont été construits. Une partie d'entre eux correspond à l'extension pavillonnaire citée précédemment. Cette dernière est caractérisée par une densité bâtie relativement élevée, d'environ 15 logements/ha, à l'image de la plupart des lotissements construits récemment dans les autres communes de l'agglomération chartraine. Ceci traduit une certaine maitrise de la consommation de l'espace.

De plus, entre 1988 et 2010, des espaces en « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine ont également été urbanisés, dans une logique de densification urbaine (en rouge sur la carte ci-après). Trois de ces secteurs sont à vocation résidentielle (logements individuels) et deux sont à vocation d'activités (zone industrielle de Vallier).

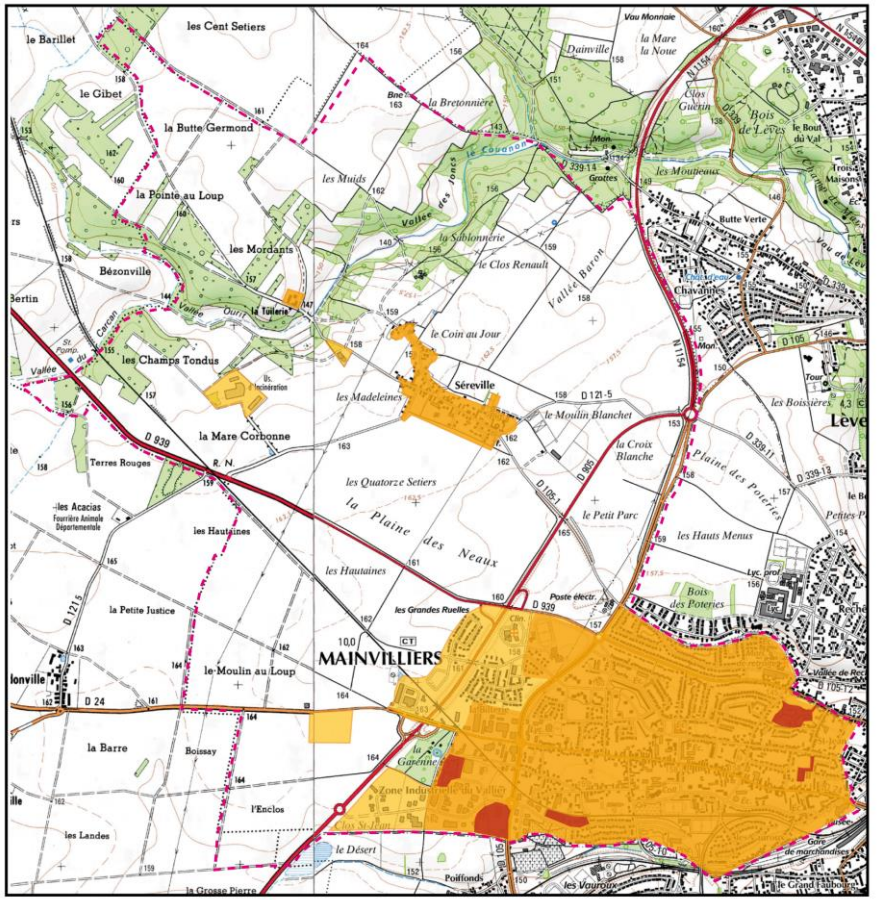
6.3. Des projets d'extension urbaine (en dehors de l'enveloppe urbaine de Mainvilliers) en cours et à venir

La zone d'activités est amenée à se développer car deux projets de ZAC sont en cours, au sud-ouest de la commune, dans le prolongement de l'actuelle zone industrielle du Vallier. Ce projet participe au Pôle Ouest, projet de développement économique intercommunal, soutenu par Chartres Métropole.

Le secteur de Boisville est également un projet d'extension urbaine, à vocation d'habitat, sur le territoire de Mainvilliers qui devrait comprendre 180 logements.

Enjeux :

- maitriser la consommation des espaces agricoles et naturels ;
- répondre aux besoins des populations actuelles et futures ;
- répondre aux besoins liés au développement économique ;
- exploiter les potentialités de densification et de renouvellement urbain ;
- conserver un cadre de vie de qualité.



Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Rapport de présentation

Tome 2 – Etat initial de l'environnement

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

CITADIA
Agence Ile de France
260 rue du Faubourg Saint Martin
75010 Paris
tel: 01 53 46 65 05
fax: 01 53 46 65 06
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

MAINVILLIERS
Entre ville et campagne

SOMMAIRE

LES COMPOSANTES DU PAYSAGE 4

1. Des facteurs naturels qui ont conditionné les grandes lignes du paysage 5

1.1. Le relief 5
1.2. L'hydrographie 6
1.3. La géologie 8

2. Le climat 9

3. L'organisation spatiale du territoire 10

3.1. La couverture végétale 10
3.2. Une structure communale organisée autour de la trame viaire 12

LA DECOUVERTE DU PAYSAGE COMMUNAL 14

1. l'évolution du territoire 15

2. Le patrimoine archéologique 16

3. La découverte du territoire aux entrées communales 17

4. un relief support de nombreuses vues 20

4.1. Les points de vue remarquables sur la cathédrale 20
4.2. Les vues depuis les routes 21
4.3. Les ouvertures visuelles 21
4.4. Les percées ou perspectives visuelles 22

5. Un patrimoine naturel et paysager riche, révélant l'identité communale 23

5.1. Le paysage lié à l'agriculture 23
5.2. Le paysage lié à l'eau 24
5.3. Les parcs urbains et espaces publics de Mainvilliers 25
5.4. Les supports de découverte du patrimoine paysager 26
5.5. Un patrimoine naturel à protéger 27

6. Un patrimoine architectural et vernaculaire racontant l'histoire communale 31

6.1. Le patrimoine religieux 31
6.2. Le patrimoine bâti remarquable 31
6.3. Le patrimoine agricole 32
6.4. Le patrimoine vernaculaire 32

LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE 33

1. Les paysages de plateau 35

1.1. Le plateau urbanisé de Mainvilliers 35
1.2. Le plateau agricole de Seresville 36
1.3. Le plateau agricole de Levéville 37

2. Les paysages de vallée 38

2.1. La vallée boisée du Couasnon 38

LES PRESSIONS EXERCEES SUR L'ENVIRONNEMENT 39

1. Des prélèvements et rejets dans le milieu naturel marqués par le développement du territoire 40

1.1. L'alimentation en eau potable : une qualité dégradée par les activités agricoles 40
1.2. Un dispositif d'assainissement en cours d'amélioration 41
1.3. Une gestion des déchets complète et efficace mais des tonnages en hausse 43

2. Un environnement sonore et une qualité de l'air correcte 46

2.1. Des nuisances sonores principalement dues aux infrastructures de transport 46
2.2. Une qualité de l'air satisfaisante malgré les infrastructures de transport 48

3. Des risques naturels et technologiques peu contraignants 51

3.1. Les risques naturels 51
3.2. Les risques technologiques 53

4. Le potentiel énergétique 54

4.1. Les objectifs nationaux et régionaux 54
4.2. Un potentiel de développement des énergies renouvelables 55
4.3. Un parc de logements susceptible de subir une précarité énergétique 59

LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX 61

LES COMPOSANTES DU PAYSAGE

1. DES FACTEURS NATURELS QUI ONT CONDITIONNE LES GRANDES LIGNES DU PAYSAGE

Le territoire de Mainvilliers s'appréhende selon plusieurs niveaux de lecture qui, en se superposant et en s'imbriquant, traduisent la variété des paysages. Ces niveaux de lecture, appelés composantes du paysage, permettent de faire ressortir le socle naturel (relief, hydrographie, végétation) et l'activité humaine qui s'y est développée (réseau viaire, répartition de l'habitat…).

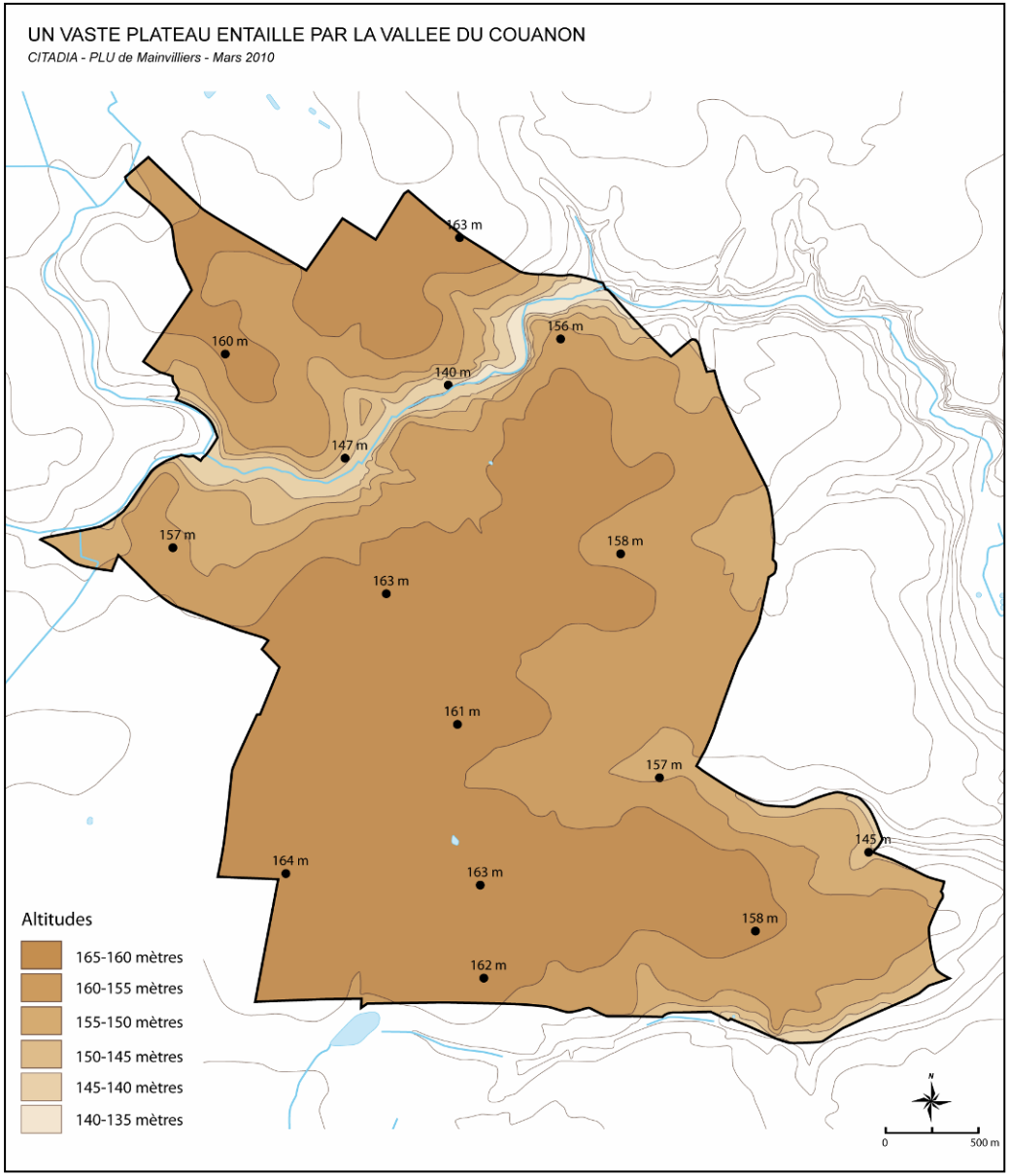
1.1. Le relief

Le territoire communal s'inscrit sur un plateau légèrement ondulé dominant la Vallée de l'Eure. D'une altitude moyenne de 160m NGF, ce plateau de pente générale faible orientée Ouest/Est présente toutefois des dénivelés importants au droit des versants de la vallée de l'Eure et de ses affluents.

Le point le plus haut culmine à 164m NGF au Sud-ouest du territoire au niveau de la Zone Industrielle du Vallier puis le relief s'abaisse progressivement au Nord jusqu'à la vallée du Couasnon pour atteindre 140m NGF et à l'Est au niveau de la maison de retraite jusqu'à 145m NGF.

La commune est cadrée par la vallée du Couasnon d'orientation générale Sud-Ouest/Nord-Est qui structure le paysage.

Un talweg d'orientation Est/Ouest se dessine dans la partie Sud du relief au niveau de la plaine des Neaux.



1.2. L'hydrographie

La structure hydrographique

La commune de Mainvilliers est inscrite dans le bassin versant de l'Eure et est traversée par la vallée du Couasnon au Nord-ouest de la commune, qui se distingue par un relief très encaissé avec des pentes supérieures à 20%.

Cet affluent rive gauche de l'Eure prend sa source sur la commune de Thymert-Gâtelle et s'écoule selon une direction Ouest/Est en serpentant à ciel ouvert entre les parcelles agricoles sur environ 10 Km. Il rejoint le « Bois de Chavannes » à Mainvilliers puis se jette dans l'Eure à Lèves.

Les documents cadres

La gestion concertée de l'eau repose sur l'existence de deux documents de référence à l'échelle européenne et nationale :

- la Directive Cadre Européenne pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau (DCE 2000/60/CE), adoptée le 23 octobre 2000. Elle fixe pour 2015 des objectifs de bonne qualité des masses d'eau ayant pour principal but l'obtention d'un bon état écologique des masses d'eaux superficielles, souterraines, naturelles, modifiées ou artificielles,
- le SDAGE Seine Normandie (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le SDAGE Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été élaboré puis adopté par le comité de bassin le jeudi 29 octobre 2009. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Ses principaux objectifs sont : l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015, la non détérioration des eaux de surfaces et des eaux souterraines, la réduction ou la suppression des rejets toxiques, ainsi que le respect des normes et objectifs nationaux ou européens.

Il fixe 8 défis :

- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle du bassin versant. Cet outil doit permettre, à partir d'une analyse concrète des problématiques du secteur, de définir des objectifs et des actions dans la perspective de développer une gestion cohérente des milieux aquatiques et d'assurer un développement durable des usages. Il décline à l'échelle d'un périmètre opérationnel les orientations et prescriptions du SDAGE Seine Normandie.

La commune de Mainvilliers se situe en limite du périmètre du SAGE de la nappe de Beauce (arrêté du 13 janvier 1999).

La qualité des eaux

Le ruisseau du Couasnon

Source : Etude d'impacts ZAC projet Boisville (Septembre 2004)

Aucune donnée qualitative ou quantitative n'est disponible sur le Couasnon. Les données prises en compte sont donc celles de l'Eure.

La qualité de l'eau est caractérisée par rapport à la grille SEQ-Eau, mise en place par les Agences de l'Eau. Le SEQ-Eau permet d'évaluer la qualité de l'eau et son aptitude à assurer certaines fonctionnalités : maintien des équilibres biologiques, production d'eau potable, loisirs et sports aquatiques, aquaculture, abreuvage des animaux et irrigation.

Les évaluations sont réalisées, à ce jour, au moyen de 156 paramètres de qualité d'eau regroupés en 15 indicateurs appelés altérations (nitrates, pesticides, matières organiques et oxydables...).

La qualité de l'eau est décrite, pour chaque altération, par 5 classes de qualité allant du bleu pour la meilleure, au rouge pour la pire.

Qualité	Très bonne	Bonne	Moyenne	Médiocre	Mauvaise
Classe	Bleu	Vert	Jaune	Orange	Rouge

Paramètres	Potentialités biologiques
Matières organiques et oxydables	Moyenne
Matières azotées	Moyenne
Nitrates	Moyenne
Matières phosphorées	Bonne
Particules en suspension	Bonne
Phytoplancton	Moyenne

Tableau 2 : Qualité de l'eau de l'Eure à Saint-Luperce, données de 2001 (Agence de l'Eau Seine-Normandie) 2001)

La grille des classes de qualité de l'eau est construite à partir de l'aptitude de l'eau à la biologie et aux usages liés à la santé (production d'eau potable et loisirs et sports aquatiques) considérés comme les usages principaux. Elle en constitue donc une sorte de synthèse.

La classe " bleu " de référence permet la vie, et la production d'eau potable après une simple désinfection et les loisirs et sports aquatiques.

La classe " rouge " ne permet plus de satisfaire au moins l'un de ces 2 usages ou les équilibres biologiques. Elle ne permet de satisfaire qu'à la biologie, ou à la production d'eau potable ou aux loisirs.

Entre ces deux extrêmes, les évolutions des classes d'aptitude de l'un des trois usages font varier la qualité de l'eau en vert, jaune ou orange.

La qualité de l'eau pour chaque altération est déterminée par le paramètre le plus déclassant, c'est à dire celui qui définit la classe de qualité la moins bonne.

La qualité des eaux de l'Eure

Pour les principaux cours d'eau du département, des objectifs de qualité ont été définis. Ils sont utilisés par les services de l'Etat pour fixer les normes de rejets des stations d'épuration et des établissements industriels ou agricoles dans le milieu naturel. Ils ont été adoptés en 1990 sur le bassin de l'Eure.

La station la plus proche du secteur d'étude est celle de Loché (commune de Ver-lès-Chartres) à environ 9 km en amont de la commune de Chartres, où la qualité actuelle mesurée est de niveau 2 (qualité moyenne). L'objectif de qualité requis est de type 1B (bon niveau). Les analyses physico-chimiques récentes montrent que l'Eure a déjà presque atteint son objectif de qualité.

Les données concernant la qualité des eaux de l'Eure sont issues du suivi assuré par le Service des Eaux et des Milieux Aquatiques (SEMA) de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) de la région Centre.

La station faisant l'objet d'une analyse fine de la qualité de l'eau est celle de Saint-Luperce. Les données recueillies sur cette station sont les suivantes :

- La qualité des eaux de l'Eure est moyenne en amont de sa confluence avec la Couasnon.
- En 2002, la qualité générale hors nitrates sur cette station était qualifiée de bonne.

1.3. La géologie

L'analyse géologique du territoire fait apparaître une succession de couches stratigraphiques, qui permettent de comprendre la genèse et la dynamique du relief. En effet, les caractéristiques du relief évoquées précédemment correspondent à des grands ensembles géologiques.

La série stratigraphique de Mainvilliers présente des formations du Quaternaire (limons et alluvions), des formations du Tertiaire allant de la fin du Crétacé au début du Tertiaire ainsi que des formations d'âge Secondaire datant du Sénonien.

Le substratum géologique de la région est constitué par les assises marines crayeuses (craie blanche à silex sénonienne). La craie n'est visible à l'affleurement qu'en bordure des talwegs (vallée de l'Eure par exemple), ailleurs elle est masquée par son faciès d'altération, l'argile à silex, qui est elle-même souvent recouverte par des limons des plateaux.

Les formations d'âge quaternaire :

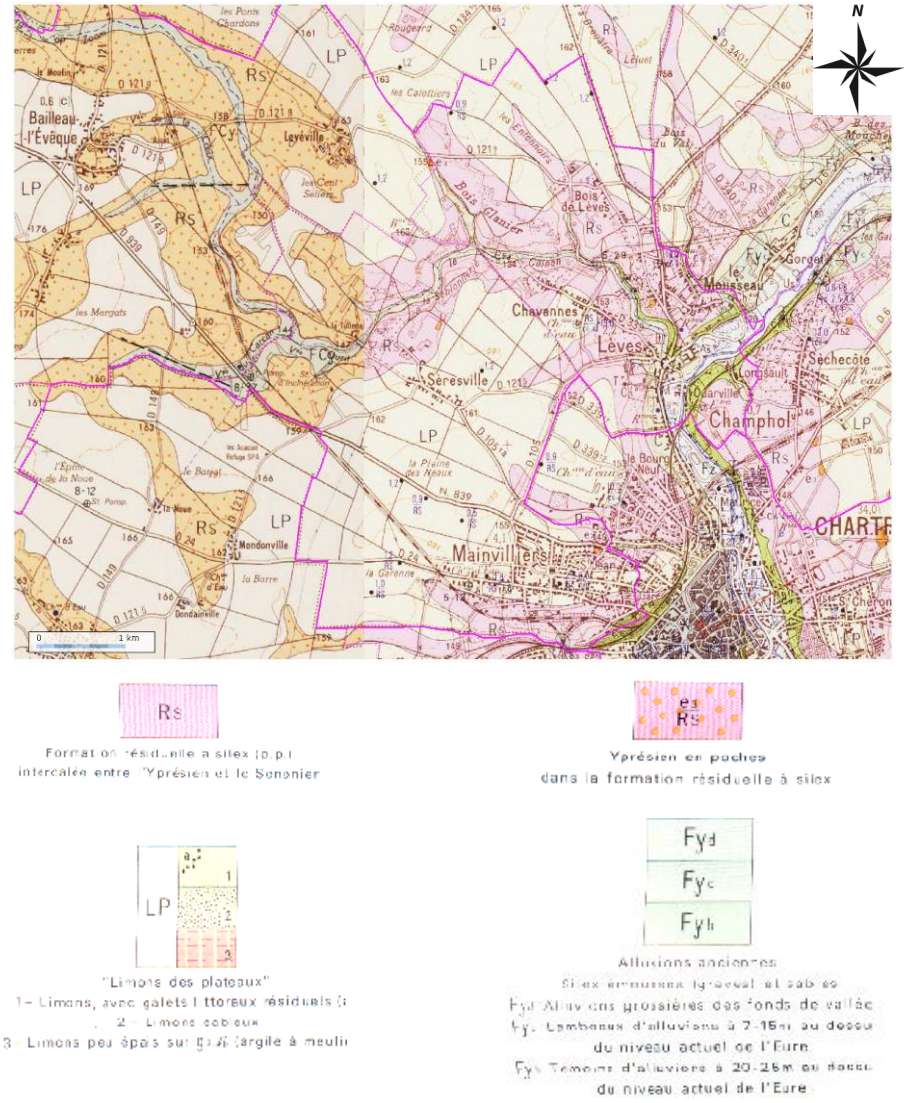
- **Les formations alluviales :** les lits majeurs de l'Eure et de ses affluents sont recouverts par des alluvions d'âges différents, plus jeunes dans le lit actuel des cours d'eau et plus anciennes au niveau des anciens méandres de l'Eure.
- **Alluvions récentes :** elles sont constituées d'un mélange de limons, d'argiles, de tourbes et de sables fins.
- **Alluvions anciennes :** elles sont constituées de silex émoussés et de sables.

Les formations d'âge tertiaire :

- **Les argiles à silex** (sables de Thymerais) : élaborées entre la fin du Crétacé et le début du tertiaire, qui affleurent largement sur les hauts des coteaux de l'Eure et de ses affluents. Elles reposent sur la craie à silex dont elles dérivent.
- **Les formations du lutécien** (calcaires de Morancez)

Les formations d'âge secondaire :

La craie blanche à silex du Sénonien : elle s'observe sur la vallée de l'Eure et ses affluents.



2. LE CLIMAT

La commune de Mainvilliers est sous l'influence d'un régime climatique semi océanique altéré, caractérisé par des printemps assez secs, un maximum de précipitation en automne et des averses orageuses en été.

	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Moy Tmin (°C)	7.3	7.3	7	6.8	6.9	7.2	7.2	6.6	6.4
Moy T max (°C)	15.2	16	16.6	15.5	15.9	16.1	16	15.4	16
Moy annuelle (°C)	11.3	11.7	11.8	11.2	11.4	11.7	11.6	11	11.2

Tableau 3 : Température annuelle moyenne sur la période 2001-2009
Source Météo France à Chartres - station météorologique de Chartres-Champhol

La température moyenne sur la période 2001-2009 est de 11.4 °C, avec un ensoleillement moyen annuel de 1808 heures.

	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Précipitation (mm)	806.3	623.5	488.6	619.2	550	605.2	565.4	605	515.8

Tableau 4 : Précipitation annuelle sur la période 2001-2009
Source Météo France à Chartres station météorologique de Chartres-Champhol

Les précipitations annuelles moyenne sur la période 2001-2009 sont de 598 mm et correspondent à 111 jours de pluie par an répartis tout au long de l'année et traduisant l'influence atlantique qui caractérise le climat local.

Elles prennent rarement un caractère neigeux, puisqu'on comptabilise 13 jours de neige par an en moyenne entre novembre et mars. Par ailleurs, le brouillard affecte la région 50 jours par an, soit près de deux mois.

Les vents dominants tant par leur fréquence que par leur intensité sont ceux d'orientation Nord-Ouest. Les mois d'hiver enregistrent les vents les plus forts.

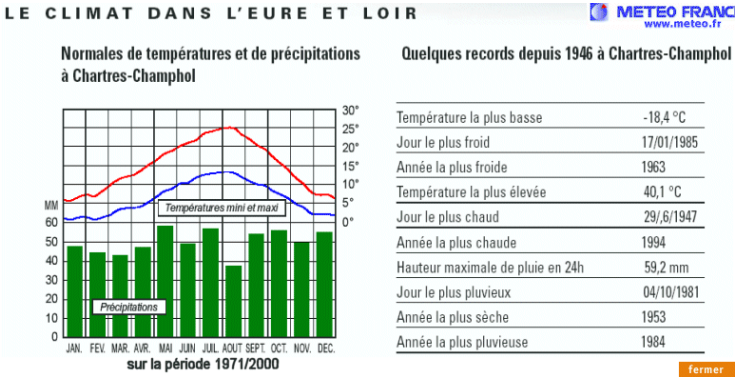


Figure 1 : Caractéristiques climatiques à Chartres-Champhol (Météo-France)

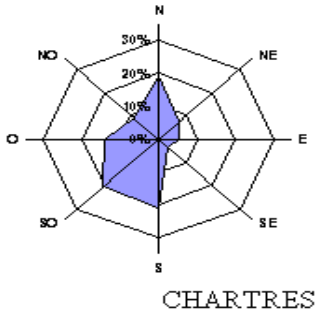


Figure 2 : Rose des vents à Chartres-Champhol (Météo-France)

3. L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

Les éléments géologiques, géomorphologiques et hydrographiques du territoire conditionnent fortement l'organisation des espaces naturels, bâtis, cultivés ou circulés.

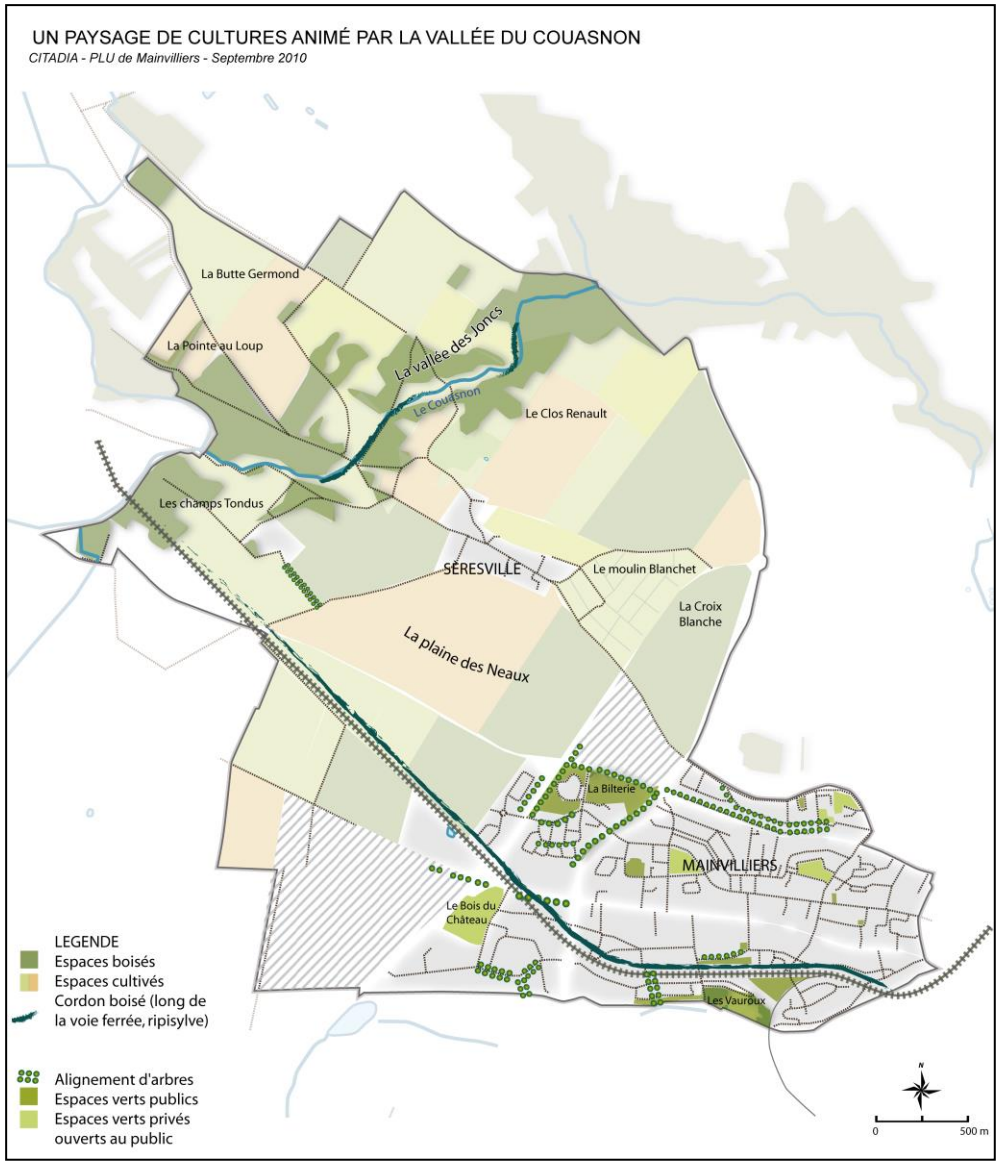
3.1. La couverture végétale

La couverture végétale de Mainvilliers est relativement peu diversifiée. Elle est composée de façon majoritaire par un système de grandes cultures, dans une moindre mesure par des espaces boisés, le corridor boisé de la ripisylve du Couasnon, des parcs paysagers et les jardins privatifs fortement végétalisés.

Les espaces agricoles : C'est sur la partie centrale de la commune, sur environ 50% de la superficie communale que prend place un paysage cultivé ouvert typique des paysages beaucerons. Les parcelles présentent des surfaces importantes et correspondent essentiellement à de la culture céréalière. Au sud de Seresville, on distingue ponctuellement un paysage composé de vergers et de maraîchage.

Les espaces boisés : Les espaces boisés sont peu représentés. La majorité des boisements se localise sur les versants des coteaux de la vallée du Couasnon. Quelques bosquets ou parties de bois subsistent sur le plateau agricole mais à l'état relictuel (bois de la butte Germont, bois des Champs tondus, bois de la Garenne…).

La ripisylve du Couasnon : Le fond de la vallée du Couasnon présente une ripisylve bien conservée qui forme un long couloir boisé plus ou moins continu qui accompagne le cours d'eau et stabilise les berges. Elle est dominée par les peupleraies, aulnaies et chênaie-charmaies. Les ripisylves sont des structures paysagères fondamentales et constituent des points de repères importants qui contrastent avec le paysage ouvert de la Beauce. Elles constituent aussi une richesse végétale et des zones de connexion biologique majeure à l'échelle régionale car elles permettent d'assurer les échanges avec les paysages voisins.



Le cadre arboré des jardins privatifs : Au cœur des lotissements pavillonnaires, le vocabulaire du végétal est particulièrement riche et participe au verdissement de la commune, à sa qualité paysagère et donc à son cadre de vie. En effet, une grande partie du tissu urbain est constitué par des constructions individuelles, dont les jardins sont souvent généreusement plantés. La forte empreinte végétale de ces quartiers contribue à renvoyer une ambiance qualitative des ensembles pavillonnaires.

La densité du bâti est contrebalancée par une forte densité du végétal qui renforce l'identité et la qualité du tissu aggloméré.

Les parcs et espaces arborés :

Ces espaces de taille modeste jalonnent le territoire communal, s'insèrent au cœur du tissu urbain et participent à l'ambiance paysagère du territoire. Outre leur rôle de respiration, il constitue des points de repères importants dans l'espace aggloméré.

Il existe également un certain nombre de parcs ou squares venant s'insinuer au cœur du tissu urbanisé et venant contrebalancer le caractère minéral des constructions. Les espaces verts publics dans toute la commune même si les quartiers Sud et Ouest sont mieux pourvus (espaces verts plus importants). A l'est, on constate plutôt des petits espaces à l'échelle des îlots Le principal parc est celui des Vauroux, au sud de la commune qui s'étend sur une surface de 5,8 ha. De plus des espaces verts liés aux logements collectifs viennent renforcer l'offre en espaces verts et de détente de la commune (exemple de l'espace devant « la banane »). Ces espaces verts accessibles au public représentent environ 16 m²/habitant.

Les alignements De nombreuses voies s'insinuant au cœur des quartiers sont souvent plantées. Le vocabulaire de l'arbre est de ce fait développé sur le territoire communal. Ils bordent la plupart des grandes artères primaires et secondaires et en particulier la RD905 sur 850m, l'avenue Gérard Philippe sur environ 550 m et la RD939 sur 300m. Ces alignements ou mails plantés ont un double intérêt : d'une part ils permettent de relier les quartiers entre eux, d'autre part, ils permettent la constitution d'une trame verte continue raccordant l'ensemble des espaces verts de la ville.

Les espaces cultivés occupent plus de 50% de la surface communale

L'alternance des pleins boisés et des vides occupés par les prairies donnent un rythme à la vallée du Couasnon

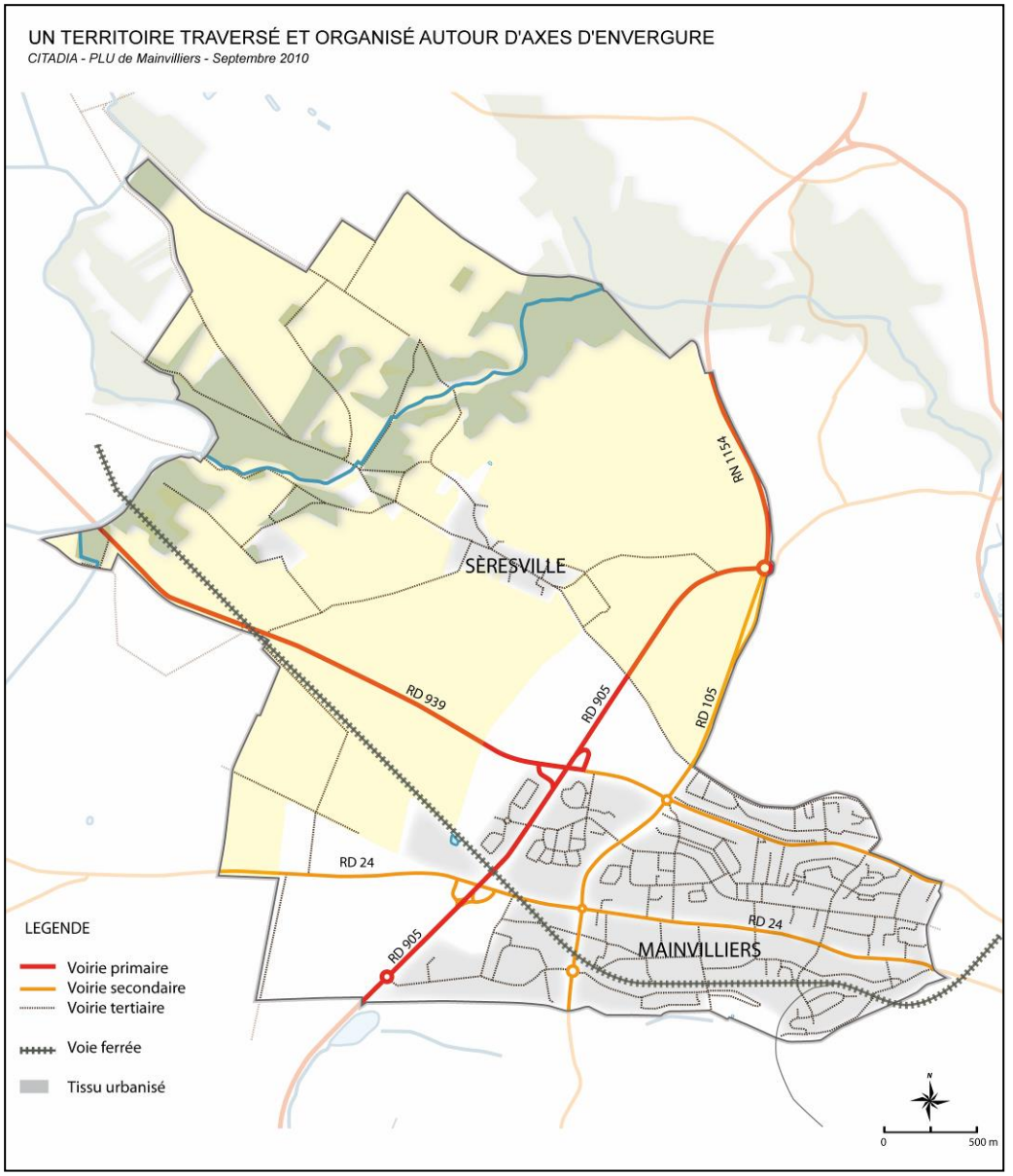
Les arbres isolés et les alignements d'arbres constituent des points de repères importants dans le paysage mainvillois

3.2. Une structure communale organisée autour de la trame viaire

Une organisation viaire qui converge vers l'agglomération chartraine

La commune de Mainvilliers est traversée par plusieurs grandes voies de communication qui convergent vers la ville de Chartres. L'organisation de cette trame viaire a conditionné le développement communal. En particulier, le tissu urbain communal s'est initialement développé le long des RD24 et RD939, radiales menant à Chartres.

- ***La RD905 et la RN 1154 :*** elles découpent le territoire selon une orientation Nord-Est/Sud Ouest. Elles marquaient jusqu'à peu de temps (extension de la ZA des Vallier) la limite de l'urbanisation de Mainvilliers. Bordées par des merlons plantés de façon plus ou moins continue, elles demeurent peu visibles depuis les quartiers mainvillois ou depuis l'étendue agricole du plateau et les merlons permettent d'atténuer l'effet de rupture dans le paysage et les nuisances sonores. Elles constituent la rocade ouest de Chartres.
- ***La RD939 (rue Gambetta)*** : elle traverse le territoire communal selon l'orientation Nord-Ouest/Sud-est en direction de Chartres. Le tissu urbain de Mainvilliers s'est historiquement structuré à partir de cette voie radiale menant à Chartres. Sur la plus grande partie de sa traversée, sa configuration correspond à une voie périphérique permettant d'apprécier le paysage cultivé de la commune. Elle garde cette configuration y compris en zone urbanisée où très peu de voies transversales s'y raccordent.
- ***La RD 24 (rue de la république)*** : elle traverse le territoire communal dans sa partie Sud et selon l'orientation Est-Ouest et converge vers Chartres. Le développement de la commune s'est historiquement étiré de façon linéaire le long de cette radiale. Après une brève traversée des espaces agricoles aujourd'hui voués à disparaître (projet d'extension de la ZA du Vallier), elle prend une configuration plus resserrée à l'entrée de l'agglomération.
- ***La RD105 (avenue Gérard Philippe)*** : Cette voie correspond à la première rocade de l'agglomération Chartraine. Le trafic important supporté par cette première rocade a engendré une forte dégradation de ses abords. Aujourd'hui la nouvelle rocade (RD905) a permis de soulager la RD105, et de permettre sa transformation en voie urbaine de liaison inter quartier.



Le reste du réseau viaire est représenté par des voies de desserte internes aux quartiers, et qui s'organisent essentiellement le long des rues parallèles aux deux radiales historiques que sont la RD939 et la RD24. Les liaisons inter-quartiers et intercommunales sont peu nombreuses et peu valorisées

Des quartiers identifiables par leur époque de construction

Le tissu urbain de Mainvilliers est constitué en majeure partie de secteurs homogènes présentant une architecture et une configuration caractéristique de leur époque de construction. La présentation des différentes types de bâti et leur localisation dans la commune se confond à la présentation des différents quartiers. Cette forte hétérogénéité nuit à la lisibilité du tissu mainvillois et offre peu de repères.

Le tissu ancien correspond à un tissu villageois implanté de façon linéaire le long de quelques rues. On y rencontre souvent plusieurs corps de ferme dont l'arrière donne sur des jardins potagers. Les maisons sont implantées à l'alignement et sont constitués d'ensembles parcellaires en lanière permettant une densification des fonds de parcelles. Ce tissu ancien se rencontre essentiellement au niveau des rues du petit et du grand Mainvilliers, de la rue de la république, de la rue Léon Fouré et de la rue Paul Bert.

Le hameau de Seresville représente la forme la plus préservée du tissu villageois ancien. Il comporte quelques très belles fermes anciennes caractéristiques.

Les constructions récentes prennent la forme d'ensembles pavillonnaires fonctionnant sous forme d'impasses. Ces poches, urbanisées relativement denses, relèvent d'une dynamique d'étalement urbain le long des voies de communication. Par ailleurs. Ce système, très consommateur d'espaces, tend à banaliser le paysage aux franges communales. Cette configuration a également commencé à se développer aux franges du hameau de Seresville. Le manque d'intégration paysagère et architecturale de ces éléments constitue aujourd'hui une menace forte pour le paysage agricole et l'image du territoire.

Parallèlement au déploiement de ces ensembles pavillonnaires autonomes, se sont développés des ensembles collectifs. Aujourd'hui ces deux ensembles se juxtaposent tout en s'ignorant.

De façon générale, le tissu mainvillois ne présente pas de réelle cohérence urbaine, et marque souvent une rupture forte avec l'environnement agricole de la commune.

La RD 905 : l'encaissement de la voie permet d'atténuer l'effet de rupture dans le paysage

La RD939 : les contrastes sont saisissants entre les espaces urbanisés et les champs cultivés

La RD24 : la voie bordée par les constructions est marquée par un continuum urbain avec Chartres

La RD105 : première rocade de Chartres, l'emprise très large de la voie lui confère un statut très routier

LA DECOUVERTE DU PAYSAGE COMMUNAL

La lecture approfondie d'un territoire permet d'analyser et donc de mieux comprendre un cadre de vie particulier et complexe. Elle révèle un paysage sensible, porteur de sens, de valeurs émotionnelles et culturelles à travers différents éléments identifiants : les vues, les entrées de ville, les seuils, le patrimoine paysager, architectural et vernaculaire.

1. L'EVOLUTION DU TERRITOIRE

L'occupation du territoire renvoie à des origines romaines (« Ceres villare » « Manus villare » ou villare signifie domaine).

Le village de Mainvilliers est initialement constitué de deux hameaux : le petit Mainvilliers implanté vers Chartres, le long de l'actuelle RD24 et le grand Mainvilliers, qui s'étend en direction de Mondonville. Ces deux hameaux vont ensuite se rejoindre pour former un seul village au 18° siècle.

La carte de Cassini nous montre ce qu'était le territoire au XVIIIème siècle. A cette époque, les grands axes de communication convergent vers Chartres. Une voie royale, aujourd'hui devenue voie communale, permettait de relier le château de Levéville à Chartres. Ces voies montrent une structuration ancienne du territoire. La vallée du Couasnon à cette époque marque fortement le territoire communal et le découpe en deux parties distinctes.

Par ailleurs, la culture de la vigne était particulièrement développée sur le territoire et en particulier sur les versants des vallées. Ces cultures ont aujourd'hui totalement disparu sur le territoire communal au profit de la grande culture céréalière.

En 1809, l'ensemble des habitations de Mainvilliers n'est encore desservi que par 3 rues très linéaires. Le petit Mainvilliers devenu la partie la plus importante du village s'étire le long de la route de Senonches (RD24) menant à Chartres à l'écart de deux autres radiales d'importance ; celle empruntant au Nord la vallée de Rechèvres et menant à Châteauneuf, celle au Sud passant par Lucé et menant à Nantes.

L'arrivée de la voie ferrée en 1849 marque le développement et la transformation progressive de Mainvilliers.

2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

SITES ARCHEOLOGIQUES

1_ Seresville

2_ Vallée de Vauroux

3_ Circonvallation gallo-romaine et abords

4_ Les Hautaines - Bâtiment gallo-romain

5_ La Mare Corbonne - Villa gallo-romaine

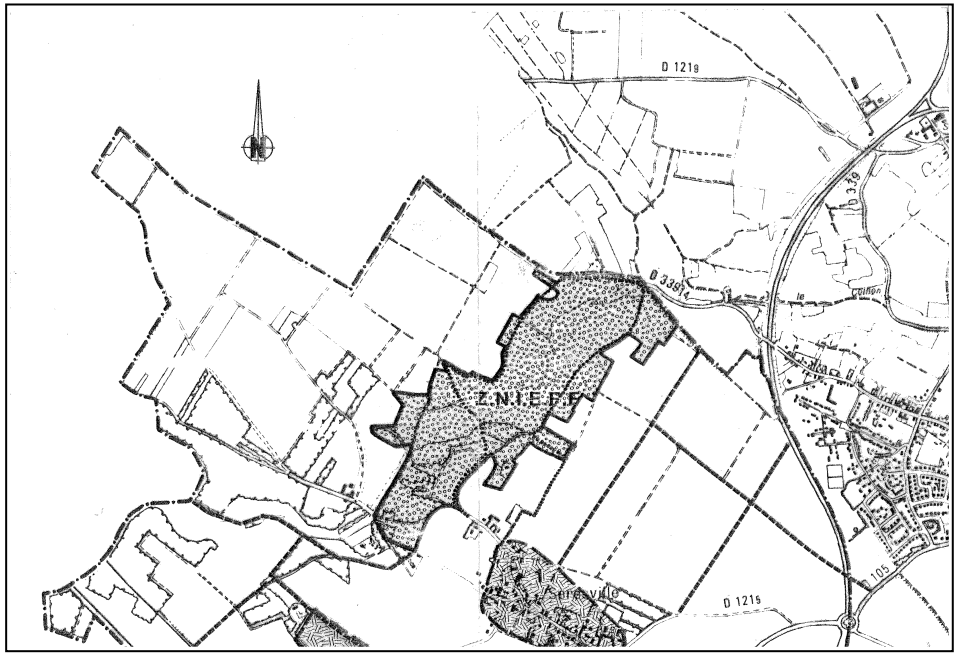
6_ Clos Saint-Jean, site néolitique

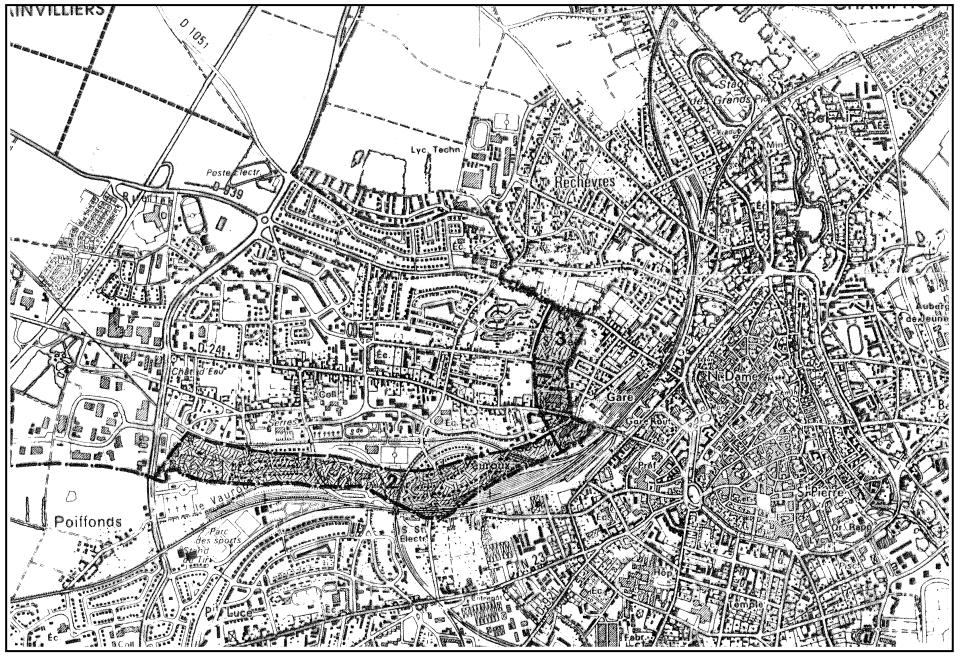
7_ L'Enclos-site gallo-romain

PROMENADES ET RANDONNEES

Parcours Nature Seresville-Majnvilliers

Chemins inscrits au plan départemental de promenade et de randonnée





3. LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE AUX ENTREES COMMUNALES

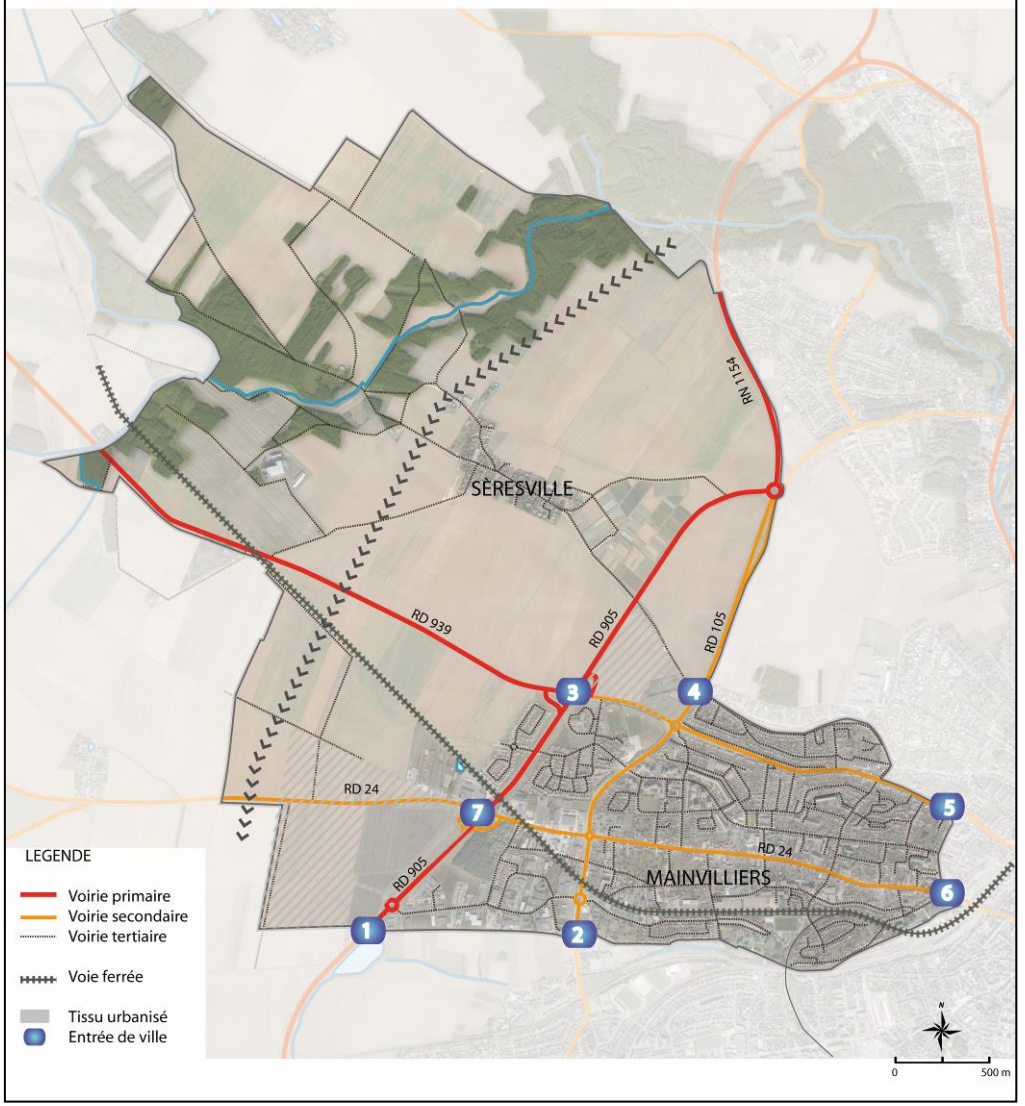
Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et de son accueil. Elles doivent ainsi être clairement identifiables et renvoyer une image positive. L'intégration des constructions nouvelles à la périphérie des centres anciens ou en continuité avec le bâti linéaire est donc un enjeu majeur dans le traitement des entrées de ville.

Le développement linéaire du tissu mainvillois ainsi que la mise en place de la nouvelle rocade a engendré une multiplication des entrées sur le territoire depuis les voies primaires (RD905, RD105) et les voies secondaires (RD 105, RD24, RD939). Il existe 7 entrées d'agglomération sur le territoire. Parmi elles, on distingue :

- les entrées de ville qualitatives qui résultent de leur bonne intégration par rapport au contexte paysager (traitement qualitatif des espaces publics, intégration paysagère des franges urbaines…). Les éléments de structure du paysage tels que les massifs boisés, les haies matérialisant les franges par exemple, donnent un cadre et une structure à ces espaces vitrines et révèlent le socle paysager sur lequel la ville prend place.
- Les entrées de villes sont peu qualitatives lorsqu'au contraire, aucune identification au lieu n'est possible (continuum urbain, pollution visuelle générée par une publicité sauvage en bordure de voie, absence de signalétique où de traitement des espaces publics). Il s'agit essentiellement des entrées par les voies primaires fortement marquées par l'étalement urbain qui perturbent la compréhension et l'appartenance au territoire communal.

DES ENTREES DE VILLE SOUVENT DEQUALIFIEES EN PARTIE SUD DU TERRITOIRE

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Septembre 2010



1. L'entrée Sud par la RD 905 en provenance de Mondonville est caractérisée par une pollution visuelle liée aux panneaux publicitaires de la zone d'activités adjacente. Aujourd'hui cette entrée est marquée par un fort contraste dans le mode d'occupation du sol de part et d'autre de la voie.

2. L'entrée Sud par la RD105 en provenance de Lucé : les hauteurs, les volumes, et l'architecture rencontrées dévalorisent l'image du territoire. Les bâtiments d'activités se côtoient sans réelle cohérence. A cela, s'ajoute une emprise importante de la voie qui donne à l'entrée une image plus routière qu'urbaine. Le paysage perçu à l'entrée communale sans structuration d'ensemble, est banalisé par une importante pollution visuelle due aux panneaux publicitaires qui jalonnent l'axe. Il apparaît complexe d'identifier la commune depuis cette entrée.

3. Entrée Nord par la RD905

L'entrée dans Mainvilliers se fait au moyen d'un échangeur rejoignant la RD939. L'encaissement de la route et le caractère très planté des talus qui la bordent confèrent à l'entrée de ville un caractère très routier.

4. Entrée Nord par la RD 105 : elle est marquée par une forte disparité de ces abords. Les grandes étendues agricoles contrastent avec les franges bâtis des ensembles pavillonnaires. Cet effet est accentué par la platitude du relief qui met en exergue la verticale des espaces bâtis.

L'entrée de ville est assez brutale du fait de l'absence de transition entre les espaces cultivés d'une part et les lotissements d'autre part.

5. Entrée Est par la RD939en provenance de Chartres

Cette entrée est marquée par un continuum urbain avec la ville de Chartres. On passe d'une commune à l'autre sans s'en apercevoir.

6. Entrée Est par le RD24 en provenance de Chartres

Cette entrée est la plus qualitative de Mainvilliers. Le traitement qualitatif des espaces publics, la forte végétalisation de l'espace et la mise en exergue des bâtiments remarquables renvoient une image très positive du territoire communal.

7. Entrée Est par la RD 24 : elle est marquée par les grandes étendues agricoles prenant fin au niveau des lisières boisées du bois de la Garenne, ainsi que par les jardins familiaux marquant une transition douce avec les espaces cultivés du plateau.

Cette entrée de ville est assez bien traitée du fait de la transition entre les espaces cultivés et les espaces construits.

4. UN RELIEF SUPPORT DE NOMBREUSES VUES

Le modelé des reliefs et la silhouette des masses végétales et bâties sont autant d'éléments qui cadrent et organisent les vues et permettent de comprendre le fonctionnement du territoire. De façon générale, la variété des composantes et structures paysagères, l'architecture, la diversité des ambiances et des points de vues permettent de réaliser une lecture topographique et paysagère enrichissante.

Différents points de vue se rencontrent sur le territoire mainvillois :

- les ***points de vue remarquables de la cathédrale de Chartres*** au niveau des points hauts du plateau agricole ;
- les ***ouvertures visuelles*** au niveau des routes ou chemins qui quadrillent le territoire ;
- les ***perspectives visuelles*** au niveau des points de rupture de pente des coteaux du Couasnon ;
- les ***percées visuelles*** au cœur des vallons permettant à travers une végétation plus ou moins dense de signaler la présence de l'eau.

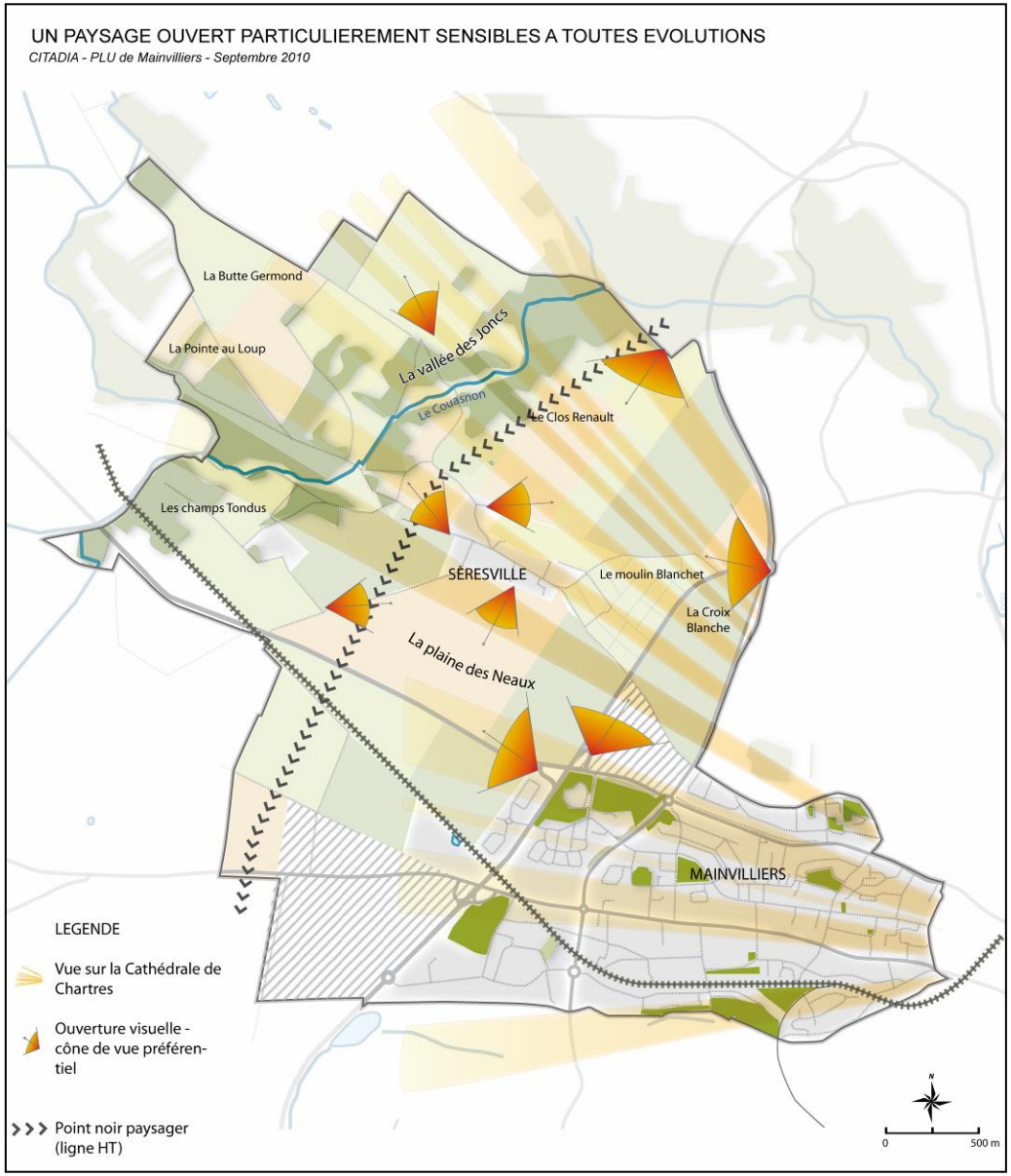
4.1. Les points de vue remarquables sur la cathédrale

La commune de Mainvilliers présente un paysage caractéristique du plateau de la Beauce : il s'agit d'un paysage plat mais qui offre du fait de sa position haute par rapport à Chartres, de nombreux points de vue remarquables sur la cathédrale de la ville.

D'ailleurs par son relief et l'importance de ses emprises agricoles dégagées de toutes constructions, la commune est particulièrement concernée par les orientations du SCoT de l'agglomération chartraine concernant la protection des vues sur la cathédrale de Chartres.

En particulier, le parcours sur la D121 reliant Seresville à Mondonville ainsi que sur la RD24 et la RD939 offrent des vues remarquables sur la cathédrale.

La directive de protection et de mise en valeur des paysages a mis en place des faisceaux de vues remarquables afin de préserver les vues sur la cathédrale. Ceux-ci sont représentés sur la carte ci-contre.



4.2. Les vues depuis les routes

Au sein d'un paysage agricole très ouvert comme celui de Mainvilliers, les voies de communication créent, au même titre que d'autres éléments visuels se détachant dans le paysage, une rupture, soit par leur situation (en remblais ou en déblais), par leurs aménagements (plantations en alignement, ouvrages d'art), soit par leur nature (fréquentation routière importante, axes rectilignes).

Ces voies constituent ainsi des éléments de rupture dans la monotonie du paysage agricole de plateaux, accrochant le regard, mais aussi, faisant office de repères.

Pour autant et de façon générale, les infrastructures constituent des vecteurs de découverte importants du territoire où une alternance d'ambiances et de perceptions s'offre à l'automobiliste.

Une succession de vues très diverses, plus ou moins larges et lointaines, enrichit le parcours depuis ces routes : les routes de plateau permettent d'offrir des points de vues remarquables sur la cathédrale, des ouvertures visuelles larges au niveau des espaces cultivés, tandis que les routes plus encaissées (à travers la vallée du Couasnon) offrent une succession de percées visuelles à travers les masses végétales des versants boisés ou de la ripisylve et donnent les clés de lecture aux différents espaces communaux.

L'ensemble de ces vues permet de comprendre le fonctionnement du territoire communal et d'en dresser un portrait.

Certaines perspectives et ouvertures visuelles mettent en exergue la cathédrale de Chartres

Le plateau agricole très ouvert est un espace très sensible aux évolutions : par exemple, l'absence de transition entre espace bâti et espace agricole crée un fort impact paysager

4.3. Les ouvertures visuelles

On les rencontre au niveau des paysages cultivés ouverts du plateau. Le paysage d'openfield et la platitude du relief mainvillois permet la formation de larges vues ouvertes. Le plateau agricole devient alors un support important de découverte du paysage.

Du fait de cette dominante horizontale du paysage mainvillois, la moindre verticale crée l'évènement. Ainsi, les arbres isolés, les pylônes électriques, les éléments bâtis deviennent des points de repères dans le paysage.

Cependant, le plateau constitue un lieu sensible à toutes évolutions (développement urbain..) et concentre ainsi des enjeux paysagers forts.

Les anciens corps de fermes essentiellement concentrés dans le hameau de Seresville étaient autrefois très visibles et constituaient des éléments de repères importants dans le paysage. Aujourd'hui ces repères visuels tendent à disparaître, noyés dans l'urbanisation qui se déploie sur les abords du hameau ou le long des voies de communication.

A cela s'ajoute le manque de transition et d'intégration paysagère des franges d'urbanisation qui marque fortement le paysage du plateau.

Les ouvertures visuelles sont mises à mal par l'évolution urbaine. L'urbanisation récente présente parfois une succession de constructions homogènes aux motifs architecturaux répétitifs peu intégrés dans leur environnement paysager et créant des contrastes particulièrement saisissants.

4.4. Les percées ou perspectives visuelles

On les rencontre essentiellement au niveau de la vallée du Couasnon, au travers des masses végétales de la ripisylve et des boisements.

Le ruisseau du Couasnon se dévoile au gré des percées visuelles à travers les corridors boisés de la ripisylve. Cette vallée qui représente un fil conducteur continu au Nord de la commune et un espace de détente pour les mainvillois est très difficile à appréhender de façon globale. Ainsi, l'alternance entre les pleins des boisements et les vides des prairies qui bordent le fil de l'eau permet d'animer la promenade.

On les rencontre également au travers des masses bâties. Certains quartiers ont un tissu lâche (place, lieux de rencontre) et la présence de cœur d'ilots verts (jardins privatifs, potagers…) offrent un cadre aéré au bâti et permet la formation de percées visuelles sur l'environnement paysager alentour. Malheureusement compte tenu du relief peu marqué, ces percées visuelles sont très rares. Néanmoins ces espaces plus ouverts alternant avec les éléments bâtis offrent une ambiance rurale rappelant le socle paysager dans lequel la ville repose.

Au cœur des espaces boisés de la vallée du Couasnon, des percées visuelles permettent de comprendre l'organisation du paysage de la vallée

5. UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER RICHE, REVELANT L'IDENTITE COMMUNALE

Le patrimoine paysager de la commune en révèle son identité. Il est riche et plus ou moins préservé et se décline par la présence des espaces agricoles, des boisements et bosquets, des parcs, des paysages de l'eau (Le Couasnon), du cadre végétalisé des jardins privatifs, des alignements, des points de vues des cheminements piétonniers qui jalonnent le territoire communal...

5.1. Le paysage lié à l'agriculture

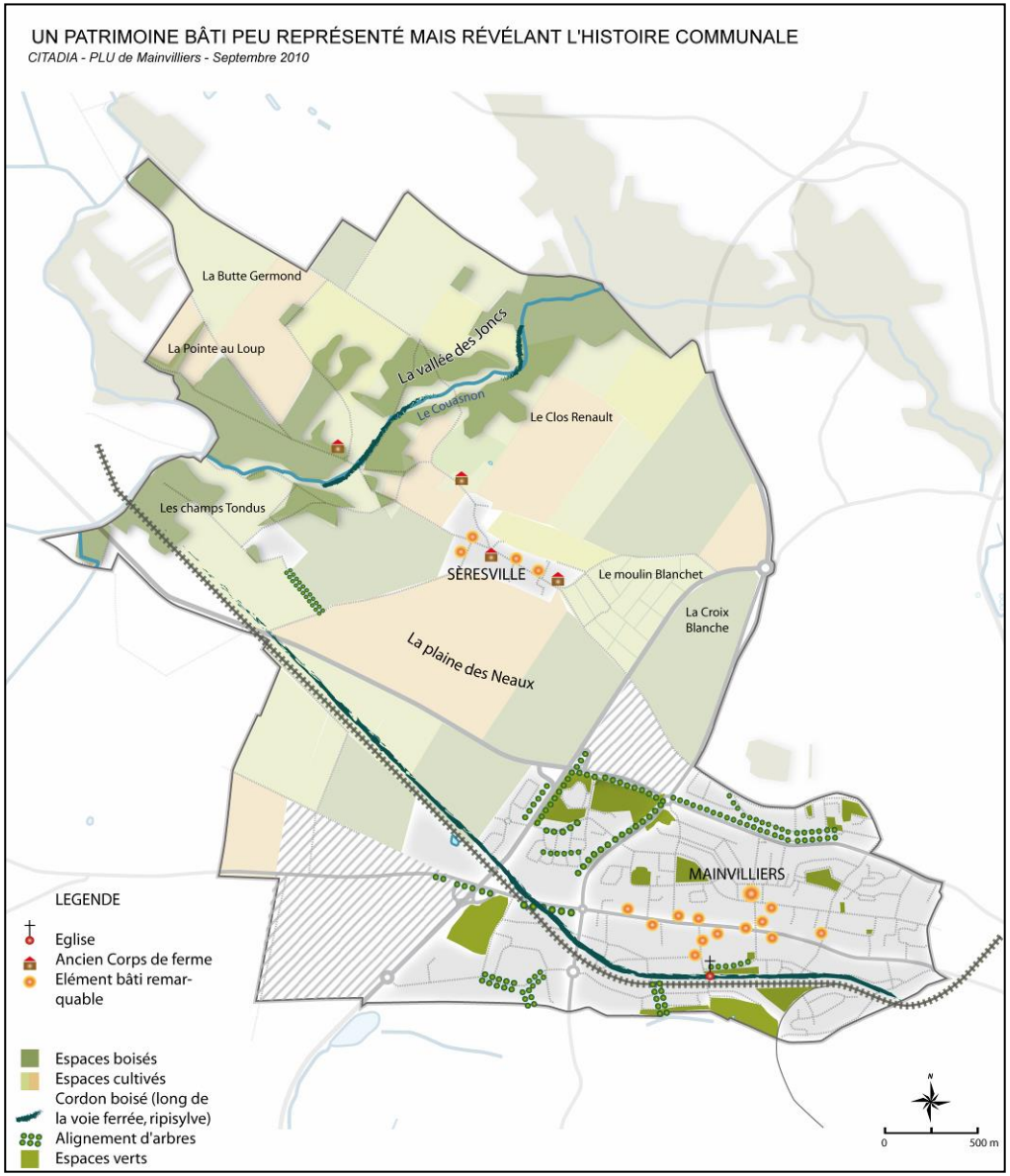
L'activité agricole a façonné le paysage communal sur une grande partie de sa surface. La culture céréalière constitue l'activité agricole la plus importante sur le territoire. On la retrouve sur l'ensemble du plateau. Les parcelles non délimitées s'étendent à perte de vue.

Quelques parcelles de vergers, situées au Sud du hameau de Seresville apportent une touche de diversité aux grandes étendues planes. Ces grandes cultures ne laissent que très peu de place à la végétation naturelle qui se retrouve cantonnée en bordure des voies de communication ou en bosquets isolés.

Actuellement, le contraste entre les zones urbanisées et les zones cultivées est marqué. En effet, la frontière entre ces deux entités est très nette. Il n'y a pas de zones pouvant assurer une transition. L'urbanisation semble donc prendre place au sein du monde agricole.

Cet aspect est remarquable tout particulièrement au niveau du quartier urbanisé des Grandes Ruelles sur Mainvilliers. Les champs commencent ainsi de l'autre côté des grillages privés des nouveaux pavillons. Mais cette constatation est également valable pour d'autres hameaux, comme celui de Seresville.

Cette horizontalité du paysage accentue les silhouettes bâties comme celle du hameau de Seresville. Les habitations de ce hameau forment une barrière visuelle enter les champs situés au Sud et ceux situés au Nord. Elle accentue également la présence de masses boisées de la vallée du Couasnon.



Les boisements et les bosquets

Quelques boisements ponctuent le paysage du plateau et apportent un rythme à ce paysage ouvert. Du point de vue écologique, ces espaces permettent de créer ou de maintenir les corridors écologiques. Il n'existe pas sur la commune de massifs boisés d'importance.

Cependant, les grands massifs boisés existants en dehors des limites communales constituent des horizons boisés délimitant les grandes ouvertures sur les cultures. Les grands massifs boisés situés au nord du territoire sont visibles depuis le plateau. Il marque l'horizon et renforce l'effet d'ouverture du plateau.

Il existe sur la commune quelques plantations sylvicoles. Elles sont très rares sur le territoire et présentes uniquement sur le plateau. Elles apportent de la diversité aux paysages cultivés et constituent des éléments de repères.

Les arbres isolés

Certaines parcelles sont ponctuées d'arbres isolés remarquables, constituant de véritables points de repères dans le paysage mainvillois. Ses arbres font partie du patrimoine paysager de la commune mais sont aujourd'hui fortement menacés par la mise en culture des parcelles. On retrouve également certains alignements d'arbres le long de certains chemins communaux.

5.2. Le paysage lié à l'eau

La vallée du Couasnon possède un relief assez encaissé sur lequel a pris place une végétation dense.

Avec ses zones humides et son cadre boisé, elle offre un cadre de promenade agréable et ombragé au promeneur le long du cordon boisé de la ripisylve.

Son caractère naturel est accentué par son relief encaissé, l'absence de toute urbanisation et sa situation aux confins ruraux du territoire communal.

La promenade s'effectue sur le chemin de halage qui longe les berges de la rivière. Les bords du Couasnon offrent une promenade piétonne sauvage aux Mainvillois. Cependant, certaines portions des berges ne permettent pas la mise en continuité de la promenade piétonne

La platitude du relief accentue les verticalités du site

Les alignements d'arbres constituent des repères importants au cœur du plateau agricole

La vallée du Couasnon contraste fortement avec le paysage du plateau et offre un cadre privilégié pour la promenade

Il existe également à l'échelle communale des plans d'eau : la Mare du bois du Château et la mare Corbonne. Ces espaces ont aujourd'hui un fort intérêt écologique. Les promeneurs peuvent en apprécier la faune et la flore diversifiés.

5.3. Les parcs urbains et espaces publics de Mainvilliers

Mainvilliers ne possède qu'une seule grande place publique avec la place du marché. Cette place plantée autour de la mairie lui confère une présence forte comme espace central de la commune. Un certain nombre d'espaces jalonnant la commune offrent un potentiel de places publiques (nombreux petits squares à l'angle de deux voies…). Ces espaces permettent de créer des liens entre les différents quartiers.

La commune possède également le parc intercommunal des Vauroux, situé dans une emprise « résiduelle » générée par les voies ferrées de la vallée des Vauroux en limite communale avec Lucé. Le parc se prolonge par l'aménagement des emprises résiduelles situées le long de la voie ferrée ou au niveau du square triangulaire de la rue Henri Dunant permettant de dégager une perspective visuelle sur la cathédrale de Chartres. Ces différents éléments permettent de faire perdurer une trace végétale de la vallée des Vauroux.

La commune dispose également d'un petit nombre de « squares » de proximité. Le square bordé par la rue Fernand Léger, situé dans la zone pavillonnaire au Nord de l'avenue Gambetta, est le seul qui ordonne et structure le bâti qui l'entoure. Les autres espaces verts communaux, souvent des parcelles inoccupées, apparaissent comme des espaces résiduels par rapport à l'organisation bâtie environnante. Il en est ainsi dans les parcelles aménagées en espaces verts dans le lotissement du Chapelet, assurant la liaison piétonne avec la rue Pierre Chesnais, comme de la parcelle laissée libre et aménagée en espace vert de proximité dans le lotissement situé entre les deux rocades.

Le square de la rue Renoir est peu lisible puisqu'il est dissimulé derrière une aire de stationnement de supermarché.

Il existe aussi le long de la rue d'Anjou, un espace utilisé en terrain de sport qui pourrait être utilisé comme espace d'articulation entre les différentes poches urbanisées.

La mise en réseau de ces différents éléments constitue un enjeu paysager fort à l'échelle communale et permettrait de reconnecter les différents quartiers mainvillois.

La vallée du Couasnon contraste fortement avec le paysage du plateau et offre un cadre privilégié pour la promenade

Le parc du Vauroux, un espace de respiration dans l'espace aggloméré, marque la limite entre Mainvilliers et Lucé

5.4. Les supports de découverte du patrimoine paysager

Les cheminements ruraux

Les chemins ruraux constituent un support de découverte intéressant pour apprécier les qualités du paysage et du patrimoine rural du plateau.

Leur caractère rustique donne au paysage une ambiance bucolique et champêtre. La découverte du paysage depuis ces chemins est plus confidentielle et permet d'appréhender à plus fine échelle les éléments qui structurent le paysage communal.

Par exemple, le sentier des Hayes Tallemont, matérialise la limite communale avec Chartres et Mainvilliers et se situe au niveau de l'ancien fossé des Hayes Tallemont, il évoque ainsi le territoire ancien de la commune et constitue un lieu de mémoire.

De même, le sentier rural de Poiffonds emprunte la vallée des Vauroux et relie différentes friches le long de la voie ferrée aujourd'hui transformées en espaces vert.

Il existe également les chemins des bois de Seresville qui constitue aujourd'hui un parcours santé intéressant pour plusieurs communes.

Les liaisons douces des zones pavillonnaires

Certaines zones pavillonnaires possèdent une ébauche de réseau piétonnier (vallée de Rechèvres). Ces chemins relient et desservent les espaces verts à l'échelle de l'ilot. Ils permettent aussi de relier le quartier au centre-ville.

Certains chemins empruntent les tracés d'anciens chemins ruraux (prolongement de l'impasse Aristide Briand qui relie la rue Paul Bert et le sentier rural des Poiffonds jusqu'au parc intercommunal des Vauroux).

Le cheminement banlieue 89 permet de desservir différents équipements sportifs et de relier les communes de Chartres, Lucé et Mainvilliers.

Ces cheminements qu'ils soient anciens ou récents constituent la base d'un réseau de liaisons piétonnes qu'il serait intéressant de développer à l'échelle communale et intercommunale. Outre leur rôle de découverte du paysage mainvillois, elles permettent également de structurer et donner plus de cohésion aux différents quartiers.

Les chemins ruraux sont des supports de découverte privilégiés sur le territoire communal

Les sentiers de découverte (sentier Nature) permettent d'appréhender le paysage communal

Des liaisons piétonnes irriguent certains quartiers et permettent de créer des porosités inter-quartiers

5.5. Un patrimoine naturel à protéger

Des inventaires de la biodiversité réalisés sur le territoire communal

Mainvilliers se distinguait, jusque récemment, par la présence de deux ZNIEFF sur le territoire communal (Nord-Ouest) intégrées dans le plan vert de Chartres métropole en tant que partie intégrante du Parc Urbain de Lèves-Mainvilliers.

La définition d'un périmètre de ZNIEFF résulte de la réalisation d'inventaires scientifiques faunistiques et floristiques constituant le premier niveau de la connaissance du patrimoine naturel. Ces zones ont pour but de repérer de manière «objective et exhaustive» les espaces naturels exceptionnels ou représentatifs d'une région géographique. Ils constituent en ce sens le socle de la mise en œuvre des politiques de conservation environnementale.

Les ZNIEFF sont donc un outil de connaissance et d'information, permettant une meilleure gestion des espaces, mais n'ont aucune portée réglementaire. Leur prise en compte dans les documents d'urbanisme est cependant essentielle. Le Ministère de l'Environnement précise à ce titre que « l'absence de prise en compte d'une ZNIEFF relève d'une erreur manifeste de l'appréciation dans l'établissement de l'état initial de l'environnement » (circulaire n°91-71 du14 mai 1991).

- La ZNIEFF de type I : LE BOIS DE CHAVANNES

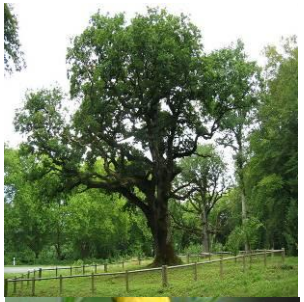
D'une emprise de 65ha sur la commune pour une superficie totale de 216ha, elle était caractérisée par des milieux de types Chênaie charmaies et Chênaies sessiflores.

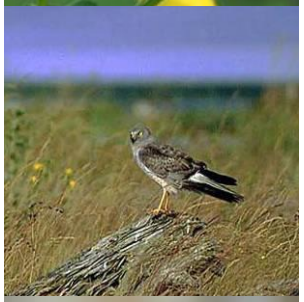
Les essences floristiques caractéristiques sont :

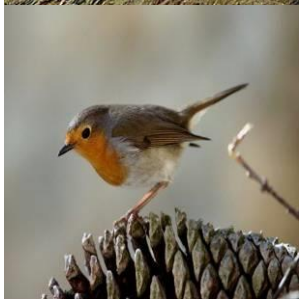
- Le chêne sessile (*Quercus petraea*),
- Le charme (*Carpinus betulus*),
- L'orme champêtre (*Ulmus minor*),
- L'alisier torminal (*Sorbus torminalis*),
- Le fusain (*fusago sp.*)
- Le genet à balais (*Cytisus scoparius*).
- Le chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*).

Sur ce site, l'avifaune était caractérisée par :

- Le Busard Saint Martin (*Circus cyaneus*),
- Le Pic épeiche (*Dendrocopos major*),
- Le Faucon Crécerelle (*Falco tinnunculus*),
- La Mésange charbonnière (*Parus major*),
- La mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*),
- L'Alouette des champs (*Alauda arvensis*),
- Le Rouge-gorge (*Erithacus rubecula*),
- Le Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*),
- La Sitelle torchepot (*Sitta europaea*).







- La ZNIEFF de type II : VALLEE DE l'EURE DE CHARTRES A MAINTENON ET VALLEES AFFLUENTES

D'une emprise de 261ha sur la commune, cette ZNIEFF accueillait de nombreux milieux diversifiés tels que des prairies marécageuses, chênaie charmaie, aulnaie, peupleraie, plans d'eau et cours d'eau.

Cependant, les ZNIEFF de la région Centre ont fait l'objet d'une importante campagne de modernisation, pilotée par la DREAL et reposant sur trois acteurs principaux :

- le Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP - service du Muséum National d'Histoire Naturelle de Paris),
- le réseau associatif Nature Centre,
- un bureau d'études (Institut d'Écologie Appliquée / IEA) assurant le pilotage de l'ensemble.

Cette actualisation a abouti à la validation de 687 ZNIEFF de 2ème génération par le Muséum National d'Histoire Naturelle.

L'inventaire de deuxième génération se substituant dans son intégralité à l'inventaire de première génération, les ZNIEFF de Mainvilliers ont été supprimées. Ces espaces peuvent néanmoins être considérés comme des réservoirs de biodiversité importants.

Les espaces verts d'intérêt écologique

La commune de Mainvilliers présente des espaces verts d'intérêt écologique, qui en raison de leurs spécificités constituent ou peuvent constituer des milieux favorables à l'accueil d'une flore et d'une faune diversifiée.

La mare du bois du Château :

Cette mare correspond à une dépression contenant de l'eau stagnante et servant de dépotoir actuellement. Sa réhabilitation aurait un intérêt écologique avant tout pour la conservation d'un milieu humide augmentant la diversité spécifique et les zones de reproduction pour les amphibiens et les reptiles. De même, elle pourrait servir de corridor écologique ou du moins de point de passage temporaire pour les espèces entre les différents points d'eau sur la commune.

La mare Corbonne :

Cette mare est alimentée par les eaux de ruissellement des champs, de la route et probablement par les rejets de la station de traitement des déchets.

Comme la mare du bois du Château, sa conservation et sa réhabilitation seraient un atout pour la commune et permettraient l'accroissement de la diversité (habitat, faune, flore).

Les lisières :

Ces espaces sont caractérisés par la transition entre deux écosystèmes, généralement entre un agrosystème et un écosystème forestier.

D'un point de vue écologique, les lisières sont appelées écotone (transition écologique entre deux écosystèmes) et sont intéressantes floristiquement, car elles sont composées d'espèces appartenant aux deux milieux environnant.

Sur Mainvilliers, 328 espèces végétales ont été recensées dans l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011.

Nom latin	Nom vernaculaire
Listera ovata (L.) R.Br.	Double feuille ; Listère ovale
Orchis mascula (L.) L.	Orchis mâle
Papaver argemone L.	Pavot argémone
Platanthera chlorantha (Custer) Rchb.	Orchis vert ; Orchis verdâtre
Scandix pecten-veneris L.	Scandix Peigne-de-Vénus
Allium paniculatum L.	Ail en panicule
Anacamptis morio (L.) Bateman, Pridgeon & Chase	Orchis bouffon
Prunella laciniata (L.) L.	Brunelle laciniée
Ranunculus arvensis L.	Renoncule des champs
Logfia gallica (L.) Coss. & Germ.	Cotonnière de France
Myosurus minimus L.	Queue de souris
Chenopodium glaucum L.	Chénopode glauque
Filago pyramidata L.	Cotonnière spatulée
Galium tricornutum Dandy	Gaillet à trois cornes
Himantoglossum hircinum (L.) Spreng.	Orchis bouc
Narcissus pseudonarcissus L.	Jonquille des bois
Petroselinum segetum (L.) W.D.J.Koch	Persil des moissons
Phyllitis scolopendrium (L.) Newman	Scolopendre ; Scolopendre officinale ; Scolopendre
Ophrys apifera Huds.	Ophrys abeille
Rosa micrantha Borrer ex Sm.	Rosier à petites fleurs
Ulmus glabra Huds.	Orme blanc
Dianthus armeria L.	Armoirie ; Oeillet velu

Tableau 5 : espèces végétales inventoriées sur la commune de Mainvilliers

Les espaces verts publics

Ils sont présents sur l'intégralité de la commune mais sont concentrés principalement au Sud et à l'Ouest.

Le principal parc est celui des Vauroux, qui s'étend sur 5,8ha au Sud de la commune. A l'Ouest et au Nord-Ouest, de grands espaces verts s'étendent sur les secteurs de l'Enclos et de la Bilterie.

L'offre en espaces verts est renforcée par les jardins des logements collectifs, par les Places (Place Jean Macé) et les squares (square Milochau).

D'après le POS, les relevés satellite et le site de la mairie, les ratios d'espaces verts par habitant sont les suivants :

- Espaces verts accessibles aux publics (commune + privé) à l'exception de la ZNIEFF et du Bois du Château : 15,6 m²/habitant.
- Espaces verts accessibles aux publics (commune + privé) en comptant le Bois du Château : 20,6m²/habitant.

D'après une étude sur « la qualité de la vie dans les villes françaises » menée par l'université de Rouen, la moyenne nationale est de 20m²/habitant d'espaces verts. Cette surface tendant à diminuer en fonction de l'importance de l'agglomération. Ainsi avec 20.6 m²/habitant, Mainvilliers se situe dans la moyenne nationale concernant l'offre en espaces verts.

Les espaces verts privés

Les jardins privés sont diversifiés (pelouse, jardin potager, jardin décoratif) et participent au maintien des corridors écologiques et de la biodiversité sur la commune.

Ces espaces entretenus permettent de réduire l'imperméabilisation des sols en quartier résidentiel, mais peuvent engendrer des pollutions phytosanitaires.

Le Plan Vert

Chartres métropole a déployé un plan vert sur la totalité de l'agglomération avec un objectif principalement paysager et social.

Les espaces prévus sur Mainvilliers sont le Parc Urbain « Lèves-Mainvilliers » qui comprend la vallée du Couasnon et la RD905. De plus, une coulée verte est censée traverser la commune du sud au nord jusqu'à Seresville afin de rejoindre le Bois de Chavanne.

Typologie des espaces verts (chiffres provisoires)	Espaces verts situés sur le territoire communal		
	Privés et autres	Propriété de la commune	Espaces verts privés ouverts au public
Bois du Château		5.2	
Rue d'Anjou			0.76
Parc des Vauroux		5.8	
Place jean Macé		0.1	
Sous le veau			0.76
Boulodrome		2.9	
Espaces verts des bailleurs			3.45
Espaces verts des stades ou des centres de sports		6.46	
Cimetières		3	
Jardins privés et fond de parcelles (estimation)	39.46		
Etablissements horticoles	25		
ZNIEFF et autres parcelles boisées	117.92		
Total en ha	182.38	23.36	4.97

Tableau 6 : Synthèse des espaces verts sur la commune de Mainvilliers

Les pratiques agricoles

Environ la moitié du territoire communal est dédiée à l'agriculture céréalière, à l'horticulture et au maraîchage.

Les pratiques agricoles sont très intensives, entraînant une mauvaise qualité des eaux de surface et de nappe due à des contaminations par les nitrates et les pesticides. Sur les zones de protection des captages, un travail est réalisé par la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général et les syndicats des eaux pour proposer des baux environnementaux limitant les intrants.

Un des rôles des collectivités est d'encourager le changement de méthode culturale et la diversification des débouchés mais également de permettre la pérennité des exploitations en limitant le mitage de celles-ci. Dans ce but, l'engagement dans le SCOT de limiter l'urbanisation à l'intérieure de la rocade semble intéressant.

Culture maraîchère à Mainvilliers

6. UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET VERNACULAIRE RACONTANT L'HISTOIRE COMMUNALE

6.1. Le patrimoine religieux

L'Eglise de Mainvilliers a été réalisée à une date antérieure à 949. Elle fut construite en l'honneur de Saint-Hilaire.

L'église de Mainvilliers

6.2. Le patrimoine bâti remarquable

L'hôtel de ville : il prend place au cœur de la ville au niveau de l'avenue de la résistance, voie parallèle aux deux axes historiques la RD24 et la RD939. Son architecture atypique est révélatrice de son époque (fin XIXème début XXème).

Ce bâtiment fût pendant longtemps une « mairie-école » entouré d'espaces cultivés. Aujourd'hui, la mairie prend place au cœur du tissu aggloméré.

De nombreuses constructions situées le long de l'avenue de la République ou de l'avenue de la Résistance, possèdent un réel intérêt architectural. Ces différents éléments bâtis pourront être répertoriés et faire l'objet de protection spécifique au travers de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

L'hôtel de ville de Mainvilliers

Quelques éléments du patrimoine bâti remarquable

6.3. Le patrimoine agricole

On rencontre sur le territoire communal un certain nombre de corps de fermes ou granges qui traduisent l'activité agricole ancienne de la commune.

Elles ponctuent le paysage mainvillois et constituent des éléments paysagers remarquables. On les rencontre le long des axes historiques tels que la RD 24 (rue de la république) ou de l'avenue de la résistance ainsi que dans le hameau de Seresville.

6.4. Le patrimoine vernaculaire

Le patrimoine vernaculaire souvent en rapport avec l'activité agricole se décline par les lavoirs, moulins, tours, pigeonniers, puits, fontaines, cabanons, ponts…L'ensemble de ces éléments compose et jalonne le paysage mainvillois et permettent d'en révéler l'identité. Ils constituent de ce fait un support riche de découverte et de compréhension du territoire dans sa globalité.

Quelques corps de ferme à Seresville

Ancien bâtiment rural

Tours

Pigeonnier

Mur en pierre

Ancienne fontaine

LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Les entités paysagères sont des lieux identitaires et spécifiques. Elles se définissent par des caractéristiques propres au niveau du relief, de la géographie, de la végétation, de l'occupation du sol, des perceptions visuelles et sensibles. Elles s'articulent entre elles par des espaces de transition ou a contrario par des limites franches.

Le territoire de Mainvilliers présente une richesse de paysages aux ambiances et perceptions diverses.

Les paysages de vallées ou de plateau se côtoient. Les reliefs sont peu marqués et permettent une bonne lisibilité de ces paysages.

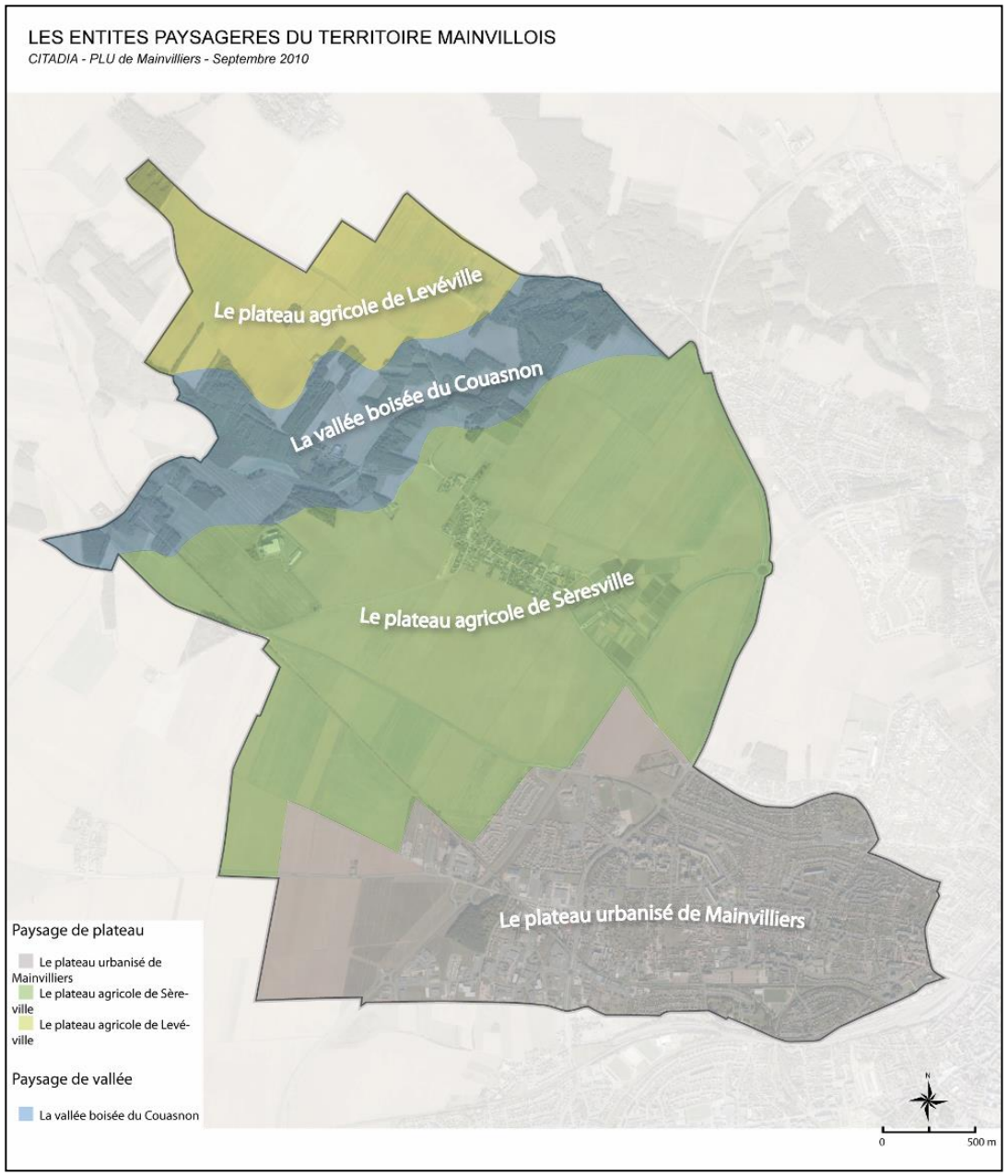
On rencontre 2 grands types de paysage découpés en 4 unités paysagères :

Les paysages de plateau :

- le plateau agricole de Levéville se déploie sur la frange nord du territoire ;
- le plateau agricole de Sèresville sur la partie centrale de la commune ;
- le plateau urbanisé de Mainvilliers regroupant l'ensemble du tissu aggloméré de Mainvilliers.

Les paysages de vallées :

- La vallée boisée du Couasnon délimitant les deux plateaux agricoles



1. LES PAYSAGES DE PLATEAU

1.1. Le plateau urbanisé de Mainvilliers

Caractéristiques structurelles

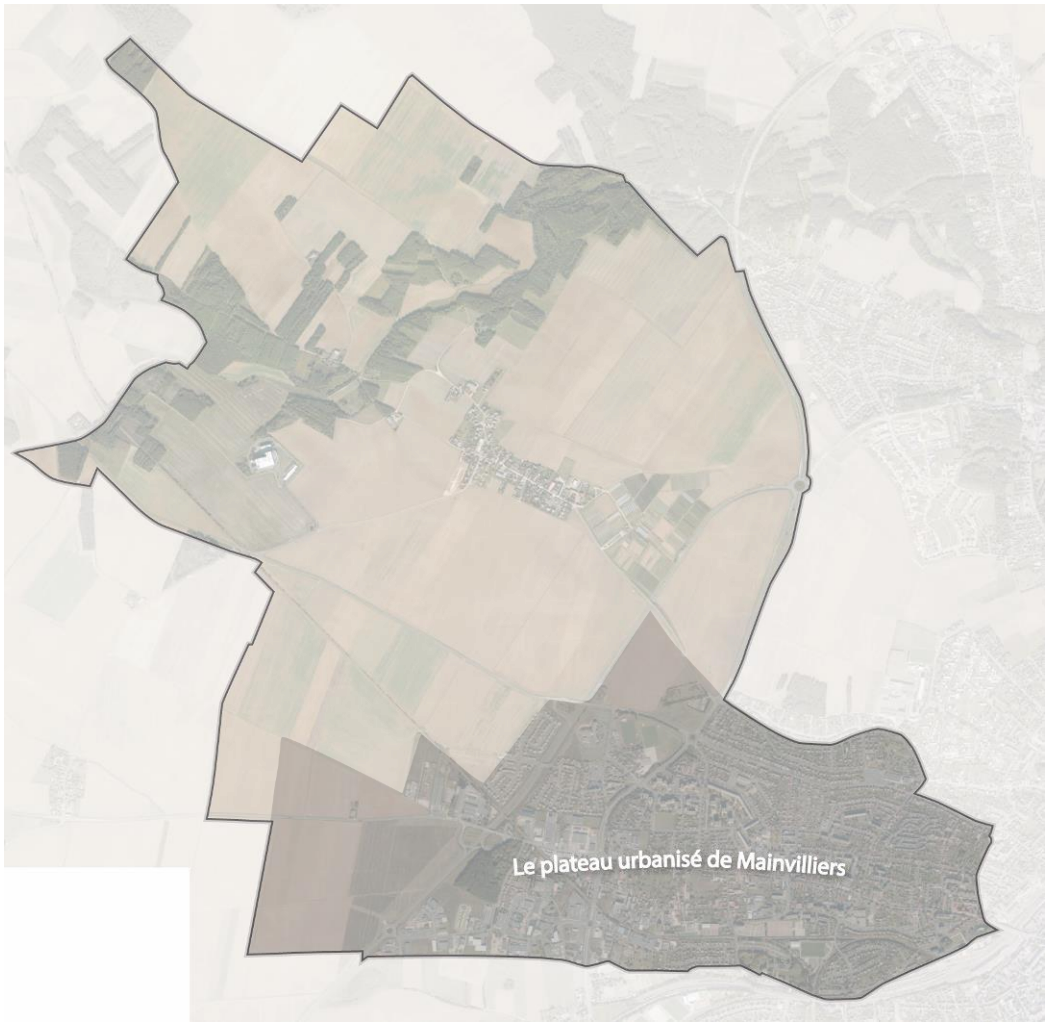
- Un territoire occupant un tiers de la superficie communale en continuité avec la ville de Chartres marquant une rupture forte dans le paysage agricole
- Une grande diversité des typologies d'habitat et des quartiers identifiables par leur époque de constructions
- Des ensembles pavillonnaires marquant les limites du tissu urbanisé sans transition avec les espaces agricoles
- Un manque de liaisons inter-quartiers et de cohésion d'ensemble
- Un cadre très végétalisé des îlots privatifs
- De larges perspectives vers la cathédrale de Chartres depuis les RD24 et RD939
- Des entrées de villes peu qualitatives

Caractéristiques d'ambiance

- Une ambiance très urbaine et des contrastes avec l'environnement naturel
- Des motifs répétitifs de formes bâties
- Des contrastes importants générés par le rapport d'échelle entre les vides des espaces cultivés et les pleins de l'urbanisation et le rapport parfois conflictuel qu'ils entretiennent
- Des motifs répétitifs de formes bâties (homogénéité dans les formes, couleurs…), une confusion des formes se ressent avec les vastes espaces agricoles

Tendances d'évolution :

- Une urbanisation qui modifie profondément la perception des paysages du plateau : les franges bâties devront être requalifiées pour assurer l'intégration de l'unité dans le territoire
- Une unité qui tend à se développer encore malgré le peu de disponibilité foncière : la prise en compte des perceptions visuelles remarquables (ex : cathédrale) devra être la base des réflexions d'aménagement



1.2. Le plateau agricole de Seresville

Caractéristiques structurelles

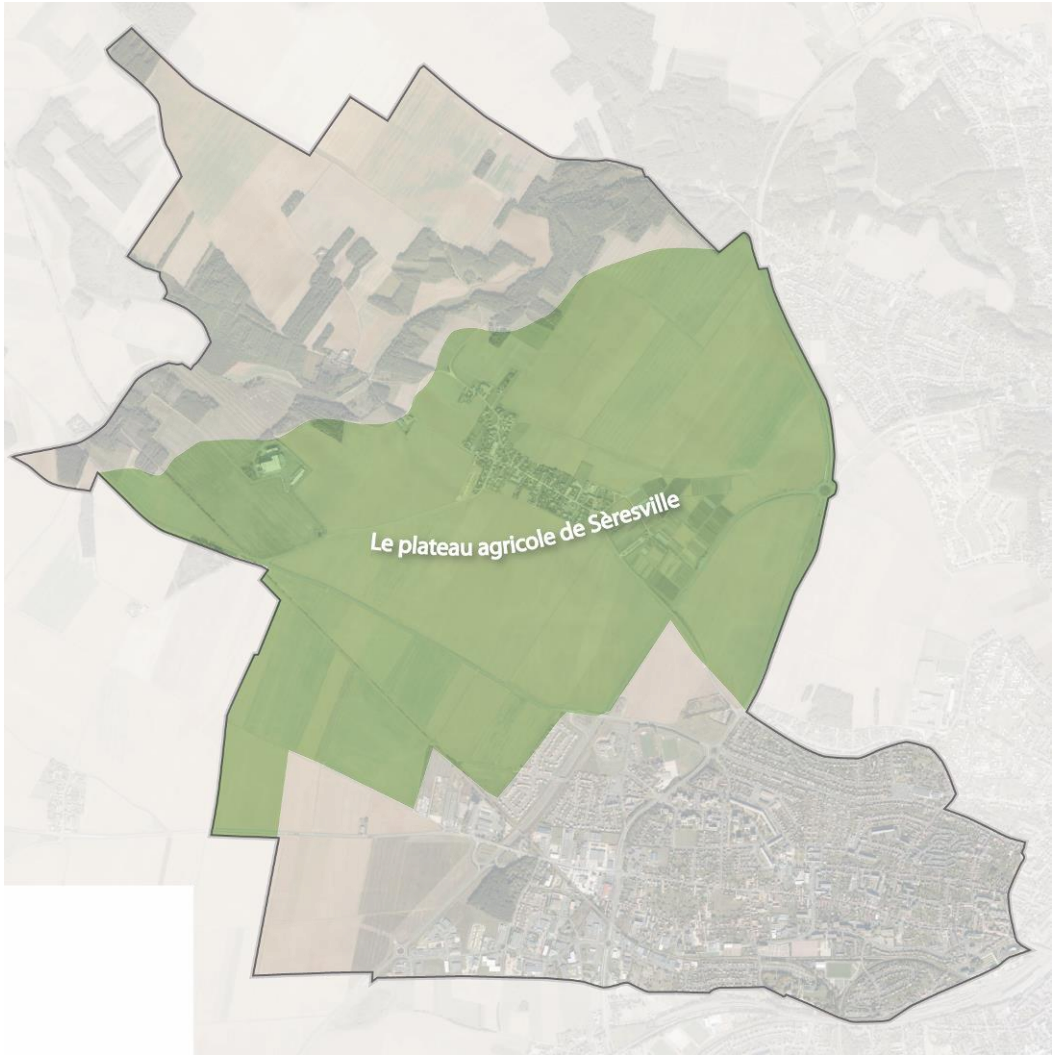
- Un vaste espace agricole au cœur d'un plateau entaillé par le vallon du Couasnon
- Des limites nettes entre l'espace agricole, l'espace bâti et les lisières boisées de la vallée du Couasnon
- Des corps de fermes comme éléments de repères du plateau au cœur du hameau de Seresville
- Des perceptions lointaines, des ouvertures visuelles sur le paysage à grande échelle, mettant en exergue les silhouettes du hameau de Seresville et la cathédrale de Chartres
- Un paysage entaillé par un réseau routier marquant des ruptures dans le paysage
- Des éléments paysagers tels que des arbres isolés apportant une touche de diversité aux grandes étendues planes
- Des franges bâties en rupture avec le paysage cultivé, l'absence de transition paysagère (extension du hameau de Sèresville)

Caractéristiques d'ambiance

- Un paysage ouvert ou semi-ouvert du fait de l'horizontalité du plateau et du nombre plus ou moins restreint d'éléments verticaux (arbres isolés, bosquets…),
- Un caractère reposant du paysage, par la juxtaposition des motifs des parcelles agricoles,
- Des contrastes générés par le rapport d'échelle entre les vides des espaces cultivés et les pleins des espaces boisés ou bâtis.

Tendances d'évolutions

- Un vaste espace agricole soumis à une pression urbaine (secteur de Boisville et de la Croix Blanche) malgré la viabilité de son agriculture,
- Des vues lointaines et ouvertes qui tendent à se dégrader par la progression de l'urbanisation (projet d'extension de la ZA du Vallier) qu'il convient de protéger,



1.3. Le plateau agricole de Levéville

Caractéristiques structurelles

- Un vaste espace agricole au cœur d'un plateau entaillé par le vallon du Couasnon sur sa partie Sud
- Des limites nettes entre l'espace agricole et les lisières boisées de la vallée du Couasnon, un paysage de type clairière
- Des perceptions lointaines, des ouvertures visuelles sur le paysage à grande échelle, mettant en exergue les silhouettes du hameau de Levéville
- Des éléments paysagers tels que des arbres isolés apportant une touche de diversité aux grandes étendues planes
- Un espace confidentielle du fait de sa situation aux confins Nord de la commune
- Un paysage particulièrement préservé, un paysage agricole permettant de donner le recul nécessaire pour la mise en valeur des crêtes boisées des coteaux du Couasnon

Caractéristiques d'ambiance

- Un paysage ouvert ou semi-ouvert du fait de l'horizontalité du plateau et du nombre plus ou moins restreint d'éléments verticaux (arbres isolés, bosquets…)
- Un caractère reposant du paysage, par la juxtaposition des motifs des parcelles agricoles
- Des contrastes générés par le rapport d'échelle entre les vides des espaces cultivés et les pleins des espaces boisés

Tendances d'évolutions

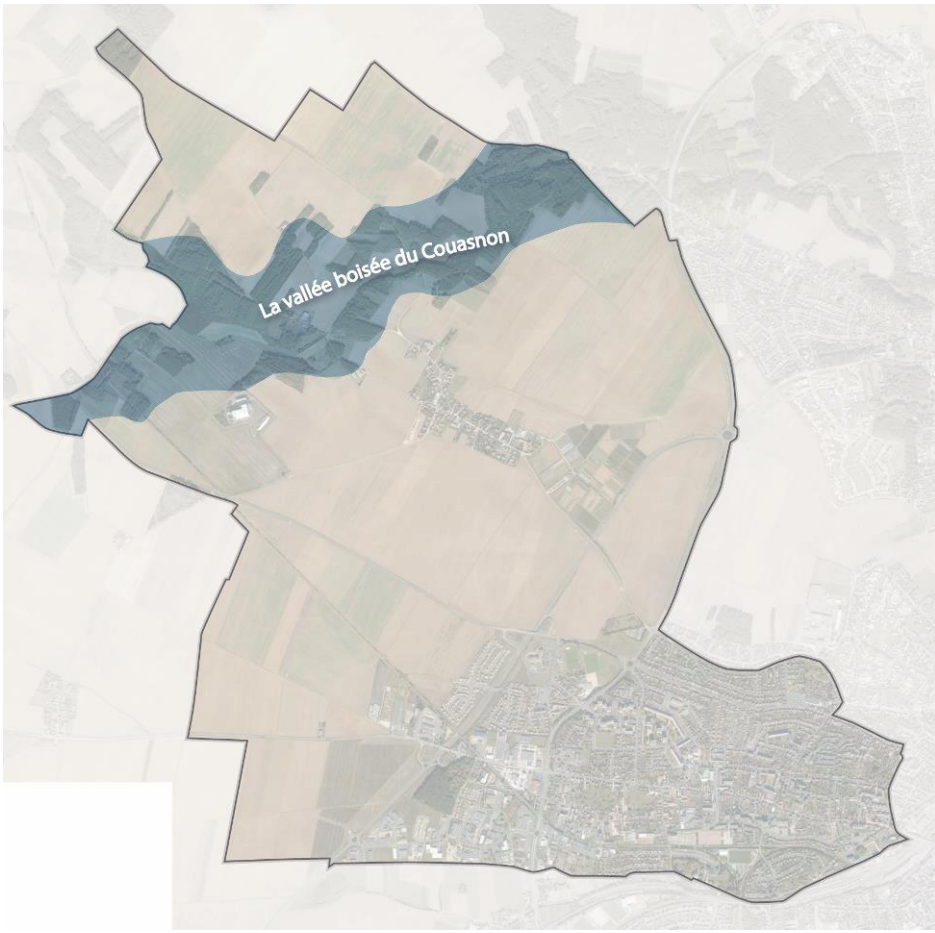
- Des vues lointaines et ouvertes qu'il convient de protéger

2. LES PAYSAGES DE VALLEE

2.1. La vallée boisée du Couasnon

Caractéristiques structurelles

- Un relief assez encaissé
- Un espace valorisé par l'absence d'urbanisation et sa situation aux confins ruraux de la commune
- Des versants fortement boisé qui contraste avec la nudité des champs cultivés
- Des prairies humides bordant le cours d'eau apportant un rythme au parcours de découverte
- Une ripisylve globalement riche et dense sur l'ensemble du parcours permettant de signaler la présence du cours d'eau au cœur de la vallée
- Des chemins de halage et promenade piétonne ombragée le long du cours d'eau



Caractéristiques d'ambiance

- Une ambiance sauvage et préservée de part la sinuosité du ruisseau et la richesse de son cordon boisé
- Une ambiance préservée et un caractère rural marqué sur ces abords
- Des rythmes générés par l'alternance de boisements et d'espaces ouverts de types prairies humides au fil du parcours

Tendances d'évolution

- Un espace de respiration préservé de l'urbanisation dont l'enjeu paysager dépasse les seuls limites communales et qu'il convient de protéger
- La poursuite de la valorisation de cet espace constitue un enjeu primordial pour le maintien de l'intégrité de l'unité paysagère

LES PRESSIONS EXERCEES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. DES PRELEVEMENTS ET REJETS DANS LE MILIEU NATUREL MARQUES PAR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

1.1. L'alimentation en eau potable : une qualité dégradée par les activités agricoles

La desserte en eau potable

Source : Rapport d'activité 2008 de Veolia

La gestion de l'eau potable est une compétence de Chartres Métropole. La production d'eau potable est assurée et produite en partie par prélèvement dans l'Eure au lieu-dit « les Trois Ponts » à Chartres et par 3 forages dont celui de Bailleau l'Evêque (qui sera abandonné en raison de la mauvaise qualité de l'eau), celui de La Saussage à Sours et de Berchères à Saint Germain.

Les installations mises en place pour la distribution en eau potable à Mainvilliers sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Installation de production	**Capacité de production (m^3/j)**
Usine des réservoirs	24 000
Usine de dénitrification de Lèves	5 000
Prise d'eau dans l'Eure	16 000
Forage de Berchères	10 000
Forage de La Saussage	9 000
Forage de Bailleau l'Evêque	2 400

Tableau 7 : Production et distribution de l'eau potable Communauté d'Agglomération de Chartres

Depuis 2011, deux nouvelles ressources alimentent le territoire de Chartres Métropole, qui possède à ce jour cinq ressources en eau souterraine et une en eau superficielle au total.

La réserve globale de stockage des eaux destinées à l'alimentation en eau potable sur le territoire de la communauté d'agglomération s'élève à 27 000 m^3 (7 réservoirs) :

- Rue des réservoirs : 2x5 000m^3
- Lèves : 2x5 000m^3
- Lucé : 1x5 000 m^3
- ZUP de la Madeleine : 2x1 000m^3

La qualité de l'eau prélevée

En raison des teneurs en nitrates et en pesticides souvent élevées, les eaux de prélèvements sont ensuite traitées par l'usine des Réservoirs à Chartres ou par l'usine de dénitrification de Lèves. La commune de Mainvilliers est desservie par les installations de Chartres et par les installations de Lèves pour la partie Nord du territoire communal.

Pour améliorer qualitativement la ressource en eau potable, l'agglomération va mettre en fonctionnement courant 2011 deux nouveaux forages, d'une capacité globale de 300 m^3/h situés à Francourville et Prunay le Gillon qui seront raccordés au réseau du forage de La Saussage à Sours par des canalisations existantes.

Parallèlement, l'agglomération démarre deux études de bassin d'alimentation des captages de manière à protéger les captages de La Saussage à Sours et de Berchères à Saint Germain. Cette protection peut être engagée de diverses manières comme par exemple la mise en place de baux environnementaux imposant l'agriculture biologique, la culture énergétique telle que le Miscanthus ou la mise en herbe.

La qualité de l'eau distribuée

Les analyses sanitaires des eaux destinées à la consommation humaine effectuées par la DDASS d'Eure-et-Loir en 2010 sur les installations de Chartres et de Lèves indiquent une eau d'alimentation conforme aux limites et références de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés (bactériologique et physico-chimique).

1.2. Un dispositif d'assainissement en cours d'amélioration

Les réseaux et ouvrages

Les objectifs du Schéma Directeur d'Assainissement de Gestion de l'Eau et de Mise en Valeur du Milieu Naturel de la Communauté d'Agglomération de Chartres sont :

- La préservation du milieu naturel,
- Le confort des usagers,
- Le développement du l'urbanisation.

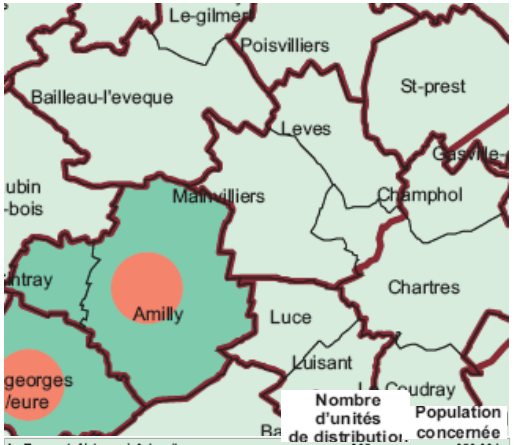
L'assainissement est une compétence communautaire de l'agglomération de Chartres regroupant 7 communes dont Mainvilliers.

Les réseaux d'assainissement sont strictement séparatifs sur l'intégralité de la Communauté d'Agglomération de Chartres, c'est-à-dire constitués de deux types de canalisations distinctes collectant pour l'une les eaux usées et pour l'autre les eaux pluviales.

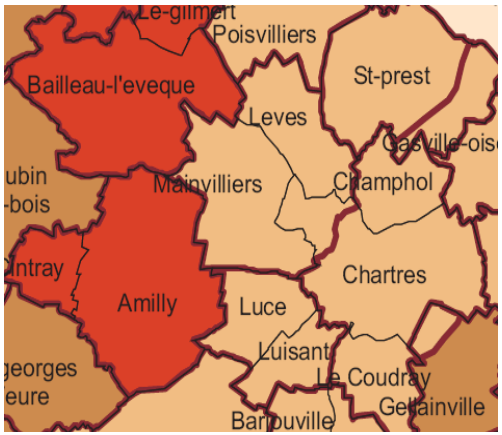
Le réseau mesure 292 km et comporte 17 postes de relèvements, 15 surverses au milieu naturel, et 32 siphons.

Le système général de Chartres Métropole présente, à l'heure actuelle, de nombreux dysfonctionnements sur le plan quantitatif et qualitatif pouvant mettre en danger la sécurité des biens et des personnes (inondations de zones habitées) et le patrimoine écologique et environnemental.

Ainsi, des eaux parasites (eaux pluviales, eaux d'infiltration) se retrouvent parfois dans le réseau d'eaux usées, ce qui augmente les volumes à traiter par la station d'épuration et en réduit donc les capacités épuratoires.



Teneurs maximales en pesticides dans les eaux distribuées en Eure et Loir – Source DRASS du Centre mai 2009



Teneurs moyennes en nitrates	Nombre d'unités de distribution	Population concernée
≤ 25 mg/l	92	99 897
De 25 à 40 mg/l inclus	109	236 431
De 40 à 50 mg/l inclus	59	35 313
> 50 mg/l	102	49 473

Teneurs moyennes en nitrates dans les eaux distribuées en Eure et Loir – Source DRASS du Centre mai 2009

Le traitement des eaux usées

Les effluents collectés sont transférés jusqu'à la station d'épuration située sur la commune de Lèves avant d'être rejetés dans l'Eure

Cette STEP d'une capacité de traitement de 137 000 Equivalents Habitants traite 19 200 m^3/jour, soit les effluents d'environ 84 000 personnes.

Les rejets de la station de Lèves sont réglementés par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 1992 autorisant le rejet dans l'Eure selon les prescriptions suivantes : débit d'eaux usées épurées ne pouvant être dépassé :

- 667L/s sur 2 heures soit 2400m3/h par temps de pluie,
- 302L/s sur 24 heures soit 21600 m3/j par temps sec.

Le traitement final des boues (10 000 tonnes de boues/an) est réalisé sur l'air de compostage de Saint Aubin des Bois.

La station d'épuration a fait l'objet de travaux afin d'améliorer son fonctionnement et son rendement :

- Création d'un bassin tampon pour réguler les arrivées d'eaux claires,
- Système de mesure des rejets dans le milieu naturel sur le by-pass d'entrée de station,
- Transformation du bassin de décantation en clarificateur secondaire,
- Création d'un ouvrage de dégazage en amont du clarificateur.

Ces travaux ont permis d'obtenir un arrêté préfectoral pour 128 000 équivalents habitants en décembre 2009, permettant à Chartres Métropole d'élaborer un nouveau projet de station d'épuration sur la commune de Mainvilliers à Seresville.

L'enquête publique portant sur la création de la nouvelle STEP a fait l'objet de nombreuses réserves de la part du commissaire enquêteur. Une copie du rapport établi par le commissaire-enquêteur était tenu à la disposition du public, à la mairie, pendant un an, soit jusqu'au 2 février 2008.

Tableau8 : Concentration maximales autorisées au rejet

Paramètre	**Echantillon moyen non décanté**	
	Sur 2 heures	Sur 24 heures
DBO5 (mg O_2/L)	30	20
DCO (mg O_2/L)	10	80
MES (mg/L)	30	-
NK (mg N/L)	7	5
NGL (mg N/L)	22	20
PT (mg P/L)	1	1

Tableau 9 : Flux maximums autorisés au rejet

Paramètre	**Sur 2 heures**	**Sur 24 heures**
DBO5	144 kg O2	520 kg O2/j
DCO	480 kg O2	2090 kg O2/j
MES	144 kg	785 kg/j
NK	33 kg N	130 kg N/j
NGL	105 kg N	520 kg N/j
PT	5 kg P	26 kg P/j

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales représentent une source potentielle supplémentaire de pollution. En effet, en milieu urbain, les eaux de pluie se chargent en particules diverses (hydrocarbures, métaux, solvant, résidus organiques…) lorsqu'elles ruissellent sur les zones imperméabilisées (routes, parking…).

Ces eaux polluées peuvent alors se déverser dans le milieu récepteur et impacter la qualité des milieux aquatiques.

Le réseau d'eau pluviale est géré par le Conseil général d'Eure-et-Loir.

Les eaux pluviales collectées sont acheminées jusqu'au bassin de rétention près de la rocade afin d'être épurées de manière à limiter l'impact sur le milieu récepteur et donc sur la qualité des eaux de l'Eure.

1.3. Une gestion des déchets complète et efficace mais des tonnages en hausse

Documents cadres

Selon la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, chaque département doit aujourd'hui être couvert par un Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PEDMA).

Le PEDMA est un document de planification, qui a pour objet de "coordonner l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par des organismes privés en vue d'assurer l'élimination des déchets ménagers et assimilés".

Il doit servir d'assise à la mise en œuvre par les collectivités locales de filières de gestion des déchets, plus modernes et plus respectueuses de l'environnement et de la santé publique.

Approuvé en 1996, puis révisé en 2001, le PDEDMA d'Eure et Loir fixe les objectifs suivants :

- prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits,
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, (…) ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

La gestion des déchets à Mainvilliers

La collecte

La collecte des déchets ménagers est assurée depuis le 1er janvier 2000 par Chartres Métropole (service assuré en régie), de même que la récupération des encombrants.

La collecte des verres d'emballage est assurée par apport volontaire dans une centaine de conteneurs spécifiques disséminés sur le territoire de l'agglomération.

Les déchets ménagers spéciaux sont récupérés dans deux déchetteries (Lucé et Champhol), collectés auprès des commerces et des principaux établissements publics de l'agglomération et regroupés au centre de tri et de Broyage de Lucé, avant d'être évacués vers un centre de traitement spécialisé.

Enfin, les emballages ménagers autres que le verre (acier, aluminium, plastiques papiers, cartons, journaux magazines) sont collectés selon deux principes :

- en porte à porte dans l'habitat pavillonnaire ;
- en apport volontaire dans l'habitat collectif.

Les équipements

- ***Unité de traitement et de valorisation énergétique des déchets ménagers (U.T.V.E.D.M.)***

Le 1er janvier 2000 a été mise en service une unité de traitement et de valorisation énergétique des déchets ménagers sur Seresville, commune de Mainvilliers. Elle est implantée à proximité de l'ancienne usine d'incinération qui a cessé de fonctionner le 1er octobre 1998.

Cette usine, d'une capacité nominale de 110 000 tonnes par an, a été dimensionnée pour accueillir les déchets de la Communauté d'Agglomération de Chartres et ceux du Syndicat d'Ordures Ménagères d'Eure-et-Loir (SOMEL) qui regroupe :

- le SIRTOM (Syndicat Intercommunal du Ramassage et du Traitement des Ordures Ménagères) du Pays Chartrain ;
- le SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) de Brou – Illiers Combray – Bonneval ;
- le SICTOM de Nogent-le-Rotrou ;
- le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Drouaise (S.I.A.D.) ;
- le Syndicat de la Région de Dreux (SYROM).

Cette usine, dont la gestion et l'exploitation ont été déléguées par Chartres Métropole à la société ORISANE, est équipée de deux fours de 7,5 t/h pour un pouvoir calorifique de 2 200 Kcal/kg de déchets traités.

L'énergie produite par la combustion des déchets est récupérée grâce à deux chaudières, sous forme de vapeur surchauffée. Cette vapeur alimente un turbo-alternateur qui produit 50 000 MWh/an d'électricité, dont 20% sont utilisés en autoconsommation sur le site et 80% sont distribués sur le réseau de la Régie du Syndicat Electrique Intercommunal du Pays Chartrain (R.S.E.I.P.C.).

- ***Déchetteries***

Elles sont situées à Lucé et à Champhol. Elles sont soumises à déclaration au titre de la réglementation sur les Installations Classées.

Elles constituent des espaces aménagés, gardiennés et clôturés où le particulier, l'artisan, le commerçant peuvent apporter certains déchets en les répartissant dans des conteneurs spécifiques en vue de leur valorisation ou de leur élimination. Au-delà d'un volume de 2 m^3, les utilisateurs sont directement orientés vers le centre de tri.

- ***Centre d'Enfouissement Technique (C.E.T.)***

Cette installation classée est constituée par une décharge contrôlée de résidus urbains préalablement broyés, aménagée, contrôlée et surveillée de façon à réduire les nuisances sur l'environnement et destinée à l'élimination. Elle accueille :

- des encombrants des ménages préalablement broyés ;
- des refus de tri préalablement conditionnés ;
- des refus de tri du compostage des déchets verts.

Sa durée de vie est estimée à une quinzaine d'années mais son exploitation est suspendue depuis fin décembre 2000. Depuis cette date, les déchets sont évacués et traités au centre d'enfouissement technique de Prudemanche. Chartres-Métropole a réhabilité ce site qui est aujourd'hui définitivement fermé.

- ***Plate-forme de réception et de broyage des déchets verts***

Située à proximité du CTB et du CET, il s'agit d'une aire dans laquelle les déchets verts, après avoir été pesés, sont stockés, broyés mensuellement, après séparation des produits indésirables. Les broyats sont immédiatement évacués vers un centre extérieur de traitement.

Les déchets admis sont :

- ceux issus de la déchetterie de Lucé et de celle de Champhol ;
- ceux apportés directement au Centre de Tri et de Broyage de Lucé.

Les résultats chiffrés

Pour l'année 2008, un habitant de l'agglomération a produit en moyenne 351 kg d'ordures ménagères par an, valeur supérieure à celle observée au niveau nationale (316 kg/hab/an), qui a cependant diminué depuis 2004 de 14 %.

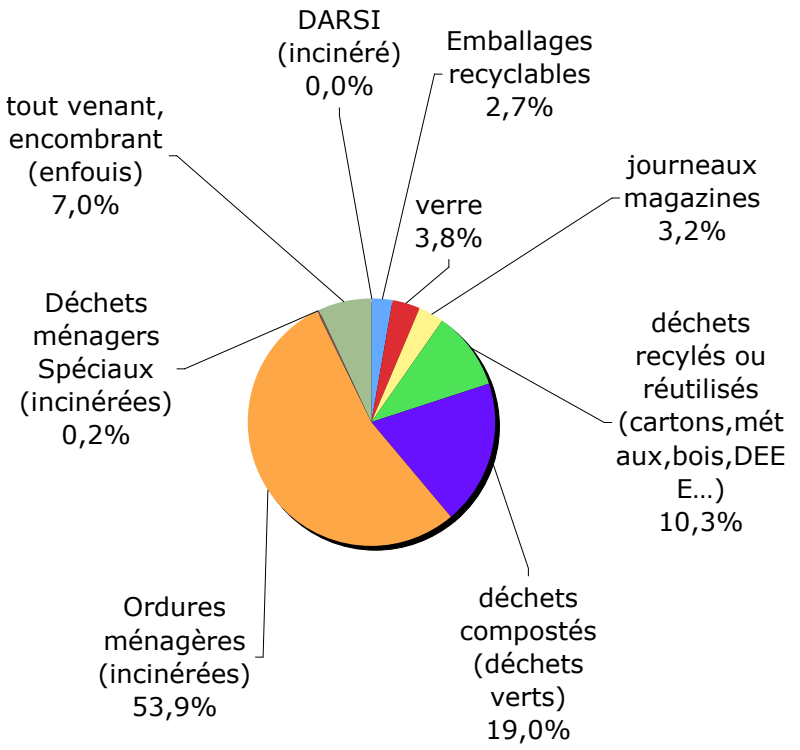
En parallèle, les tonnages de déchets recyclables collectés sont en augmentation (57 kg/hab/an) mais restent nettement inférieurs à la moyenne observée au niveau nationale (75 kg/hab/an). A l'inverse, les quantités de déchets apportés en déchetterie (236 kg/hab/an) sont supérieures à celles observées au niveau national (182 kg/hab/an).

Le tonnage total des déchets collectés sur la communauté d'agglomération augmente depuis 2004. Bien que la quantité de déchets recyclables collectés soit faible, on note un taux de refus élevé de 29%.

Le graphique ci-contre montre que 39% des déchets subissent une valorisation matière ou une réutilisation, que 54,1% sont incinérés, et que le reste est enfoui.

Pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement, une réduction importante du gisement d'ordures ménagères devra être réalisée. Cette réduction pourra passer par la distribution de composteurs individuels ou de quartier et par une sensibilisation à la réduction des déchets lors de l'achat. Elle implique une sensibilisation de l'ensemble des acteurs (commerçants, habitants, collectivité…).

Répartition en pourcentage des différents flux de déchets en fonction de leur traitement pour 2008



2. UN ENVIRONNEMENT SONORE ET UNE QUALITE DE L'AIR CORRECTE

2.1. Des nuisances sonores principalement dues aux infrastructures de transport

Le classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transport ont été classées afin de protéger les habitants contre le bruit émis par celles-ci. Des prescriptions en matière d'isolation des constructions, ont été réglementées par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Ces textes précisent, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation associées.

Les infrastructures de transport terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit, au sein desquelles sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées, leur largeur maximale dépendant de la catégorie (cf. Tableau 1). Les secteurs affectés par le bruit l'isolation acoustique de façade constitue une règle de construction, sont reportés dans les documents d'urbanisme et mentionnés dans les certificats d'urbanisme (CU).

Niveau sonore de référence Leq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Leq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure de transport	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	300m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10m

Tableau 10 : Critères de classement sonore des infrastructures de transport

A Mainvilliers, de nombreuses infrastructures de transport sont classées d'après l'arrêté A.P n°2012285-0002 du 11 octobre 2012 (cf. Tableau 2). A noter que la commune subit également les nuisances de la voie ferrée (ligne Paris-Brest) qui est classée en catégorie 2.

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

Tableau 11 : Les infrastructures de transport classées à Mainvilliers

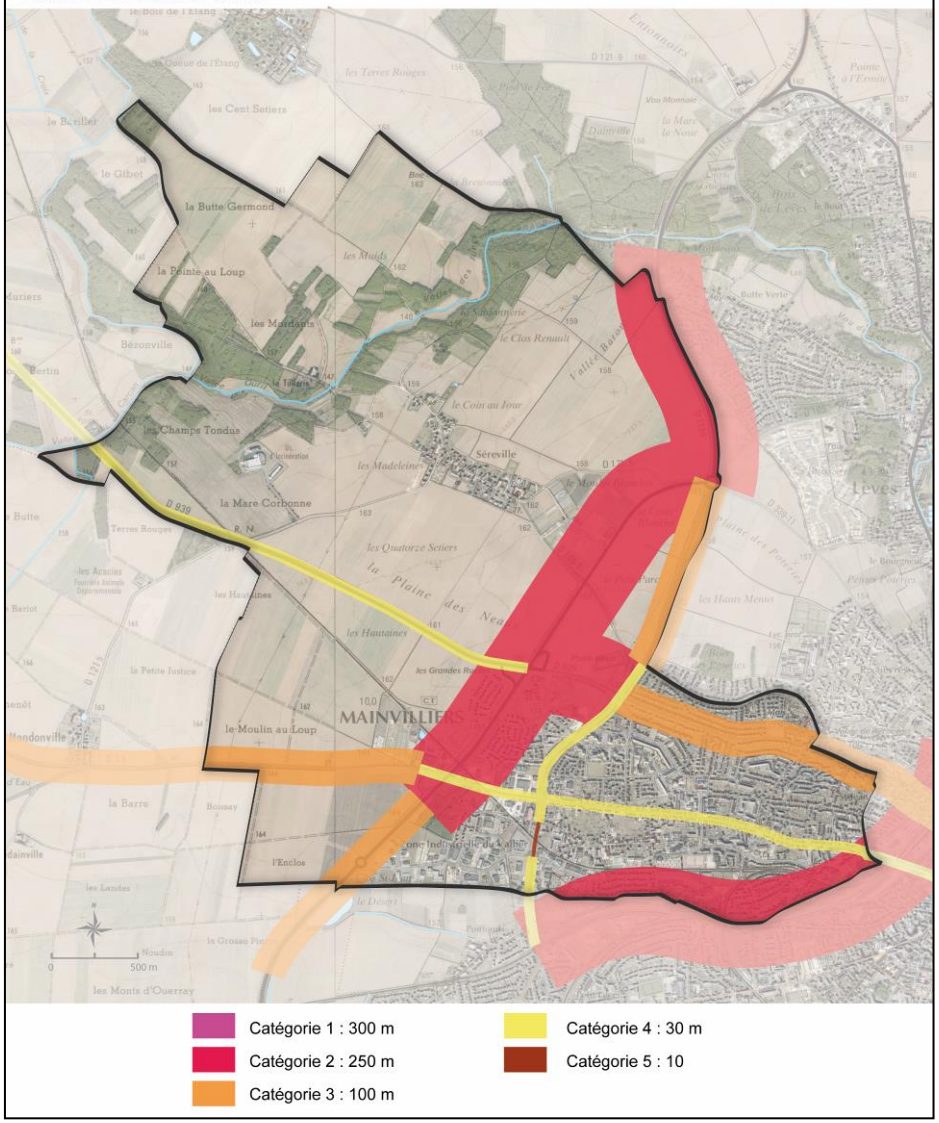
Les cartes de bruit et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

La directive européenne de 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, a pour but de permettre une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit.

Ce texte a été transposé en 2006, dans le code de l'environnement dans le chapitre « Évaluation, prévention et réduction du bruit dans l'environnement ». Ce texte donne obligation aux collectivités locales d'établir une carte du bruit dès que le trafic annuel d'une infrastructure routière ou autoroutière dépasse les 3 millions de véhicules, ou que le trafic annuel d'une infrastructure ferroviaire est supérieur à 30 000 passages de trains.

Le classement sonore des infrastructures et son emprise sur le territoire

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Mai 2010



Ces cartes mèneront à l'élaboration d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. Les PPBE définissent les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les situations identifiées, notamment grâce à ces cartes. L'objectif du PPBE consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes.

Les cartes stratégiques de première génération ont été publiées le 19 décembre 2011 et celles de seconde génération seront publiées au dernier trimestre 2013. Le PPBE de première génération concernant les autoroutes, routes nationales et le réseau ferré a été approuvé le 26 juin 2013.

Mainvilliers n'étant pas gestionnaire d'infrastructure dont le trafic annuel dépasse les 3 millions de véhicules, cette dernière n'aura pas à approuver de PPBE.

2.2. Une qualité de l'air satisfaisante malgré les infrastructures de transport

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 énonce que chacun dispose du droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.

L'Etat confie cette surveillance à des organismes agréés par le Ministère chargé de l'Environnement. Lig'Air, assurant la surveillance de la qualité de l'air en région Centre, fait partie de la Fédération ATMO France, regroupant 34 Associations Agréées pour la Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA).

Lig'Air a pour rôles la surveillance de la qualité de l'air sur les 6 départements de la région Centre (Cher, Eure-et-Loir, Indre, Indre-et-Loire, Loir-et-Cher et Loiret), l'information et la diffusion de ses résultats.

La LAURE a également institué deux outils de planification complémentaires et compatibles :

- les Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air (PRQA),
- les Plans de Protections de l'Atmosphère (PPA).

Le PRQA de la région Centre, approuvé le 14 janvier 2002 par arrêté préfectoral, vise à bâtir une politique du maintien de la qualité de l'air par la mise en place d'actions planifiées.

Il fixe 4 grandes orientations pour le suivi et la gestion de la qualité de l'air :

- mieux surveiller et connaître la qualité de l'air en région Centre,
- mieux connaître les expositions et les impacts des pollutions sur le territoire,
- tendre vers une réduction des niveaux de pollution,
- informer le public sur les risques pour la santé.

Le PRQA de 2002, initialement adopté pour une durée de 5 ans, sera cependant bientôt remplacé par un nouveau plan révisé. Le futur PRQA devrait être approuvé courant 2010.

L'agglomération chartraine n'est pas concernée par un PPA.

Dans l'aire urbaine de Chartres, la qualité de l'air est surveillée par 2 stations urbaines, l'une à Lucé (particules en suspension, SO2, O3 et NOx) et l'autre à Fulbert (O3 et NOx).

Tableau 12 : Evolution de l'indice de qualité de l'air de 1999 à 2009 à Chartres

Source : Lig'air

Année	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 (très bon)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,0%
2 (très bon)	7,7%	8,5%	7,7%	6,6%	10,7%	11,2%	13,4%	4,1%	2,5%	5,2%
3 (bon)	42,9%	46,9%	47,9%	37,3%	46,4%	46,3%	38,1%	47,9%	43,2%	42,2%
4 (bon)	36,1%	27,1%	29,0%	26,3%	28,7%	26,3%	29,0%	25,2%	38,8%	34,5%
5 (moyen)	9,0%	8,7%	11,0%	14,0%	10,1%	12,1%	10,7%	15,1%	10,7%	12,1%
6 (médiocre)	3,6%	4,1%	3,6%	5,2%	3,3%	1,9%	4,4%	5,5%	4,1%	3,8%
7 (médiocre)	0,8%	3,6%	0,8%	6,8%	0,5%	1,9%	3,6%	1,6%	0,8%	0,5%
8 (mauvais)	0%	1,1%	0,0%	3,6%	0,3%	0,3%	0,8%	0,3%	0%	1,4%
9 (mauvais)	0%	0%	0%	0,3%	0%	0%	0%	0,3%	0%	0,3%
10 (très mauvais)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,0%
Moyenne	3,6	3,7	3,6	4,1	3,5	3,5	3,7	3,8	3,7	3,8

Indice majoritaire
2ème indice majoritaire
Année 2003 atypique en raison de la canicule
Indice 9 enregistré à cause de l'ozone (O3)
Indice 9 à cause des particules en suspension PM10

Un indice ATMO annuel bon

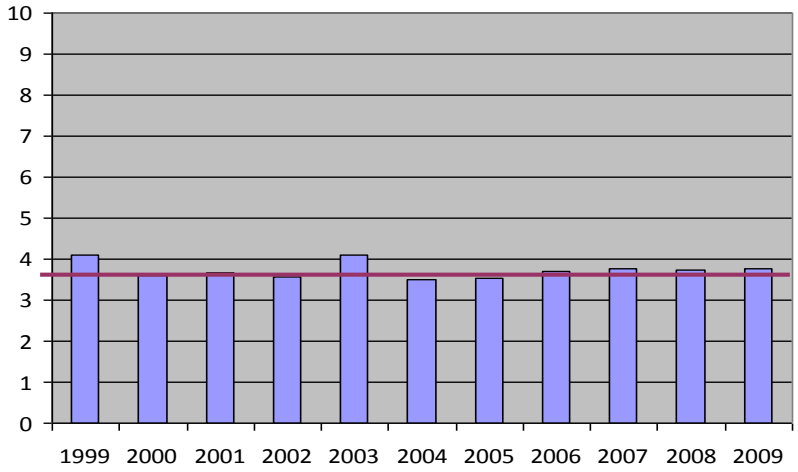
L'indice de qualité de l'air ATMO est calculé pour une journée et qualifie la qualité de l'air globale pour une zone géographique.

Le calcul de cet indice est basé sur les concentrations de 4 indicateurs de la pollution atmosphérique :

- ozone
- dioxyde d'azote
- dioxyde de soufre
- particules en suspension.

L'indice de qualité de l'air à Chartres est en moyenne de 3,7 (sur 10) sur une période de 11 ans, ce qui correspond à une bonne qualité de l'air. C'est majoritairement l'ozone qui influence cet indice. Arrivent en deuxième position les particules en suspension devant le dioxyde d'azote.

L'ozone reste le polluant le plus préoccupant sur les agglomérations surveillées de la région Centre. Les particules en suspension peuvent relayer l'ozone, particulièrement l'hiver.



Moyenne = 3,7

Evolution de l'indice ATMO sur l'agglomération chartraine

Source : Lig'air

De faibles émissions de polluants

Les émissions de polluants par habitant à Mainvilliers en 2000 sont toutes inférieures, voire nettement inférieures aux émissions par habitant de la région Centre. Ce constat peut être expliqué par le fait que le territoire communal accueille peu d'industries polluantes.

Tableau 13 : Emissions de polluants à l'année de référence 2000 Source : Lig'air

	CO	NOx	CO2	SO2	CH4	PM10	PM2,5
Région Centre							
Emissions (tonnes)	135853	82383	13771176	10075	33487	11311	7805
Emissions en kg/hab	55,68	33,76	5644	4,13	13,72	4,64	3,20
Mainvilliers							
Emissions (tonnes)	355,78	220,27	41148	19,73	22,72	21,81	18,02
Emissions en kg/hab	35,55	22,01	4111	1,97	2,27	2,18	1,80

3. DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PEU CONTRAIGNANTS

3.1. Les risques naturels

Le territoire de Mainvilliers est touché par les risques naturels mais aucun ne représente un risque majeur.

5 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été établis sur la commune (Tableau ci-contre)

Ces désordres sont notamment dus à trois phénomènes :

- Le retrait-gonflement des argiles :

Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait). À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

L'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles : fissuration des structures, distorsion des portes et des fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages et des cloisons, rupture des canalisations enterrées.

Le territoire de Mainvilliers est entièrement classé en aléa faible avec au nord et au sud des secteurs en aléa moyen, correspondant aux différentes vallées composant le territoire (vallée des joncs au nord, vallée des Vauroux, etc.).

- Les remontées de nappes :

Ce phénomène est du à la saturation des sols en eau. La nappe affleure et une inondation spontanée se produit. Cela concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés.

Le territoire de Mainvilliers est classé en sensibilités forte et très forte au nord et au sud, dans les vallées.

- Les cavités souterraines :

Les mouvements de terrain liés aux cavités souterraines (effondrement, affaissements, etc.) peuvent notamment provoquer des dommages sur les constructions.

Il existe une seule cavité souterraine à Mainvilliers, il s'agit d'une cavité naturelle située à Seresville.

- Le risque sismique :

Concernant le risque sismique, aucun épicentre n'est recensé sur le Département d'Eure-et-Loir.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	30/09/1991	25/01/1993	07/02/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1991	31/12/1996	09/04/1998	23/04/1998
Inondations et coulées de boue	17/07/1994	19/07/1994	20/04/1995	06/05/1995
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/12/1997	18/09/1998	03/10/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tableau 14 : arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

3.2. Les risques technologiques

La commune de Mainvilliers est peu concernée par les risques industriels et technologiques. Deux risques sont recensés sur le territoire : le premier est lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) et le second à un affaissement minier.

Un risque industriel limité

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Il existe deux grands types d'ICPE :

- ICPE soumise à déclaration (D) : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- ICPE soumise à autorisation (A) : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

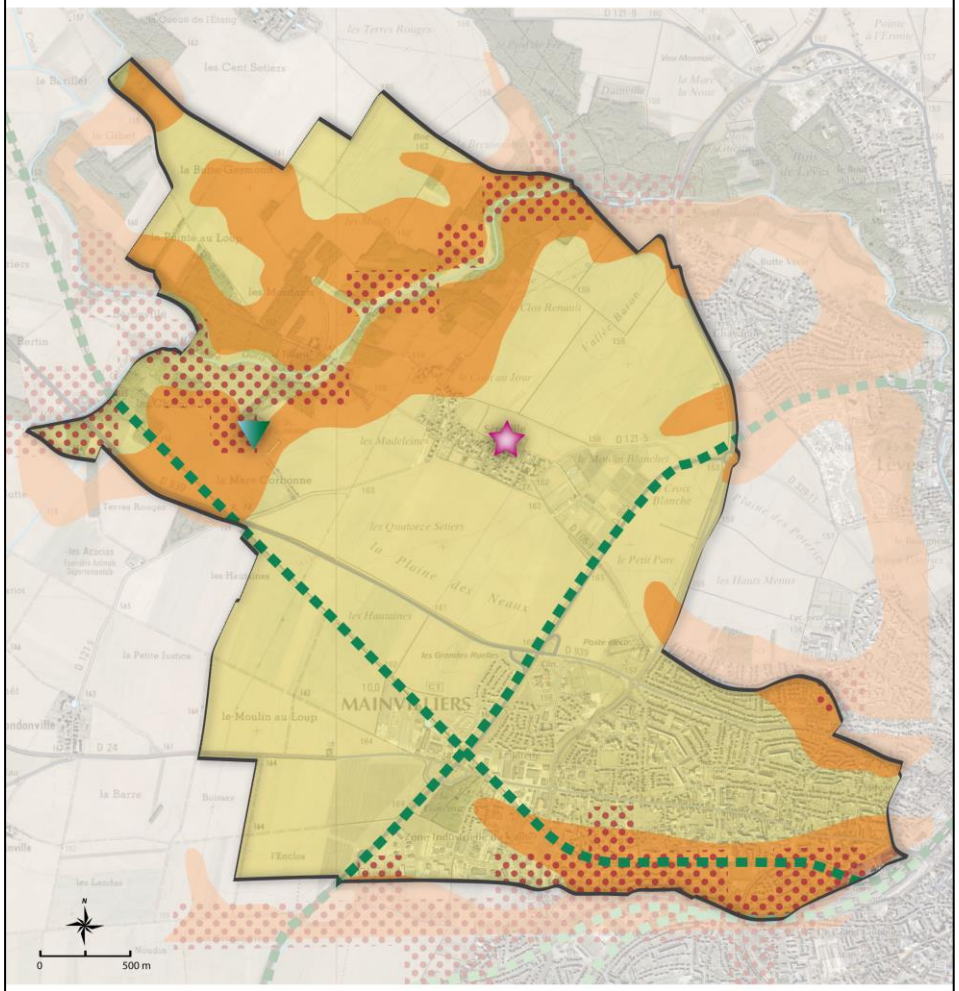
Une seule ICPE est présente sur le territoire communal : il s'agit du centre de traitement et de valorisation des déchets (déchets ménagers et déchets industriels banals). La réglementation n'impose pas de distances minimales entre un incinérateur et son environnement mais le choix du site d'implantation a toutefois été déterminé en tenant compte des effets prévisibles sur l'environnement et notamment, sur la santé des populations riveraines.

Le Transport de Matières Dangereuses

Il existe un risque technologique potentiel sur le territoire communal, du à la présence d'axes de transit majeurs (nationale 154 et voies ferrées) où est autorisé le transport de matière dangereuses.

Des risques naturels et technologiques peu contraignants

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Mai 2010



4. LE POTENTIEL ENERGETIQUE

4.1. Les objectifs nationaux et régionaux

Au niveau national, la politique énergétique est régie par des « documents cadres ».

L'ordonnance du 3 juin 2004, portant transcription de la directive européenne du 27 juin 2001, définit la problématique énergétique comme un thème essentiel et transversal, c'est-à-dire qu'il détermine des enjeux communs à d'autres problématiques (réchauffement climatique, ressources naturelles, pollution).

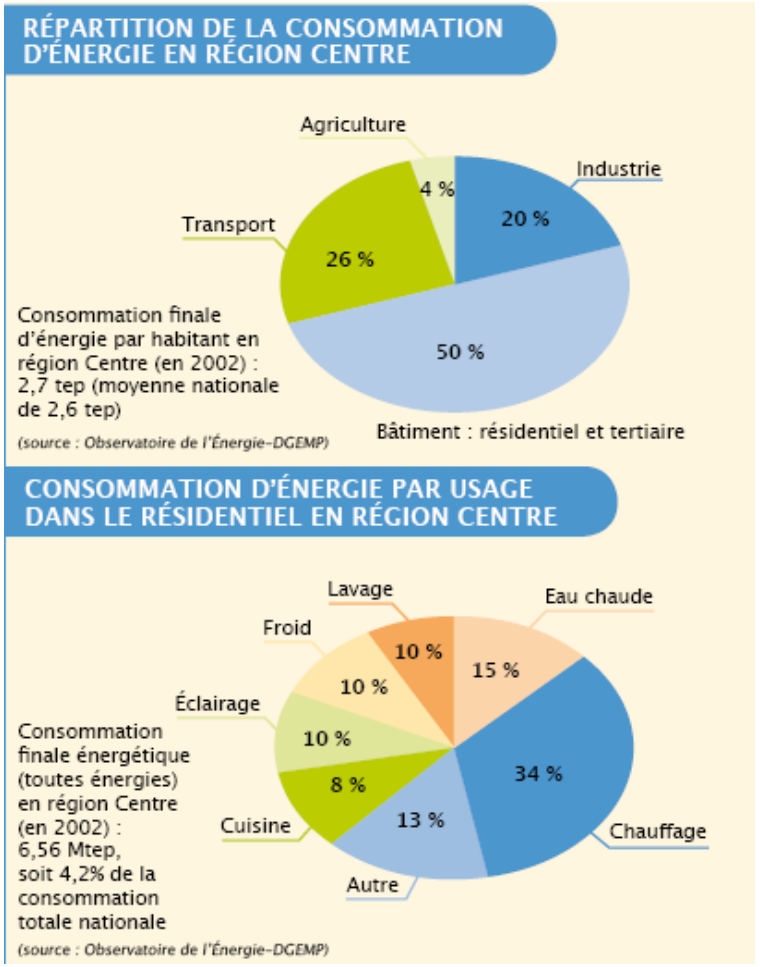
La loi de Programme fixe les Orientations de la Politique d'Energétique (dite loi POPE) du 13 juillet 2005. Elle fixe des objectifs qualitatifs en matière de choix énergétiques ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Elle prévoit par exemple la couverture de 10 % des besoins énergétiques des Français par les énergies renouvelables en 2010.

La loi POPE clarifie également le rôle que jouent les collectivités locales dans le traitement des enjeux énergétiques, qui voient ainsi leur champ d'intervention étendu. Elle insère un nouveau chapitre dans le code de l'urbanisme, « dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat », qui :

- autorise la densification pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux équipements d'économie d'énergie,
- autorise la promotion des énergies renouvelables dans le règlement des documents d'urbanisme locaux.

Ces objectifs ont été renforcés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, avec l'ambition d'améliorer, sur le plan énergétique, les bâtiments, et d'harmoniser les outils de planification. Ainsi, le plan « bâtiment » entend réduire les consommations d'énergie de 38 %, de la façon suivante :

- **En 2012,** tous les nouveaux bâtiments seront à basse consommation (BBC).
- **En 2020,** ils seront tous à énergie positive (BEPOS) : une maison, un immeuble produiront chacun plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.
- **La loi Grenelle 1 fixe un rythme** de 400 000 logements à rénover par an à compter de 2013 et de 800 000 logements sociaux les plus énergivores d'ici 2020.
- **Tous les bâtiments de l'État** et de ses établissements publics seront engagés dans une rénovation énergétique avant fin 2012 avec pour objectif de réduire, d'ici 2020, leurs consommations énergétiques d'au moins 40 % et les émissions de gaz à effet de serre de 50 %.



De plus, le 17 novembre 2008, le ministère du Développement durable a présenté 50 mesures pour un développement des énergies renouvelables à haute qualité environnementale avec comme objectif un développement soutenu de l'ensemble des filières. Ce programme devrait porter à au moins 23 % la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie à l'horizon 2020. C'est un changement d'échelle significatif avec :

- le doublement de la production d'énergies renouvelables en 12 ans ;
- la multiplication de la production par deux du bois-énergie (tout en préservant la qualité de l'air), par six de la géothermie, par 12 des réseaux de chaleur et par 400 du photovoltaïque.

Les principaux secteurs consommateurs d'énergie de la région Centre sont le bâtiment (résidentiel et tertiaire) et le transport qui à eux deux couvrent plus de 75% de la consommation d'énergie totale de la région.

Dans le secteur résidentiel, le chauffage et la production d'eau chaude sont les principaux usages consommateurs d'énergie.

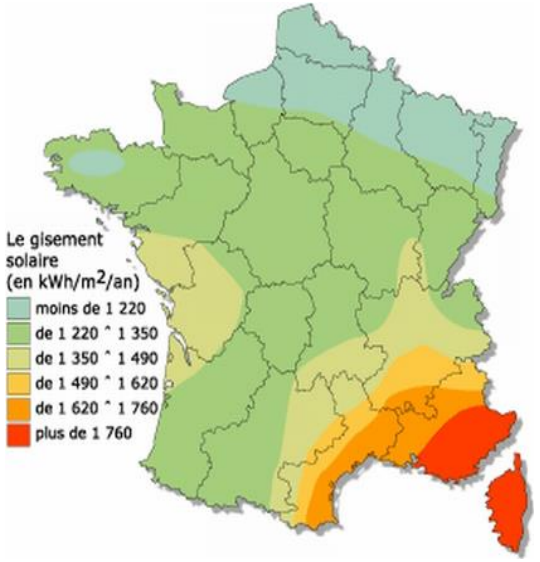
4.2. Un potentiel de développement des énergies renouvelables

Le solaire, une énergie utilisable par tous

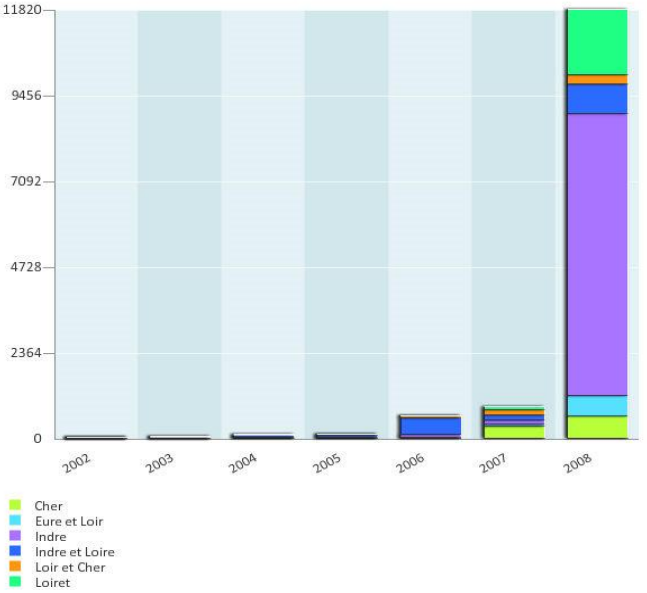
L'énergie solaire est utilisée de 2 façons principales :

- le solaire thermique : l'énergie est récupérée par des capteurs thermiques lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer le bâtiment. En moyenne, la surface nécessaire pour un système solaire thermique combiné varie de 10m² à 30m². Ce procédé produit environ 25% à 60% des besoins annuels moyens en électricité d'une famille de 4 personnes.
- le solaire photovoltaïque : il permet de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Cette énergie peut être stockée. Les panneaux nécessaires sont encore coûteux, mais leur implantation est aidée par des fonds publics.

Le potentiel solaire (cf. carte du gisement solaire en France) est calculé en kWh d'énergie solaire reçue par m² de panneau et par an. Pour connaître la production annuelle d'un panneau photovoltaïque d'1m², il faut diviser par 10 la quantité d'énergie annuelle reçu par le panneau.



Gisement solaire en France - Source : ADEME

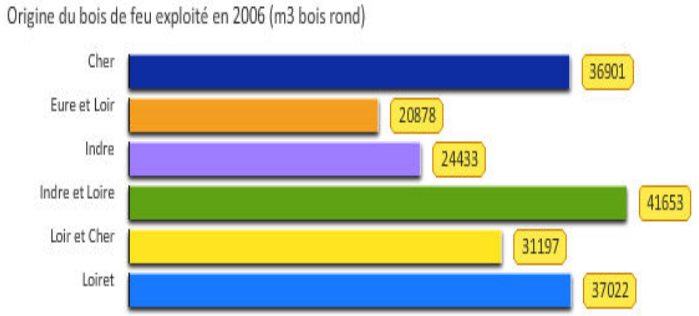


Développement du solaire par département

Source : observatoire régional des énergies en région Centre

Le département de L'Eure-et-Loir a peu développé cette énergie (voir graphique ci-contre). Pour éviter la concurrence entre les productions agricoles et la production solaire à partir de panneaux posés au sol, le département est en cours de réflexion pour la réalisation d'un schéma global de développement pour le solaire sur sol. Le changement de tarif de rachat pour les installations professionnelles devrait limiter le développement de cette filière. Le potentiel d'irradiation globale est pourtant entre 1200 à 1300 kWh/m^2.

Des équipements solaires existent sur le parc privé de Mainvilliers mais pas chez les bailleurs. Toutefois, ils l'envisagent pour la production d'eau chaude sanitaire sur certains bâtiments.



La filière bois

Le chauffage bois a bénéficié ces dernières années d'importants progrès technologiques. Son utilisation est aujourd'hui beaucoup plus simple et les rendements sont devenus particulièrement élevés. L'utilisation de ce type d'énergie crée de surcroît de nombreux emplois (3 fois plus que les autres sources d'énergie), notamment pour l'entretien des espaces forestiers.

La Charte Energie Bois Région Centre

Les professionnels du combustible bois énergie se sont réunis autour du Conseil régional, de l'Ademe et d'Arbocentre pour signer la "Charte Energie Bois Région Centre" le 7 janvier 2009.

Cette charte a pour objectif de faire la promotion d'un combustible bois énergie de qualité facilitant la mise en place de nouvelles chaufferies bois à alimentation automatique.

Chaque fournisseur s'engage sur les caractéristiques techniques des produits (granulométrie, humidité) ainsi que sur la qualité du service. L'Ademe et le Conseil régional du Centre soutiennent la Charte en finançant les projets qui auront un contrat d'approvisionnement avec un fournisseur adhérent à la Charte.

La région Centre représente 4.7% de la production nationale d'énergie primaire bois. Elle dispose d'une surface boisée de 900 000ha, en croissance de 2000ha chaque année, et d'un gisement forestier très important (5 millions de m^3).

La région dispose ainsi de 150MW de puissance installée et une cinquantaine d'installations collectives et industrielles.

La géothermie : un potentiel à identifier et à exploiter

Le terme « géothermie » désigne les processus industriels permettant d'exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. On distingue généralement :

- la géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) : la chaleur, récupérée à l'aide de pompes à chaleur, peut être utilisée pour le chauffage et la climatisation de logement individuel.
- les géothermies basse et haute énergie (température entre 30 et 150°C) : utilisation industrielle pour la production de chauffage urbain ou d'électricité.

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de pompes à chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines.

L'énergie emmagasinée dans le sous-sol ou dans l'aquifère est captée puis véhiculée vers l'intérieur des bâtiments grâce à un réseau de tubes enterrés dans le sol. Elle peut être utilisée pour chauffer ou rafraîchir des locaux.

Dans le cas d'une PAC sur eaux souterraines, le type d'usage est déterminé par la productivité de l'aquifère, elle-même fonction de son débit et de sa profondeur. Cette dernière influence également la rentabilité du projet puisque plus le forage est profond, plus l'installation est coûteuse.

Cette forme d'énergie présente plusieurs atouts :

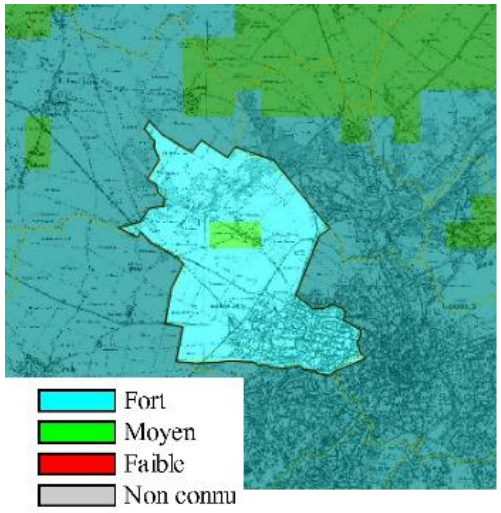
- Elle est plus écologique que les formes d'énergie couramment utilisées aujourd'hui : elle génère très peu de rejets et la ressource est inépuisable. Cependant, elle nécessite un complément énergétique.
- Elle offre des avantages économiques puisque la ressource naturelle est « gratuite ». Les seules dépenses sont liées à l'investissement initial lors de l'installation du système et aux 30 % d'électricité qu'il consomme. La géothermie très basse énergie est aussi largement subventionnée, sous forme de crédits d'impôts.

Cependant elle présente quelques contraintes :

- Les forages profonds comme ceux réalisés dans la nappe du Dogger, sont difficiles à réaliser et les spécialistes de ce type de forage sont rares en France.
- La réglementation sur la protection des sous-sols est très stricte : les études sont coûteuses pour s'assurer d'un impact minime du forage sur le sous-sol.

La cartographie réalisée par le BRGM en partenariat avec l'ADEME, EDF et la Région Centre montre que la commune de Mainvilliers présente un potentiel important en géothermie à partir d'un aquifère. Cette technique est par ailleurs aidée via le Fond chaleur en région Centre à hauteur de 40 % de subventions sur la boucle géothermale pour tout projet de géothermie destiné à l'habitat collectif, aux collectivités et aux entreprises (agriculture, industrie, tertiaire).

L'ADEME fournit également aux maîtres d'ouvrages des cahiers des charges types pour les guider.



Potentiel géothermique des aquifères à Mainvilliers

Source : géothermie perspective

L'éolien : une énergie inexploitable à Mainvilliers

La région Centre est la première région productrice d'énergie éolienne en France avec 325 MW installés et 417 MW en cours. A ce jour, la puissance des éoliennes installées et en service représente environ 7.2 % de la puissance totale française (4 529 MW). Ce développement est lié à des facteurs géographiques, environnementaux et économiques favorables, ainsi qu'à une volonté et une stratégie politique.

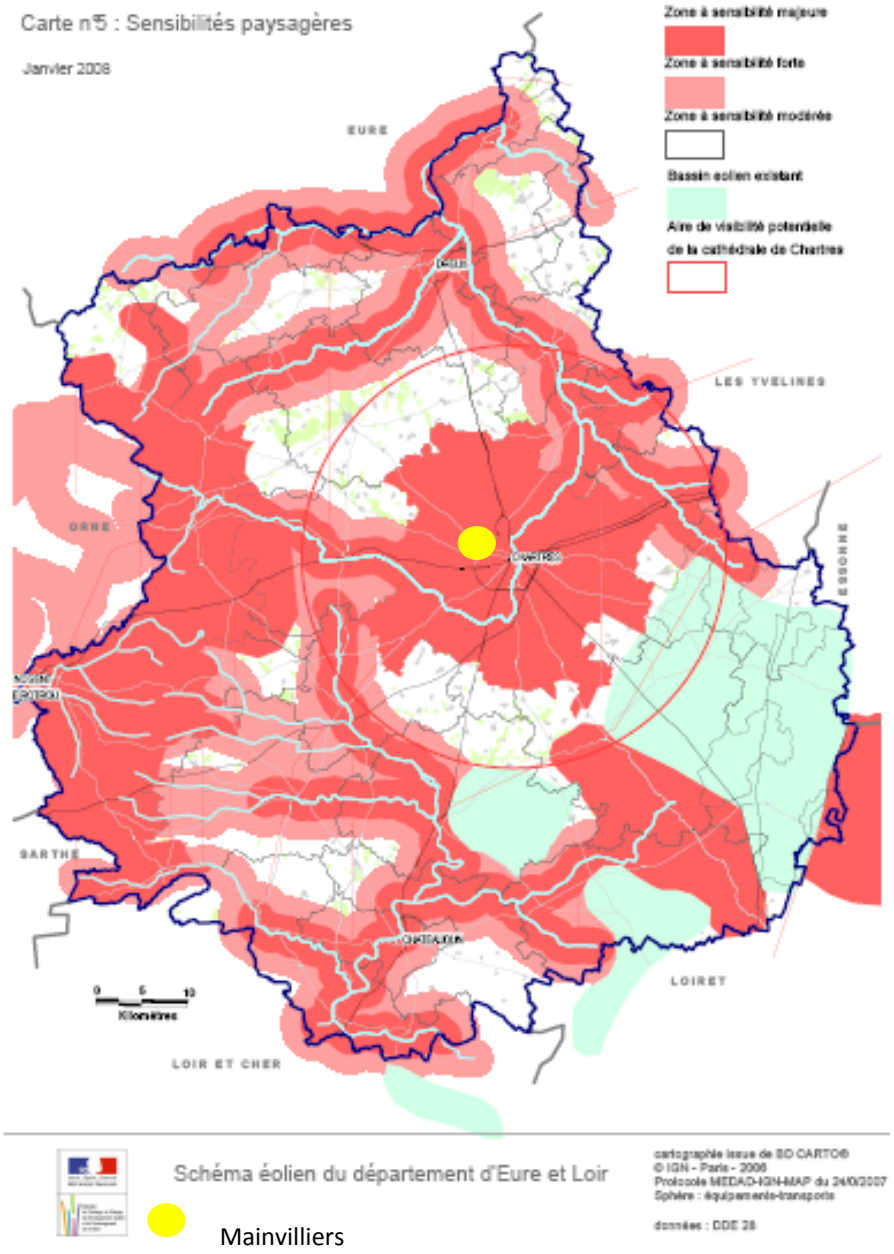
La réalisation d'un atlas éolien de la région Centre a permis d'identifier deux zones particulièrement favorables aux installations éoliennes : la Beauce et la Champagne berrichonne.

Compte tenu du fort potentiel de développement de l'éolien, le département de s'est doté d'un schéma départemental éolien d'Eure et Loir approuvé le 28 juin 2005. Il fixe un objectif chiffré en ce qui concerne le nombre maximum d'éoliennes susceptibles d'être implantées dans le département (entre 200 et 220 éoliennes). Cet objectif étant aujourd'hui dépassé, la révision du schéma éolien départemental est engagée et s'appuie sur la Loi du 13 juillet 2005 qui préconise la création de Zone de Développement de l'Eolien (ZDE).

Le potentiel des abords du territoire de Mainvilliers en termes de puissance du vent est assez fort, avec des valeurs de vitesses moyennes de vent à 80m d'altitude comprises entre 4.5 et 5m/s.

Cependant, Mainvilliers se situe en zone défavorable à l'implantation d'éoliennes en raison de sensibilités patrimoniales (cathédrale de Chartres.

De plus, le territoire est soumis à plusieurs servitudes défavorables à l'implantation d'éoliennes comme les servitudes liées aux télécommunications et aux relations aériennes.



Source : Annexes du schéma départemental éolien d'Eure et Loir

4.3. Un parc de logements susceptible de subir une précarité énergétique

Les résultats présentés dans les paragraphes suivants découlent en partie de l'étude réalisée par Énergies Demain qui est présentée dans son intégralité en annexe de ce diagnostic.

Le graphique montre que la part des bâtiments datant d'avant 1948 est très faible (10 %), que près de 70% des logements ont été construits entre 1949 et 1981 dont plus des deux tiers avant la première réglementation thermique de 1975.

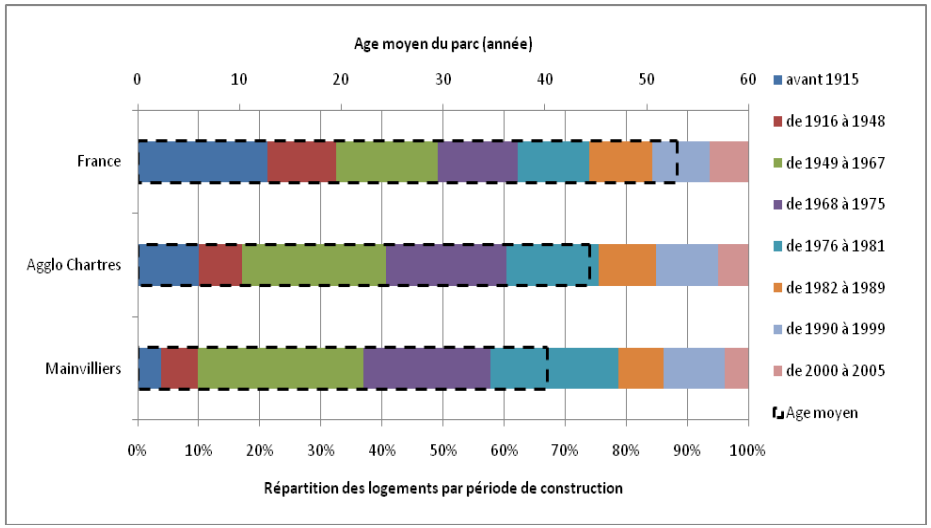
Les consommations énergétiques des bâtiments varient du simple au double selon la date de construction du bâtiment et l'énergie utilisée. L'impact de la mise en place de la première réglementation thermique en 1975 est particulièrement visible.

On note également les fortes consommations énergétiques liées aux habitats chauffés au bois. Ce point s'explique par l'utilisation d'équipement peu performant tel que les cheminées ouvertes qui ont un rendement très faible (environ 10%). La rénovation des appareils de chauffage au bois aurait donc un impact non négligeable sur les consommations. En effet, les appareils de chauffage au bois labellisés flamme verte ont un rendement minimum de 65 %.

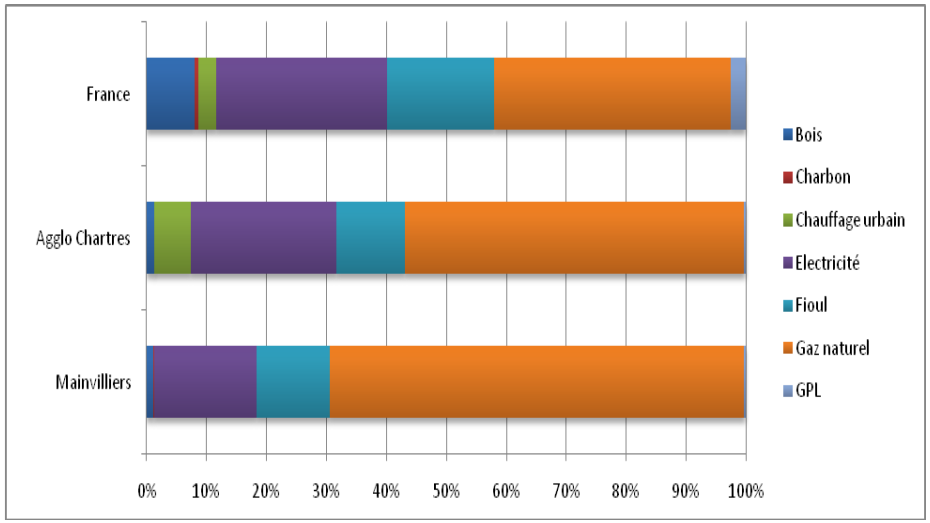
Par ailleurs, ce parc est principalement chauffé avec du gaz (70%). La proportion de bâtiments chauffés avec cette énergie est deux fois plus importante à Mainvilliers qu'au niveau national. L'étude d'Énergies Demain montre également que le chauffage représente 75 % des consommations énergétiques des logements que ce soit en France, sur l'agglomération de Chartres ou à Mainvilliers.

Les logements présents sur la commune sont donc majoritairement pas ou peu isolés, et chauffés à partir d'une énergie fossile (gaz), ce qui rend les mainvillois particulièrement vulnérables aux augmentations de prix de cette énergie dues à la raréfaction des produits pétroliers.

De plus, l'analyse réalisée du pré-diagnostic de l'OPAH Chartraine montre que le parc des années 70 est occupé majoritairement soit par des retraités, soit par des primo-accédants. Ces populations n'ont pas obligatoirement une capacité d'investissement importante. Il y a donc un risque de précarité énergétique pour ces dernières.



Source : AEU de Mainvilliers -étude énergie Demain



Source : AEU de Mainvilliers - étude énergie Demain

Un des enjeux important est donc d'encourager la rénovation thermique de ces bâtiments et l'installation d'équipements de chauffage performants avant que l'augmentation du coût de l'énergie ne permette plus à cette population d'investir.

Les consommations énergétiques des bâtiments varient du simple au double selon la date de construction du bâtiment et l'énergie utilisée. L'impact de la mise en place de la première réglementation thermique en 1975 est particulièrement visible.

On note également les fortes consommations énergétiques liées aux habitats chauffés au bois. Ce point s'explique par l'utilisation d'équipement peu performant tel que les cheminées ouvertes qui ont un rendement très faible (environ 10%). La rénovation des appareils de chauffage au bois aurait donc un impact non négligeable sur les consommations. En effet, les appareils de chauffage au bois labellisés flamme verte ont un rendement minimum de 65 %.

LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Composantes et structures paysagères	- Un paysage très plat entaillé par la vallée du Couasnon apportant une touche de diversité aux grandes étendues cultivées - Une trame parcellaire faisant l'identité du paysage beauceron - La vallée du Couasnon : un poumon vert majeur pour l'agglomération chartraine, marqué par une ambiance sauvage et préservée	- Un manque d'aménagement de la vallée du Couasnon - Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole - Des franges d'urbanisation brutales, entre les espaces construits et cultivés ; l'absence de transition paysagère - Des entrées communales globalement déqualifiées du fait du manque de traitement des franges urbaines mais aussi de l'étalement urbain le long des infrastructures routières - Un manque de cohérence urbaine et de liaisons inter quartiers	- Poursuivre la valorisation des bords du Couasnon et instaurer un dialogue entre la ville et l'eau, - Réduire les effets de coupures générés par la RD905, en lui donnant une écriture plus urbaine de ses abords - Requalifier les franges urbaines et les relations entretenues entre les espaces urbanisés et les espaces ruraux par un traitement des espaces de transitions - Mettre en relation la trame verte des quartiers par l'aménagement de liaisons douces, leur relation avec les chemins ruraux et la valorisation des chemins de halage
Perceptions	- Des points de vue remarquables sur le paysage beauceron et en particulier sur la cathédrale de Chartres - Un paysage rythmé au gré des vues successives	- Des perceptions visuelles mises à mal aux franges d'urbanisation	- Identifier et préserver les points de vue remarquables du territoire
Patrimoine architectural remarquable et patrimoine vernaculaire	- Des éléments du patrimoine bâti remarquable servant de lecture et de compréhension du territoire - Un patrimoine rural qui marque l'identité du territoire (corps de ferme) - Une urbanisation récente qui a su préserver les traces du passé de Mainvilliers (chemins ruraux mis à profit dans les ensembles pavillonnaires) - Un patrimoine architectural peu développé et concentré dans le centre ville racontant l'histoire de la commune	- Des éléments du patrimoine historique et vernaculaire souvent oubliés	- Mettre en place des itinéraires de découverte du patrimoine bâti et vernaculaire du territoire pour lire et comprendre l'empreinte historique de ce territoire souvent oublié

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Patrimoine naturel	- Plusieurs espaces verts accessibles au public. - Un début de maillage écologique constitué par les espaces verts publics et privés. - Une diversification des surfaces agricoles.	- Un manque d'aménagement de la vallée du Couasnon. - Un déficit de connexions entre le centre ville et la vallée du Couasnon. - Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole.	- Un accroissement des espaces verts augmentant l'attractivité de la commune. - Relier les espaces verts de la commune à la vallée du Couasnon en constituant un couloir vert. - Créer des haies entre les parcelles agricoles pouvant servir de lieu de passage à la faune. - Améliorer l'état écologique des zones naturelles tout en développant leur attractivité. - Proposer des actions visant à diminuer l'utilisation des produits phytosanitaires par la profession agricole.
Alimentation en eau potable et assainissement	- Plusieurs sources utilisées pour les prélèvements d'eau assurant ainsi la sécurisation de l'alimentation en eau potable. - Un réseau d'assainissement séparatif sur l'ensemble de la commune - Des niveaux de rejets d'effluents conformes aux normes.	- Des teneurs en nitrates et pesticides souvent élevées dans les eaux superficielles, nécessitant la réalisation de traitements avant distribution. - Une vulnérabilité des eaux souterraines aux pollutions : nappes polluées aux nitrates et pesticides.	- Mettre en œuvre une agriculture durable qui intègre la problématique de pollutions des eaux (nitrates et pesticides) et des risques naturels. - Améliorer la qualité de l'eau superficielle en encourageant l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales dans les futures zones urbanisées.
Environnement sonore et qualité de l'air	- Une bonne qualité de l'air. - Des quantités de polluants émis inférieures aux moyennes constatées en région Centre	- Des émissions d'ozone et de matières en suspension ponctuellement élevées. - Des nuisances sonores induites par les infrastructures de transport.	- Préserver le cadre de vie des habitants face au bruit. - Concentrer les efforts d'isolation acoustique pour les habitants situés à proximité des infrastructures de transport.

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Gestion des déchets	- Une gestion des déchets complète et efficace. - De nombreux équipements pour le tri et la valorisation des déchets.	- Des tonnages en hausse depuis 2004. - Un taux de refus des déchets recyclables élevé (29%)	- Réduire le gisement d'ordures ménagères. - Améliorer la communication sur le tri et le recyclage des déchets auprès des habitants.
Risques naturels et technologiques	- Des risques naturels peu contraignants. - Des risques de mouvements de terrain (phénomène de gonflement/retrait des argiles) présent mais limités sur la majeure partie du territoire communal. - Des risques de mouvements de terrain (cavité souterraine) présent mais très ponctuel. - Un risque industriel limité par la présence d'une seule ICPE A (centre de traitement et de valorisation des déchets)	- Un territoire affecté par plusieurs types de risque naturel (inondations, mouvements de terrain) - La remontée des nappes au Sud du territoire pouvant inonder spontanément les terrains aux alentours. - De nombreuses infrastructures de transport générant un risque lié au transport de matières dangereuses (voies ferrées et RN 154)	- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain dans les projets de construction. - Protéger les habitants du risque d'inondation par remontée des nappes.
Potentiel énergétique	- Une région productrice et utilisatrice d'énergie renouvelable (éolien, géothermie, filière bois). - Des zones favorables au développement de l'éolien identifiées dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir. - Un potentiel géothermique fort identifié par le BRGM et l'ADEME. - Une filière bois très développée.	- Une sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale identifiée dans le schéma départemental éolien d'Eure et Loir empêchant le développement de projets éoliens à Mainvilliers.	- Profiter du potentiel foncier pour innover dans le domaine de la performance énergétique. - Etudier la possibilité d'étendre l'un des réseaux de chaleur existant sur la commune - Soutenir le développement d'énergie renouvelable à partir de la géothermie, de la filière bois…

DE FORTS ATOUTS PAYSAGERS, PEU EXPLOITES A L'ECHELLE COMMUNALE

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Septembre 2010

PRESERVER LES COMPOSANTES ET STRUCTURES PAYSAGERES FONDAMENTALES

Valoriser les bords du Couasnon

Préserver le plateau agricole et les structures paysagères du territoire (ripisylve, boisements, arbres isolés...)

Mettre en place des continuités végétales et écologiques, en développant la trame verte des quartiers et organiser des connexions avec le paysage environnant (aménagement de liaisons douces, valorisations des chemins agricoles, chemin de halage)

REVELER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Prendre en compte les vues sur la cathédrale et leurs impacts dans les nouveaux projets aménagements

Identifier, préserver et valoriser les points de vue remarquables sur la vallée, le plateau agricole et les éléments du patrimoine remarquable

Mettre en place des itinéraires de découverte reliant les espaces paysagers remarquables, les curiosités architecturales et vernaculaires permet tant de comprendre l'empreinte historique du territoire

Valoriser le coeur historique , en préservant et en valorisant ses caractéristiques architecturales

RENFORCER LA QUALITE URBAINE ET LE CADRE DE VIE

Intégrer les espaces en projet dans le paysage

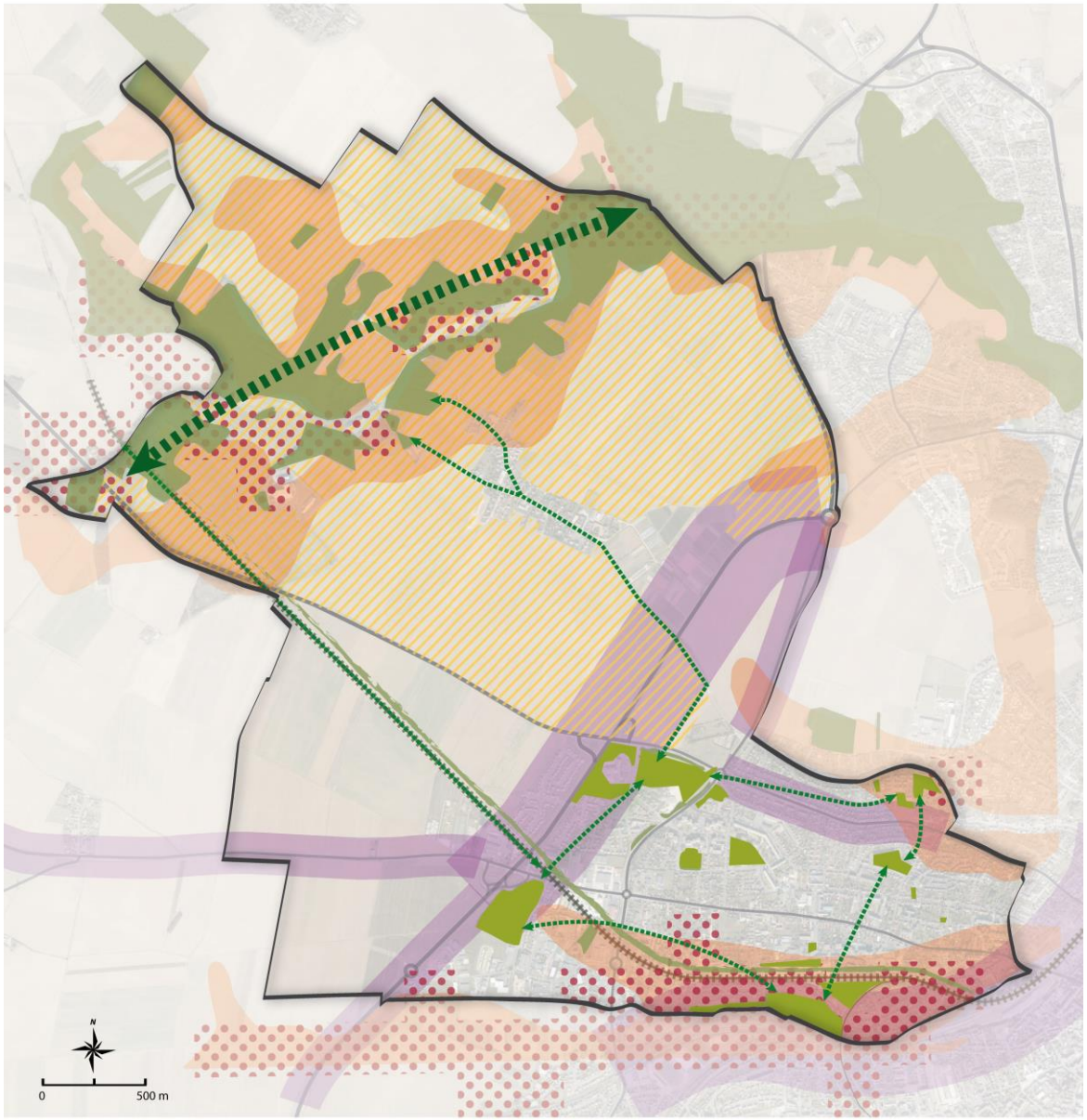
Réduire les effets de coupure générés par la RD105, en lui donnant une écriture plus urbaine

Requalifier les franges urbaines et les relations entretenues entre les espaces urbanisés (ensembles pavillonnaires) et les espaces ruraux en ménageant des espaces de transition paysagère

Donner une image qualitative aux entrées de ville, espace vitrine de la commune

DES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX A RECONNECTER A L'ECHELLE COMMUNALE

CITADIA - PLU de Mainvilliers - Septembre 2010



Intégrer la maitrise des risques et des nuisances dans les aménagements et les constructions

Aléa moyen retrait gonflement des argiles

Préserver le cadre de vie face aux nuisances sonores générées par les infrastructures de transport

Sensibilité forte à très forte aux remontées de nappes

Limiter l'impact des mutations urbaines sur l'environnement

Préserver et valoriser les espaces naturels et semi naturels de qualité

Encourager le recours aux mesures agro-environnementales et réduire l'impact de l'agriculture sur la qualité des eaux et des milieux aquatiques

Constituer un maillage vert s'appuyant sur les liaisons douces et permettant la création de zones d'échanges entre les espaces verts urbains et les milieux naturels

Délimiter des corridors écologiques permettant les échanges entre les grands espaces naturels pour préserver la biodiversité en zone périurbaine

Département de l'Eure-et-Loir

Commune de Mainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Rapport de présentation

Tome 3 – Justifications des choix

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

CITADIA
Agence Ile de France
260 rue du Faubourg Saint Martin
75010 Paris
tel: 01 53 46 65 05
fax: 01 53 46 65 06
citadia.idf@wanadoo.fr
www.citadia.com

MAINVILLIERS
Entre ville et campagne

SOMMAIRE

PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES 5

1. Prospectives démographiques 6

1.1. Scénario 1 – maintien de la population 6
1.2. Scénario 2– Croissance maîtrisée 7
1.3. Scénario 3– Croissance dynamique 7

2. Impacts des prospectives démographiques sur la construction neuve de logements 8

2.1. Estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs des scénarios 8
2.2. Des besoins estimés en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre » 9

ANALYSE DES BESOINS INDUITS PAR LE SCENARIO RETENU 12

1. Le scénario retenu : une croissance dynamique 13

2. Comment répondre aux besoins en logements induits par ce scénario ? 13

2.1. De nombreux projets de logements déjà identifiés 16
2.2. Un important potentiel de renouvellement urbain 16
2.3. Un potentiel qui permet de répondre aux besoins en logements du scénario 3 17

3. Les Besoins en emplois induits par le scénario 3 19

3.1. Le scénario 3 – Une croissance dynamique : quelles conséquences sur l'évolution de la population active et des besoins en emplois 19
3.2. Le projet Pôle Ouest : un projet d'envergure qui permet de répondre aux besoins en emplois induits par le scénario 3 20

4. Les Besoins en matière d'équipements et de services publics 20

4.1. Les équipements administratifs 20
4.2. Les équipements de la petite enfance 20
4.3. Les équipements scolaires 21
4.4. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs 22
4.5. Les équipements de santé 22
4.6. Les besoins en transports en commun et en liaisons douces 22

5. Les Besoins en matière d'environnement 22

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 24

1. Axe 1 : Une ville dynamique, un développement cohérent 25

1.1. Accompagner la demande en logements par un développement de l'offre 25
1.2. Donner les moyens d'une mobilité durable 26
1.3. Maintenir un tissu économique diversifié 27

2. Une ville pour tous un cadre de vie préservé 28

3. L'environnement au cœur du projet 32

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 35

1. Le secteur de Boisville 36

2. Le secteur des clozeaux 37

3. Le secteur Jean Moulin 37

4. Le secteur du Vallier 38

5. Orientation d'aménagement et de programmation pour la mise en place d'un axe vert et l'aménagement de pistes cyclables 39

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT 40

6. Principales caractéristiques du zonage et du règlement 41

6.1. Tableau des principales caractéristiques du zonage et du règlement .. 41
6.2. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme 42
6.3. Grands principes d'élaboration du zonage 43

7. Justifications des règles retenues dans les zones urbaines 43

7.1. Justification des règles communes à toutes les zones urbaines mixtes (UC, UM, UP, US) 43
7.2. Justification des règles spécifiques à la zone UC 47
7.3. Justification des règles spécifiques à la zone UM 50
7.4. Justification des règles spécifiques à la zone UP 53
7.5. Justification des règles spécifiques à la zone US 54
7.6. Justification des règles spécifiques à la zone urbaine spécialisée UE ... 55

8. Justifications des règles retenues dans les zones a urbaniser 58

8.1. Justification des règles des zones à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat (1AUc, 1AUm) 58
8.2. Justification des règles de la zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'activités économiques (1AUe) 62
8.3. Justification des règles de la zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir le projet de station d'épuration (1AUs) 62
8.4. Justification des règles de la zone à urbaniser à long terme (2AU) 62

9. Justifications des règles retenues dans les zones naturelles 64

10. Justifications des règles retenues dans les zones agricoles 67

11. Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques 69

11.1. Les espaces boisés classés existants ou à créer 69
11.2. Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver 69
11.3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 71
11.4. La préservation des linéaires commerciaux 72
11.5. Les règles spécifiques d'implantation des constructions 72
11.6. La cavité souterraine 72
11.7. Préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres 72

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES 73

1. OBJECTIFS POS - PLU 74

1.1. Les objectifs du Plan d'Occupation des Sols 74
1.2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme 74

2. REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE 75

2.1. Le Plan d'Occupation des Sols 75
2.2. Le Plan Local d'Urbanisme 77
2.3. Evolution des superficies des différentes zones 80

3. Du pos au PLU : les principales evolutions règlementaires 82

3.1. Une densification maîtrisée, un tissu urbain structuré 82
3.2. Une trame verte et bleue identifiée – des protections adaptées à chaque contexte 82
3.3. Une intégration des nouvelles thématiques du Grenelle de l'environnement 86

4. LES Emplacements réservés 87

5. ESPACES BOISES CLASSES 88

6. NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLU 90

REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES 91

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 92

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération chartraine 92

3. Le Programme Local de l'Habitat 93

4. Le Plan Vert de l'agglomération chartraine 94

5. La Directive paysagère 94

6. Schéma départemental d'accueil des gens du voyage – mai 2003 – Conseil Général de l'Eure et Loir. 95

7. Règles supra communales en cours d'élaboration 95

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 96

1. Les incidences du PLU sur la santé humaine : la prise en compte des risques et des nuisances..... 97

1.1. La prise en compte des risques naturels 97
1.2. La prise en compte du risque technologique..... 97
1.3. Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport 97

2. Les incidences du PLU sur l'eau..... 98

3. Les incidences du PLU sur l'air et le climat..... 99

3.1. La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l'air 99
3.2. La maîtrise de la consommation énergétique 100

4. Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages 100

4.1. La préservation de la faune et de la flore 100
4.2. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme 101
4.3. La protection du patrimoine bâti et naturel au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme 102
4.4. La protection des paysages 102

INDICATEURS DE SUIVI 104

PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes ont été mis en avant. Les principaux enjeux ont été dégagés en conclusion de chaque grande partie du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le projet d'aménagement et de développement durables, repose sur une anticipation et une réponse à des besoins de développement, issus d'une part du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, mais également du diagnostic et des préconisations de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) réalisée conjointement.

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville de Mainvilliers à l'horizon 2020, il faut tout d'abord définir combien d'habitants l'occuperont.

Depuis 1990, Mainvilliers connaît une légère croissance démographique : +0,1% par an entre 1990 et 1999, +0,3% par an entre 1999 et 2008.

Le rythme de construction demeure relativement stable : 47 logements mis en chantier en moyenne chaque année entre 1990 et 1999, 52 entre 1999 et 2008.

Quelles sont les perspectives possibles d'évolution de la population ? Comment relancer la croissance démographique et tenir les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération chartraine interdit le développement de l'habitat au-delà de la RN1154, alors que le POS prévoyait l'essentiel de son développement urbain dans ce secteur, dans la continuité du quartier des Grandes Ruelles. Dans le respect du SCoT et de la loi d'Engagement national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, la ville de Mainvilliers a repensé son développement urbain en privilégiant le renouvellement de son tissu et l'urbanisation des dents creuses. **Quelles potentialités existe-t-il dans le tissu urbain ? Quels emplois offrir aux nouveaux habitants ?**

C'est en vue de répondre à ces questions que des prospectives chiffrées sont réalisées à travers des scénarios. Le projet de ville et la réponse aux besoins futurs ne découlent pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur souhaité.

La réalisation de prospectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. Il s'agit d'une étape proprement politique où les méthodes (d'élaboration de scénarios) cèdent la place à la volonté (de construire ou non, de densifier ou non).

Les scénarios proposés permettront d'évaluer, outre les évolutions possibles de la population :

- le nombre de logements à construire pour atteindre les différents objectifs de population ;
- le nombre d'emplois à créer pour maintenir ou améliorer l'équilibre existant ;
- les superficies nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants et des nouvelles activités.

1. PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Les 3 scénarios de population ont été élaborés à partir des données du recensement général de la population de 1999, du recensement de la population de 2007 et des données Sitadel pour la construction neuve (source : DREAL).

1.1. Scénario 1 – maintien de la population

Le **scénario 1** est un **scénario théorique de maintien de la population**. A vocation essentiellement pédagogique, il met en évidence l'existence d'un « point mort » ou seuil d'équilibre qui correspond au nombre de logements nécessaires chaque année pour compenser notamment les démolitions et la diminution de la taille des ménages notamment *(ces différents phénomènes sont expliqués au 2. Impacts des prospectives démographiques sur la construction neuve)*. La population resterait donc à **10 287 habitants en 2020**.

Scénario 1 : Maintien de la population

	1990	1999	2007	2015	2020
Population municipale	9 956	10 009	10 287	**10 287**	**10 287**

Scénario 1 : variation de la population

	1990-1999	2000-2007	2008-2012	2013-2020
Variation	+53	+278	**0**	**0**
Taux d'évolution	+0,1%/an	+0,3%/an	**0%/an**	**0%/an**

1.2. Scénario 2– Croissance maîtrisée

Le **scénario 2** est un scénario de **croissance maîtrisée**. Le rythme de construction neuve se maintient autour de 50 logements par an, induisant une croissance démographique de 0,8% par an. La population mainvilloise atteint alors 10 680 habitants en 2012 (horizon du PLH) et **11 430 habitants en 2020**.

Scénario 2 : Croissance maîtrisée

	1990	1999	2007	2015	2020
Population municipale	9 956	10 009	10 287	**10 680**	**11 430**

Scénario 2 : variation de la population

	1990-1999	2000-2007	2008-2012	2013-2020
Variation	+53	+278	**+393**	**+750**
Taux d'évolution	+0,1%/an	+0,3%/an	**+0,75%/an**	**+0,85%/an**

1.3. Scénario 3– Croissance dynamique

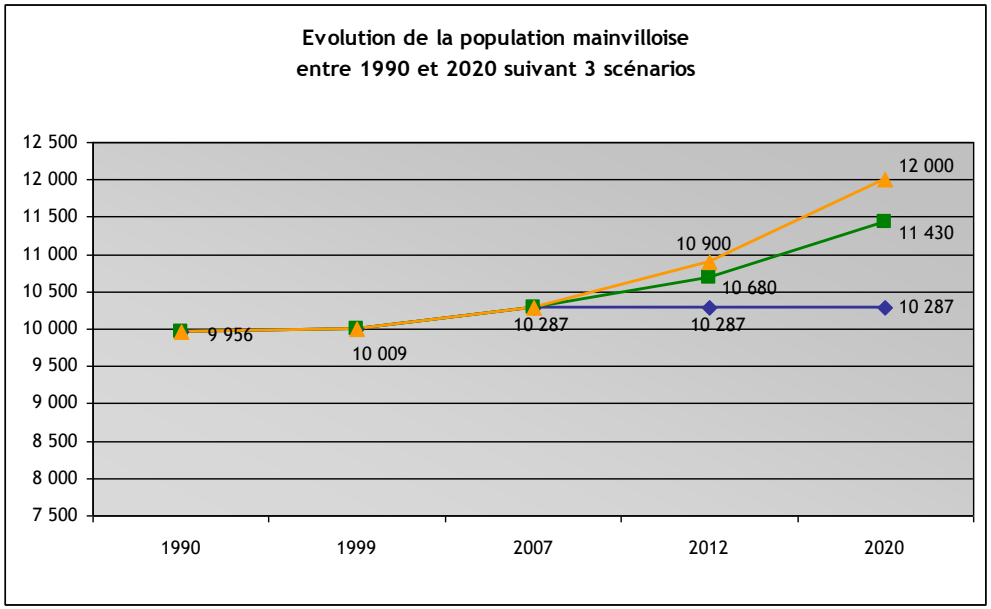
Le **scénario 3** est un **scénario de forte croissance** qui **répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat** (PLH) prolongés jusqu'en 2020. La croissance atteint alors 1,20% par an et la population 10 900 habitants en 2012 (horizon du PLH) et **12 000 habitants en 2020**.

Scénario 3 : Croissance dynamique

	1990	1999	2007	2015	2020
Population municipale	9 956	10 009	10 287	**10 900**	**12 000**

Scénario 3 : variation de la population

	1990-1999	2000-2007	2008-2012	2013-2020
Variation	+53	+278	**+613**	**+1 100**
Taux d'évolution	+0,1%/an	+0,3%/an	**+1,16%/an**	**+1,21%/an**



2. IMPACTS DES PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES SUR LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

2.1. Estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs des scénarios

Les besoins théoriques en logements neufs aux horizons 2012 et 2020

	2008-2012	2013-2020	2008-2020
Scénario 1 : Maintien de la population	155 logements 30 / an	275 logements 35 / an	**430 logements** **35 / an**
Scénario 2 : Croissance maîtrisée	250 logements 50 / an	400 logements 50 / an	**650 logements** **50 / an**
Scénario 3 : Croissance dynamique	350 logements 70 / an	560 logements 70 / an	**910 logements** **70 / an**

Pour mémoire (source : DREAL, base de données Sitadel):

Données SITADEL - Logements mis en chantier par décennie : **Un rythme de construction annuel relativement stable**

Décennie	Individuel pur (secteur diffus)	Individuel groupé	TOTAL logements individuels	Logements collectifs	TOTAL logements	Rythme annuel
1980-1989	145	71	216	322	538	**54**
1990-1999	97	111	208	261	469	**47**
2000-2009	118	89	207	317	524	**52**

2.2. Des besoins estimés en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements à réaliser pour atteindre les différents objectifs démographiques définis dans les scénarios ci-dessus.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

3 phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc des résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser des scénarios de population les plus réalistes possibles, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces 3 phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Chaque phénomène a été étudié pour les périodes 1990-1999 et 2000-2007 à partir des données diffusées par l'INSEE et des données Sitadel sur la construction neuve.

Le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements.

Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation du parc total de logements au cours d'une même période.

Si la variation du parc de logements est supérieure au nombre de logements construits, cela signifie que des logements ont été remis sur le marché par un autre biais que la construction neuve : il peut s'agir de la transformation de locaux d'activités en logement ou de la division d'un logement en plusieurs logements.

Au contraire, si la variation du parc de logements est inférieure au nombre de logements construits, cela signifie qu'il y a eu beaucoup de démolitions (c'est le cas lorsque des projets de renouvellement urbain sont mis en œuvre) ou de transformation de logements en locaux d'activités.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements neufs (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	469	445	24
2000-2007	495	382	113

Entre 2000 et 2007, plus de 20% des logements neufs ont été absorbés par le phénomène de renouvellement du parc. Ceci s'explique essentiellement par la démolition de logements (secteur Mandela).

Le desserrement des ménages

A l'échelle nationale, comme à l'échelle communale le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

La taille moyenne des ménages de Mainvilliers a diminué de 0,8% par an entre 1990 et 1999, en passant de 2,56 à 2,38 personnes par ménage. Elle est ensuite passée à 2,27 en 2007, diminuant ainsi de 0,6% par an.

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Pop. des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales à la fin de la période (C)	Nombre de logements consommés (A/B)-C
1990-1999	9 895	2,38	4 156	3 870	286
2000-2007	10 028	2,27	4 420	4 212	208

La variation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel.

La part des logements vacants et des résidences secondaires a légèrement augmenté entre 1999 (5,4% du parc de logements) et 2007 (6,5%). La commune de Mainvilliers se caractérise par un taux de vacance très faible, témoin d'une certaine tension du marché immobilier. Un taux de vacance « normal » se situe entre 6 et 7%. En 2007, le taux de vacance était de 5,2% et ne permettait pas d'assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire, expliquant ainsi une partie des départs de population qui ne trouve pas l'offre en logements adaptée à leur demande à Mainvilliers.

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires

	1990	1999	2007	Variation 1990-1999	Variation 2000-2007
Nbre de LV, RS et LO	146	242	316	96	74

Evolution du seuil d'équilibre entre 1990 et 2007

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse

	1990-1999	2000-2007
Renouvellement du parc	24	113
Desserrement des ménages	286	208
Variation de la vacance et des résidences secondaires	96	74
Seuil d'équilibre	***406***	***395***
Seuil d'équilibre annuel	***45***	***49***

Entre 1990 et 1999, 406 logements sur les 469 logements construits ont contribué au maintien de la population. 63 logements ont permis l'augmentation de la population.

Entre 2000 et 2007, le seuil d'équilibre s'est globalement maintenu, atteignant 49 logements (contre 45 entre 1990 et 1999). 395 des 495 logements construits ont permis de compenser les phénomènes de renouvellement du parc, de desserrement des ménages et de variation de la vacance et des résidences secondaires. 100 logements ont contribué à la croissance démographique.

Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2008-2020

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2008-2020 :

- un taux de renouvellement annuel en baisse par rapport à celui constaté entre 1999 et 2007 (où les démolitions ont été nombreuses) : 0,15% entre 2008 et 2012, 0,10% entre 2013 et 2020 ;
- une taille des ménages qui diminue de manière légèrement moins importante (-0,5% par an contre -0,6%) avec la mise en place d'une politique volontariste visant à développer une offre à destination des jeunes ménages avec enfants ;

- un taux de logements vacants et de résidences secondaires qui se maintient.

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un **seuil d'équilibre de** :

- **30 logements par an pour la période 2008-2012 ;**
- **35 logements par an pour la période 2013-2020.**

ANALYSE DES BESOINS INDUITS PAR LE SCENARIO RETENU

1. LE SCENARIO RETENU : UNE CROISSANCE DYNAMIQUE

Dans le respect du Programme Local de l'Habitat et avec une volonté de relance de la croissance démographique, la commune de Mainvilliers a retenu le scénario 3, une croissance dynamique, dont les grands principes sont rappelés ici :

Scénario 3 : Croissance dynamique

	1990	1999	2007	2015	2020
Population municipale	9 956	10 009	10 287	**10 900**	**12 000**

Scénario 3 : variation de la population

	1990-1999	2000-2007	2008-2012	2013-2020
Variation	+53	+278	**+613**	**+1 100**
Taux d'évolution	+0,1%/an	+0,3%/an	**+1,16%/an**	**+1,21%/an**

C'est ce scénario de développement qui va guider l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Le choix d'un scénario proposant une croissance dynamique permet de répondre aux besoins de logements sur la commune, notamment provoqués par le phénomène de desserrement des ménages. Le diagnostic territorial a démontré que le turn-over résidentiel était faible ce qui indique une certaine tension du marché immobilier et confirme ce besoin de création de logement. La réalisation d'un parcours résidentiel complet est un objectif fort du PADD de Mainvilliers qui fait de la possibilité de maintenir sa population et d'accueillir de nouveaux habitants par la construction de nouveaux logements une priorité. Cette dernière s'explique au regard de l'évolution démographique positive enregistrée par la commune de Mainvilliers (+0,4% par an entre 1999 et 2010) contrairement à la plupart des communes de l'agglomération.

Les besoins en habitat, équipements, emplois, réseaux divers vont être analysés ci-après, avant d'être traduits réglementairement dans les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.

2. COMMENT REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS INDUITS PAR CE SCENARIO ?

Pour atteindre les objectifs démographiques du scénario 3 de croissance dynamique, la construction de **910 logements** est nécessaire entre 2008 et 2020.

Les besoins théoriques en logements neufs aux horizons 2012 et 2020

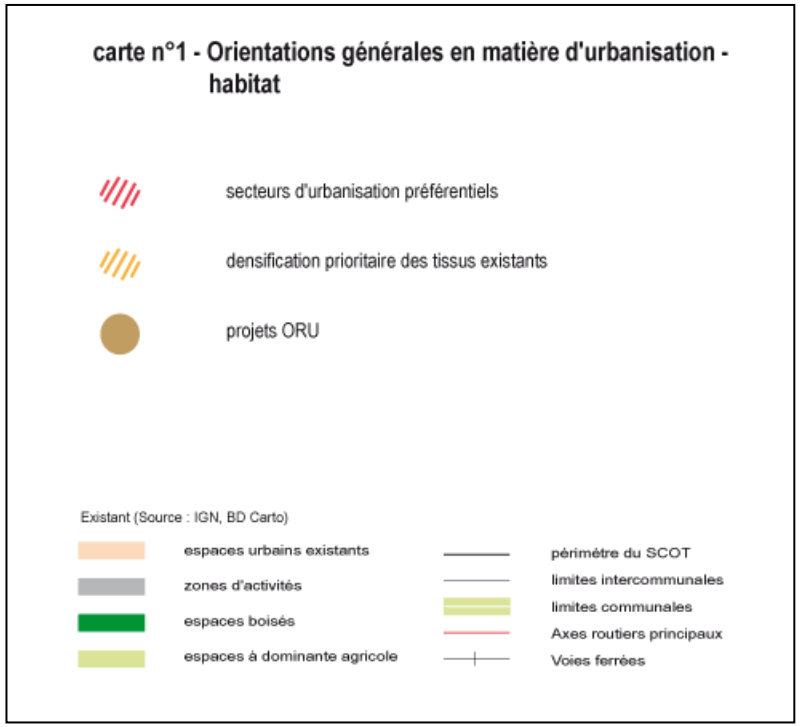
	2008-2012	2013-2020	2008-2020
Scénario 3 : Croissance dynamique	350 logements 70 / an	560 logements 70 / an	**910 logements** **70 / an**

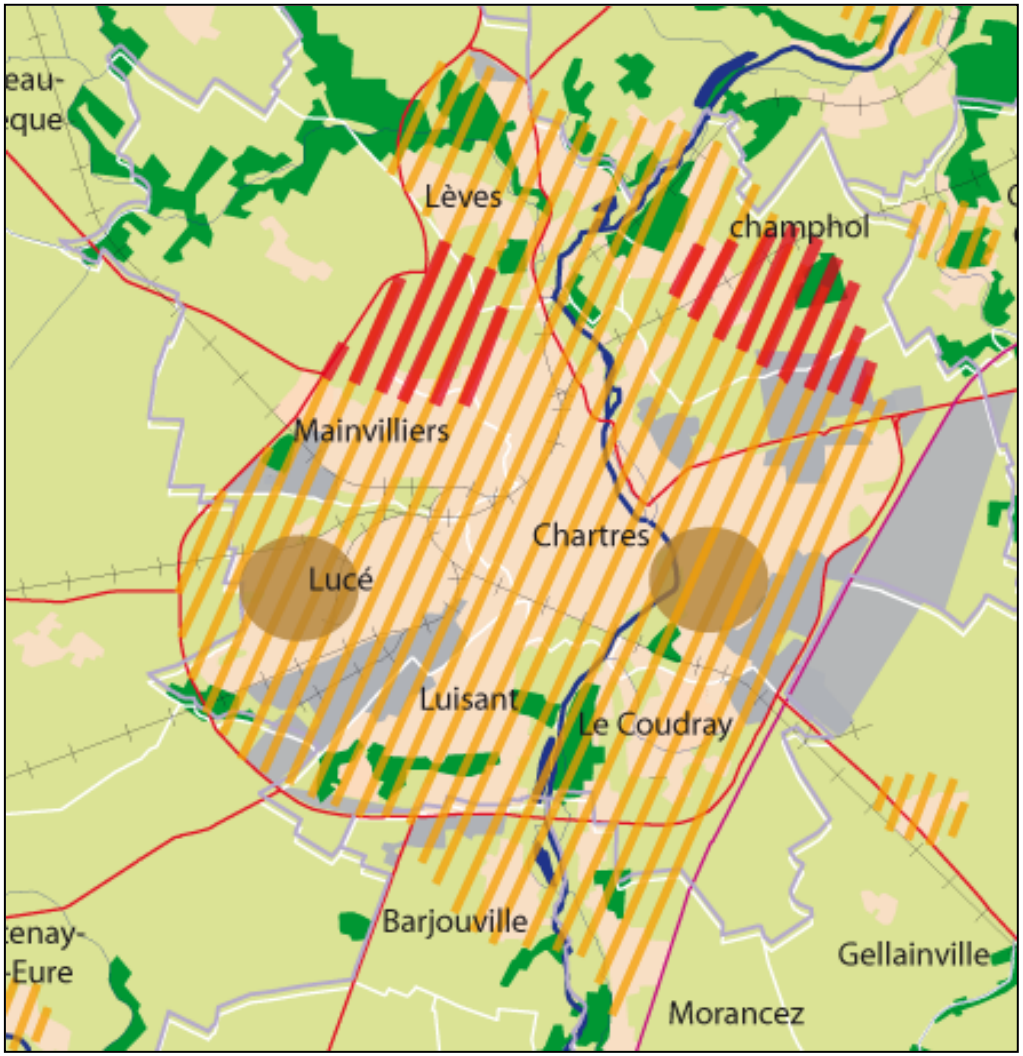
Ce scénario est une perspective théorique qui a été élaboré en 2010. A l'aune de l'approbation du présent PLU, les chiffres effectifs de la construction neuve attestent d'un nombre moins élevé de logements construits que les objectifs de la période 2008-2012 (310 logements autorisés sur la période). Cette situation s'explique par le retard pris dans la réalisation du projet de la ZAC de Boisville. Ce dernier est en cours et les logements qu'il prévoit (210 logements au total) peuvent être intégrés dans la période 2013-2020. Ce recalage des objectifs n'a pas de conséquence sur l'objectif à terme en 2020 de 910 logements sur l'ensemble de la période 2008-2020, soit 70 logements/an, qui est l'objectif affirmé dans le PADD.

Le scénario de population retenu est compatible avec le Programme Local de l'Habitat en vigueur, dans la mesure où il reprend, pour la période 2008-2012, l'objectif annuel fixé par le PLH, soit 70 logements par an.

L’analyse du potentiel constructible du territoire explicitée ci-après met en évidence la faisabilité du scénario 3, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale, ainsi que de la loi Grenelle 2. Il privilégie, en effet, le renouvellement urbain, la densification maîtrisée du territoire le long des axes bien desservis par les transports en commun ou amenés à l’être. Le développement urbain s’inscrit à l’intérieur de la RN1154, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

Rappel des orientations générales du SCoT en matière d'habitat





2.1. De nombreux projets de logements déjà identifiés

Les projets déjà engagés représentent un potentiel de 799 logements répartis comme suit :

Permis accordés :

Permis accordés	Nombre de logements	Superficie du terrain d'assiette	Densité
Avenue de la Résistance	14	2 872m²	49 logements/ha
Rue Pierre de Coubertin	12	2 819m²	43 logements/ha
ZA du Vallier	12	3 156m²	38 logements/ha
Anjou	16	1 465m²	109 logements/ha
Mandela Est	9	2 468m²	36 logements/ha
Brossolette	2	1 490m²	13 logements/ha
Acacias	3	568m²	53 logements/ha
Seresville	2	952m²	21 logements/ha
Saint-Jean	54	3 591m²	150 logements/ha
Mandela Ouest	152	5 174m²	79 logements/ha
Bas Menus	134	10 534m²	127 logements/ha
Initiatives privées individuelles	19	-	-
Total	**429 logements**		

Projet en cours d'élaboration :

- Les Clozeaux : 160 logements, soit 30 à 45 logements par hectare ;
- Boisville : 210 logements, soit 14 logements par hectare.

2.2. Un important potentiel de renouvellement urbain

Le potentiel de renouvellement urbain a été évalué entre 820 et 1 265 logements en fonction de la densité retenue.

Les dents creuses, secteurs mutables, secteurs de renouvellement urbain potentiels et secteurs d'extension urbaine sur le long terme ont été repérés (cf. carte ci-après) et leur potentiel constructible évalué.

- Les dents creuses sont des gisements fonciers, à savoir tout terrain disponible ou susceptible de le devenir et ne faisant pas déjà l'objet d'un projet ;
- Les secteurs mutables et de renouvellement urbain correspondent à un potentiel foncier optimisable pouvant être créé par division parcellaire ou réaménagement ;
- Les secteurs en extension urbaine sont des espaces actuellement agricoles, situés à la limite du tissu urbain et pouvant servir de réserve foncière pour la commune si le potentiel foncier dans le tissu urbain se trouve sous-utilisé.

	Superficie	Coefficient de rétention foncière	Densité	Potentiel de logements réalisables
Dents creuses	5,2ha	0,5	45 à 80 logements/ha	120 à 210 logements
Secteurs mutables et secteurs de renouvellement urbain	38,6ha	0,4	20 à 30 logements/ha dans le tissu pavillonnaire 45 à 80 logements/ha rue de la République	380 à 605 logements
Extension urbaine ***(sud de la Croix Blanche)***	22ha	0,4	25 à 35 logements/ha	220 à 310 logements
Total	65,8ha			**720 à 1 125 logements**

Le coefficient de rétention foncière permet de prendre en compte le fait que tous les propriétaires ne souhaitent pas vendre. Dans cette logique, le secteur de la Croix Blanche a été identifié comme réserve foncière dans le but de permettre la réalisation de constructions neuves en cas de sous-utilisation du potentiel foncier dans le tissu urbain, d'initiative majoritairement privée.

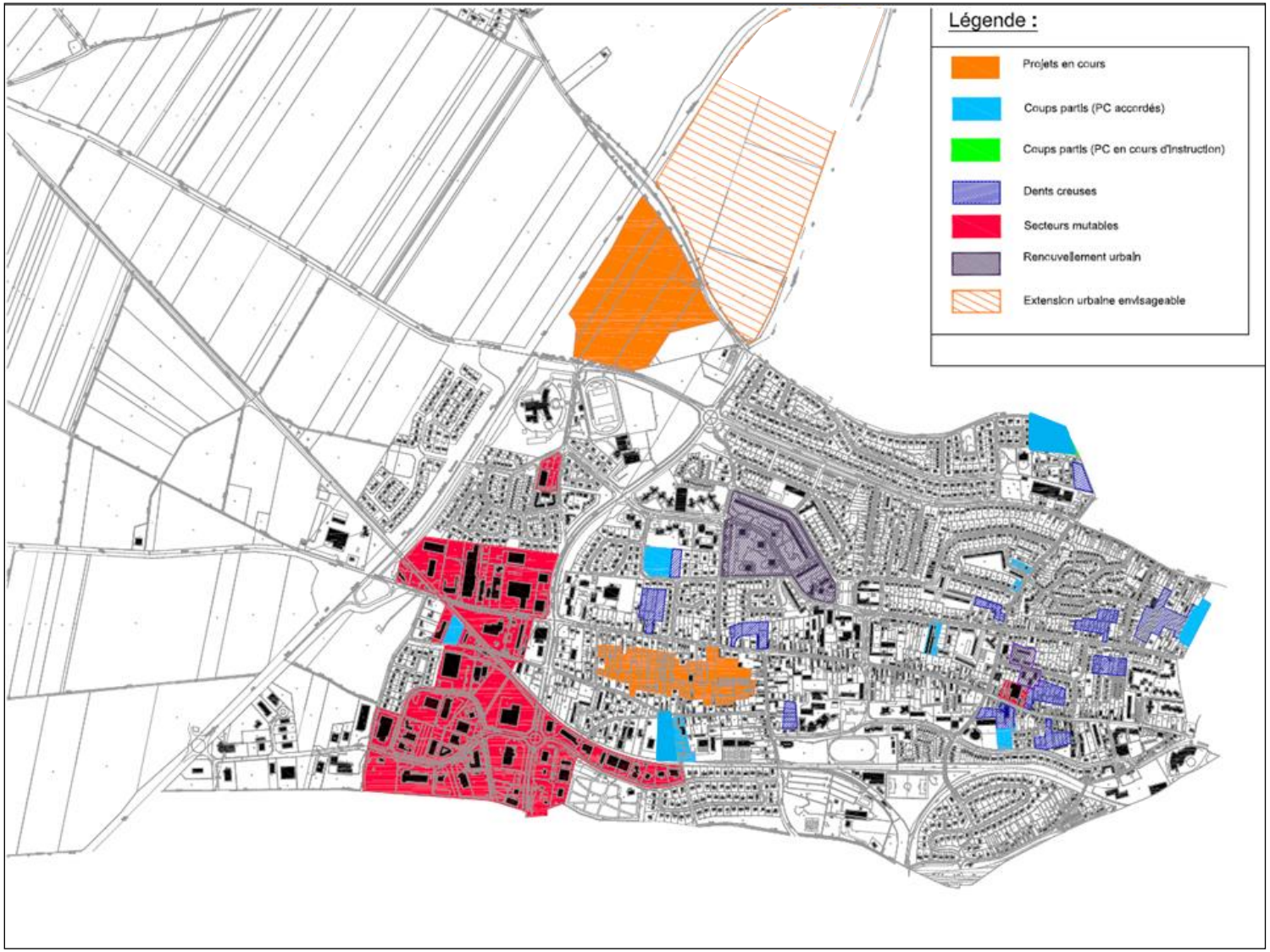
2.3. Un potentiel qui permet de répondre aux besoins en logements du scénario 3

Le potentiel constructible est estimé entre 1 519 et 1 924 logements, en fonction des densités retenues.

Le scénario 3, le plus ambitieux, nécessite la construction de 910 logements**. Le potentiel constructible du territoire permet donc d'atteindre ce scénario de croissance dynamique.**

Il est préconisé de classer le secteur de la Croix Blanche en réserve foncière à long terme pour ne pas aller au-delà des objectifs du scénario 3, qui respecte les objectifs du PLH.

Potentiel constructible du territoire mainvillois : un potentiel important en renouvellement urbain et de nombreux projets déjà engagés



3. LES BESOINS EN EMPLOIS INDUITS PAR LE SCENARIO 3

Les prospectives économiques viennent compléter les prospectives démographiques. Afin de limiter les déplacements automobiles, il est en effet essentiel de créer de l'emploi sur le territoire lorsqu'une commune fait le choix de la croissance démographique.

Les prospectives économiques ont été élaborées à partir des données INSEE du recensement 2007. Elles tiennent également compte des objectifs du SCoT qui affiche une volonté de rééquilibrage en matière de développement économique. Actuellement concentrées à l'est de l'agglomération, l'objectif est de développer les activités économiques au nord et à l'ouest de l'agglomération et, dans une moindre mesure, au sud, en s'appuyant sur les infrastructures de transport structurantes.

3.1. Le scénario 3 – Une croissance dynamique : quelles conséquences sur l'évolution de la population active et des besoins en emplois

Le scénario 3 correspond à une redynamisation de la population active liée à la croissance démographique attendue.

Les hypothèses suivantes sont faites :

- **le taux d'activité** (part des actifs dans la population) **augmente légèrement, passant de 0,48 en 2007 à 0,49 en 2012 et 2020**. Le taux d'activité est directement lié aux évolutions démographiques. On peut supposer que la croissance démographique du scénario 3 va limiter le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages), contribuant ainsi à augmenter la part des actifs ;
- **le nombre d'emplois par actif augmente lui aussi légèrement** pour tenir compte à la fois de la politique de développement économique locale et de l'objectif de rééquilibrage global du SCoT à l'échelle de l'agglomération. Le nombre d'emplois par actif correspond au nombre d'emplois théoriquement proposé aux actifs mainvillois. Il est estimé à 0,67 en 2020 (avec la réalisation du Pôle ouest), contre 0,66 en 2007 et 2012.

Le scénario 3 induit une forte augmentation du nombre d'actifs (+908 actifs entre 2008 et 2020) et la création de 634 emplois, soit 49 emplois par an (cf. tableau ci-dessous).

Evolution de la population active et des emplois entre 1990 et 2020

	1990	1999	2007	2012	2020
Population active	4 826	4 828	4 972	**5 341**	**5 880**
Taux d'activité	0,48	0,48	0,48	**0,49**	**0,49**
Emplois	2 429	2 921	3 306	**3 525**	**3 940**
Nb emplois/actifs	0,50	0,61	0,66	**0,66**	**0,67**

3.2. Le projet Pôle Ouest : un projet d'envergure qui permet de répondre aux besoins en emplois induits par le scénario 3

Les besoins en emplois induits par le scénario 3

	2008-2012	2013-2020	2008-2020
Scénario 3 : **Croissance dynamique**	+ 219 emplois soit +44/an 5ha	+ 415 emplois soit +52/an 10ha	**+ 634 emplois soit +49/an** **15ha**

Remarque : les besoins en foncier ont été calculés avec une densité d'emplois de 42 emplois par hectare, correspondant à celle prévue pour le projet Pôle Ouest.

L'étude de définition et d'aménagement d'un pôle de développement à l'ouest de l'agglomération chartraine prévoit la création de 1 987 emplois à l'horizon 2012 au sein du projet Pôle Ouest et 2 883 emplois supplémentaires à l'horizon 2020, soit un total de 4 870 emplois.

Le projet Pôle Ouest permet ainsi de répondre à la totalité des besoins en emplois nouveaux induits par le scénario 3 et permettra également d'offrir des emplois à l'ensemble des habitants de l'agglomération chartraine.

4. LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES PUBLICS

4.1. Les équipements administratifs

Aucun besoin n'a été identifié dans le diagnostic concernant les équipements administratifs. L'augmentation de la population ne devrait pas induire de nouveaux besoins dans ce domaine.

Mainvilliers bénéficie des équipements administratifs nécessaires à une commune de 12 000 habitants et est située à proximité immédiate de la ville-préfecture de département, Chartres. Celle-ci est accessible à pied ou en transports en commun.

Un travail doit cependant être mené pour une meilleure identification du centre ville et de ses équipements. Plus qu'un renforcement des équipements, il s'agit surtout d'une mise en valeur paysagère et d'une affirmation du caractère urbain du centre ville.

4.2. Les équipements de la petite enfance

L'offre actuelle – Rappel :

- **460 enfants de moins de 3 ans en 2007** (source : INSEE, recensement de la population)
- une **crèche familiale** : 14 **assistantes maternelles** gardant **39 enfants à temps plein et 4 à temps partiel**
- une **structure multi-accueil** de 20 places en accueil régulier et 5 en accueil occasionnel avec **150 inscrits**
- **193 enfants** sont donc **concernés** par ces modes de garde**,** soit un **taux de service** (nombre d'enfants gardés/nombre d'enfants de moins de 3 ans) de **42%**

- **Taux d'accueil collectif et familial : 15 places pour 100 enfants de moins de 3 ans**
- Un **taux d'accueil à Mainvilliers équivalent à la moyenne nationale** (14,6 places pour 100 enfants de moins de 3 ans)

Prospectives à l'horizon 2020

Deux hypothèses ont été faites pour le calcul du nombre de places à réaliser à l'horizon 2020 :

- une hypothèse basse avec un taux d'accueil constant (15 places pour 100 enfants de moins de 3 ans) ;
- une hypothèse haute avec une amélioration de l'offre d'accueil (18 places pour 100 enfants de moins de 3 ans).

La mise en œuvre du scénario 3 induit la création de 7 à 24 berceaux supplémentaires en fonction de l'hypothèse retenue.

	Estimation de la part des moins de 3 ans en 2020	Nombre total de places en 2020 (crèche familiale et multi-accueil)	Nombre de places à créer à l'horizon 2020
Scénario 3 : Croissance dynamique	510	74 à 91	**7 à 24**

4.3. Les équipements scolaires

L'offre actuelle – Rappel :

La commune de Mainvilliers bénéficie d'un bon niveau d'équipements scolaires.

Le taux de remplissage est actuellement assez faible avec 82% pour les écoles maternelles et 69% pour les écoles élémentaires, offrant ainsi un fort potentiel pour l'accueil de nouveaux élèves.

Capacité d'accueil des écoles primaires

Type d'école	Nom	Nombre d'inscrits en 2009	Capacité d'accueil
Maternelle	Coubertin	119	151
Maternelle	Jean Zay	127	162
Maternelle	Victor Hugo	126	150
Maternelle	Gambetta	73	82
Total écoles maternelles		**445**	**545**
Élémentaire	Coubertin	183	232
Élémentaire	Jean Zay	174	212
Élémentaire	Émile Zola	190	346
Total écoles élémentaires		**547**	**790**

Source : Mairie de Mainvilliers

Prospectives à l'horizon 2020

Pour évaluer les besoins en équipements scolaires, les ratios constatés en 2009 ont été repris :

- 0,10 place en école maternelle par ménage ;
- 0,12 place en école élémentaire par ménage.

10 places sont à créer en école maternelle. Aucun besoin n'est identifié pour les écoles élémentaires.

	Nombre total de places en maternelle Estimations pour 2020	Nombre de places à créer à l'horizon 2020	Nombre total de places en élémentaire Estimations pour 2020	Nombre de places à créer à l'horizon 2020
Scénario 3 : Croissance dynamique	555	10	680	**0**

4.4. Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

Mainvilliers dispose d'une bonne offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs. Quelques manques ont été pointés, notamment un gymnase. Les pôles d'équipements existants disposent encore de foncier disponible permettant la réalisation de ces équipements complémentaires.

4.5. Les équipements de santé

Mainvilliers bénéficie de la présence d'un équipement de santé structurant à l'échelle de l'agglomération : la clinique Saint-François. Aucun besoin d'extension n'a été identifié.

4.6. Les besoins en transports en commun et en liaisons douces

L'amélioration du réseau de transports en commun est actuellement à l'étude avec l'élaboration (en cours) du Plan de Déplacements Urbains. Un des scénarios envisagés par le PDU prévoit la desserte du territoire mainvillois par un bus à haut niveau de fréquence qui permettrait de desservir le centre ville de Mainvilliers, le pôle d'emplois Vallier-pôle Ouest et la gare de Chartres.

Actuellement, le réseau de bus est peu concurrentiel par rapport à l'automobile et, dans une moindre mesure, par rapport à la marche à pied.

Le hameau de Seresville souffre aujourd'hui d'une très mauvaise desserte en transports en commun qui devrait, néanmoins, s'améliorer avec la mise en place d'un système de transports à la demande à l'échelle de l'agglomération.

Concernant les déplacements doux, le Plan Vert de l'agglomération vise à constituer un réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire de Chartres Métropole. Certains tronçons ont déjà été réalisés, mais d'autres font défaut, notamment vers Seresville et la vallée du Couasnon, poumon vert à l'échelle de l'agglomération.

5. LES BESOINS EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

Les besoins en matière d'environnement ont été évalués par le bureau d'études en charge de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®). Ils sont récapitulés dans le tableau ci-après.

	Besoins induits par le scénario 3 sur l'environnement
Gestion de l'eau	**Eaux usées** : la nouvelle station d'épuration prévue dans le SCoT sur le territoire de Mainvilliers permettra de répondre aux besoins **Eaux pluviales** : nécessité de limiter les rejets d'eau pluviale, prévoir de gérer les eaux à la parcelle pour réduire les volumes
Espaces verts et biodiversité	Aménager un réseau d'espaces verts en complémentarité des opérations de construction et en protégeant certains cœurs d'îlots
Formes urbaines	Rechercher de la mixité dans les quartiers et développer des typologies intermédiaires Prévoir une densité plus forte autour des pôles de centralité et des lignes de transport en commun
Déchets	L'AEU préconise à la commune de se fixer un objectif de réduction des ordures ménagères de 7% jusqu'en 2020 et d'augmentation de la part des déchets recyclables de 10% par an pendant 8 ans, puis une stabilisation ensuite. Ces objectifs permettraient de compenser la hausse de population et même de voir la production de déchets ménagers diminuer d'environ 125kg/habitant sur la période 2008-2020.
Energie	L'AEU a également évalué les besoins en énergie induits par le scénario 3. Les hypothèses de calcul suivantes ont été faites : - une taille moyenne des logements de 80m² ; - pour la période 2008-2012 : 50% des logements en RT2005 (110kWh/m²/an) et 50% des logements en BBC (50kWh/m²/an) ; - pour la période 2013-2020 : 50% des logements en BBC (50kWh/m²/an) et 50% des logements passifs. Les besoins en énergie s'élèvent ainsi à $3{,}3610^{6}$kWh/an pour la période 2008-2020.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

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, forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».*

De plus, il *« 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 les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Les enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et le choix d'un scénario de croissance soutenue au regard de l'analyse des besoins ont permis à la commune de définir trois axes prioritaires pour l'aménagement du territoire à l'aune du PLU, à savoir :

- **Une ville dynamique, un développement cohérent ;**
- **Une ville pour tous, un cadre de vie préservé ;**
- **L'environnement au cœur du projet.**

L'engagement autour de ces objectifs est ensuite traduit dans le règlement et le zonage qui permettent la mise en œuvre du projet politique de façon concrète, sur le territoire.

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

Cet axe présente les principaux objectifs de développement de la ville pour lesquels les enjeux dépassent le cadre communal (grands enjeux d'agglomération et réponses en termes d'emplois, d'habitat, de transports, etc.). Il permet d'affirmer la position de Mainvilliers dans l'agglomération chartraine et de mettre en avant sa situation stratégique dans un secteur attractif, proche des grands nœuds de communication. Il favorise également le développement des potentialités de ce territoire en s'appuyant sur ses principaux atouts.

1.1. Accompagner la demande en logements par un développement de l'offre

Organiser la croissance démographique

Mainvilliers s'inscrit dans un contexte intercommunal de déclin démographique et de perte progressive d'attractivité. Alors même que la commune attire tous les ans de nombreux habitants, elle peine à en retenir une grande partie. Près de 30% de la population communale n'habitait pas Mainvilliers 5 ans auparavant.

De fait, la commune ne maintient son niveau démographique que grâce à l'apport dynamique de son solde naturel. Or, la ville souhaite non seulement assurer le maintien de ses habitants, mais aussi faire croître sa population. L'objectif affiché dans le PADD est d'atteindre 12 000 habitants à l'horizon 2020. Un tel résultat ne sera réalisable que par la mise en place d'un rythme soutenu de construction de logements neufs. C'est pourquoi, et conformément aux objectifs retenus dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Chartres Métropole, Mainvilliers souhaite engager la construction annuelle moyenne de 70 logements, qui permettront à la commune de répondre aux enjeux de son territoire en termes d'attractivité mais aussi d'affirmer sa position de pôle dynamique de l'agglomération chartraine.

Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire

Le turn-over résidentiel observé à Mainvilliers indique que ce sont essentiellement les jeunes ménages qui quittent le territoire. En effet, la gamme de logements du parc mainvillois est relativement diversifiée du point de vue du prix (locatif libre, locatif social et accession à la propriété), mais l'est beaucoup moins du point de vue de la taille.

Il s'agit dès lors de pouvoir améliorer l'offre locative, notamment par la construction de petits logements pour les personnes âgées et les jeunes, très recherchés mais peu représentés sur le territoire communal. Or cette carence est un handicap de poids face aux phénomènes structurels de desserrement des ménages, de vieillissement de la population et de faiblesse globale des revenus moyens des habitants de Mainvilliers.

In fine, on remarque que le fort taux de constructions neuves prévu pour les dix prochaines années est une occasion de choix pour mettre en place une politique de l'habitat qui puisse offrir non seulement un parcours résidentiel complet sur l'ensemble du territoire, mais aussi attirer de nouveaux ménages et les retenir sur place. Il s'agit donc ici d'un levier majeur d'attractivité territoriale tout autant qu'une réponse à l'enjeu de croissance démographique, identifié par la municipalité.

Mettre en œuvre une politique foncière maîtrisée pour aller vers une vraie mixité sociale

L'accueil de 2 000 personnes supplémentaires d'ici à 2020 représente une occasion pour la municipalité de densifier son cœur urbain et d'urbaniser uniquement les secteurs qui auront été identifiés comme prioritaires, au regard du diagnostic territorial. Une telle politique foncière raisonnée, mettant en avant le modèle de la compacité urbaine, permet :

- de protéger les espaces naturels et agricoles remarquables du territoire, qui viennent renforcer son rayonnement et préserver son cadre de vie de qualité ;
- de faire émerger une dynamique de mixité sociale en favorisant une répartition plus élargie et plus équilibrée de l'offre en logements ;
- de rendre plus qualitatifs des espaces urbains souvent porteurs d'une mauvaise image (friches urbaines, dents creuses, etc.).

1.2. Donner les moyens d'une mobilité durable

Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et organiser la mobilité durable à l'échelle communale

65,4% des actifs mainvillois de plus de 15 ans ayant un emploi se rendent à leur lieu de travail en véhicule motorisé et cette part ne diminue que très peu concernant les actifs qui travaillent à Mainvilliers même (55,3%). Il est donc question de réduire l'usage de la voiture particulière, en particulier pour ceux-ci, afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et de limiter les nuisances relatives à l'usage de la voiture (bruit, pollution atmosphérique et conséquences sanitaires qu'elles induisent, insécurité routière).

L'ambition de croissance démographique de la commune de Mainvilliers, les différentes opérations de renouvellement urbain ainsi que la programmation de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont autant d'arguments dont s'est saisie la municipalité pour réorganiser la desserte de la ville, améliorer son accessibilité et favoriser le recours aux modes de transports doux qu'il s'agisse de déplacements à vocation de loisirs ou utilitaires. Disposant de nombreux atouts pour répondre à ces différents enjeux, la ville de Mainvilliers souhaite faire émerger un modèle de mobilité durable à l'échelle de la commune et en cohérence avec l'agglomération chartraine, dans le but d'améliorer le fonctionnement urbain de son territoire. Des projets et réflexions sont déjà en cours dans la commune pour atteindre cet objectif réaffirmé dans le PADD : développement du stationnement vélo, création de pistes cyclables, mise en œuvre d'un schéma directeur cyclable.

Faire du réseau de bus la colonne vertébrale de la mobilité mainvilloise

Opérer un report modal vers le réseau de transport en commun constitue l'enjeu majeur de réduction de l'usage de la voiture. Bien que la ville soit dotée de plusieurs lignes de bus de différents gabarits (locale, communautaire et départementale), seuls 18% des habitants empruntent ce moyen de transport pour se rendre à leur travail. Il apparaît dès lors primordial de remettre le réseau Filibus au cœur de l'organisation urbaine de Mainvilliers, permettant d'en relier les différentes centralités (d'équipements, de commerces, de services, de loisirs et d'emplois), suivant un axe pôle gare – centre ville – Vallier. Cette ligne structurante, identifiée dans l'un des scénarios du Plan de Déplacements Urbains (PDU) en cours d'élaboration, a la vocation de devenir la colonne vertébrale des mobilités communales, sur laquelle les différentes liaisons douces pourraient venir s'appuyer dans une logique multimodale.

Très avancé d'un point de vue quantitatif, le réseau Filibus est en cours d'amélioration sur le plan qualitatif (information voyageurs, billettique) afin de le rendre plus performant et d'attirer encore plus d'usagers. Enfin, dans le cadre du réaménagement du pôle gare de Chartres, situé en limite sud-est de la commune de Mainvilliers, la restructuration du réseau de bus, ainsi que l'élaboration, en cours, du PDU sont aussi une occasion d'améliorer la desserte de ce futur pôle

multimodal, dont l'accessibilité est aujourd'hui difficile, notamment à cause du trafic automobile très dense à ses abords.

La commune a également entamé une réflexion concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite avec la mise en place éventuelle d'un PMAV (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie). Le document est en cours d'achèvement.

Favoriser le développement des liaisons douces

La commune de Mainvilliers bénéficie aujourd'hui d'une organisation urbaine de proximité où les déplacements internes sont largement favorisés. En effet, les différents équipements, commerces et services se situent tous dans un rayon relativement proche du centre ville (entre 600 et 1 200 mètres de distance en moyenne). C'est là une condition importante de réussite du déploiement d'un maillage de liaisons douces au sein du territoire communal. De plus, la très grande proximité avec le pôle gare de la ville de Chartres est également un atout du point de vue de l'utilisation des modes doux, notamment au regard de la future restructuration de ce dernier, dont la vocation multimodale va être affirmée.

Le renforcement des liaisons douces apparaît dès lors comme une nécessité car :

- il participe à l'amélioration des accès aux commerces, au lieu de travail à partir du domicile par la requalification des axes de transport structurants (plus grand partage modal) qui traversent Mainvilliers et la relient aux autres communes et qui sont porteurs de nuisances urbaines ;
- il facilite l'accessibilité des espaces de respiration au sein de la commune, notamment les grandes étendues agricoles (plateau de Seresville) et les espaces boisés (vallée du Couasnon) ;
- il renforce l'identité en créant un axe vert entre la vallée du Couasnon, le hameau de Séresville et le centre ville. Cet axe vert, structurant pour l'ensemble du réseau de liaisons douces mainvillois, mais également inscrit dans le Plan Vert de l'agglomération chartraine, fait d'ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour favoriser sa mise en œuvre.

Alors que ce réseau pâtit aujourd'hui de nombreuses coupures, le schéma de développement cyclable, en cours d'élaboration, et le Plan Vert de l'agglomération devront contribuer à son développement en améliorant les niveaux de confort et la sécurité afin d'inciter de plus en plus d'usagers à l'emprunter.

1.3. Maintenir un tissu économique diversifié

S'appuyer sur la dynamique de rééquilibrage pour renforcer le rôle de Mainvilliers en matière d'emplois

La création du Pôle Ouest vient répondre aux objectifs de rééquilibrage économique, déterminés dans le SCoT de l'agglomération chartraine. En effet, le développement économique se fait aujourd'hui principalement dans la partie Est de l'agglomération qui arrive bientôt à saturation en termes d'équilibres fonciers et de déplacements. Au-delà de l'échelle communautaire, le développement de ces secteurs d'activités constitue également un impératif pour la commune, dont une large majorité des habitants travaillent à l'extérieur. Il s'agit donc ici de répondre à un besoin local en termes d'emplois et ce pour deux raisons :

- renforcer l'attractivité du territoire en matière d'emplois afin d'attirer de nouveaux habitants ;
- permettre une réduction des déplacements vers Chartres et les autres communes de l'agglomération et favoriser une hausse de l'utilisation des modes doux ainsi qu'une réduction des flux de transit sur les axes structurants de la commune.

Permettre le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel

Dans un contexte concurrentiel très fort, du fait de la proximité immédiate avec Chartres, le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales dans le tissu urbain est un enjeu majeur à l'échelle communale. Non seulement ces activités sont des moteurs d'attractivité territoriale car elles créent des espaces de proximité urbaine, qui sont à la fois porteurs de l'image et de la qualité du cadre de vie mainvillois, mais elles permettent également de réduire

les déplacements motorisés vers Chartres, dont l'armature commerciale est beaucoup plus structurée.

Compte tenu de l'absence d'un cœur commercial de type classique à Mainvilliers (« cœur de ville »), la préservation des pôles commerciaux, le long de la rue de la République notamment, est primordiale. C'est pourquoi le traitement de leurs abords doit être amélioré et leur accessibilité en modes doux facilitée.

Le tissu économique implique que certaines activités, en particulier artisanales, soient implantées dans le tissu urbain résidentiel. Leur maintien est essentiel pour la vitalité économique de la commune mais est conditionné par la réduction des possibles conflits d'usages avec les riverains. Ainsi, les entreprises artisanales installées en plein secteur résidentiel doivent y exercer des activités compatibles avec l'habitat.

Limiter la consommation des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture pérenne et permettre la diversification de l'agriculture

Près de 40% de la surface communale sont occupés par des terres agricoles qui participent grandement de la qualité paysagère et du cadre de vie de Mainvilliers. En outre, l'activité agricole mainvilloise a un poids économique important à l'échelle communale. Aujourd'hui, ces espaces subissent des pressions foncières fortes, du fait de l'extension urbaine de Mainvilliers. La conservation de ces espaces constitue donc un enjeu majeur pour la commune et son attractivité.

Depuis quelques années, se développent également de nouveaux systèmes de production, plus proches des consommateurs, notamment par la mise en place d'exploitations qui utilisent les circuits courts pour alimenter principalement les consommateurs mainvillois et une partie des habitants de l'agglomération chartraine. De tels systèmes productifs locaux sont à préserver et valoriser, particulièrement dans ce contexte périurbain, car ils sont porteurs d'une image positive pour la commune. En outre, la mise en place de zones dédiées à ce type d'exploitations agricoles permet de consolider les franges agricoles et naturelles de Mainvilliers et de contenir le front urbain de la ville, constituant ainsi un levier majeur de conservation de la surface agricole utile. Le développement des circuits courts traduit également la volonté de la commune de Mainvilliers de contribuer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre liées au transport des marchandises et ainsi d'apporter une réponse à un enjeu aussi bien d'une échelle globale que locale.

Enfin, la prise en compte de ces espaces vient appuyer la réflexion autour des conflits d'usage entre agriculteurs et riverains, notamment dans le cas des fermes et constructions agricoles implantées à proximité du tissu urbain de la commune.

2. UNE VILLE POUR TOUS UN CADRE DE VIE PRESERVE

Comme cela a été soulevé à plusieurs reprises dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, les caractéristiques urbaines et paysagères mainvilloises, font de ce territoire un espace très agréable à vivre. Le PADD vient affirmer ce constat et créer les conditions d'optimisation de l'attractivité de Mainvilliers, notamment par un développement urbain maîtrisé, qui :

- limiter la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles sur le territoire ;
- souligne la nécessité de donner plus de lisibilité au tissu urbanisé en favorisant l'affirmation d'un centre-ville, le renouvellement urbain et la densification, qui viennent renforcer la logique de proximité ;
- affirme le besoin de mieux relier les différentes entités paysagères communales entre elles afin d'améliorer l'organisation du territoire, par la mise en place d'un maillage multimodal structurant (modes doux et axe de transport en commun) ;
- préserve ainsi les espaces naturels et agricoles remarquables qui construisent l'identité de la commune.

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

La production urbaine ne peut se faire en dehors des secteurs identifiés comme prioritaires pour le développement du territoire du SCoT de Chartres Métropole. Il s'agit notamment à Mainvilliers, dans le cas des constructions nouvelles à usage d'habitation, de ne pas étendre l'urbanisation en dehors des terrains que délimite la rocade. Afin de répondre aux objectifs de construction neuve fixés par le PLH de l'agglomération chartraine, le PADD privilégie le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain.

Le PADD affirme également que les extensions urbaines ne devront être réalisées que dans la continuité du tissu urbain de façon à limiter l'étalement urbain. Il introduit également une logique de phasage puisqu'il indique que les espaces à urbaniser ne devront être ouverts à de nouvelles implantations que si nécessaire, c'est-à-dire seulement dans l'hypothèse où les opportunités dans le tissu urbain ne seraient pas suffisantes pour accueillir les programmes envisagés.

Dans cette logique, le PADD affirme que les zones à urbaniser doivent être restreintes, dans leur nombre comme dans leur superficie. La Croix Blanche doit être considérée comme une réserve foncière qui pourra être urbanisée mais en partie seulement de façon à limiter la consommation des espaces agricoles actuellement présents en ce lieu et à protéger les vues majeures sur la cathédrale de Chartres.

De plus, les extensions urbaines sont strictement proscrites dans le hameau de Seresville afin de conserver les caractéristiques remarquables de son bâti traditionnel. Cette orientation garantit également la préservation et le maintien du plateau agricole de Seresville et des différentes activités qui y sont pratiquées, aux fortes potentialités économiques et touristiques.

Le projet précise les orientations visant à favoriser les formes urbaines denses dans les nouveaux espaces amenés à être urbanisés. En effet, qu'il s'agisse d'espaces à vocation économique ou d'habitat, les nouvelles constructions devront privilégier des implantations et des gabarits permettant une certaine compacité du bâti avec toujours pour objectif d'optimiser toute nouvelle utilisation d'espace agricole ou naturelle.

Enfin, la diversification des activités agricoles et notamment des modes d'exploitation, comme vu (agriculture périurbaine, circuits courts), est une opportunité de renforcer le front agricole en limites urbaines et ainsi d'en limiter les extensions

Privilégier le renouvellement urbain et densifier certains secteurs du territoire

La construction de 70 logements par an d'ici à 2020 à Mainvilliers, conformément aux objectifs fixés par le PLH de l'agglomération chartraine, ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels et agricoles. C'est pourquoi cette orientation du PADD vise à optimiser le tissu urbanisé existant par de la densification et du renouvellement urbain. Non seulement cela permet de ne pas empiéter sur les terres agricoles et naturelles qui ont vocation à être conservées, mais cela favorise également l'émergence d'une certaine mixité fonctionnelle et sociale, créatrice de lieux de rencontres et vecteur de réduction des déplacements motorisés.

Il s'agit donc ici d'un levier d'amélioration de la qualité globale du cadre de vie mainvillois. La municipalité a choisi de mettre en avant quatre axes majeurs :

- la densification prioritaire des abords du futur axe fort de transport en commun, qui permettra une amélioration de la desserte des secteurs d'habitat futur. Elle affirme également le caractère urbain de cet axe structurant, au travers notamment des préconisations édictées dans le règlement du PLU. Celles-ci visent, en particulier au niveau du cœur de ville, à prescrire l'implantation à l'alignement des nouvelles constructions, afin de constituer un front bâti continu qui améliore le paysage urbain et valorise l'appareil commercial existant. En outre, la hauteur règlementaire des constructions y est relevée, permettant l'installation d'un nombre plus important de logements. Enfin, la mise en place d'un nombre de places de stationnement limité, mais significatif tant que l'agglomération ne met pas en place sur la commune au moins une ligne de bus à haut niveau de fréquence et un parking relais et que la ville n'a pas réalisé (ce qui est une priorité pour elle) un réseau cyclable desservant de façon satisfaisante les principaux équipements et pôles commerciaux communaux, est un moyen supplémentaire de report modal, de la voiture particulière vers les transports alternatifs, particulièrement dans un contexte de densité de l'offre en transport en commun, actuelle et à venir ;
- outre le projet des Clozeaux déjà initié, la réappropriation des dents creuses et des friches urbaines doit être appuyée. Elle permet de densifier le tissu urbanisé, d'augmenter la qualité du cadre urbain et de mettre en valeur l'image parfois négative de ces espaces intermédiaires. La valorisation de certains espaces dégradés ou peu qualitatif (secteur Tallemont, ZA du Vallier) vient renforcer l'attractivité de la commune et permet de la pérenniser ;
- la mutabilité des secteurs d'habitat pavillonnaire, dont les parcelles sont souvent de grande taille. Ainsi, le règlement du PLU autorise, avec plus de souplesse qu'auparavant, l'extension du bâti existant ou encore l'évolution de certaines zones vers de l'habitat intermédiaire ;

- le développement d'un réseau de liaisons douces efficace, grâce à ces programmes de densification ou de renouvellement, qui garantit la bonne intégration des zones d'urbanisation futures (Boisville, Clozeaux) au tissu existant et assure de fait la mise en cohérence de ces futures opérations avec le fonctionnement urbain global actuel.

Si les opportunités, dont la mutation du secteur des Vallier, ne sont pas suffisantes pour respecter les objectifs de population fixés dans le PADD et de logements fixés par le PLH, la ville initiera l'urbanisation de la Croix Blanche.

Renforcer l'urbanité du centre ville

Aujourd'hui, la structuration du tissu urbain offre assez peu de lisibilité. Néanmoins, l'arrivée prochaine d'une ligne structurante de type BHNS (Bus à Haut Niveau de Service), ainsi que les différentes opérations de densification et de renouvellement, sont une opportunité pour la municipalité d'améliorer cette situation. Bien que le plateau urbanisé de Mainvilliers soit organisé de manière linéaire, le PADD entend remettre le centre ville au cœur de l'organisation urbaine, notamment en affirmant son urbanité et en faisant croître son rayonnement et son attractivité. Aujourd'hui peu repérable, la municipalité a l'ambition de le rendre plus efficace et d'en faire une véritable centralité :

- économique, par la valorisation des activités commerciales et de services de proximité. Il est notamment envisagé de redéfinir son périmètre et de faire de la place du Marché le poumon commercial de la commune ;
- de services publics, par l'accroissement de l'attractivité des équipements structurants du territoire qui y sont implantés. Il s'agit ici d'améliorer leur desserte par les modes doux (création d'aires de stationnement pour les vélos), leur accessibilité par les personnes à mobilité réduite et leur image, par le renforcement de leur signalétique ;
- de loisirs et de détente, par le maintien des qualités spatiales et le renforcement de celles des espaces de récréation (espaces verts, espaces publics). Il est envisagé par exemple de créer un square public qui permettrait d'améliorer l'image de ce centre ville et d'augmenter ainsi son rayonnement sur les quartiers alentours ;
- de mobilité renforcée, en lien avec le futur axe structurant de transport en commun et avec le développement d'un maillage de liaisons douces qui permettront de mettre en avant la logique de proximité de ce quartier. Ainsi, la mise en place d'un pôle multimodal à l'échelle de la commune dans ce secteur garantira son excellente desserte et véhiculera une image très positive au sein du territoire communal.

Une vie locale encore plus dynamique

Il est question ici de pouvoir optimiser la mixité fonctionnelle. Afin d'améliorer le cadre de vie de Mainvilliers, la municipalité a choisi de favoriser une certaine mixité fonctionnelle (commerce, habitat, équipements) à l'échelle des quartiers, au travers de :

- la préservation des commerces de proximité, le long de certains linéaires commerciaux attractifs et dynamiques ;
- la création des conditions d'une vie locale de qualité qui incite à réduire les déplacements motorisés et accroît les échanges sociaux.

De fait, faire émerger une vie locale agréable, où la proximité est au cœur du fonctionnement urbain relève de trois niveaux d'enjeux :

- l'armature commerciale communale dont la visibilité et l'accessibilité doivent être consolidées. En effet, faciliter la desserte des commerces en modes alternatifs à la voiture et mettre en place une signalétique plus efficace sont des enjeux forts, pour lesquels une réponse adaptée permettra le maintien et la consolidation des commerces de proximité et réduira l'évasion commerciale vers la ville de Chartres, notamment pour les grandes surfaces alimentaires. Il est alors question de conforter la place des polarités existantes, dans les quartiers Gambetta et Tallemont. Le rayonnement des deux pôles commerciaux de la rue de la République doit aussi être soutenu et pourra s'appuyer sur les locomotives commerciales existantes.
- l'offre en équipements, pour laquelle l'ambition est de la promouvoir en tant que moteur de la vie locale et créatrice de proximité. Dans la perspective de pouvoir répondre aux besoins en logements de la population communale, tout en n'introduisant pas de déséquilibres

nouveaux dans l'organisation quotidienne urbaine, il s'agira de mener de concert les futurs projets urbains avec les besoins en équipements des nouveaux habitants en améliorant ainsi l'offre (culturelle, petite enfance, loisirs) parfois limitée sur la commune et en anticipant les besoins en équipements sanitaires et médicaux, dans un contexte généralisé de vieillissement de la population. L'accent est mis en particulier sur les équipements culturels et sportifs (réhabilitation du site de la piscine des Vauroux) dont le périmètre d'attractivité est souvent d'échelle intercommunale.

- les espaces publics qui sont aussi des catalyseurs important de vie locale et de proximité. Dès lors, veiller à leur égale répartition sur l'ensemble du territoire communal semble primordial. Ils doivent non seulement être de qualité mais aussi être dotés d'une desserte performante. La mise en place de multiples liaisons douces et le renforcement de la trame verte communale, sont autant d'outils qui permettront leur mise en valeur. Afin de renforcer leur attractivité, le développement de projets participatifs liés au patrimoine végétal local sera une opportunité pour améliorer leur visibilité et participer de leur attractivité.

- le développement du réseau de fibre optique et d'accès aux nouvelles technologies de communication devra également être favorisé sur l'ensemble du territoire de façon à répondre aux besoins des entreprises et des particuliers.

Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire

Le patrimoine bâti mainvillois constitue un atout fort de l'attractivité de la commune, au même titre que sa richesse naturelle et paysagère. Dès lors, leur préservation est un enjeu majeur d'amélioration du rayonnement communal, dans un contexte d'agglomération marqué par la forte affluence touristique relative à la cathédrale de Chartres. On peut donc identifier deux axes d'intervention principaux :

- Concernant, d'une part, le patrimoine bâti, il est question d'en améliorer la connaissance. La mise en œuvre d'un inventaire des éléments patrimoniaux remarquables permet de favoriser leur préservation. Cette identification est également inscrite au PLU qui permet une protection règlementaire de ces différents éléments architecturaux. Il est alors préconisé de préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Séresville et des rues anciennes de Mainvilliers (rue de la République, rue Paul Bert, avenue Pierre Chesnais, etc.) qui sont autant de témoins historiques des évolutions de la ville et des porteurs symboliques de son identité. La conservation de cônes de vues sur la cathédrale de Chartres permet de créer une continuité patrimoniale avec Chartres.

- Concernant, d'autre part, le patrimoine naturel, très riche à Mainvilliers, dont la surface totale est composée à plus de 70% d'espaces non urbanisés et dont la conservation représente un enjeu central de renforcement de l'identité mainvilloise. Celle-ci peut s'appuyer sur l'inventaire de la biodiversité communale, véritable opportunité pour la municipalité de rendre encore plus cohérente l'unité paysagère et environnementale du territoire. Ainsi, la mise en place de continuités écologiques qui permettent de relier les espaces boisés du nord du territoire (la vallée du Couasnon, notamment) avec les espaces verts urbains (parcs, jardins privatifs, etc.) participent de cette logique unificatrice. Cette trame verte vient également renforcer le maillage du territoire par les liaisons douces qui l'empruntent par endroits. Enfin, l'identification fine de ces espaces paysagers de qualité sert de levier à la mise en place de zones de transition de qualité entre espaces urbanisés et naturels. Ainsi, les espaces verts publics, les coulées vertes et les autres secteurs dédiés à l'agriculture périurbaine créent de réelles zones tampons entre des espaces aux finalités bien différentes mais aux interrelations fortes, notamment dans le cadre de l'amélioration de la qualité de vie des Mainvillois.

Faire connaître ce patrimoine au grand public est aussi un objectif important dans l'optique de sa protection, c'est pourquoi il est envisagé de mettre en place un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et naturel, qui est une manière de faire prendre conscience aux habitants de la fragilité et de la sensibilité de ces milieux. Enfin, faciliter leur accessibilité permet de renforcer la qualité de vie des habitants pour lesquels il s'agit d'espace de respiration et de détente.

Les entrées de ville du territoire devront faire l'objet d'une attention particulière de façon à organiser les aménagements sur ces espaces stratégiques en termes de lisibilité et d'image de la ville. En effet, ces espaces constituent la première

image de la commune et communiquent sur son identité. Elles doivent donc accueillir des aménagements qualitatifs. Le PADD de Mainvilliers concentre plus particulièrement son attention sur les espaces du rond-point de l'Europe et le pôle ouest.

3. L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

Cet axe permet un maintien de la qualité du cadre de vie de Mainvilliers, mais aussi une valorisation de la richesse environnementale du site. Ces deux aspects sont des moteurs puissants de développement de l'attractivité du territoire. L'interaction entre espaces urbains et naturels ou agricoles est très forte sur le territoire communal, il s'agit donc d'y garantir un équilibre harmonieux et ce à trois niveaux : du point de vue de la richesse paysagère qu'il induit et donc des activités qu'il permet (de loisirs et de détente) ; du point de vue de la préservation des espaces naturels et agricoles et à ce titre du maintien des activités agricoles sur le site ; enfin, du point de vue de la limitation des consommations énergétiques. Ainsi, la commune participera à la préservation des ressources naturelles de la planète.

C'est pour répondre à ces enjeux de manière intégrée, transverse et pertinente que la commune de Mainvilliers a pris l'initiative de construire son PLU au travers d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), démarche qui met les problématiques environnementales au cœur des dispositifs de stratégie territoriale.

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

Diminuer la dépendance énergétique des bâtiments existants et à venir

Le parc de logement mainvillois est assez ancien et, de ce fait, n'est pas particulièrement performant du point de vue énergétique, notamment thermique. Afin de limiter l'impact sur l'environnement mais aussi de réduire le risque de précarité énergétique pour les ménages les plus fragiles, deux types d'intervention doivent être envisagées :

- l'amélioration, d'une part, de la performance énergétique du bâti existant, en optimisant l'isolation thermique et l'étanchéité à l'air ;
- l'atteinte, d'autre part, de la haute performance énergétique des constructions neuves, par l'utilisation accrue des énergies renouvelables.

Ainsi, les grands projets de développement urbain, comme les secteurs Boisville ou Clozeaux, de renouvellement comme le secteur Tallemont ou de reconversion comme la zone du Vallier devront s'inscrire résolument dans une logique volontariste de réduction des consommations énergétiques. N'oublions pas que le secteur du bâtiment est, en France, le second poste le plus émetteur de gaz à effet de serre, après les transports.

Rendre performant le réseau calorifique existant et appuyer le futur réseau sur les énergies renouvelables

La question des dépenses thermiques dans le bâtiment est particulièrement prégnante à Mainvilliers. C'est pourquoi, la municipalité envisage d'étudier la possibilité de mettre en place un service public de réseau de qui puisse s'appuyer sur le réseau existant et à la condition de desservir des espaces densément urbanisés, afin de pouvoir faire jouer la densité énergétique (équipements publics, habitat collectif). La commune souhaite également envisager les possibilités de mise en place d'un réseau calorifique utilisant des énergies renouvelables, issues notamment des gisements locaux (valorisation des déchets, bois-énergie, géothermie, etc.). Une telle mesure serait un moyen non négligeable de faire baisser la dépendance des habitants aux énergies fossiles polluantes.

Favoriser la structuration d'une trame verte et bleue

La vallée du Couasnon, qui a gardé son caractère naturel, doit pouvoir être plus accessible au public. Améliorer ses accès est donc un enjeu important. Permettre l'augmentation de la fréquentation de ce site ne doit pas pour autant se faire au détriment de sa préservation. Pour Mainvilliers, c'est une opportunité de pouvoir mettre en valeur son patrimoine naturel et de biodiversité. Ces actions permettent de prévenir toute activité humaine qui serait préjudiciable à cette vallée et à sa formation végétale tout en préservant des espaces naturels de qualité, qui soient accessibles aux habitants.

Dès lors, il apparaît judicieux de pouvoir créer un axe vert entre la vallée du Couasnon, Séresville et le centre urbanisé de Mainvilliers. Cet axe pourrait servir

de colonne vertébrale à la trame verte, zone d'abri et de refuge pour un certain nombre d'espèces faunistiques. De plus, il permettrait de mettre en résonance ces espaces naturels avec les espaces verts situés dans le tissu urbanisé (site des Vauroux, bois du Château, jardins privés, etc.). Enfin, la consolidation de cette trame verte est un moyen de préserver et relier les différents bosquets et haies, qui forgent le caractère paysager remarquable du plateau de Levesville.

Préserver la ressource en eau

Réduire l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion des eaux de ruissellement

La progression des surfaces bâties (extension et/ou densification et renouvellement urbain), induit une augmentation de l'imperméabilisation des sols qui introduit des déséquilibres dans l'évacuation des eaux de pluie et dans l'alimentation des nappes phréatiques. En outre, l'imperméabilisation accrue des sols est facteur de rejet des eaux de ruissellement dans les cours d'eau, accentuant les risques d'inondation, déjà sensibles dans le secteur. C'est pourquoi, le PADD préconise la désimperméabilisation de plusieurs secteurs de l'espace urbanisé (place, parking, liaisons douces, etc.) par le renforcement des zones de pleine terre. Concernant les nouvelles opérations, elles sont une bonne opportunité de réduire en amont le taux de surfaces imperméabilisées, et de limiter ainsi le volume d'eaux de ruissellement qui s'écoule dans les réseaux et de faire baisser les effluents pollués qui sont rejetés dans le milieu naturel.

Il est ainsi préconisé de prévoir des ouvrages de dépollution des eaux pluviales polluées lors de leur ruissellement, en particulier sur la voirie. Par cette mesure, la commune de Mainvilliers entend, d'une part, participer à la réduction des pressions qualitatives sur l'eau, une ressource déjà fragilisée et, d'autre part, se conformer aux objectifs édictés par le SDAGE du comité de bassin Loire-Bretagne, visant le bon état écologique des milieux aquatiques en 2015.

Favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle

Limiter les volumes d'eaux de ruissellement est un enjeu qui relève également de l'action des particuliers. Dès lors, il convient d'inciter les Mainvillois habitant le tissu pavillonnaire de récupérer les eaux de pluie, dans l'optique de leur réutilisation pour le jardinage, par exemple. Cette mesure permet de réduire les consommations d'eau potable lorsqu'elles ne sont pas nécessaires.

Afin de promouvoir une telle utilisation des eaux pluviales, le règlement du PLU intègre dans son article 4 la détermination d'un débit maximum raccordable des eaux de pluie au réseau d'assainissement pluvial.

Le maintien de l'obligation d'un réseau d'assainissement de type séparatif dans les nouvelles opérations est un enjeu majeur pour la gestion des eaux pluviales.

Enfin, le PADD indique la réalisation à venir d'un projet de station de traitement des eaux usées d'intérêt communautaire sur le territoire de Mainvilliers à moyen terme. Ce projet nécessite un zonage et des prescriptions particulières du fait de la spécificité des aménagements qui seront effectués. Ces derniers devront bénéficier d'un traitement qualitatif. La limitation des nuisances possibles, qu'elles soient sonores ou olfactives est un objectif inhérent à ce projet de façon à protéger les personnes habitant ou travaillant à proximité du site.

Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances

Le territoire de Mainvilliers est soumis à de multiples risques, naturels et technologiques, pour lesquels le PLU assure une prise en compte importante. Ainsi, pour chacun des différents risques existants, le PADD et le règlement de zonage se conforment aux documents supra communaux existants et édictent des règles compensatoires à l'exposition aux risques :

- La commune est soumise à des risques de mouvements de terrain et d'effondrement de cavités souterraines. Le PADD vient renforcer cette prise en compte et oriente le règlement du PLU vers une limitation du nombre de constructions neuves dans les zones concernées ;
- La commune est soumise aussi au risque d'inondation par remontée de nappe affleurante ;
- Mainvilliers est concernée également par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD), notamment par voies routières et ferroviaires (RN 1154 et voie ferrée). Le PADD souligne l'importance de la prise en compte de ce risque, qui peut se faire par la requalification de certaines voies et la mise en place de liaisons douces qui n'empruntent pas nécessairement ces axes là.

- Enfin, le territoire est impacté par les nuisances sonores des infrastructures routières et ferroviaires (RN 1154, RD 24, RD 105, RD 939, la ligne Paris-Brest). Le PADD qui vient s'appuyer sur la carte du bruit de la commune, rappelle l'importance de la prise en compte de cette nuisance et oriente le règlement du PLU (requalification des voies, nouvelles constructions soumises aux normes d'isolement acoustiques prescrites dans les différents textes règlementaires).

La prise en compte de ces différents risques et nuisances est primordiale pour la protection des habitants et de leurs biens. Le PADD affirme la place centrale de ces enjeux pour la commune.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'aménagement et de développement durables, et peuvent prévoir notamment les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Au regard de ces possibilités, la commune de Mainvilliers a choisi d'élaborer des orientations d'aménagement et de programmation sur les 4 secteurs suivants :

- Boisville ;
- Les Clozeaux ;
- Jean Moulin ;
- Vallier.

Une dernière orientation d'aménagement thématique a été réalisée. Elle concerne l'ensemble de la commune et prévoit l'établissement d'un axe vert pour Mainvilliers, ainsi que l'aménagement de pistes cyclables.

Au total, la commune prescrit 5 orientations d'aménagement.

1. LE SECTEUR DE BOISVILLE

Le site de Boisville se situe en limite nord de la partie urbanisée de la commune. Il est limité à l'ouest par la RN 1154, au sud par la départementale 939 et à l'est par la départementale 105, et bordé au sud par le complexe sportif Bernard Maroquin et la clinique Saint-François.

Le site représente une interface entre la limite d'urbanisation de la commune, des zones d'habitat et des équipements structurants. Les documents d'urbanisme, Plan d'Occupation des Sols de la commune et SCoT de l'agglomération Chartraine, le définissent déjà comme une zone ayant vocation à accueillir de l'habitat et étant un secteur d'urbanisation préférentielle. C'est dans cette logique que Mainvilliers a fait le choix d'urbaniser le site, en y respectant le caractère paysager et en valorisant la trame verte existante. Les déplacements et dessertes sont aussi prioritaires pour permettre une bonne connexion du site avec le territoire.

L' l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit ainsi :

- un espace constructible à vocation dominante d'habitat : l'urbanisation du secteur de Boisville permettra de répondre en partie aux objectifs de constructions neuves définis dans le Programme Local de l'Habitat. L'objectif est d'y proposer une offre en logements diversifiée, composée à la fois de logements individuels et de petits collectifs bien intégrés au tissu urbanisé voisin ;
- la création de deux espaces verts de part et d'autre de la zone constructible pour conforter la trame verte de la zone et renforcer sa qualité paysagère. L'espace vert au sud fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de Chartres Métropole. Il est clairement identifié par le Plan Vert de l'agglomération. L'espace vert au nord permet d'assurer une transition paysagère et d'isoler les futures constructions des nuisances sonores induites par la rocade. En complément, une étude paysagère, annexée au présent PLU, a été réalisée pour optimiser l'intégration de la ZAC notamment par l'aménagement d'une entrée de ville qualitative ;
- la présence des équipements existants à l'est est confortée ;
- l'aménagement de carrefours pour adapter la voirie à cet apport de population et remédier à des difficultés de circulation déjà constatées ;
- la desserte du secteur en liaisons douces : les cheminements piétonniers et cyclables prévus dans l'orientation d'aménagement participeront à la fois au désenclavement du futur quartier, mais également à la continuité de l'axe vert qui reliera le tissu urbanisé de Mainvilliers au hameau de Seresville et à la vallée du Couasnon.

2. LE SECTEUR DES CLOZEAUX

Le secteur des Clozeaux est au centre d'une zone dédiée entièrement à l'habitat. Il est constitué par un habitat rural et pavillonnaire caractéristique, avec d'anciennes bâtisses agricoles. Le parcellaire hérite aussi des particularités de ce passé. On compte en effet d'importants espaces non construits en cœur d'îlots qui constituent un fort potentiel de densification à proximité du centre ville. L'ambiance et le paysage sont fortement marqués par le passé de la zone, avec notamment des jardins et des vergers omniprésents dans le secteur.

Au centre d'une zone entièrement urbanisée et pavillonnaire, le site offre un profil de dent creuse qui justifie idéalement une opération de couture urbaine. L' l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone des Clozeaux prévoit justement :

- une constructibilité de la zone qui accorde la plus haute importance à la qualité paysagère, en respect avec l'historique du site et sa localisation en cœur d'îlot ;
- un principe de voie de desserte autour duquel viendront s'organiser les constructions et qui contribuera au désenclavement de ce secteur de fonds de jardins ;
- des liaisons douces, en complément de la voie de desserte permettant aussi de relier la zone aux espaces voisins.

3. LE SECTEUR JEAN MOULIN

Situé en limite communale à l'est de Mainvilliers, le secteur Jean Moulin est limitrophe de Chartres. Il s'insère dans un tissu urbain mixte constitué de pavillons. Ce secteur situé à proximité immédiate du pôle gare est en pleine mutation. Les opérations d'habitat collectif s'y multiplient. Le site, en cœur d'îlot, représente une importante réserve foncière doublement stratégique.

En effet, son statut d'entrée de ville lui confère une importance que la proximité avec le pôle gare vient renforcer. Cette situation particulière motive l'intégration du secteur au maillage urbain environnant. L'urbanisation de ce secteur, aujourd'hui enclavé, doit se faire dans le respect du tissu environnant et des particularités paysagères et naturelles actuelles du site, en préservant notamment les boisements présents.

L'orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur Jean Moulin prévoit ainsi :

- un principe de desserte traversant la zone pour relier les constructions prévues et désenclaver le secteur aujourd'hui constitué de multiples fonds de parcelles à vocation de jardins ;
- un traitement paysager spécifique qui doit permettre d'assurer une transition paysagère entre les constructions existantes et les constructions futures mais également limiter les nuisances liées à une trop grande proximité entre les habitations ;
- la conservation des boisements existants au sud du site qui pourront par exemple permettre la création d'un espace paysager, jouant un rôle de poumon vert et participant à la trame verte communale ;
- un principe de liaison douce épousant celui de desserte précédemment cité. En effet, la Ville souhaite que chacune des opérations futures soit desservie par des liaisons douces, afin de mettre en œuvre le principe de mobilité durable affirmé dans le PADD.

4. LE SECTEUR DU VALLIER

Le secteur du Vallier est un secteur de renouvellement urbain. Il est aujourd'hui entièrement urbanisé et à vocation essentiellement d'activités industrielles, commerciales ou artisanales.

La Ville souhaite qu'à terme, la vocation de ce secteur évolue vers de l'habitat, conformément aux orientations du SCoT qui préconise l'implantation des activités à l'extérieure de la rocade (RN1154). Le secteur du Vallier est classé en zone urbaine. La Ville a souhaité réaliser une orientation d'aménagement sur ce secteur pour en encadrer la mutation.

Il s'agit d'un secteur stratégique situé en entrée de ville (RN 1154, RD 105, RD 24), à l'interface entre les communes de Mainvilliers et de Lucé, à proximité immédiate du futur Pôle Ouest. Le secteur du Vallier devrait être desservi par la ligne de bus à haut niveau de fréquence.

La mutation du secteur est déjà initiée dans la mesure où le POS a déjà permis la réalisation d'une opération d'habitat rue des Clozeaux en face du bois du Château. Le secteur du Vallier mélange donc aujourd'hui constructions à vocation d'habitat, de commerces (type grands magasins spécialisées), d'artisanat et d'industrie. Le traitement paysager et architectural y est peu qualitatif : les constructions à vocation économique présentent une architecture pauvre (type « boîte à chaussures »). Les liaisons entre le nord et le sud de la zone sont peu aisées avec la présence de l'ancienne voie ferrée Chartres-Dreux.

Pour offrir une réelle qualité d'aménagement au site, la volonté de la commune est de donner une structuration claire à la zone. Les emplacements des locaux d'activité, autres que ceux situés le long de l'avenue Gérard Philippe, sont amenés à muter pour accueillir de l'habitat. Parallèlement, l'objectif est de créer un front bâti mixte et structuré le long de la voie de desservie par la ligne forte de transport en commun (avenue Gérard Philippe) pour lui conférer un caractère de boulevard urbain.

Les dessertes seront adaptées en conséquence, notamment les liaisons douces qui mailleront le secteur du Vallier pour l'intégrer dans son environnement territorial.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Vallier se décline ainsi par :

- la structuration d'un front bâti à vocation mixte, entre habitat et activités le long de l'avenue Gérard Philippe ;
- la mutation des secteurs d'activités actuels vers de l'habitat ;
- l'établissement de principes de desserte adaptés, notamment nord-sud ;
- la mise en valeur et l'ouverture au public du bois du Château qui sera amené à devenir un espace vert de proximité pour les habitants futurs et actuels, ainsi qu'une zone de loisirs au rayonnement communal ;
- la construction d'un parking relais au centre de la zone, permettant de réduire le trafic routier en complément de l'établissement d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service. Ce parking relais fait également l'objet d'un emplacement réservé au profit de Chartres Métropole;
- le maillage du secteur en liaisons douces permettant d'établir des connexions entre les différents éléments de la zone, ainsi qu'avec les secteurs alentours, notamment le tissu pavillonnaire situé au nord et à l'est de la zone et la commune voisine de Lucé ;
- le traitement paysager des franges sud du secteur.

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA MISE EN PLACE D'UN AXE VERT ET L'AMENAGEMENT DE PISTES CYCLABLES

Cette dernière orientation d'aménagement a été réalisée dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme pour répondre de manière concrète et règlementaire à l'objectif de constitution d'un axe vert et de structuration du réseau de liaisons douces défini dans le PADD.

La commune de Mainvilliers dispose d'espaces verts répartis sur le territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation précédemment développées prennent toutes en compte les nécessités de sauvegarde du caractère naturel des zones, du développement des modes doux. Néanmoins, en accord avec les principes du développement durable prescrits par le Grenelle II de l'Environnement, la commune souhaite donner une cohérence sur ces thématiques sur l'intégralité de son territoire.

Par cette l'orientation d'aménagement et de programmation, la commune de Mainvilliers programme :

- la mise en place d'un axe vert structurant le développement des circulations douces entre les zones urbaines et naturelles de la commune ;
- un traitement paysager qui s'implante de manière complémentaire en interface avec les terres agricoles dans la partie nord ;
- la réalisation de pistes cyclables venant compléter le réseau existant sur la commune, ainsi qu'en dehors des limites communales pour relier le pôle gare de Chartres ;
- la possibilité d'une alternative pour la réalisation d'une passerelle vélos/piétons traversant la RN 1154 ;
- un réseau d'espaces verts interconnectés par le maillage de liaisons douces.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

6. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

6.1. Tableau des principales caractéristiques du zonage et du règlement

Le tableau qui suit résume les caractéristiques des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme :

Zone	Descriptif
Zones urbaines mixtes :	
UC	La zone UC est une zone urbaine dense correspondant au centre ville élargi. Elle a également une vocation mixte affirmée (habitat, commerces, services,…) qui contribue à son attractivité. Trois sous-secteurs ont été définis : - un secteur UCa correspondant au centre ville de Mainvilliers, autour de la place du Marché et de la Mairie ; - un secteur UCb correspondant à l'axe historique de la commune qu'est la rue de la République ; - un secteur UCc correspondant aux ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées.
UM	La zone UM est une zone urbaine mixte (habitat collectif, habitat individuel, équipements, commerces, services) pouvant connaître une certaine densification à moyen terme et assurant une transition entre le centre ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Quatre sous-secteurs ont été définis : - un secteur UMa correspondant aux axes d'urbanisation plus anciens présentant des caractéristiques morphologiques spécifiques à préserver : avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert ; - un secteur UMe, correspondant aux secteurs de la commune situés en limite du pôle gare et de Chartres, où le processus de densification, déjà initié, est amené à se poursuivre ; - un secteur UMo, correspondant aux secteurs situés à l'ouest de la commune où la densification se fera essentiellement sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense) ; - un secteur UMu correspondant à la partie de la zone d'activités du Vallier dont la vocation est amenée à changer dans les années à venir. A terme, l'habitat sera dominant dans cette zone.
UP	La zone UP est une zone pavillonnaire moyennement dense. La vocation résidentielle y est affirmée.
US	La zone US est une zone urbaine ancienne correspondant au hameau de Seresville.
Zone urbaine spécialisée :	
UE	La zone UE est une zone à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.
Zones à urbaniser à court terme :	
1AUc	La zone 1AUc est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des fonctions urbaines. La zone 1AUc est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond au secteur des Clozeaux.
1AUe	La zone 1AUe est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie. Cette zone s'inscrit dans le cadre du projet de développement économique Pôle Ouest de Chartres Métropole.
1AUm	La zone 1AUm est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat. Les commerces et constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisés pour garantir la diversité des

Zone	Descriptif
	fonctions urbaines. La zone 1AUm est urbanisable dès l'approbation du PLU. Elle correspond au secteur de Boisville.
1AUs	La zone 1AUs est une zone d'extension urbaine destinée à accueillir la station d'épuration des eaux usées. Il s'agit d'un projet intercommunal envisagé par Chartres Métropole.
Zone à urbaniser à long terme :	
2AU	La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU. La zone 2AU constitue une réserve foncière pour la commune dont l'urbanisation sera possible seulement si elle est nécessaire. Elle dépendra donc des difficultés à urbaniser les dents creuses du territoire ou encore de la vitesse du renouvellement urbain de la ZA du Vallier. Elle correspond à une partie du lieu-dit la Croix Blanche qui accueillera préférentiellement du logement.
Zones agricoles :	
A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités. Cette zone comprend 1 secteur : - un secteur Ap accueillant de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est de privilégier la mise en place de circuits courts.
Zones naturelles :	
N	La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Cette zone comprend 3 secteurs : - un secteur Nh accueillant quelques constructions à usage d'habitation ;
	- un secteur Nl destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert ; - un secteur Nj accueillant des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

6.2. Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme

	Zone	Superficie en ha	Part
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	UCa	8	0,7%
	UCb	7,7	0,6%
	UCc	29,8	2,5%
	Total UC	*45,5*	3,8%
	UMa	20,8	1,7%
	UMe	27,3	2,3%
	UMo	22,3	1,9%
	UMu	46,5	3,9%
	Total UM	*116,9*	9,8%
	UP	111,2	9,3%
	US	19,25	1,6%
Zone urbaine spécialisée	UE	53,9	4,5%
Total zones urbaines		**347**	**29,0%**
Zones à urbaniser à court terme	1AUc	4,3	0,4%
	1AUm	19,4	1,6%
	1AUe	66,5	5,6%
	1AUs	18,6	1,6%
Zones à urbaniser à long terme	2AU	22,1	1,8%
Total zones à urbaniser		**130,9**	**11%**

	Zone	Superficie en ha	Part
Zones naturelles	N	219,1	18,3%
	Nh	0,25	0,0%
	Nj	3,7	0,3%
	Nl	25	2,1%
Total zones naturelles		**248,1**	**20,8%**
Zones agricoles	A	395,8	33,1%
	Ap	73,3	6,1%
Total zones agricoles		**469,1**	**39,3%**
Total général		1 195	100%
dont			
Espaces Boisés Classés		93,0	7,8%
Secteurs parcs		14	1,2%
Secteurs jardins		2,2	0,2%

Les zones urbaines représentent 29% du territoire communal, les zones naturelles 20,8% et les zones agricoles 39,3%. Avec plus de 60% de terres classées agricoles ou naturelles, le zonage traduit la volonté de préserver les espaces non urbanisés de la commune.

Les zones à urbaniser représentent 11% dont 9,2% à court terme. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat ne représentent que 3,8% du territoire ce qui traduit la volonté de la commune de privilégier le renouvellement urbain et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Les zones 1AUs et 1AUe correspondent à des projets d'envergure intercommunale inscrits dans le SCoT avec lequel le PLU communal doit être compatible (Pôle Ouest, projet de station d'épuration). Ces deux projets portés par Chartres Métropole (Station d'épuration, ZAC Pole Ouest) correspondent à 70 % des zones à urbaniser et à 78 % des zones à urbaniser à court terme.

6.3. Grands principes d'élaboration du zonage

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- limiter l'extension urbaine et la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- privilégier le renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) ;
- affirmer le caractère central et urbain du centre ville ;
- préserver la trame verte et bleue (espaces verts publics ou privés, mares), support de biodiversité, au nord de la commune, comme dans le tissu urbanisé ;
- permettre la mutation de secteurs tels que la zone d'activités du Vallier vers de l'habitat ;
- tenir compte de la morphologie des constructions pour conserver la diversité bâtie de la commune et préserver les secteurs historiques de la commune (rue de la République, rue Paul Bert, Seresville) ;
- densifier les secteurs bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être dans les années à venir ;
- préserver les linéaires commerciaux existants.

7. JUSTIFICATIONS DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES

7.1. Justification des règles communes à toutes les zones urbaines mixtes (UC, UM, UP, US)

Certaines règles sont communes à toutes les zones urbaines mixtes. Elles sont décrites et justifiées ci-après.

Article 1 : Occupations du sol interdites

Les zones UC, UM, UP et US sont des zones à vocation dominante d'habitat. Afin de limiter les nuisances dans ce tissu résidentiel et de préserver la cadre de vie (axe 2 du PADD), les occupations du sol suivantes, incompatibles avec la vocation de la zone, sont interdites dans les zones urbaines mixtes : les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière, les ouvertures et exploitations de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol, les dépôts sauvages de toute nature, le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs, toute construction, installation et ouvrage destinés à l'industrie, les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2, ainsi que toute construction à moins de 10m de la lisière d'un Espace Boisé Classé. Cette dernière interdiction traduit la volonté de la commune, affirmée dans le PADD, de préserver les lisières boisées, espaces où la biodiversité est importante.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toujours dans un souci de préservation du cadre de vie, certaines occupations et utilisations du sol sont soumis à des conditions particulières, notamment de compatibilité avec la vocation résidentielle du tissu et d'intégration paysagère. Il s'agit notamment des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que de la transformation et de l'extension des installations classées existantes et des exhaussements et affouillements de sol.

Les zones UC, UM, UP et US ont une vocation mixte affirmée dans la mesure où l'habitat, les bureaux et services, les commerces, l'artisanat, l'hébergement hôtelier et les services publics ou d'intérêt collectif ne sont ni interdits (article 1), ni soumis à conditions (article 2). Toutes ces destinations sont donc autorisées dans l'ensemble des zones urbaines mixtes afin de permettre le développement d'activités compatibles avec l'habitat et de favoriser ainsi la création d'emplois et services à proximité immédiate des habitations. Cette mixité fonctionnelle contribue à limiter les déplacements automobiles en favorisant la constitution d' « une ville des courtes distances ».

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de salubrité, sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usages des voies sur lesquelles les accès débouchent.

La commune de Mainvilliers a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes :

- réglementer la largeur minimale des voies nouvelles : la largeur varie en fonction de la zone (cf. règles spécifiques aux différentes zones) ;
- imposer la réalisation d'une aire de manœuvre d'un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure en cas de voies en impasse afin de permettre aux engins de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour aisément.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Concernant l'alimentation en eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales, les préconisations et suggestions de Chartres Métropole (qui a la compétence eau potable et assainissement) ont été reprises dans leur intégralité. Elles visent à :

- imposer le raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement dans la mesure où ces réseaux existent dans les zones urbaines mixtes ;
- maintenir le réseau séparatif ;
- limiter les rejets dans le réseau d'eaux pluviales et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en tenant compte de la superficie des terrains et de leur degré d'imperméabilisation pour pouvoir adapter les dispositifs à mettre en œuvre.

En matière de réseaux électriques et de téléphone, les branchements doivent être enfouis, afin de préserver les paysages urbains.

En matière de déchets, des systèmes de stockage doivent obligatoirement être prévus. Leur nature n'est pas précisée afin de permettre d'utiliser les techniques les plus adaptés à chaque situation et opération (conteneurs enterrés ou non). Il est précisé qu'en cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés pour limiter la consommation de foncier par la multiplication des locaux de stockage et pour permettre une optimisation du système de collecte.

Les opérations de réaménagement, de réhabilitation ou de reconstruction de l'existant sont également concernées pour éviter de générer d'importants dépôts sauvages sur le domaine public. Cependant, si les caractéristiques des opérations ne permettent pas de répondre aux exigences de cet article, ces dispositions ne sont pas applicables pour ne pas pénaliser la densification et la mutation du tissu urbain constitué.

Enfin, la commune disposant d'un réseau de chaleur et souhaitant son extension, toute construction d'importance notable de plus de 500m² de surface de plancher totale, doit privilégier le raccordement au réseau de chaleur si elle se situe le long des axes desservis. Cet article offre une traduction réglementaire à l'objectif affirmé dans le PADD de diversifier les ressources utilisées (axe 3 – objectif 1) et de valoriser les gisements locaux d'énergies renouvelables.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans les zones urbaines.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les règles d'implantation varient d'une zone à l'autre. Cependant, certaines règles sont identiques dans toutes les zones. Il s 'agit notamment :

- de la règle relative à l'isolation thermique et aux énergies renouvelables qui autorise un débord à l'intérieur de la marge de recul dans la limite de 50cm de profondeur : cette règle répond à l'axe 3 – Objectif 1 du PADD « réduire la consommation énergétique dans le bâtiment » et en particulier « Contribuer, par un règlement adapté à l'amélioration énergétique des constructions » ;
- de la règle relative aux constructions existantes, qui offre la souplesse nécessaire à l'évolution et la modernisation des constructions existantes sous réserve que cela n'aggrave pas le non-respect des règles.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation varient d'une zone à l'autre. Cependant, certaines règles sont identiques dans toutes les zones. Il s 'agit notamment :

- des règles d'implantation par rapport aux limites de fonds de parcelle. Afin de limiter les nuisances de voisinage liées à une trop grande proximité des constructions, de préserver des fonds de parcelles non imperméabilisés et de garantir des conditions d'ensoleillement acceptables, un retrait égal à la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 5m est imposé dans toutes les zones urbaines mixtes ;
- des règles d'implantation par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire. Un retrait de 3m minimum par rapport aux limites avec le domaine ferroviaire est imposé pour limiter les nuisances sonores ;
- des règles d'implantation des constructions annexes. Une règle d'implantation plus souple est prévue pour les constructions annexes (dont la superficie est limitée, dans le lexique du règlement à 20m² de surface de plancher et la hauteur à 3m au point le plus haut) en limites séparatives ou en retrait de 1,5m afin de permettre l'entretien de cet espace résiduel ;
- de la règle relative à l'isolation thermique et aux énergies renouvelables (cf. article 6) ;
- de la règle relative aux constructions existantes (cf. article 6 également).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (en UCb, UCc et UM)

Afin de garantir des conditions d'ensoleillement satisfaisantes, deux constructions non contiguës sur une même parcelle ne peuvent être rapprochées de moins de 4m. L'angle formé par l'horizontale et la droite reliant l'appui de toute ouverture de l'un ou l'autre des bâtiments, à tout point du bâtiment opposé, doit inférieur ou égal à 45°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes afin de permettre plus de souplesse dans l'implantation de ces constructions qui ne génèrent pas de vues.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur varient d'une zone à l'autre. Cependant, certaines règles sont identiques dans toutes les zones. Il s 'agit notamment :

- de la règle relative à l'utilisation des énergies renouvelables. Dans un souci de diversifier les ressources utilisées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur à condition qu'ils n'excèdent pas 1,50m au point le plus haut ;
- de la règle relative à l'isolation thermique et aux énergies renouvelables (cf. article 6) ;
- de la règle relative aux constructions existantes (cf. article 6 également) ;
- des règles spécifiques de hauteur pour les constructions de grand élancement : la hauteur maximale n'est pas réglementée pour permettre leur implantation.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent toutes les constructions nouvelles. Une cohérence d'ensemble est visée.

Les règles édictées conformément aux orientations du PADD concernent :

- les matériaux de façade, avec par exemple l'interdiction d'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- les matériaux de couverture : la tôle et le plastique ondulé sont ainsi interdits en toiture.

En plus de ces prescriptions communes à toutes les zones urbaines, d'autres règles sont spécifiques à chacune d'entre elles, notamment pour les clôtures.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics et de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre soient réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile, c'est-à-dire le nombre minimal de places de stationnement à prévoir pour les constructions nouvelles, sont définies en fonction des 9 destinations de construction réglementées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la zone.

Des normes de stationnement communes à toutes les zones urbaines ont été définies en tenant compte de la desserte actuelle en transports en commun du territoire, de la volonté de limiter les déplacements automobiles, mais également du caractère prégnant de ce mode de transports et de l'objectif de réduire les difficultés de stationnement sur le domaine public.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide	1 place de stationnement par logement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
prêts aidés de l'Etat	
Commerce et artisanat	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche *(Une règle spécifique est prévue en UCa)*
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

Des obligations minimales de stationnement sont imposées pour les deux-roues et poussettes, pour le confort des usagers et pour inciter à l'utilisation des modes doux :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 8, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Un coefficient d'espaces verts minimal est fixé dans chacune des zones ; il varie en fonction de l'optimisation du tissu urbain attendu. Dans toutes les zones, il est précisé que les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables peuvent être pris en compte dans le calcul des espaces verts. Cependant, leur qualité écologique étant moindre, un coefficient de pondération de 0,5 leur est appliqué.

Des règles communes ont été fixées pour garantir la qualité paysagère des opérations nouvelles : aménagement des espaces libres de construction (non utilisés pour de la voirie interne, des parkings ou des aires de stockage) en espaces verts et plantés, dissimulation des aires de stockage à l'air libre et des aires de propreté, traitement paysager et plantation des parcs de stationnement publics ou privés.

L'utilisation d'essences locales est également préconisée pour la constitution des haies. Des exemples d'essences locales sont donnés dans le règlement pour aider le pétitionnaire.

7.2. Justification des règles spécifiques à la zone UC

La zone UC est une zone urbaine dense correspondent au centre ville élargi. Elle a été définie pour répondre à l'objectif du PADD de « renforcer l'urbanité du centre ville ». Le diagnostic territorial a mis en évidence la faible valorisation et le peu de lisibilité du centre ville.

Pour renforcer son caractère urbain, comme ses fonctions d'animation et d'échanges, plusieurs secteurs ont été instaurés pour tenir compte à la fois de l'évolution souhaitée de cette zone, mais également des caractéristiques morphologiques et historiques de certains axes (rue de la République notamment) :

- le secteur UCa correspond à l'hypercentre : il rassemble des équipements structurants tels que la Mairie, la Poste, ainsi que le centre commercial Tallemont. Il s'articule autour de la place du Marché, des avenues de la Résistance et Victor Hugo ;
- le secteur UCb correspond à une partie de la rue de la République située entre l'avenue Victor Hugo et les constructions plus récentes situées à proximité de la limite communale avec Chartres et du COMPA ;

- le secteur UCc rassemble les grands ensembles d'habitat collectif de la commune situés à proximité immédiate de l'hypercentre qui ont vocation à muter dans les années à venir (Tallemont et Bretagne) ou le long de l'avenue Pierre de Coubertin jusqu'à la voie ferrée et au COMPA.

Ces secteurs sont amenés à être desservis par une ligne de transports en commun à haut niveau de fréquence justifiant des densités de population plus forte afin de privilégier l'utilisation des transports en commun pour limiter la part modale de l'automobile dans les déplacements et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Article 1 : Occupations du sol interdites

Le centre ville élargi à une vocation commerciale affirmée. La rue de la République est historiquement un pôle commercial structurant pour la commune. Aujourd'hui, le tissu commercial n'est plus continu le long de cet axe. Un pôle commercial de proximité (le centre commercial du COMPA) perdure cependant dans le bas de la rue de la République.

Pour assurer sa pérennité et dans le respect des objectifs du PADD de maintien des pôles commerciaux de proximité, les commerces existants ont été identifiés par une inscription graphique au titre de l'article L.123-1-5-7bis du Code de l'Urbanisme.

Cette inscription graphique « Linéaires commerciaux à préserver » se traduit par une règle spécifique aux secteurs UCb et UCc dans le règlement. Ainsi, dans ces 2 secteurs et uniquement sur les parcelles identifiées par l'inscription graphique mentionnée ci-avant, sont interdits la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les gabarits des constructions autorisées étant importants, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 5m. L'objectif poursuivi est multiple : aération des espaces publics, circulation des transports en commun plus aisée (mise en place éventuelle de sites propres).

Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

La commune ne souhaite pas que densification du tissu urbain soit synonyme d'uniformisation de celui-ci. Mainvilliers se caractérise par un tissu bâti diversifié. La commune souhaite préserver cette diversité qui est une des richesses du territoire.

C'est dans cette logique que les 3 secteurs de la zone UC ont été définis.

Le secteur UCa (hypercentre) souffre aujourd'hui d'un manque de structuration urbaine qui ne permet pas de l'identifier comme centre ville. Le règlement du PLU a été adapté pour affirmer ce secteur comme hypercentre de la commune et lui donner un caractère urbain qui privilégie la création de front bâti continu. Les constructions doivent ainsi s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, mais également sur au moins une des limites séparatives. Des reculs peuvent être autorisés notamment :

- lorsqu'une construction nouvelle s'implante à côté d'une construction implantée en recul dans un souci de cohérence ;
- en cas d'extension d'un bâtiment situé en recul.

Les services publics ou d'intérêt collectif et les commerces de plus de 500m² de surface de plancher peuvent également s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement afin de permettre la réalisation de stationnement en rez-de-chaussée.

Le secteur UCb est un axe historique où l'on retrouve encore des anciennes constructions agricoles avec une implantation spécifique. Le PADD affirme la nécessité de préserver les caractéristiques morphologiques des axes historiques de la commune et notamment la rue de la République. Le long de cet axe, les constructions doivent s'implanter à l'alignement et sur une au moins une des limites séparatives dans le respect du tissu traditionnel. Des règles spécifiques d'implantation ont été définies pour la partie de la rue de la République située entre l'avenue Victor Hugo et la rue du 14 Juillet. Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement : dans ce cas l'implantation de la construction en pignon sur rue doit être privilégiée ;

- ou en recul de 5m minimum. Un mur de clôture doit être réalisé pour maintenir la continuité urbaine.

Ainsi, on s'appuie sur les 2 principales caractéristiques du tissu rural mainvillois : l'implantation des longères avec un pignon sur la rue et la présence de nombreux murs en maçonnerie traditionnelle.

Le secteur UCc présente une morphologie et des gabarits complètement différents des deux autres secteurs. Il est caractérisé par des grands ensembles d'habitat collectif datant des années 1960 à 1980. La commune souhaite offrir à ses habitants différents types d'habitat : tissu dense de centre ville et habitat collectif plus aéré avec des pieds d'immeubles paysagers. Pour répondre à cet objectif, dans le secteur UCc, les constructions doivent s'implanter :

- en recul de 8m minimum par rapport à l'alignement ;
- sur une des limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Le retrait doit alors au moins être égal à la moitié de la hauteur au point le plus de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5m.

L'objectif est de conserver des espaces suffisants en pieds d'immeubles pour qu'ils puissent être aménagés soit en stationnement, soit en espaces verts d'agrément.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En UCa, contrairement aux autres zones urbaines mixtes, l'article 8 n'est pas réglementé afin de permettre une densité plus forte dans l'hypercentre.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

La commune a fait le choix de limiter l'imperméabilisation des sols. Elle s'est donc orientée vers une limitation de l'emprise au sol maximale des constructions pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, mais également pour offrir aux habitants un cadre de vie agréable (aménagements paysagers, espaces de respiration).

En UCa où la densité attendue est plus forte, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 50%. En UCc, la commune a privilégié les constructions hautes à l'emprise au sol mesurée (30%) afin de permettre l'aménagement paysager des pieds d'immeuble.

En UCb, un système de bande constructible a été mis en place pour respecter le parcellaire laniéré (parcelles étroites, mais profondes), témoin du passé rural et agricole de la commune, et préserver des espaces de respiration en fond de parcelles. Ainsi, l'emprise au sol maximale est de 60% dans une bande de 30m de profondeur comptés par rapport à l'alignement et de 30% au-delà. L'objectif recherché est double :

- permettre une certaine densité en front de rue et ainsi préserver la continuité urbaine qui caractérise cet axe ;
- conserver des cœurs d'îlots moins densément bâtis et à vocation essentiellement de jardins pour maintenir des continuités écologiques et assurer une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs ont également été adaptées en fonction des différents secteurs.

En UCa, la hauteur maximale autorisée est de 15m au point le plus haut de la construction. Pour favoriser l'installation de commerces en rez-de-chaussée et ainsi renforcer le dynamisme et l'attractivité commerciale de l'hypercentre, une hauteur maximale de 16m peut être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté au commerce est supérieure à 3,5m.

En UCb, le système de bande constructible expliqué précédemment a été repris avec des constructions plus élevées en front de rue (10m maximum correspondant au gabarit des constructions existantes) et plus basses en cœur d'îlots (7m maximum). Une bonification de 1m est également prévue pour les constructions disposant de commerces en rez-de-chaussée, pour préserver le caractère commerçant de cet axe.

En UCc, les constructions peuvent atteindre une hauteur de 18m au point le plus dans un souci de cohérence avec l'existant. La largeur des voies plus importante que dans les autres secteurs autorise également des hauteurs plus élevées.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le respect des caractéristiques bâties propres à la rue de la République, des prescriptions particulières ont été faites pour le secteur UCb. Celles-ci précisent que les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique en encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles.

Les règles concernant les clôtures sont assez souples en UCa et UCb, excepté le long de la rue de la République dans la partie identifiée par l'inscription graphique « Règle spécifique d'implantation ». Les clôtures doivent alors être constituées sous forme d'un mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres taillées apparentes (le silex doit alors être privilégié), d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m, correspondant aux murs traditionnels.

En UCc, les clôtures basses et/ou végétalisées sont privilégiées afin de permettre le maintien d'espaces ouverts et de perspectives visuelles dégagées.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En UCa, aucune norme de stationnement n'est fixée pour les commerces et l'artisanat afin de favoriser l'implantation de ces activités qui participent au dynamisme et à l'attractivité d'un hypercentre. D'autre part, le centre ville de Mainvilliers bénéficiera à terme de l'amélioration de sa desserte en transports en commun qui limitera les besoins en stationnement automobile.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie, la commune de Mainvilliers a souhaité imposer des coefficients d'espaces verts, y compris dans les secteurs les plus denses de son territoire.

En UCa, 30% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts. En UCb, le coefficient d'espaces verts est de 20% minimum à l'intérieur de la bande de 30m et de 50% minimum en cœur d'îlots.

En UCc, le coefficient d'espaces verts atteint 50%.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols varie de 1,4 en UCb et UCc à 1,6 en UCa. Ces COS ont été fixés en tenant compte des règles de gabarit et de la volonté d'avoir une densité dégressive entre l'hypercentre et les extensions du centre ville que constituent UCb et UCc.

7.3. Justification des règles spécifiques à la zone UM

La commune de Mainvilliers souhaite privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine et tirer parti de l'amélioration future de sa desserte en transports en commun. Un travail fin d'analyse du potentiel de mutation du tissu urbain a été mené dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il a abouti à la délimitation d'une zone UM dite mixte et à la définition de 4 secteurs dont les règles varient en fonction de leurs caractéristiques urbaines, de leur proximité à Chartres et de leur potentiel de mutabilité :

- le secteur UMa correspond aux axes historiques de la commune (avenues Pierre Chesnais et de la Résistance, rue Jean Moulin, avenue Gambetta, rue de la République entre l'avenue Victor Hugo et la rue de la Libération, rue Léon Fouré, rue Paul Bert) situés dans le prolongement immédiat du centre ville, marqués par un tissu de faubourg et un bâti hérité du passé agricole. Ce tissu évolue, mais sa densification doit être bien encadrée pour préserver la morphologie spécifique de ces axes ;
- le secteur UMe correspond à la partie Est du territoire communal : au secteur des Bas Menus, l'avenue des Acacias, la rue Jules Valès, le quartier de l'Epargne, la rue Jules Ferry. Ce secteur situé entre le centre ville de Mainvilliers et la commune de Chartres, à proximité immédiate du pôle gare, a déjà amorcé sa mutation au cours des dernières années. L'habitat collectif se développe dans le tissu pavillonnaire originel. Le processus de densification y est plus marqué que dans le reste du tissu urbain mainvillois ;
- le secteur UMo est situé dans la partie Ouest de Mainvilliers autour de la rue du Château d'Eau, de la rue du 4 septembre, du prolongement de la

rue Paul Bert et de la rue Aristide Briand. Ce secteur a également vu son tissu évoluer vers de l'habitat individuel plus dense et des petits collectifs. Plus éloigné du cœur d'agglomération, la densité y est plus faible ;

- le secteur UMu correspond au tissu à dominante économique du Vallier. La mutation de ce secteur vers de l'habitat avait déjà été engagée dans le cadre du POS avec la réalisation d'une opération de logements rue des Clozeaux. Le PLU souhaite accélérer cette mutation dans le respect du SCoT qui localise les zones d'activités spécialisées à l'extérieur de la RN1154.

Article 1 : Occupations du sol interdites

Le PADD a identifié le centre commercial des Houches comme pôle de proximité à préserver. Il est identifié sur le zonage par une inscription graphique au titre de l'article L.123-1-5-7bis du Code de l'Urbanisme. Cette inscription graphique « Linéaires commerciaux à préserver » se traduit par l'interdiction de transformer en logements les rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le règlement tient compte de la spécificité du secteur UMu, aujourd'hui à vocation dominante d'activités. Si l'implantation de nouvelles activités industrielles et d'entrepôts est interdite, l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts existants sont autorisés sous réserve que les dangers ou inconvénients pour le voisinage ne soient pas aggravés. Cette règle a été mise en place afin de préserver les emplois existants.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UMe, UMo et UMu qui sont des secteurs évolutifs où les futures formes urbaines seront plus compactes et moins consommatrices de foncier, les règles d'implantation par rapport à l'alignement sont plus souples. Les constructions peuvent ainsi s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m minimum. Ce recul de 5m permet de prévoir du stationnement à l'avant de la parcelle ou d'aménager cet espace en jardinet. Un recul moindre tend à créer des espaces résiduels difficilement valorisables.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont elles aussi souples avec la possibilité de s'implanter sur une limite séparative ou en retrait de celles-ci. En UMu, ainsi que pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure à 15m en UMe et UMo, il est également possible de s'implanter sur les deux limites séparatives.

La constitution d'un front bâti et la possibilité de réaliser des maisons accolées participent également aux objectifs de réduction de la consommation énergétique en limitant les déperditions thermiques des bâtiments.

En UMa, les règles d'implantation ont été définies rue par rue pour permettre la meilleure intégration possible des constructions dans l'ordonnancement urbain existant et préserver le caractère patrimonial du secteur :

- un principe d'alignement obligatoire a été retenu rue Gambetta (habitat de faubourg), rue Léon Fouré et rue Paul Bert (habitat rural). Des reculs ponctuels n'excédant pas 5m et limités à 30% du linéaire de façade sont cependant autorisés pour permettre une animation architecturale ;
- une règle d'implantation spécifique impose l'implantation à l'alignement ou la réalisation d'un mur plein en cas de recul, rue de la République ;
- en raison de l'implantation hétérogène des constructions rue Jean Moulin, une règle plus souple avec la possibilité de s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m a été établie ;

- pour les avenues de la Résistance et Pierre Chesnais, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum.

Dans toute la zone, un recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RN1154 est prescrit.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

En zone UM, les hauteurs autorisées sont plus faibles afin d'assurer une transition entre le centre ville plus dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Dans la zone UM, contrairement à la zone UC, une densification horizontale a été privilégiée.

Pour ce faire, les coefficients d'emprise au sol maximum atteignent 50% en UMe, ainsi qu'en UMo et 40% en UMu. Un principe de dégressivité est également appliqué. La zone UMu, plus éloignée du centre ville et de Chartres, est amenée à connaître une densification plus maîtrisée.

En UMa, la règle tient compte de l'implantation constatée : les constructions se concentrent à l'avant des parcelles et les cœurs d'îlots ont essentiellement une vocation de jardin. Un système de bande constructible a été instauré pour conserver cette spécificité : dans une bande de 30m de profondeur, l'emprise au sol maximale est fixée à 50%, au-delà de la bande de 30m, elle est de 10%.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Selon le principe de transition expliqué précédemment, la hauteur maximale est fixée à 12m au point le plus haut de la construction en UMe et UMo et à 10m en UMu.

En UMa, la hauteur maximale est de 10m à l'intérieur de la bande de 30m et de 7m en cœur d'îlots.

Dans toute la zone, les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif peuvent atteindre 15m au point le plus haut de la construction afin de permettre notamment la création d'équipements sportifs.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le respect des caractéristiques bâties propres aux axes historiques de la commune, des prescriptions particulières ont été faites pour le secteur UMa, précisant que les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique en encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles.

Les règles concernant les clôtures sont assez souples dans l'ensemble de la zone. Des règles spécifiques ont cependant été définies en UMa (couronnement de briques imposé, excepté de part et d'autre des avenues Gambetta et de la Résistance dans le respect de l'existant).

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucune norme de stationnement n'est fixée pour les commerces et l'artisanat le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage comme « linéaires commerciaux à préserver » (centres commerciaux des Houches et des Acacias identifiés dans le PADD), pour favoriser l'implantation de ces activités

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la commune de Mainvilliers a imposé des coefficients d'espaces verts en zone UM. De 30% minimum en secteurs UMe et UMo, il atteint 40% en UMu.

En UMa, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière située dans la bande de 30m de profondeur comptée à partir de l'alignement doivent être traités en espaces verts. Au-delà de la bande de 30m, dans un souci de protection forte des cœurs d'îlots à vocation de jardin, le coefficient d'espaces verts atteint 70% minimum.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

En UMa, UMo et UMu, le coefficient d'occupation des sols est de 1.

En UMe, le coefficient d'occupation des sols est de 1,2 en raison d'une densification souhaitée plus forte relative à la proximité du pôle gare.

7.4. Justification des règles spécifiques à la zone UP

Le tissu pavillonnaire se concentre :

- au sud de la voie ferrée (rue Jean Lurçat, rue Paul Langevin, rue de l'Ancien Vignoble) et au sud de l'avenue Pierre de Coubertin ;
- au nord de la commune avec du tissu pavillonnaire des années 1970-1980 (rues Maurice Ravel, Paul Gauguin, Hector Berlioz, Claude Debussy, Maurice de Vlaminck, Fernand Léger, Auguste Renoir, avenue Gambetta, rues Frédéric Joliot-Curie et Jean Zay) et de l'habitat ouvrier de la fin XIX^{ème} siècle-début du XX^{ème} siècle (rue Emile Zola et rue de la Paix) ;
- à l'ouest du territoire : rues d'Anjou, de Touraine et d'Aquitaine, autour de la rue Pierre Mendès-France et le secteur des Grandes Ruelles.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Afin de sortir du modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle) fortement consommateur de foncier, les règles d'implantation du PLU sont plus souples et permettent de s'implanter :

- à l'alignement ou recul de 5m minimum par rapport à l'alignement : ce recul de 5m permet de prévoir du stationnement à l'avant de la parcelle ou d'aménager cet espace en jardinet. Un recul moindre tend à créer des espaces résiduels difficilement valorisables ;
- sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.

L'objectif est de favoriser des formes urbaines diversifiées et plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 n'est pas réglementé, en raison du caractère pavillonnaire du secteur. La possibilité est laissée au pétitionnaire de disposer librement les constructions sur la parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Afin de permettre l'évolution du tissu pavillonnaire, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%. A ce jour, l'emprise au sol constatée dans le tissu pavillonnaire mainvillois est de 25 à 30%. Un coefficient d'emprise au sol de 40% permet donc de construire sur des parcelles plus petites, limitant ainsi la consommation foncière. Cela permet également la réalisation de véranda, garages ou pièces supplémentaires susceptibles d'optimiser le confort thermique des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cette zone étant dédiée à un habitat plutôt de type pavillonnaire, la hauteur maximale autorisée est de 9m au point le plus haut de la construction.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 15m.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la commune de Mainvilliers a imposé un coefficient minimal d'espaces verts de 40% en zone UP.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8 en cohérence avec les règles de gabarit et la volonté de favoriser un habitat de type pavillonnaire, tout en permettant l'évolution des constructions existantes.

7.5. Justification des règles spécifiques à la zone US

La zone US correspond au hameau de Seresville situé au nord de la commune.

Article 1 : Occupations du sol interdites

En US, les constructions à vocation agricoles ne sont pas interdites. Le hameau de Seresville conserve encore aujourd'hui une vocation agricole que la commune souhaite préserver.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies ayant essentiellement une vocation de desserte locale et s'orientant plus vers des espaces partagés, la largeur minimale en tout point de la bande de roulement est fixée à 3,5m. Cela permet également de limiter la consommation foncière.

Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Afin de sortir du modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle) fortement consommateur de foncier, les règles d'implantation du PLU sont plus souples et permettent de s'implanter :

- à l'alignement ou recul de 5m minimum par rapport à l'alignement : ce recul de 5m permet de prévoir du stationnement à l'avant de la parcelle ou d'aménager cet espace en jardinet. Un recul moindre tend à créer des espaces résiduels difficilement valorisables ;
- sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.

L'objectif est de favoriser des formes urbaines diversifiées et plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie.

Cependant, de part et d'autre de la rue de l'Arsenal et le long d'une partie de la rue de la Tuilerie, une inscription graphique « Règle spécifique d'implantation » impose l'implantation des constructions à l'alignement de préférence avec pignon sur rue ou la réalisation d'un mur de clôture défini à l'article en cas d'implantation en recul. Cette règle vise au maintien de la morphologie de cet axe historique de Seresville.

Dans toute la zone US, un système de bande constructible a été mis en place. Il existait déjà dans le Plan d'Occupation des Sols et a permis le maintien de l'implantation traditionnelle du tissu de Seresville. Ainsi, l'implantation par rapport aux limites séparatives est assez souple dans une bande de 16m de profondeur par rapport à l'alignement. Au-delà de la bande 16m ; les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives afin de limiter la densification en fond de parcelle, la multiplication des débouchés sur les voies et afin d'assurer une transition avec la zone agricole.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 n'est pas réglementé, en raison du caractère pavillonnaire du secteur. La possibilité est laissée au pétitionnaire de disposer librement les constructions sur la parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Afin de permettre l'évolution du tissu pavillonnaire, l'emprise au sol maximale est fixée à 40%. Cela permet également la réalisation de véranda, garages ou pièces supplémentaires susceptibles d'optimiser le confort thermique des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Cette zone étant dédiée à un habitat plutôt de type pavillonnaire, la hauteur maximale autorisée est de 9m au point le plus haut de la construction.

Pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est de 15m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dans le respect des caractéristiques bâties propres aux secteurs historiques de la commune, des prescriptions particulières ont été faites pour la zone US, précisant que les façades sur voie doivent comporter des éléments de brique ou d'aspect brique en encadrement de fenêtre, corniches, bandeaux, chaînage d'angles.

De la même manière, les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein pouvant être surplombé d'une partie en claire voie, soit sous forme d'une partie à claire voie rigide, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Soucieuse de la préservation de son cadre de vie, de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'assurer une transition entre tissu urbanisé et espaces naturels et agricoles, la commune de Mainvilliers a imposé un coefficient minimal d'espaces verts de 40% en zone US.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8 en cohérence avec les règles de gabarit et la volonté de favoriser un habitat de type pavillonnaire, tout en permettant l'évolution des constructions existantes.

7.6. Justification des règles spécifiques à la zone urbaine spécialisée UE

La zone UE est une zone à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie.

Elle comprend 3 localisations :

- la zone d'activités du Vallier et son extension à l'ouest de la RN1154 ;
- l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- l'usine de traitement des ordures ménagères au nord du territoire, rue de la Mare Corbonne.

Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone UE a une vocation économique affirmée. Y sont interdites les constructions à vocation agricole et forestières, l'ouverture et l'exploitation de carrières et l'exploitation du sous-sol, les dépôts sauvages de toute nature, les campings, habitations légères de loisirs et les constructions à usage d'habitation.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles ayant vocation à supporter un trafic poids lourds, leur bande de roulement doit avoir une largeur minimale de 5m en tout point.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'article 4 est identique à celui des autres zones urbaines et reprend les prescriptions de Chartres Métropole.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément à la loi SRU, l'article 5 n'est pas réglementé.

Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum. Les constructions autorisées ayant un gabarit important, l'implantation à l'alignement n'est pas autorisée pour donner un caractère plus aéré à la zone.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est assez souple : implantation possible sur une limite séparative ou en retrait égal à la moitié de la hauteur avec

un minimum de 3m. L'implantation sur les 2 limites séparatives n'est pas autorisée, toujours dans l'objectif de conférer un caractère plus aéré à la zone d'activités.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'article 8 n'est pas réglementé, laissant la possibilité au pétitionnaire de disposer librement les constructions sur sa parcelle. Les besoins des entreprises étant très variés, le choix a été fait de limiter les contraintes concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle pour permettre leur évolution.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la même logique, une emprise au sol assez élevée a été fixée : 70%. Cela permet notamment de répondre aux besoins en développement des entreprises existantes et d'affirmer la vocation de pôle d'emplois d'envergure intercommunale de la commune de Mainvilliers.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 15m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent toutes les constructions nouvelles. Une cohérence d'ensemble est visée.

Les règles édictées conformément aux orientations du PADD concernent :

- les matériaux de façade, avec par exemple l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les matériaux de couverture : la tôle et le plastique ondulé sont ainsi interdits en toiture.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics et de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre sont réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile, c'est-à-dire le nombre minimal de places de stationnement à prévoir pour les constructions nouvelles, sont définies en fonction des 9 destinations de construction réglementées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la zone.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/80m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce (accessibles au public)	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche ; les places sont toutes accessibles au public
Industrie et artisanat (surface de production)	surface de plancher/100m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Industrie	surface de plancher/100m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Entrepôt	surface de plancher/300m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

Des normes de stationnement pour les deux-roues ont également été prévues afin de favoriser l'usage des modes doux.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zone UE, comme dans les autres zones urbaines, un coefficient minimal d'espaces verts (15%) a été défini afin de garantir une certaine qualité paysagère, de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone UE. Les règles de gabarit (articles 6,7, 9, 10 et 13) suffisent à encadrer la volumétrie des constructions.

8. JUSTIFICATIONS DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER

Dans un souci de cohérence avec le scénario démographique retenu et compte tenu de la volonté municipale de privilégier à court et moyen terme le renouvellement urbain, deux types de zones à urbaniser ont été distinguées :

- les zones à urbaniser à court terme (1AU) constructible dès l'approbation du PLU ;
- les zones à urbaniser à long terme (2AU) qui seront rendues urbanisables par une modification du PLU.

Quatre zones à urbaniser à court terme ont été définies :

- deux à vocation dominante d'habitat : 1AUc (les Clozeaux) et 1AUm (Boisville) ;
- une à vocation économique : 1AUe (pôle Ouest) ;
- une destinée à accueillir la station d'épuration : 1AUs.

8.1. Justification des règles des zones à urbaniser à court terme à vocation dominante d'habitat (1AUc, 1AUm)

La zone 1AUc correspond au secteur des Clozeaux. Elle est composée de cœurs d'îlots offrant un important potentiel de densification à proximité immédiate du centre ville.

La zone 1AUm correspond au secteur de Boisville au nord de la RD939, dans le prolongement immédiat du tissu urbanisé.

Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A vocation dominante d'habitat, les articles 1 et 2 sont identiques à ceux des zones urbaines mixtes. L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines en autorisant de l'activité compatible avec l'habitat (commerces, artisanat, activités hôtelières, bureaux).

Il est précisé que l'urbanisation de ces 2 secteurs doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de favoriser une urbanisation cohérente et bien intégrée au tissu urbain environnant.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usages des voies sur lesquelles les accès débouchent.

La commune de Mainvilliers a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes :

- réglementer la largeur minimale des voies nouvelles : les voies nouvelles auront une vocation de desserte locale ; la largeur minimale de la bande de roulement est fixée à 3,5m (5m dans la zone 1AUe) ;
- imposer la réalisation d'une aire de manœuvre d'un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure en cas de voies en impasse afin de permettre aux engins de collecte des déchets ménagers de faire demi-tour aisément.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Concernant l'alimentation en eau potable, les eaux usées et les eaux pluviales, les préconisations et suggestions de Chartres Métropole (qui a la compétence eau potable et assainissement) ont été reprises dans leur intégralité. Elles visent à :

- imposer le raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement dans la mesure où ces réseaux existent dans les zones urbaines mixtes ;
- maintenir le réseau séparatif ;
- limiter les rejets dans le réseau d'eaux pluviales et de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en tenant compte de la superficie des terrains et de leur degré d'imperméabilisation pour pouvoir adapter les dispositifs à mettre en œuvre.

En matière de réseaux électriques et de téléphone, les branchements doivent être enfouis, afin de préserver les paysages urbains.

En matière de déchets, des systèmes de stockage doivent obligatoirement être prévus. Leur nature n'est pas précisée afin de permettre d'utiliser les techniques les plus adaptés à chaque situation et opération (conteneurs enterrés ou non). Il est précisé qu'en cas d'opérations d'aménagement, les systèmes de stockage peuvent être mutualisés pour limiter la consommation de foncier par la multiplication des locaux de stockage et pour permettre une optimisation du système de collecte.

Les opérations de réaménagement, de réhabilitation ou de reconstruction de l'existant sont également concernées pour éviter de générer d'importants dépôts sauvages sur le domaine public. Cependant, si les caractéristiques des opérations ne permettent pas de répondre aux exigences de cet article, ces dispositions ne sont pas applicables pour ne pas pénaliser la densification et la mutation du tissu urbain constitué.

Enfin, la commune disposant d'un réseau de chaleur et souhaitant son extension, toute construction d'importance notable, c'est-à-dire de plus de 500m² de surface de plancher totale, doivent privilégier le raccordement au réseau de chaleur si elle se situe le long des axes desservis. Cet article offre une traduction réglementaire à l'objectif affirmé dans le PADD de diversifier les ressources utilisées (axe 3 – objectif 1) et de valoriser les gisements locaux d'énergies renouvelables.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans les zones urbaines.

Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

Comme dans les zones urbaines mixtes, un débord est autorisé à l'intérieur des marges de recul et de retrait pour permettre l'isolation thermique et l'utilisation des énergies renouvelables. Cette règle répond à l'axe 3 – Objectif 1 du PADD « réduire la consommation énergétique dans le bâtiment », en particulier « Contribuer, par un règlement adapté à l'amélioration énergétique des constructions ».

Afin de sortir du modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle) fortement consommateur de foncier, les règles d'implantation du PLU sont plus souples et permettent de s'implanter :

- à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement ;
- sur une ou les limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m (5m dans la zone 1AUe).

L'objectif est de favoriser des formes urbaines diversifiées et plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie.

Un retrait de 3m minimum et variant en fonction de la hauteur est néanmoins imposé par rapport au fond de parcelle pour préserver des cœurs d'îlots non imperméabilisés et continus, assurant une continuité écologique.

Des reculs spécifiques par rapport à la RN1154 et la RD939 sont définis en 1AUm. Une étude paysagère portant sur les entrées de ville le long de la RN1154 et de la RD939 a été réalisée pour le secteur de Boisville et est annexée au présent PLU. Elle permet de réduire à 30m par rapport à l'axe de la RN1154 et à 25m par rapport à l'axe de la RD939 le recul prescrit par l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'aménagements paysagers des abords de la voie.

Des règles identiques à celles des zones urbaines mixtes ont été reprises pour les constructions annexes.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de garantir des conditions d'ensoleillement satisfaisantes, deux constructions non contiguës sur une même parcelle ne peuvent être rapprochées de moins de 4m. L'angle formé par l'horizontale et la droite reliant l'appui de toute ouverture de l'un ou l'autre des bâtiments, à tout point du bâtiment opposé, doit inférieur ou égal à 45°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes afin de permettre plus de souplesse dans leur implantation qui ne génère pas de vues.

En 1AUm, il n'est pas fixé de règle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 40%.

En 1AUm, les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif peuvent atteindre une emprise au sol maximale de 70%.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de permettre la constitution d'un tissu bâti diversifié composé à la fois de logements individuels, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs, la hauteur maximale est fixée à 12m au point le plus haut de la construction en 1AUc et à 14m en 1AUm.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent toutes les constructions nouvelles. Une cohérence d'ensemble est visée.

Les règles édictées conformément aux orientations du PADD concernent :

- les matériaux de façade, avec par exemple l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- les matériaux de couverture : la tôle et le plastique ondulé sont ainsi interdits en toiture.

Les règles concernant les clôtures sont assez souples en 1AUc.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics et de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre sont réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile, c'est-à-dire le nombre minimal de places de stationnement à prévoir pour les constructions nouvelles, sont définies en fonction des 9 destinations de construction réglementées à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la zone.

Des normes de stationnement communes à toutes les zones urbaines ont été définies en tenant compte de la desserte actuelle en transports en commun du territoire, de la volonté de limiter les déplacements automobiles tout en tenant compte du caractère prégnant de ce mode de transports et de la volonté de limiter les difficultés de stationnement sur le domaine public.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitation	Le nombre de places stationnement à réaliser est calculé de la manière suivante : surface de plancher totale de l'opération/60m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Logements locatifs financés à l'aide prêts aidés de l'Etat	1 place de stationnement par logement
Commerce et artisanat	Surface de vente accessible au public / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Bureaux	surface de plancher totale de l'opération / 40m² ; le résultat est arrondi à l'entier le plus proche
Hébergement hôtelier	1 place par chambre jusqu'à 20chambres, puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 20 chambres
Services publics ou d'intérêt collectif	A minima 1 place par tranche de 150m² surface de plancher

Des obligations minimales de stationnement sont imposées pour les deux-roues et poussettes, pour le confort des usagers et pour inciter à l'utilisation des modes doux :

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation, Bureaux, Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif	1,5m² pour 50m² de surface de plancher. Les locaux doivent être couverts.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 8, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Un coefficient d'espaces verts minimal est fixé dans chacune des zones ; il varie en fonction de l'optimisation du tissu urbain attendu. Dans toutes les zones, il est précisé que les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement semi-perméables peuvent être pris en compte dans le calcul des espaces verts. Cependant, leur qualité écologique étant moindre, un coefficient de pondération de 0,5 leur est appliqué.

En 1AUc, le coefficient minimal d'espaces verts est de 40%. Il s'agit de l'urbanisation d'un cœur d'îlots aujourd'hui à vocation de jardins. La commune souhaite qu'une continuité verte soit maintenue à l'intérieur de l'opération et qu'une large place soit accordée au végétal.

En 1AUm, le coefficient minimal d'espaces verts est de 25%.

Des règles communes ont été fixées pour garantir la qualité paysagère des opérations nouvelles : aménagement des espaces libres de construction (non utilisés pour de la voirie interne, des parkings ou des aires de stockage) en espaces verts et plantés, dissimulation des aires de stockage à l'air libre et des aires de propreté, traitement paysager et plantation des parcs de stationnement publics ou privés.

L'utilisation d'essences locales est également préconisée pour la constitution des haies. Des exemples d'essences locales sont donnés dans le règlement pour aider le pétitionnaire.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Pour permettre une certaine densité, dans un tissu situé à proximité immédiate du centre ville, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,2 en zone 1AUc.

Un coefficient d'occupation des sols de 1 est établi pour le secteur 1AUm en raison de son éloignement plus important.

8.2. Justification des règles de la zone à urbaniser à court terme à vocation dominante d'activités économiques (1AUe)

La zone 1AUe correspond au projet Pôle Ouest identifié dans le SCoT et contribuant au rééquilibrage de l'offre en emplois à l'ouest de l'agglomération chartraine.

Le règlement de la zone 1AUe est identique à celui de la zone UE dans un souci de cohérence. La zone 1AUe est en effet située dans la continuité immédiate de la zone d'activité du Vallier. Il est néanmoins précisé à l'article 2 que l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

8.3. Justification des règles de la zone à urbaniser à court terme destinée à accueillir le projet de station d'épuration (1AUs)

La zone 1AUs située au nord du territoire communal a vocation uniquement à accueillir le projet de station d'épuration prévu dans le SCoT.

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AUs.2 sont interdites, notamment les constructions et installations liées au traitement des boues et des déchets.

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les stations d'épuration des eaux usées sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage environnant et de limiter les nuisances occasionnées ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Des règles identiques à celles de la zone UE (qui accueillent également un autre équipement structurant à l'échelle de l'agglomération : l'usine de traitement des déchets) sont reprises pour les articles 3 ,4, 5, 6, 7, 11, 12, 13 et 14.

Une hauteur plus élevée (18m maximum) a été fixée à la demande de Chartres Métropole.

8.4. Justification des règles de la zone à urbaniser à long terme (2AU)

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme, constituant des réserves foncières sur lesquelles est envisagé un développement ultérieur organisé. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée à une procédure de modification lors de laquelle un règlement sera établi.

Un secteur est concerné : le secteur de la Croix Blanche, dans le prolongement nord de Boisville. Le secteur de la Croix Blanche, situé à l'est de la RN1154, est identifié comme un secteur urbanisable dans le SCoT.

Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites et Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peu d'occupations et d'utilisations du sol sont aujourd'hui autorisées, la vocation de la zone n'étant pas définie. L'objectif à court terme est de conserver la vocation agricole de ces secteurs.

Seuls y sont autorisés les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics, les exhaussements et affouillements de sol et les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

Articles 3 et 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ; conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les articles 3 et 4 ne sont pas réglementés en raison de l'horizon temporel éloigné de l'ouverture à l'urbanisation et de l'évolution inconnue des réseaux techniques.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé.

Articles 6 et 7: Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ; implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles 6 et 7 sont volontairement très souples (retrait minimal de 1m), en raison du peu de constructions autorisées.

Articles 8, 9, 10, 11, 12, 13 et 14 :

Ces articles ne sont pas réglementés au regard du caractère de la zone 2AU.

A l'article 10, seule est rappelée l'existence des cônes de vue de la cathédrale. Une hauteur maximale (20m) est également fixée pour les pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ainsi que pour les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique.

9. JUSTIFICATIONS DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES NATURELLES

La zone N dite « naturelle et forestière » regroupe *« les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels »* (art. R123-8 du Code de l'urbanisme).

L'environnement naturel de la commune de Mainvilliers est caractérisé par la présence de plusieurs entités naturelles mises en avant dans le diagnostic territorial. Ces entités bénéficient d'une véritable richesse floristique et faunistique, attestée par d'anciens inventaires ZNIEFF, des espaces verts d'intérêt écologique dont certaines espèces végétales sont recensées dans l'Inventaire de Biodiversité Communale de 2011. Cette diversité de milieux est en outre garante d'un cadre paysager et d'un cadre de vie très agréable.

Afin de préserver cet environnement privilégié, le PLU instaure une protection par un zonage « N » strict : celui-ci couvre notamment les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur des boisements.

Cette zone concerne des secteurs principalement situés au nord-ouest du territoire :

- La Vallée du Couasnon
- La Pointe au Loup
- Les boisements situés entre la RD 939 et la voie ferrée
- La Mare Corbonne

La zone N comprend également plusieurs secteurs pouvant accueillir une constructibilité limitée ou un type d'occupation et d'utilisation du sol spécifique :

- le **secteur Nh** permet l'accueil de quelques constructions à usage d'habitation, où seules des extensions limitées, compatibles avec le milieu, sont admises. C'est un secteur de petite superficie, situé dans la zone N de la Vallée du Couasnon, sur le site de la Tuilerie.
- le **secteur Nl** qui concerne les espaces destinés à l'accueil de constructions à vocation de loisirs : camping caravaning, centre équestre, constructions en lien avec le tourisme vert, etc. Ce secteur a pour objectif de renforcer le potentiel touristique et de développement des loisirs dans la Vallée du Couasnon.
- le **secteur Nj** couvre des parcelles occupées par des jardins familiaux. Ce secteur se situe en périphérie des zones urbanisées de la commune, au sud de la voie ferrée.

Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites et Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En raison de la protection stricte de la zone N, les constructions autorisées sous conditions relèvent principalement des ouvrages techniques et des installations nécessaires au fonctionnement de la zone ou à son ouverture au public. L'objectif est de protéger la zone concernée, de ne pas altérer sa valeur écologique et paysagère ainsi que de minimiser l'imperméabilisation des sols.

En zone Nh, est en plus autorisée l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100m² de surface de plancher (dans la limite d'une seule extension possible).

En zone Nl, toutes les occupations autorisées doivent être liées à l'ouverture au public du site et présenter un intérêt pour le développement des loisirs et du tourisme. Ce développement est conditionné aux objectifs de valorisation et de limitations des impacts sur l'environnement et le paysage. Des constructions à usage d'habitation sont autorisées mais seulement dans le but de loger les personnes chargées de la surveillance des lieux et dont la présence permanente est nécessaire.

Enfin, sont également autorisées en Nj, sous réserve de conditions particulières, la construction d'abris de jardin à condition que leur hauteur soit limitée, ainsi que les constructions nouvelles à vocation de services publics ou d'intérêt collectif à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont ici rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible, mis à part en zone N, au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En matière d'eaux usées le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Dans une logique de limitation des impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau et les réseaux techniques, la Ville de Mainvilliers impose dans cet article que toute construction ou installation nouvelle n'est pas pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eau pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

L'infiltration des eaux dans le sol est privilégiée.

Pour lutter contre la pollution de l'eau, un prétraitement des eaux issues des grandes surfaces de parking, des constructions générant une imperméabilisation de plus de 400m² et de toute activité étant à l'origine de production d'hydrocarbures, d'huiles ou de rejet.

En matière de réseaux divers, les branchements doivent être enfouis pour des raisons de préservation des perspectives paysagères.

En matière de déchets, les systèmes de stockage doivent être compatibles avec les techniques utilisées pour leur collecte et adaptables aux différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Etant donné le caractère d'espaces naturels des lieux, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est exigé au sein de la zone N.

Les règles sont moins strictes dans les autres secteurs. En effet, un minimum de 5m est fixé en zone Nh, retrait pouvant être moindre dans le cas des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone. En Nh, c'est la volonté d'homogénéisation du tissu qui prime avec une obligation d'implantation des extensions dans le prolongement de l'existant. Il s'agit donc ici de favoriser la continuité du tissu urbain déjà constitué. En Nj, la faible importance des constructions nouvelles nécessaires aux jardins familiaux justifie la possibilité d'une implantation proche de l'alignement (à l'alignement ou en retrait de 1,50m).

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade.

Articles 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans une logique de faible densité, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives en zone N et Nl. Ces retraits sont conditionnés par la hauteur de la construction (distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m). En Nh, les extensions des constructions existantes doivent être réalisées dans une optique de continuité avec le tissu déjà existant. En Nj, la règle est plus souple puisque l'implantation peut se faire à l'alignement ou en retrait (1,50m maximum).

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone N, qui fait l'objet d'une protection stricte, l'emprise au sol des constructions est de 5% maximum par rapport à la superficie de l'unité foncière, et de 10% pour le secteur Nl afin de garantir la vocation naturelle du site.

La règle est différente dans le secteur Nh puisqu'il s'agit de limiter l'extension de la construction existante à 100m² de surface de plancher. Une limitation de la surface constructible a également été choisie pour le secteur Nj (20m² de surface de plancher et 200m² pour les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10m en zone N et Nl. En zone Nh, la hauteur des extensions autorisées ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes. Enfin, en zone Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3m et celle des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif à 10m. Ces règles visent à encadrer le dimensionnement des constructions autorisées, qui sont elles-mêmes restreintes, afin de ne pas nuire aux perspectives paysagères.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles formulées dans cet article favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération. Les limitations importantes au droit de construire sur les différents secteurs de la zone N justifient cette absence de précision.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Etant donné le caractère naturel de la zone, les règles imposent la compensation de tout abattage d'arbre, la dissimulation des aires de stockage et de propreté, le traitement paysager des parcs de stationnement. L'article recommande l'utilisation de certaines essences locales pour les haies végétales. L'ensemble de ces prescriptions vise à préserver la qualité paysagère des différents sites bénéficiant d'un zonage N.

Un coefficient d'espaces verts de pleine terre est défini pour les zones N (85% au minimum) et Nl (70% au minimum) réservé au traitement en espaces verts de façon à assurer la présence végétale malgré les quelques constructions et installations autorisées, condition de plus à la préservation du caractère majoritairement naturel de ces sites.

Des prescriptions spécifiques concernent les alignements végétaux qui doivent être conservés. Ces derniers font l'objet d'inscriptions graphiques spécifiques et ont pour fondement l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Les différents sujets faisant l'objet de cette protection pourront être abattus mais devront être remplacés.

Enfin, les mares présentes à l'intérieur de la zone N, dont le diagnostic territorial avait relevé l'intérêt écologique, font l'objet d'une protection particulière. Leur suppression est donc interdite. Leur aménagement, leur mise en valeur ou leur restauration est possible mais ces actions nécessitent une déclaration préalable pour que la Ville ait un droit de regard sur les possibles transformations de ces espaces.

10. JUSTIFICATIONS DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES AGRICOLES

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles. Le classement des terres en zones A permet d'assurer la préservation et le développement des activités agricoles.

La zone permet, en effet, d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces secteurs classés en A sont situés au nord et à l'ouest de la périphérie communale :

- Les hautaines ;
- La Plaine des Neaux ;
- La Vallée Baron ;
- Les Muids.

Les espaces agricoles au nord de la Vallée du Couasnon

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Etant donné la vocation de la zone, les règles d'occupation du sol sont définies de manière à permettre l'implantation de constructions à destination agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone dont les équipements d'intérêts collectifs.

Il est précisé dans le règlement que les seules habitations autorisées sont celles nécessaires à l'exploitation agricole (à savoir celles destinées à l'exploitant ou à ses salariés), afin de respecter la vocation agricole de la zone. La surface de plancher maximale de ces constructions à usage d'habitation est fixée à 250m². Des extensions des constructions à usage d'habitation existantes peuvent être acceptées (dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et à condition que la surface de plancher globale n'excède pas 250m²) afin de permettre l'adaptation des logements.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont ici rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En matière d'eaux usées, le raccordement au réseau est également obligatoire et le rejet des d'eaux usées dans le réseau eaux pluviales est interdit.

Dans la même logique de limitation des impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau et les réseaux techniques, la Ville de Mainvilliers impose dans cet article que toute construction ou installation nouvelle n'ait pas pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eau pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour lutter contre la pollution de l'eau, un prétraitement des eaux issues des grandes surfaces de parking, constructions générant une imperméabilisation de plus de 400m² et de toute activité étant à l'origine de production d'hydrocarbures, d'huiles ou de rejet.

En matière de réseaux divers, les branchements doivent être enfouis afin de préserver le paysage agricole.

En matière de déchets, les systèmes de stockage doivent être compatibles avec les techniques utilisées pour leur collecte et adaptables aux différentes catégories de déchets collectés sur la commune.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Etant donné le caractère d'espaces ouverts des lieux, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est exigé.

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade.

Articles 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans une optique de faible densité, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait est fixé en fonction de la hauteur du bâtiment. Un minimum de 3m est fixé.

Afin de permettre l'amélioration des performances écologiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure et de dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ces dispositifs n'excèdent pas 30cm par rapport au nu de la façade

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration architecturale et paysagère, et d'adaptation des volumes construits aux besoins des exploitants, la hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 12m (10m en Ap) au point le plus haut pour les constructions à usage agricole, et à 8m pour les constructions à usage d'habitation.

Pour ne pas impacter les vues sur la cathédrale de Chartres, tout point de toute construction ne pourra dépasser la cote NGF précisée au document « Plan de zonage – Protections patrimoniales ».

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des matériaux et des couleurs favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants, et rejoignent en cela les objectifs de l'article 11 de la zone naturelle N.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Etant donné le caractère naturel de la zone, les règles imposent la compensation de tout abattage d'arbre, la dissimulation des aires de stockage et de propreté, le traitement paysager des parcs de stationnement et recommande l'utilisation de certaines essences locales pour les haies végétales. L'ensemble de ces prescriptions vise à préserver la qualité paysagère des différents sites.

Des prescriptions spécifiques concernent les alignements végétaux qui doivent être conservés. Ces derniers font l'objet d'inscriptions graphiques spécifiques et ont pour fondement l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Les différents sujets faisant l'objet de cette protection pourront être abattus mais devront être remplacés.

11. JUSTIFICATIONS DES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques qui sont précisées dans le règlement de chacune des zones concernées ou en titres 6 et 8 du règlement pour la cavité souterraine et la préservation des éléments de patrimoine et les mares.

11.1. Les espaces boisés classés existants ou à créer

(conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts […]. »

Au total, 93ha ont été classés en Espaces boisés classés existants ou à créer, soit près de 8% du territoire communal.

Les espaces boisés classés les plus significatifs en termes de superficie sont les boisements de Seresville, le long de la vallée du Couasnon. Ils bénéficient, pour la majeure partie, d'une double protection avec un classement en zones naturelle ou agricole qui limite fortement le potentiel constructible de ces zones. L'objectif est avant tout une protection forte de cet espace boisé sensible, élément structurant de la trame verte communale.

Un espace boisé classé a été créé le long de l'ancienne voie ferrée Chartres-Dreux afin de créer une continuité verte (qui existe aujourd'hui seulement en partie) entre le tissu urbanisé, le Bois du Château et la vallée du Couasnon. Cet axe est très fréquenté par les promeneurs. Conformément à l'orientation du PADD « Affirmer les continuités écologiques et développer la trame verte », l'objectif est ici de recréer une haie entre la zone agricole et la voie ferrée afin de préserver ce corridor écologique vers la zone naturelle identifié par l'AEU et par l'inventaire de la biodiversité communale.

11.2. Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver

(conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

Dans son axe 2 « Une Ville pour tous, un cadre de vie préservé », le PADD met en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et notamment :

- « d'identifier les éléments de patrimoine bâti à préserver ;
- d'identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et définir des protections adaptées à leur qualité écologique ».

Ces objectifs ont été traduits réglementairement dans le PLU par le biais d'inscriptions graphiques sur les documents graphiques et de prescriptions spécifiques dans le règlement.

La préservation de la trame verte

En complément des Espaces Boisés Classés, des inscriptions graphiques ont été créées pour préserver la trame verte située en milieu urbain.

Trois inscriptions graphiques ont ainsi été définies :

- les **secteurs parcs** (14ha) : représentés sur les documents graphiques par un hachurage vert dense, ils assurent une protection forte des boisements et espaces paysagers situés en milieu urbain, tout en permettant la mise en valeur et l'ouverture au public des sites (au minimum 95% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs). Les règles relatives aux secteurs parcs sont définies aux articles 9 et 13 de chaque zone concernée.

L'objectif est de favoriser l'aménagement de ces espaces pour leur mise en valeur paysagère et leur ouverture au public. Ils constituent les relais de la trame verte en milieu urbain, jouant ainsi un rôle essentiel dans la continuité des corridors écologiques comme dans l'animation de la vie des quartiers par leur vocation récréative.

Ont ainsi été classés en secteurs parcs : le bois du Château, le square à l'angle de la rue du Château d'Eau et de l'avenue Gérard Philippe, l'espace vert situé le long du cimetière perpendiculairement à la rue Paul Langevin, le parc des Vauroux, une partie des délaissés ferroviaires, le square rue Henri Dunant, les espaces paysagers du COMPA, un square rue Pierre de Coubertin, les espaces situés devant le collège Jean Macé, le square à l'angle de la rue de la République et de la rue Henri Dunant, le square à l'angle des rues Pasteur et Ferry, le jardin du foyer restaurant Marie-Hélène Foucart, square rue Victor Hugo, l'espace vert reliant avenue Pierre Chesnais à la rue André Lefort, le square à l'angle des rues Auguste Renoir et Henri Matisse, le square rue Fernand Léger, l'espace vert situé en cœur d'îlots rues Hector Berlioz, Maurice de Vlaminck et Claude Debussy, l'espace en cœur d'îlots rues Maurice Ravel, Paul Gauguin, Hector Berlioz et Claude Debussy, les sentes reliant la rue Jean Zay à l'avenue Gambetta, les espaces verts en pied d'immeuble rue de Tallemont, le square rue d'Anjou, le square de la Libération, les espaces verts rue Robert Bienfait.

- les **secteurs jardins** (2,2ha) : représentés sur les documents graphiques par une trame composée de points verts, les secteurs jardins constituent des cœurs d'îlots à préserver. Dans un souci d'équité, les secteurs jardins représentent 50% du pourcentage d'espaces verts imposé sur la parcelle concernée. L'objectif est de préserver les continuités écologiques à l'intérieur des deux corridors écologiques identifiés dans l'inventaire de la biodiversité communale et repris dans le PADD. Cette inscription vise à maintenir des cœurs d'îlots cohérents à vocation de jardin. Seule la construction d'abris de jardin de 20m² de surface de plancher maximum est autorisée. Une possibilité de minéralisation pour la réalisation d'escaliers, piscines, vérandas,… à hauteur de 15% maximum est également offerte aux propriétaires afin de leur permettre d'aménager leur jardin.

- les **alignements végétaux** (linéaire de 8km) : il s'agit des alignements d'arbres ou d'arbustes existants ou à créer. La Ville souhaite développer ces alignements végétaux afin de créer de véritables continuités écologiques entre les différents espaces verts publics ou privés du territoire. Ces alignements végétaux facilitent la circulation des espèces.

- Ont ainsi été identifiés les alignements végétaux situés le long d'une partie des rues des Clozeaux, Jean Rostand, Paul Langevin, Henri Dunant, Philarète Chasles, Esther Villette, Victor Hugo, Robert Bienfait, Pierre Mendès-France et Claude Debussy, des avenues Gambetta et Pierre Chesnais, de la place du marché, de l'impasse des Phénix, de la RD939, de la RN1154, de la RD105, de la route de Seresville (accès à la cueillette notamment) et de la voie d'accès à l'usine Orisane.

La préservation de la trame bleue

Outre la vallée du Couasnon classée en zone naturelle, trois mares ont été identifiées comme éléments constitutifs de la trame bleue et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU prévoit, dans son titre 8 que leur comblement est interdit.

Les mares sont en effet une source de biodiversité importante. Quatre mares ont été identifiées sur le plan de zonage. Trois d'entre elles ont été repérées dans l'Inventaire de la Biodiversité Communale :

- la **mare Corbonne** (rue de la Mare Corbonne) offre un habitat aux grenouilles vertes, grenouilles rieuses et alytes accoucheurs, ainsi qu'aux libellules. L'Inventaire de la Biodiversité préconise sa restauration ;

- la **mare Pichard** (chemin rural perpendiculaire à la rue des Vignes) est dans un très bon état écologique ; elle abrite des grenouilles vertes, des grenouilles rieuses, des tritons palmés, des tritons ponctués, des salamandres tachetées, ainsi que des libellules ;

- la **mare de la Chèvrerie** (rue de la Tuilerie) héberge des tritons palmés, des tritons ponctués et des salamandres tachetées.

La préservation du patrimoine bâti

Le PADD met également en avant la nécessité de préserver le patrimoine bâti mainvillois.

Le bâtiment de la Mairie, témoin de l'histoire de Mainvilliers, a été identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (étoiles oranges sur le plan de zonage).

Photographies	Renseignements
	Mairie actuelle Place de la Résistance

11.3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

(conformément à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme)

La liste et la vocation des emplacements réservés, ainsi que leur bénéficiaire, figurent sur le document graphique.

Ils sont rappelés ci-après :

n°	Vocation	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une bande cyclable	115m²	Commune
2	Aménagement d'une bande cyclable (1,5m)	41m²	Commune
3	Aménagement d'une bande cyclable (1,5m)	496m²	Commune
4	Création d'un parking relais	5 595m²	Chartres Métropole
5	Elargissement d'une piste cyclable	186m²	Commune
6	Elargissement du trottoir	64m²	Commune

Seul l'emplacement réservé n°1 existait déjà dans le POS.

Six emplacements réservés ont donc été créés :

- les emplacements réservés n°1, 2, 3 et 5 sont la traduction concrète de l'objectif 2 « Donner les moyens d'une mobilité durable » de l'axe 1 du PADD. Ils participent, par la création de liaisons douces rue du Château d'Eau, rue de Tallemont, route de Seresville et rue Léon Fouré, au renforcement du réseau cyclable et à la promotion de l'usage du vélo utilitaire et de loisirs ;
- l'emplacement réservé n°4 répond au même objectif du PADD. Le but de la commune est de promouvoir une mobilité durable autour d'une ligne forte de transport en commun qui desservirait les grands sites d'équipements, de commerces et de services, ainsi que les principaux pôles d'emplois de la commune. Un des terminus de cette ligne forte pourrait être localisé sur la zone d'activités du Vallier. La création d'un parking relais à proximité de cette ligne de transport en commun et de la rocade semble particulièrement pertinente. A cet titre, un emplacement réservé au bénéficie de Chartres Métropole a été créé ;
- l'emplacement réservé n°5 prévoit la création d'un espace vert dans le secteur de Boisville. Cet espace vert fait partie intégrante du Plan Vert de Chartres Métropole et participe à la constitution de l'axe vert qui relie le tissu urbanisé de Mainvilliers au hameau de Seresville et à la vallée du Couasnon ;
- l'emplacement n°6, rue du 14 juillet, permet un élargissement du trottoir visant à sécuriser les cheminements piétons à la sortie des écoles.

11.4. La préservation des linéaires commerciaux

(conformément à l'article L.123-1-5-7bis du Code de l'Urbanisme)

Le PADD de Mainvilliers affirme sa volonté de préserver le tissu commercial, en particulier du commerce de proximité dans ses axes 1 et 2.

Ainsi, dans son axe 1 – objectif 3 « Maintenir un tissu économique diversifié », il insiste sur le maintien et le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat dans le tissu résidentiel. Dans son axe 2 – objectif 4 « Une vie locale encore plus dynamique », il met en exergue la nécessité de préserver et conforter les polarités de quartier existantes.

Pour atteindre ces objectifs, la commune a mis en place une inscription graphique (trait rose et bleu).

Pour les centres commerciaux des Houches et du COMPA présentant un tissu commercial et artisanal dynamique et pérenne, cette inscription graphique induit :

- à l'article 1 des zones concernées (UCc et UMa) : l'interdiction de transformer en logements les rez-de-chaussée à vocation de commerces et d'artisanat ;
- à l'article 12 : les constructions à vocation de commerce et d'artisanat n'ont aucune obligation en matière de stationnement.

Pour le centre commercial des Acacias, plus excentré des axes fréquentés, seule l'absence de normes de stationnement pour les commerces et l'artisanat a été retenue afin de favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

11.5. Les règles spécifiques d'implantation des constructions

(conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme)

Cette inscription graphique, représentée sous la forme d'un pointillé violet, impose l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques le long des axes identifiés ou à défaut d'alignement la réalisation d'un mur de clôture défini à l'article 11 (mur plein en maçonnerie enduite ou en pierres taillées apparentes d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m, avec un couronnement en brique).

Cette inscription graphique traduit la volonté, affirmée dans le PADD (axe 2), de préserver le patrimoine bâti mainvillois et notamment les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues historiques de Mainvilliers. L'implantation à l'alignement ou la présence de murs traditionnels font en effet partie intégrante de l'identité mainvilloise.

L'inscription graphique concerne la partie la plus centrale de la rue de la République, ainsi que la rue de l'Arsenal et une partie de la rue de la Tuilerie à Seresville.

11.6. La cavité souterraine

Une cavité souterraine est identifiée par le BRGM à Seresville. Celle-ci est localisée sur le plan de zonage (rond marron). Conformément à l'axe 3 du PADD, l'objectif est ici d'informer les habitants de l'existence d'un risque.

11.7. Préservation des vues sur la Cathédrale de Chartres

Les cônes de vues et les vues majeures sur la Cathédrale de Chartres sont respectés comme dans le précédent POS. Le projet de directive paysagère de 2004, qui permet une préservation et une valorisation de ces vues a été pris en compte et respecté dans le cadre du PLU.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures (règles du Plan d'Occupation des Sols) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

1. OBJECTIFS POS - PLU

1.1. Les objectifs du Plan d'Occupation des Sols

La ville de Mainvilliers était jusqu'alors dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 octobre 2000 et modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2003, du 16 décembre 2004, du 9 janvier 2009, du 3 décembre 2009 et du 10 novembre 2011.

Les objectifs de développement de la ville traduits dans le Plan d'Occupation des Sols ont été actualisés à plusieurs reprises. Les principaux enjeux de la ville de Mainvilliers étaient les suivants :

- **Redynamiser le centre** en tirant parti du potentiel de transformation du tissu urbain de cette zone (en particulier le foncier libre) tout en préservant le patrimoine urbain de la commune. Deux axes sont privilégiés pour mettre en œuvre cette redynamisation : le développement du commerce et de l'artisanat dans le centre-ville d'une part, et le renouvellement du bâti ancien d'autre part ;
- **Mettre en œuvre une extension urbaine mesurée à l'ouest** en favorisant le franchissement des voies et la restructuration de l'entrée de ville. Le développement urbain devait restaurer une continuité urbaine et paysagère par delà la rocade. Une offre abondante en logements pour accueillir de nouveaux habitants était affirmée afin d'accompagner ce développement ;
- **Fixer les perspectives d'évolution pour les zones d'habitat** dans le cadre du renouvellement urbain en renforçant l'articulation du tissu ancien et du tissu récent ;
- **Définir les cadres d'évolution de la zone industrielle du Vallier** et permettre sa liaison au reste du tissu urbain de la ville.

1.2. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

La révision du Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2009.

La délibération du 2 juillet 2009 fixe comme objectifs au Plan Local d'Urbanisme la mise en œuvre des orientations d'urbanisme et d'aménagements suivantes :

1°/ Assurer à l'échelle de la commune un équilibre global entre requalification urbaine, renouvellement urbain (opérations de tailles diverses) et préservation des espaces naturels ou agricoles ;

2°/ Développer et renforcer les centralités de la commune, particulièrement du centre ville, en favorisant la diffusion des différents principes de mixité (fonctionnelle, sociale, typologique, intergénérationnelle), créateurs de vie dans les quartiers ;

3°/ Améliorer le maillage du territoire pour optimiser les liaisons entre les différentes composantes de l'espace urbain, notamment le réaménagement éventuel du pôle gare (liaisons inter-quartiers, liaisons centre ville – quartiers périphériques) ;

4°/ Tendre vers un usage raisonné de l'automobile en proposant des solutions alternatives favorisant le développement des déplacements doux (marche à pied, vélo) et des transports en commun (tram-train…) ;

5°/ Intégrer les principes de développement durable dans l'urbanisation et la construction ;

6°/ Protéger et valoriser les espaces naturels en développant leurs usages (tourisme vert, loisirs, randonnées…), particulièrement sur le hameau de Seresville ;

7°/ Développer la qualité paysagère sur l'ensemble de la commune (espaces urbains, naturels et ruraux), avec un effort particulier sur les entrées de ville.

Conformément à **l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme**, l'élaboration du PLU a pour objectif d'assurer :

« 1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Cet article remplace l'ancien article L 121-10 du Code de l'urbanisme qui était en vigueur avant la loi SRU. Il met en avant et réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui viennent s'imposer aux rédacteurs des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des PLU, des SCoT ou des cartes communales.

Il s'agit d'un article d' « équilibre » entre différents besoins et préoccupations qui se rencontrent et parfois se contredisent en matière d'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement et du patrimoine, etc.

2. REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE

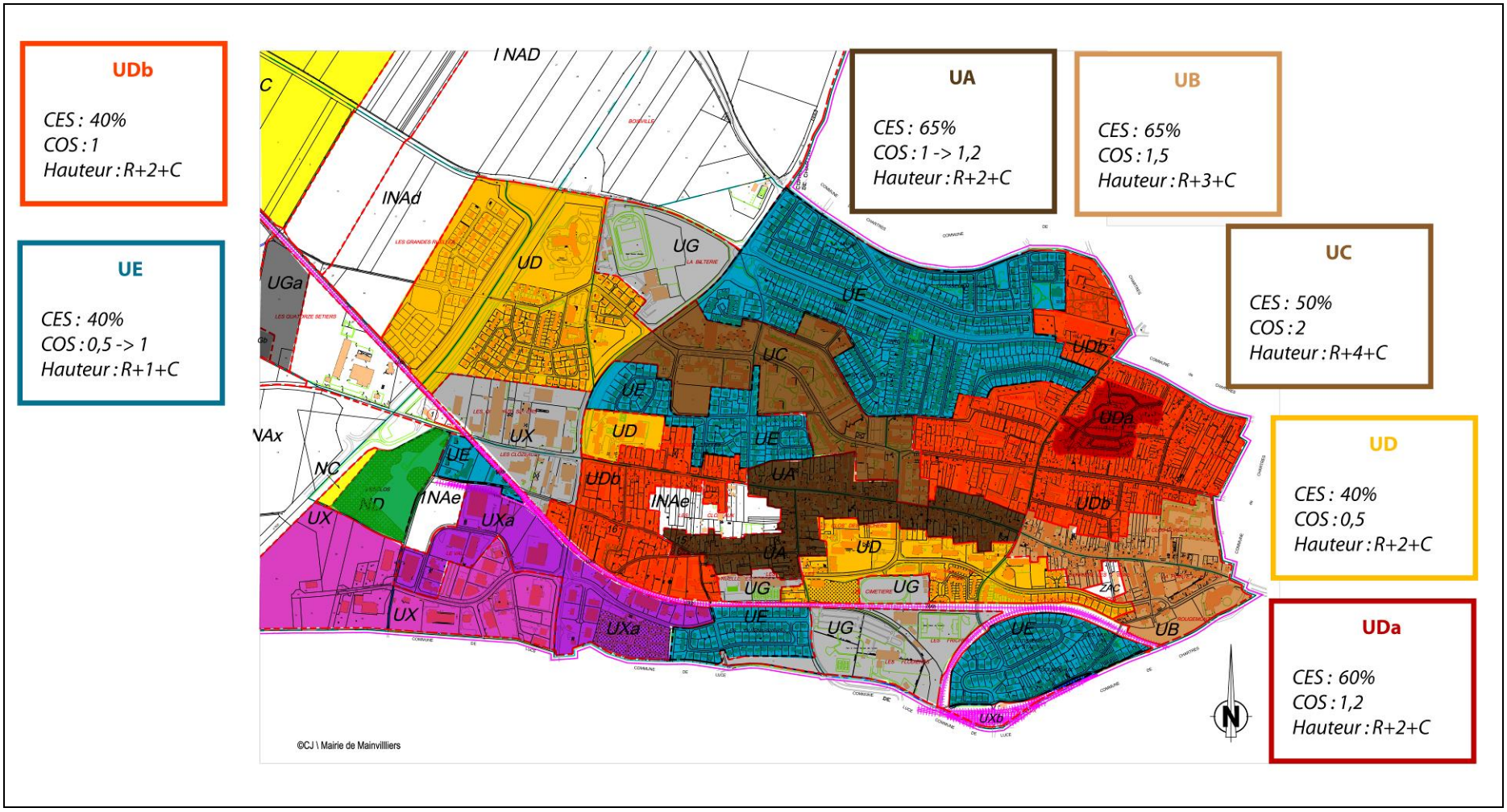
2.1. Le Plan d'Occupation des Sols

Le document graphique règlementaire du plan d'Occupation des Sols révisé en 2001 comprenait au total 14 zones dont certaines étaient divisées en secteurs :

Les zones urbaines :

- **Zone UA** : zone du centre ancien de la ville, tissu villageois ;
- **Zone UB :** zone des quartiers est, tissu urbain ancien ;
- **Zone UC :** quartier d'immeubles de logements collectifs ;
- **Zone UD :** ensemble de tissu urbain en continuité du tissu ancien de la ville. La zone UD comprend 2 secteurs Uda (ensemble de maisons groupés construit autour de la rue Jules Vallès) et UDb (quartiers situés à l'est de Mainvilliers en limite communale avec Chartres) ;
- **Zone UE :** quartier à dominante pavillonnaire ;
- **Zone UF :** hameau de Seresville hors zone urbanisée ;
- **Zone UG** : zone d'équipements sportifs et de loisirs. La zone UG comprend 2 secteurs UGa (destiné à accueillir des jardins familiaux) et UGb (destiné à recevoir des terrains de camping et de caravaning) ;
- **Zone UX** : ensemble des zones d'activités de la commune. 3 secteurs ont été définis : UXa (partie de la zone d'activités la plus proche des habitations), UXb (emprises SNCF) et UXc (installations de traitement et de stockage des déchets).

Extrait du zonage du Plan d'Occupation des Sols en couleurs



Les zones naturelles :

- **Zone 1NAd** : zone naturelle non encore équipée ayant vocation à devenir une zone à dominante d'habitat individuel ou en collectif avec des équipements, des commerces, des activités et des services. Elle correspond au secteur de la plaine de Neaux ;
- **Zone 1NAe :** zone naturelle non encore équipée ayant vocation à devenir une zone d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle comprend 2 secteurs : une parcelle située face à la propriété du Château de Mainvilliers (1,8ha) et un secteur situé en cœur d'îlots (secteur dit des Clozeaux, 4ha) ;
- **Zone 1NAx :** la zone 1NAx est une zone naturelle non encore équipée. Située à l'ouest de la zone d'activité du Vallier au-delà de la RN1154, elle constitue l'aire d'extension de la zone d'activité du Vallier ;
- **Zone 2NA :** zone naturelle ou non équipée, protégée pour une urbanisation future. Elle est située à l'ouest et au nord des Grandes Ruelles ;
- **Zone NC :** il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains ;
- **Zone ND :** la zone ND est une zone naturelle à protéger pour des raisons de site et dans le but de maintenir des espaces boisés de qualité.

2.2. Le Plan Local d'Urbanisme

Le zonage du PLU a été élaboré dans un souci de simplification par rapport au plan de zonage du POS. Le présent PLU compte 5 zones urbaines, 5 zones à urbaniser à court et long terme, 2 zones agricoles et 4 zones naturelles.

Le zonage du PLU répond à plusieurs objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- privilégier le renouvellement urbain (reconstruction de la ville sur elle-même) plutôt que l'extension urbaine au détriment des zones naturelles et agricoles ;
- affirmer le caractère central et urbain du centre ville ;
- préserver et renforcer la trame verte et bleue (espaces verts publics ou privés, mares), support de biodiversité, au nord de la commune, comme dans le tissu urbanisé ;
- permettre la mutation de secteurs tels que la zone d'activités du Vallier vers de l'habitat ;
- tenir compte de la morphologie des constructions pour conserver la diversité bâtie de la commune et préserver les secteurs historiques de la commune (rue de la République, rue Paul Bert, Seresville) ;
- densifier les secteurs bien desservis par les transports en commun ou amenés à l'être dans les années à venir ;
- préserver les linéaires commerciaux existants.

Zone UC : zone urbaine dense - Centre élargi

La zone UC correspond au centre-ville de Mainvilliers qui est une zone urbaine, dense et mixte (habitat, commerces, services, équipements).

Elle regroupe les anciennes zones UB, UD et UA du POS de 1992 : Le long de la rue de la République, le long de l'avenue de la Résistance.

Cette zone a pour objectif, conformément aux orientations du PADD, de renforcer l'urbanité du centre ville de façon à anticiper l'arrivée d'une ligne forte de transport en commun, d'affirmer la centralité commerciale de la place du marché et d'accroître son rayonnement à l'échelle de la ville.

La zone UC est divisée en plusieurs secteurs :

- **Secteur UCa :** c'est un secteur qui correspond au centre ville de Mainvilliers qui se situe autour de la place du Marché et de la Mairie. Ce secteur comprend des règles visant la densification du tissu existant de façon à tirer parti de l'arrivée du bus à haut niveau de fréquence et afin de donner un caractère plus urbain au centre en favorisant son attractivité commerciale ;

- **Secteur UCb :** cette portion du territoire correspond à l'axe historique de la commune, à savoir la rue de la République. Les prescriptions du règlement tendent ici à conserver les principes d'implantation historique de l'axe, tout en renforçant sa vocation commerciale. L'urbanisation y est limitée en fond de parcelle afin de préserver des espaces de respiration favorables au développement de la biodiversité et permettent d'optimiser la qualité de vies des habitants ;

- **Secteur UCc :** Ce sont les ensembles d'habitat collectif situés à proximité immédiate de l'hypercentre, avec une emprise au sol faible et des hauteurs plus élevées. Un habitat dense est autorisé dans ce secteur le long de la ligne de bus à haut niveau de fréquence tout en préservant des espaces libres en pied d'immeuble afin de permettre des espaces de respiration au tissu urbain du secteur.

Zone UM : zone urbaine mixte

Cette zone correspond à une zone urbaine mixte qui a vocation à connaître une certaine densification et à assurer une transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré.

Cette zone est aujourd'hui divisée en 4 secteurs :

- **Secteur UMa :** ce sont les axes d'urbanisation plus anciens qui présentent des caractéristiques spécifiques à préserver (avenue Pierre Chesnais, rue Jean Moulin, rue Gambetta, rue Léon Fouré, rue Paul Bert). Ce secteur permettra une densité un peu plus forte qu'à l'heure actuelle tout en respectant les spécificités d'implantation du tissu existant ;

- **Secteur UMe :** ce secteur est situé en limite du pôle gare de Chartres, à l'est de la commune. Dans la continuité des opérations déjà initiées, ce secteur sera amené à être densifié ;

- **Secteur UMo :** situé à l'ouest de la commune, ce secteur autorise une densification maîtrisée, sous forme d'habitat individuel dense et de petits collectifs, en continuité des opérations de ces dernières années ;

- **Secteur UMu :** correspondant à la partie de la zone d'activités du Vallier dont la vocation est de permettre la mutation de la destination existante du secteur, en favorisant la mixité fonctionnelle par le développement de l'habitat.

Zone UP : zone pavillonnaire moyennement dense

Cette zone se situe en périphérie de la partie urbanisée du territoire et est composé de pavillons majoritairement construit entre les années 1960 et 1980. Le règlement du PLU souhaite ici favoriser l'évolution, la modernisation et l'amélioration énergétique de ce tissu urbain dans le respect des gabarits existants.

Zone US : zone urbaine ancienne - hameau de Seresville

Il s'agit d'une zone d'habitat ancien ou l'objectif est de limiter l'extension urbaine et le mitage des terres agricoles. L'objectif y est de permettre une densification mesurée, l'évolution des constructions existantes et leur amélioration énergétique tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales propres à Seresville.

Cette zone correspond à la zone UF de l'ancien POS. Le règlement a peu évolué. Les gabarits existants dans le POS ont été conservés, ainsi que le système de bande constructible qui permet de préserver les fonds de parcelle.

Zone UE : zone d'activités du Vallier

La zone UE est une zone à vocation dominante d'activités économiques. Elle comprend essentiellement des bureaux, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie.

L'objectif est ici de permettre le maintien et le développement des diverses activités.

Zone 1AU : 4 secteurs à urbaniser à court terme

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- **Secteur 1AUc** : il correspond au secteur des Clozeaux qui est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat située en cœur d'îlots à proximité immédiate du centre ville. Ce secteur correspond aux anciennes zones INAe et UA du POS ;
- **1AUe :** à l'ouest de la commune, c'est une zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques (pôle ouest) ;
- **1AUm :** en limite du territoire urbanisé de Mainvilliers et anciennement classée en 1NAD, il s'agit du secteur de Boisville qui est une zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat ;
- **1AUs :** au nord ouest de la commune, c'est un secteur destiné à accueillir un projet de station d'épuration.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme

Anciennement classé en zone NC, la zone 2AU correspond à une partie du territoire de la Croix blanche qui est destiné à accueillir préférentiellement de l'habitat.

Zone A : zone agricole

La zone A est une zone d'agriculture extensive ou seules les constructions à vocation agricole sont autorisées.

A proximité du territoire urbanisé de la commune, le secteur Ap est destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine. La création de ce secteur est à l'initiative de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) élaborée parallèlement au PLU et a pour objectif de favoriser la mise en place de circuits courts.

Zone N : zones naturelles

La zone N stricte correspond aux espaces naturels de la commune qui bénéficient d'une protection forte, les constructions y sont interdites.

Plusieurs secteurs sont établis :

- **Secteur Nh :** ce secteur pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel
- **Secteur Nl :** ce secteur est destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs, compatible avec le caractère naturel de la zone : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert,…
- **Secteur Nj :** ce secteur accueille des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Evolution des superficies des différentes zones

Le tableau ci-dessous récapitule les évolutions des superficies des différentes zones.

Les variations les plus importantes concernent notamment :

- les zones urbaines à vocation d'habitat (+41ha) avec l'intégration du secteur du Vallier dans cette catégorie ;
- la forte diminution des zones naturelles (-229ha). Le POS autorisait les constructions à vocation agricole en zone naturelle (ND). Dans le PLU, les constructions agricoles sont interdites dans les zones naturelles (N). Une partie des zones naturelles à la vocation agricole affirmée a donc été classée en zone agricole (A) ;
- la forte augmentation de la superficie des zones agricoles (+247ha) en corollaire.

	POS Superficie en ha	PLU Superficie en ha	Variation
Zones urbaines à vocation dominante d'habitat	252	293	+41ha
Zones urbaines à vocation dominante d'activités	56	54	**-2ha**
Zones à urbaniser	191	131	**-60ha**
Zones naturelles	477	248	**-229ha**
Zones agricoles	222	469	**+247ha**
SURFACE TOTALE	1 198	1 195	**-3ha**
Espaces boisés classés	92	93	**+1ha**

NB : Un différentiel de 3ha est constaté entre la superficie totale de la commune dans le POS et celle dans le PLU. Les changements de cadastre expliquent cette légère différence.

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES ZONES DU POS ET DU PLU			
POS			PLU
Zones	Secteurs et sous secteurs	Vocation/Localisation	
UA		Centre ville élargi, zone urbaine dense et mixte	**UMa** **UCa, UCb**
UB		Quartiers situés à l'est de Mainvilliers en limite avec Chartres	**UCb, UCc** **UMe**
UC		Quartier de logements collectifs assez dense, de hauteur élevée – avenue de la résistance, avenue de Bretagne, rue de la Résistance, avenue Victor Hugo	**UCa** **UCc**
UD	UDa	Constructions individuelles, immeubles collectifs de hauteur et de densité moyenne	**UP, UCc** **UMa, UMe**
	UDb		
UE		Quartiers pavillonnaires traditionnels anciens ou récents	**UP**
UF		Hameau de Seresvilles	**US**
UG	UGa	Équipements publics sportifs et de loisirs	**UP**
	UGb		
UX	UXa	Zones d'activités et emprises SNCF	**UMu, UE**
	UXb		
	UXc		

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES ZONES DU POS ET DU PLU			
POS			PLU
Zones	Secteurs et sous secteurs	Vocation/Localisation	
1NAd		Zone naturelle ou non équipée destinée à accueillir de l'habitat	**2AUm, 1AUm, AP, UP**
1NAe		Zone naturelle ou non équipée où l'urbanisation est prévue pour des quartiers pavillonnaires traditionnels	**UMu**
1NAx		Zone naturelle ou non équipée où l'urbanisation est prévue pour des zones d'activités	**UE**
2NA		Zone d'urbanisation future à long terme	**AP**
NC		Terres agricoles	**1AUe, A, Ap, N,**
ND		Zones naturelles protégées	**N, Nh, Nl, A**

3. DU POS AU PLU : LES PRINCIPALES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

3.1. Une densification maîtrisée, un tissu urbain structuré

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la Ville a travaillé sur le potentiel d'évolution et de densification du tissu urbain visant à la fois à répondre aux objectifs de construction neuve du Programme Local de l'Habitat et à améliorer la structuration du territoire autour de son centre ville et d'une ligne de transport en commun forte. Dans le respect des orientations du PADD, le nouveau zonage et son règlement doivent permettre la préservation de la qualité de vie à Mainvilliers et l'amélioration de son attractivité.

La traduction règlementaire du PADD a ainsi conduit à retravailler le zonage (comme évoqué ci-dessus), mais également à revoir en profondeur les principales règles du PLU, notamment les règles liées à la densification (articles 6,7, 9, 10, 13 et 14) dans le tissu urbain constituée. Celles-ci ont été modulées en tenant compte de la localisation par rapport au centre ville, à la future ligne de bus à haut niveau de fréquence, de la proximité du pôle gare et de Chartres, du caractère patrimonial des différents secteurs et de la morphologie urbaine existante.

Il est ainsi possible de distinguer :

- un centre ville élargi (zone UC) avec une densité assez forte, mais proposant des formes urbaines variées et respectueuses du tissu urbain existant et offrant une véritable possibilité de restructurer l'actuel hypercentre (autour de la place du Marché) ;
- un tissu mutable (UM) à vocation mixte tant sur la forme que sur la vocation : les mutations de ce tissu ont déjà été initiées avec la multiplication d'opérations d'habitat collectif dans un tissu à dominante pavillonnaire. L'objectif de cette zone et de ses différents secteurs est d'encadrer leur évolution avec des règles de densité modulées en fonction de la proximité ou de l'éloignement à la Ville de Chartres. Ainsi, les densités seront logiquement plus importantes à proximité du Pôle Gare qu'à proximité du Vallier ;
- un tissu pavillonnaire (UP) où l'objectif est de mettre en œuvre une densification très maîtrisée tout en conservant le caractère pavillonnaire de ces secteurs ;
- le hameau de Seresville (US) où les règles ont peu évolué par rapport au POS. L'objectif est d'y maîtriser fortement la densification dans la mesure où le hameau est situé en milieu agricole et à la limite avec la zone naturelle de la vallée du Couasnon.

Les principales évolutions réglementaires des zones urbaines constituées sont récapitulées dans le tableau en pages suivantes.

3.2. Une trame verte et bleue identifiée – des protections adaptées à chaque contexte

Un travail important a été mené dans le cadre de l'élaboration du PLU, de l'Approche Environnementale et de l'Inventaire de la Biodiversité Communale sur l'identification de la trame verte et bleue et sa traduction réglementaire (cf. partie intitulée « Justifications des règles découlant des inscriptions graphiques »).

Dans le POS, seuls les boisements étaient identifiés au titre des espaces boisés classés et également classés en zone naturelle ND. Les espaces boisés du nord de la commune (vallée du Couasnon) protégés par le classement en EBC ont été étendus et mis à jour (cf. ci-après). Les mares du nord de la commune font également l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés situés en milieu urbain ont été classés en secteur parc, protection plus adaptée à un contexte urbain et à la volonté communale d'y créer un parc urbain. Les parcs et squares, qui ne faisaient l'objet d'aucune protection, de même que les cœurs d'îlots situés à l'intérieur des corridors écologiques identifiés dans l'Inventaire de la Biodiversité Communale, font l'objet de protections spécifiques.

Des coefficients minimaux d'espaces verts, souvent revalorisés par rapport à ceux existants dans le POS, ont été fixés dans chaque zone afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver des espaces paysagers au sein de chaque opération.

La commune répond aux objectifs de la loi Grenelle 2 d'identification et de préservation de la trame verte et bleue, y compris dans le tissu urbain constitué.

EVOLUTION REGLEMENTAIRE POS – PLU : UNE DENSIFICATION MAITRISEE, UN TISSU URBAIN STRUCTURE					
	PLU		POS		Justifications
Vocation/Localisation	Secteurs et sous secteurs	Principales règles	Secteurs et sous-secteurs correspondants	Principales règles	
Centre ville élargi (UC)	Hyper centre (UCa)	• Implantation à l'alignement obligatoire • une emprise au sol maximale de 50% • 15m maximum • 30% minimum d'espaces verts • un COS de 1,6	UA, UC, UD	• alignement ou retrait par rapport à l'alignement • une emprise au sol variant de 40% (UD) à 65% (UA) • une hauteur variant de R+2+C, soit 12m environ (UA et UD) à R+4+C, soit 18m (UC) • 15 à 30% minimum d'espaces libres végétaux • un COS variant de 0,5 (UD) à 2 (en UC)	➢ **une volonté d'affirmer le caractère urbain du centre ville par la constitution d'un front urbain continu** ➢ **une hauteur plus élevée (un étage de plus qu'en UA et UD) pour favoriser une densification verticale et conserver des surfaces non imperméabilisées** ➢ **un COS revalorisé pour avoir des formes urbaines cohérentes avec les règles de prospect et permettre une optimisation du tissu urbain du centre ville**
	Rue de la République partie est (UCb)	• Implantation à l'alignement obligatoire ou réalisation d'un mur de clôture • une emprise au sol maximale de 60% à l'avant de la parcelle, 30% au-delà de 30m • 10m maximum • 20% minimum d'espaces verts à l'avant de la parcelle, 50% au-delà de 30m • un COS de 1,4	UA, UB	• implantation à l'alignement • une emprise au sol maximale de 65% • une hauteur variant de R+2+C (12m maximum environ) à R+3+C (15m) • 15% minimum d'espaces libres végétaux • un COS de 1 (UA) à 1,5 (UB)	• **une volonté de conserver la continuité bâtie le long de cet axe historique et de préserver le parcellaire laniéré** • **une emprise au sol dégressive et des coefficients d'espaces verts progressifs pour préserver les cœurs d'îlot** • **un COS revalorisé pour une meilleure utilisation de la parcelle**
	Ensembles d'habitat collectif Tallemont-Bretagne et avenue Pierre de Coubertin (UCc)	• un recul de 8m minimum • une emprise au sol maximale de 30% • 18m maximum • 50% minimum d'espaces verts • un COS de 1,4	UC, UD	• alignement ou retrait par rapport à l'alignement • une emprise au sol variant de 40% (UD) à 50% (UC) • une hauteur variant de R+2+C, soit 12m environ (UD) à R+4+C, soit 18m (UC) • 15 à 30% minimum d'espaces libres végétaux • un COS variant de 0,5 (UD) à 2 (en UC)	• **une volonté d'offrir aux habitants des formes urbaines diversifiées** • **une hauteur plus élevée (1 étage supplémentaire), mais une emprise au sol plus faible pour conserver un tissu urbain aéré et des espaces paysagers qualitatifs en pied d'immeubles**

EVOLUTION REGLEMENTAIRE POS – PLU : UNE DENSIFICATION MAITRISEE, UN TISSU URBAIN STRUCTURE					
	PLU		POS		Justifications
Vocation/Localisation	Secteurs et sous secteurs	Principales règles	Secteurs et sous-secteurs correspondants	Principales règles	
Tissu mutable (UM)	Uma	• alignement ou recul en fonction des caractéristiques urbaines des différentes rues du secteur • une emprise au sol maximale de 50% dans une bande de 30m de profondeur, 10% au-delà • 10m maximum • 30% minimum d'espaces verts dans la bande de 30m, 70% au-delà • un COS de 1	UA, UD et Udb	• alignement ou retrait par rapport à l'alignement • une emprise au sol variant de 40% (UD) à 65% (UA) • une hauteur variant de R+1+C, soit 9m environ (UD) à R+2+C, soit 12m (UA) • 15 à 30% minimum d'espaces libres végétaux • un COS variant de 0,5 (UD) à 1 (en UA et Udb)	• **une volonté de préserver le caractère patrimonial de ces axes avec des règles d'implantation variant en fonction de l'existant pour une meilleure intégration des nouvelles constructions** • **une emprise au sol dégressive et des coefficients d'espaces verts progressifs pour préserver les cœurs d'îlot** • **un COS revalorisé pour favoriser une densification dans le respect de l'existant dans ce secteur situé à proximité immédiate du pôle gare et du centre ville**
	Ume	• alignement ou recul de 5m minimum • une emprise au sol maximale de 50% • 12m maximum • 30% minimum d'espaces verts • un COS de 1,2	Uda, Udb	• alignement ou retrait par rapport à l'alignement • une emprise au sol variant de 40% (UD) à 60% (Uda) • une hauteur variant de R+1+C, soit 9m environ (habitat individuel) à R+2+C, soit 12m (habitat collectif) • 30% minimum d'espaces libres végétaux • un COS variant de 1 (en Udb) à 1,2 (en Uda)	• **une volonté de poursuivre la mutation de ce secteur situé dans la continuité immédiate de Chartres : des règles de gabarit revues dans ce sens**
	UMo	• alignement ou recul de 5m minimum • une emprise au sol maximale de 50% • 12m maximum • 30% minimum d'espaces verts • un COS de 1	UD, Udb	• alignement ou retrait par rapport à l'alignement • une emprise au sol de 40% • une hauteur variant de R+1+C, soit 9m environ (habitat individuel) à R+2+C, soit 12m (habitat collectif) • 30% minimum d'espaces libres végétaux • un COS variant de 0,5 (UD) à 1 (Udb)	• **une volonté de poursuivre la mutation de ce secteur avec des règles favorisant plutôt l'habitat individuel et le petit collectifpour tenir compte de l'éloignement par rapport à la gare et la ville-centre**

EVOLUTION REGLEMENTAIRE POS – PLU : UNE DENSIFICATION MAITRISEE, UN TISSU URBAIN STRUCTURE					
	PLU		POS		Justifications
Vocation/Localisation	Secteurs et sous secteurs	Principales règles	Secteurs et sous-secteurs correspondants	Principales règles	
	Umu	• alignement ou recul de 5m minimum • une emprise au sol maximale de 40% • 10m maximum • 40% minimum d'espaces verts • un COS de 1	UE, UX, Uxa	• retrait obligatoire • une emprise au sol de 40% • une hauteur de R+1+C, soit 9m environ • 15% minimum d'espaces libres végétaux • un COS variant de 0,5 à 1 en cas d'opérations groupées	• **des règles complètement revues pour permettre la mutation de ce secteur vers de l'habitat dans le respect du ScoT**
Tissu pavillonnaire (UP)	UP	• alignement ou recul de 5m minimum • une emprise au sol maximale de 40% • 9m maximum • 40% minimum d'espaces verts • un COS de 0,8	UD, UE, UG	• alignement ou retrait • une emprise au sol de 40% • une hauteur de R+1+C à R+2+C (pour les habitations collectives) • 15% à 30% minimum d'espaces libres végétaux • un COS variant de 0,5 à 1 en cas d'opérations groupées	• **des règles globalement conservées** • **un COS uniformisé et revalorisé pour les opérations individuelles afin de permettre la modernisation des constructions existantes (aménagement des combles, extensions…)** • **un pourcentage minimal d'espaces verts en hausse pour limiter l'imperméabilisation des sols**
Hameau de Seresville (US)	US	• constructions agricoles autorisées • alignement ou recul de 5m minimum • alignement obligatoire ou mur plein le long de la rue de l'Arsenal et d'une partie de la rue de la Tuilerie • dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà • une emprise au sol maximale de 40% • 9m maximum • 40% minimum d'espaces verts • un COS de 0,8	UF	• constructions agricoles autorisées • superficie minimale de 700m² • alignement ou recul de 5m minimum ; en cas de recul, mur de clôture obligatoire • dans une bande de 16m par rapport à l'alignement, implantation possible sur les limites séparatives ; retrait obligatoire au-delà • une emprise au sol maximale de 40% • une hauteur de R+1+C • 30% minimum d'espaces verts • un COS de 0,40	• **une vocation agricole préservée** • **une volonté de préserver la morphologie bâtie et les gabarits des constructions du hameau de Seresville qui se traduit par le maintien des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol** • **un COS augmenté pour permettre aux constructions existantes de s'agrandir** • **un coefficient minimum d'espaces verts revalorisé pour faire du hameau une véritable transition entre espace urbanisé et espaces naturels et agricoles**

3.3. Une intégration des nouvelles thématiques du Grenelle de l'environnement

Mainvilliers s'est donnée pour objectif de répondre au principal mot d'ordre de la loi du 12 juillet 2010 (et ces nombreux décrets d'application et ordonnances), à savoir la lutte contre la réduction des espaces naturels et agricoles dans le but de réduire les obligations de déplacement et donc les émissions de gaz à effet de serre induits par les déplacements automobiles. Dans cette perspective, les zones à urbaniser ont été conçus de façon limitée et en continuité avec le tissu déjà urbanisé de la commune. En parallèle, le choix a été fait dans le PLU de privilégier le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti pour préserver les espaces non urbanisés. C'est dans cette optique qu'ont notamment été créés le centre ville élargi, la zone UM ou encore l'OAP Jean Moulin. L'extension future de la ville sera assurée à moyen ou long terme par une partie du secteur de la Croix Blanche en continuité de la ZAC Boisville.

Les problématiques énergétiques ont également été appréhendées dans le règlement ; des dérogations (réglementées aux articles 6 et 7) dans les marges de recul et de retrait sont permis dans toutes les zones pour autoriser l'isolation par l'extérieur. Des formes urbaines compactes sont également privilégiées par le règlement.

Le recours privilégié aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, réseau de chaleur, etc.) est également pris en compte dans le règlement de manière claire (notamment aux articles 4, 6, 7 et 10), ce qui n'était pas le cas dans le POS.

Une attention particulière a également été portée à la question du stationnement (article 12) et, notamment du stationnement des vélos et poussettes pour lesquels des normes ont été définies. Les normes de stationnement automobile ont été réduites par rapport au POS et le seront de manière plus conséquente lorsque la commune sera desservie par la ligne de bus à haut niveau de fréquence. L'article 12 a également été réécrit pour tenir compte des 9 catégories de constructions définies par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les entrées de ville du territoire font également l'objet d'une attention soutenue dans le cadre du PLU. Dans le PADD notamment, les espaces du rond-point de l'Europe et le pôle ouest sont identifiés afin de prioriser la réalisation d'aménagements qualitatifs marquant l'identité de la ville.

Enfin, le développement de la fibre optique, pour améliorer l'accessibilité des personnes et les entreprises aux réseaux de communications électroniques est également une thématique du Grenelle prise en compte dans le PADD afin, notamment, de favoriser le développement économique sur le territoire.

4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le POS comptait 16 emplacements réservés dont 10 ont été supprimés au fil des modifications et révisions. Seuls 6 restaient donc effectifs.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des emplacements réservés et précise comment ils ont été pris en compte dans le PLU.

N°	Nom	Bénéficiaire	Prise en compte dans le projet de révision	Nouveau n°
1	Aménagement d'une piste cyclable	Ville	L'emplacement réservé a été maintenu.	1
2	Supprimé avant l'élaboration du PLU			
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12	Equipement à l'échelle de l'agglomération	Ville	Le projet n'est plus d'actualité. L'emplacement réservé est donc supprimé.	-
13	Supprimé avant l'élaboration du PLU			
14	Elargissement de la rue dite Bourgeot (1m de largeur le long de la voie. Pan coupé de 3/3)	Ville	Le projet n'est plus d'actualité. L'emplacement réservé est donc supprimé.	-
15	Aménagement du carrefour rue Paul Bert/rue Artistide Briand Terrain et placette	Ville	L'aménagement a été réalisé ; l'emplacement réservé est donc supprimé.	-
16	Réaménagement du carrefour Aristid Briand/Paul Bert et 4 septembre et création d'un espace vert	Ville	La Ville a renoncé à ses droits lors de la vente de cet emplacement réservé. Celui-ci est donc supprimé.	-

5. ESPACES BOISES CLASSES

La délimitation des espaces boisés classés a été revue à partir d'un travail de terrain et de la photo aérienne, permettant ainsi d'affiner le travail fait lors de l'élaboration du POS. Des protections plus adaptées au caractère urbain de certains boisements au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (secteur parc) ont également été proposées en lieu et place du classement en EBC.

Le POS classait 92,12ha en espaces boisés classés. Le PLU en compte 93ha ; le bois du Château, classé en EBC dans le POS, fait l'objet d'un classement en secteur parc, protection plus adaptée à un contexte urbain et à la volonté de la commune d'en faire un espace paysager de qualité, ouvert au public et pouvant accueillir un équipement structurant à l'échelle communale. Ainsi, 13,8ha d'espaces paysagers sont inscrits en secteur parc, soit 108ha faisant l'objet d'un classement.

L'augmentation de la superficie des espaces boisés et paysagers protégés au titre des Espaces Boisés Classés et des secteurs parcs traduit bien la volonté de la commune d'identifier et de préserver au mieux la trame verte communale. A ces deux types de protection s'ajoute également la protection de certains cœurs d'îlots au titre des secteurs jardins (article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme) qui permet de conforter les corridors écologiques identifiés dans l'Inventaire de Biodiversité Communale réalisé pendant l'élaboration du PLU.

Les différents EBC du POS et leurs évolutions sont récapitulés ci-après.

Les bois de Seresville

Les bois de Seresville, situés au nord du territoire de Mainvilliers, le long de la vallée du Couasnon, sont tous classés en espaces boisés classés. Des évolutions entre le POS et le PLU sont perceptibles ; elles sont issues d'un travail complémentaire de terrain et sur photo aérienne qui a permis de préciser les limites exactes du boisement. L'espace boisé classé situé dans la vallée a ainsi été conforté par endroit dans un souci de protection forte de la ripisylve du Couasnon. Certains boisements situés au milieu des terres agricoles n'existent plus aujourd'hui. Les espaces boisés classés ont alors été supprimés.

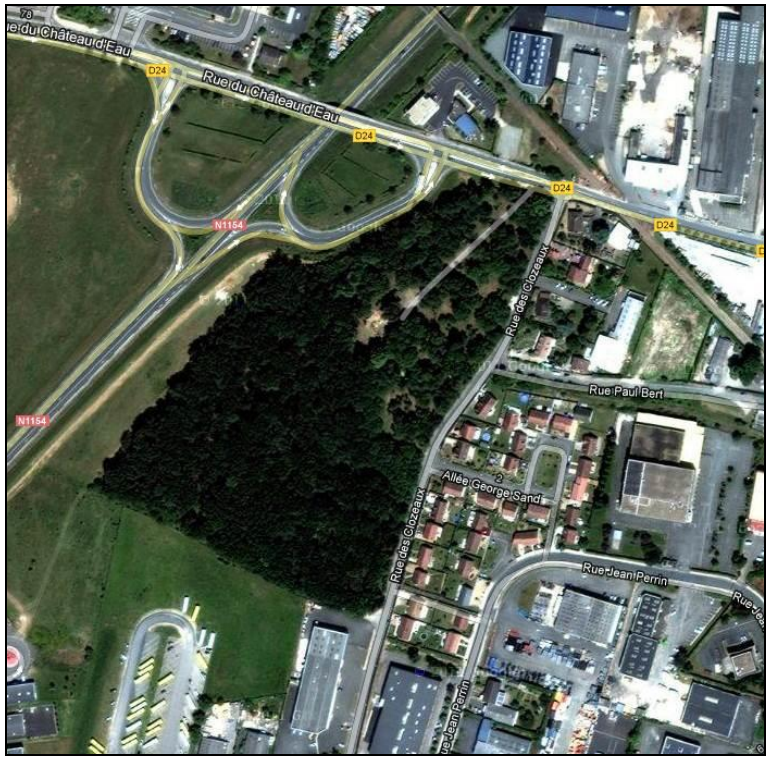
Extrait de la photo aérienne et zonages comparés POS/PLU – Les bois de Seresville

Le bois du Château

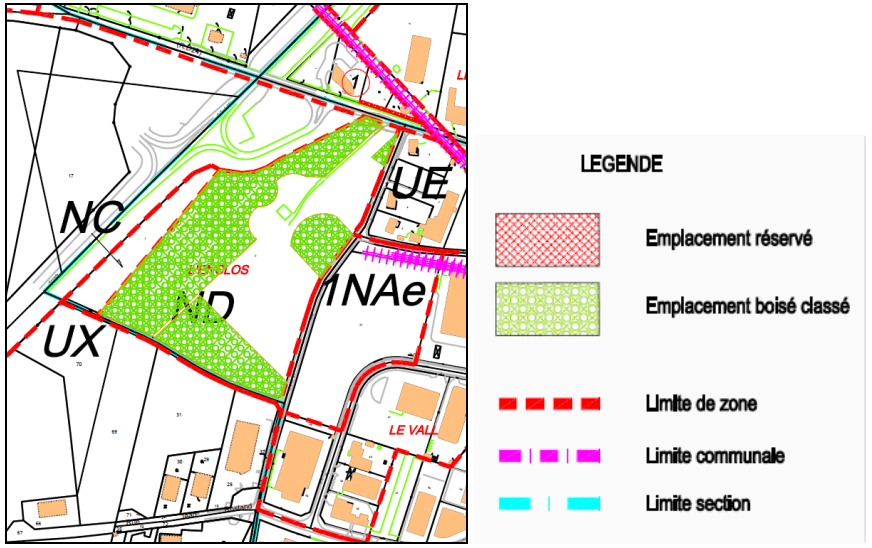
Le bois du Château est un élément majeur du patrimoine paysager et historique de la commune. Ce bois est constitué d'arbres d'essences locales. Il est structuré par une grande allée centrale débouchant sur l'emplacement de l'ancien château.

La commune souhaite qu'à l'avenir, cet espace paysager joue pleinement son rôle de poumon vert à l'échelle du quartier, mais également de toute la commune. Aujourd'hui non aménagé, il fera l'objet d'un aménagement paysager et pourra accueillir un équipement, augmentant ainsi son rayonnement et participant à sa mise en valeur. Dans cette optique, un classement en secteur parc plus adapté à l'aménagement d'un parc urbain a été préféré au classement en EBC.

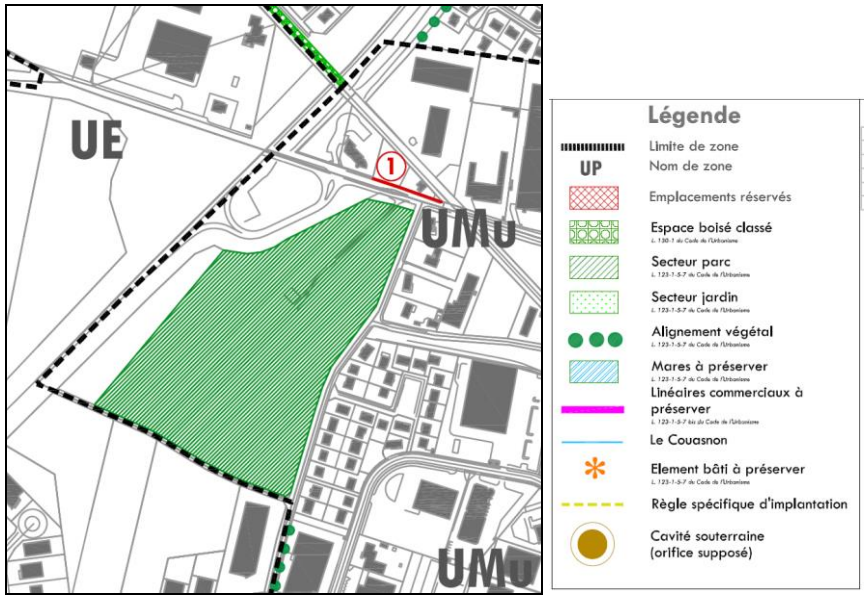
Extrait de la photo aérienne– Le bois du Château



Extrait du POS – Le bois du Château



Extrait du PLU – Le bois du Château



6. NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLU

Le PLU intègre de nouvelles inscriptions graphiques relatives à la préservation des rez-de-chaussée commerciaux, des éléments bâtis et paysagers. Ces inscriptions graphiques sont justifiées dans la partie « justification des règles découlant des inscriptions graphiques ».

REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

1. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été élaboré puis adopté par le comité de bassin le jeudi 29 octobre 2009. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Ses principaux objectifs sont : l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015, la non détérioration des eaux de surfaces et des eaux souterraines, la réduction ou la suppression des rejets toxiques, ainsi que le respect des normes et objectifs nationaux ou européens.

Il fixe 8 défis qui ont été intégrés dans le PADD :

- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le PLU de Mainvilliers prend en compte l'ensemble de ces orientations à travers différents choix :

- Dans son PADD, la Ville fait le choix de mettre l'accent sur la protection de l'environnement et notamment de la ressource en eau. La commune a ainsi décidé de réduire les pressions au travers de différentes actions, comme la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales.
- La trame verte et bleue est également intégrée dans le PLU à travers l'article 4 du règlement de chacune des zones qui permet, notamment, l'assurance d'un raccordement au réseau de distribution d'eau potable et la réduction des pollutions dans le réseau par un traitement spécifique des eaux usées. Les inscriptions graphiques propres à la trame verte sont également des mesures d'accompagnement de la trame bleue (ex : les espaces boisés classés le long du Couanon).

2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE L'AGGLOMERATION CHARTRAINE

En application de l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Mainvilliers doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération chartraine, approuvé le 15 mai 2006.

Les principaux objectifs du SCoT concernant la commune de Mainvilliers sont les suivants :

- Encourager et assurer la croissance démographique : mise en place d'une politique de développement économique, d'une politique d'habitat en lien avec la politique démographique et économique du SMEP, développer des équipements structurants et des services à la population ;
- Bâtir un territoire solidaire : déterminer un mode d'urbanisation adapté au territoire en limitant la consommation d'espace, mettre en œuvre un système de déplacement durable
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement : qualifier les paysages du territoire, préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, optimiser la gestion des ressources naturelles.

Le PLU de Mainvilliers s'inscrit dans une logique de développement cohérent de la commune, tant sur un plan démographique qu'économique.

S'agissant du positionnement du PLU face au développement de la commune, c'est une cohérence d'ensemble que la Ville a choisi de privilégier. La priorité est donnée à un accroissement, modéré, du parc de logements avec des objectifs de construction fixés à 70 logements par an. Le développement du parc sera favorable à la mixité sociale et à la diversité dans la typologie des logements et

s'appuiera sur une politique foncière maîtrisé et cohérente. L'objectif est ici d'assurer la réalisation d'un parcours résidentiel complet aux habitants, présents et à venir, de la commune.

Le développement économique de la commune est favorisé par le PADD du PLU qui vise le maintien d'un tissu économique diversifié, inscrit au sein du projet Pôle ouest de l'agglomération. Le développement d'activités artisanales et commerciales de proximité, compatibles avec l'habitat, favorisera une mixité fonctionnelle dans la commune. Des zones dédiées à l'activité économique seront densifiées et permettront l'implantation de nouvelles entreprises (zone UE). L'agriculture sera également vecteur de développement pour l'économie de Mainvilliers grâce à un zonage spécifique (zone A), strictement réservé aux constructions agricoles et une zone Ap destinée aux nouveaux modes de diversification agricoles et en premier lieu la mise en place de circuits courts qui permettra à l'agriculture périurbaine de se développer à Mainvilliers ;

La détermination d'un mode d'urbanisation adapté au territoire est un objectif auquel le PLU cherche à répondre à la fois dans le PADD et la partie réglementaire. En effet, la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain font l'objet d'un objectif précis dans le cadre du PADD. Les outils développés par le document sont divers : implantation de nouvelles constructions à l'intérieur de la rocade, limitations des extensions urbaines et en particulier du hameau de Seresville. La densification du tissu urbain est également une orientation forte du PLU, en particulier le long de l'axe principal de transport en commun, en tirant parti des dents creuses du territoire et en autorisant l'évolution du tissu pavillonnaire grâce à des prescriptions règlementaires spécifiques(zone UP).

La densification du tissu urbain de la commune est conditionnée par le développement d'une mobilité durable. Le PLU s'appuie principalement sur la ligne forte de transport en commun qui permet de desservir les principaux points d'intérêt de la commune. La promotion des modes doux de déplacements (et notamment à des fins utilitaires) fait également partie des axes de développement du PADD.

La valorisation du cadre de vie et de l'environnement est une problématique auquel le PLU a accordé une place centrale. Un axe principal du PADD est consacré à cette question et plusieurs objectifs concourent à la valorisation des paysages, des espaces naturels et agricoles : la création d'un axe vert entre la vallée du Couasnon et le centre ville, le traitement des bords du Couasnon, la mise en place d'une trame verte à travers les quartiers de la commune mais aussi la mise en place et le respect d'une classification visant à protéger les espaces naturels : espaces boisés classés (EBC), Inventaire de la Biodiversité Communale, etc.

La zone A et la zone Ap dans le zonage du PLU permettent à la fois de protéger l'agriculture, mais aussi de la diversifier en créant les conditions d'un développement des circuits courts à Mainvilliers.

Enfin, la gestion des ressources naturelles, et en particulier la ressource en eau est présente dans le PADD qui formule des outils de gestion des eaux pluviales dans le but de réduire les pressions sur la ressource en encourageant différentes techniques telles que l'imperméabilisation de certains secteurs ou encore les mesures d'incitations, à destination des habitants (réutilisation des eaux de pluie pour réduire les consommations d'eau potable).

Outre le SCoT de l'agglomération chartraine, le PLU de Mainvilliers doit être compatible avec un ensemble de documents supra communaux que sont : le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan vert, la Directive paysagère.

3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLH actuellement applicable à la Ville de Mainvilliers a été approuvé le 26 janvier 2007 pour la période 2008-2013. Ce document formule des plusieurs objectifs pour la CA de Chartres Métropole (périmètre d'avant 2011):

- construire des logements pour répondre aux besoins des habitants (14 000 logements prévus d'ici 2020) ;
- mieux répartir les différents types de logements dans toute l'agglomération ;
- favoriser la mixité sociale ;
- accentuer l'accession, notamment sociale, à la propriété.

Le PLU de Mainvilliers prévoit la construction de 70 logements par an, objectif de construction de logement en accord avec les objectifs du PLH. Ces objectifs sont conformes à l'idée de répartition des nouveaux logements sur l'ensemble de l'agglomération ce qui permet à Mainvilliers de participer, elle aussi, à l'effort général de constructions.

La mixité sociale est favorisée dans le cadre du PLU. En effet, la construction de nouveaux logements intégrera une certaine proportion de logements sociaux, des typologies diversifiées de logements seront favorisées pour permettre aux habitants de Mainvilliers de pouvoir effectuer un parcours résidentiel complet. Le PADD s'engage également à mettre en œuvre une politique foncière maîtrisée en faveur de la mixité sociale.

4. LE PLAN VERT DE L'AGGLOMERATION CHARTRAINE

Le Plan Vert, adopté par la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole le 19 décembre 2003, prévoit l'aménagement d'une « trame verte » permettant de traverser, du nord au sud, l'agglomération en longeant l'Eure, en site propre, à pied et à vélo.

Le PLU de Mainvilliers formule la mise en place et la valorisation d'une trame verte, structurante pour le territoire qui permet la mise en relation des différents quartiers de la Ville mais aussi la composition d'un maillage de liaisons douces et donc la promotion des modes de déplacement doux. A ce titre, un emplacement réservé a été spécialement mis en place pour créer un parc urbain, identifié dans le Plan Vert.

5. LA DIRECTIVE PAYSAGERE

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

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

Un projet de Directive Paysagère a donc été établi ayant pour but premier de protéger le paysage chartrain et en particulier les vues sur la cathédrale de Chartres, monument inscrit à l'inventaire du patrimoine de l'UNESCO en 1979. Elle n'a qu'un caractère incitatif et non impératif mais le PLU de Mainvilliers a fait le choix de d'ores et déjà mettre en place des mesures de façon à préserver cette qualité de paysage exceptionnelle.

En effet, la préservation des vues sur la cathédrale de Chartres est une orientation du PADD de ce PLU. Dans ce cadre, l'orientation d'aménagement et de programmation est explicite puisqu'elle établit un cône de vue sur la Cathédrale de Chartres dans le cadre des aménagements qu'elle prescrit.

Le territoire de Mainvilliers est concerné par les entités paysagères n°1 (pour le centre urbain de la commune), n°5 (nord ouest du territoire) et 10 la zone centrale du territoire à dominante agricole). Chacune de ces entités est concernée par un certain nombre de recommandations, notamment relatives aux hauteurs. Les entités 1 et 10 fixent des côtes NGF maximales de 170 à 175 avec des exceptions pour la Ville de Mainvilliers de façon à assurer la transition de volume à proximité des immeubles de grande hauteur qui se situent sur la commune. Les hauteurs figurant à l'article 10 des zones du règlement, ainsi que dans la carte des cônes de vue rendent tout à fait compte de la prise en considération de ces recommandations.

Le projet de directive a également été pris en compte à travers les choix opérés par le PLU pour la transcription des espaces associés au vues majeures sur la cathédrale de Chartres :

- l'espace associé n°13 de la directive paysagère est intégré en inscrivant le secteur de la Croix Blanche en zone A « agricole » sur sa partie nord (concernée par la zone de protection inconstructible) et en zone 2AU « à urbaniser à long terme » sur sa partie sud (concernée par une zone de transition qui conditionne sa future urbanisation à des études d'aménagement) ;

- l'espace associé n°6 de la directive paysagère est intégré sur la Vallée des Joncs (zone de transition) par l'établissement de deux zones A « agricole », N « naturelle » ainsi que, le long du Couanon, plusieurs sites en espaces boisés classés.

6. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE – MAI 2003 – CONSEIL GENERAL DE L'EURE ET LOIR.

Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été élaboré avec l'ensemble des partenaires (élus, associations, services de l'État) et a été approuvé par le Préfet d'Eure-et-Loir le 1er juillet 2003.

Il existe à Mainvilliers une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 12 places. Le PLU, en autorisant de services publics et d'intérêt collectif, notion qui intègre les aires d'accueil de gens du voyage, donne la possibilité à l'avenir, de mettre en place des aires d'accueil de gens du voyage et d'étendre l'aire actuelle.

7. REGLES SUPRA COMMUNALES EN COURS D'ELABORATION

Plusieurs documents supra communaux, en cours d'élaboration actuellement, seront à prendre en compte à la suite de leur approbation :

- Un nouveau Programme Local de l'Habitat de Chartres Métropole est en cours d'élaboration du fait de l'élargissement de la communauté d'agglomération à 40 communes en janvier 2011 (7 communes auparavant)

- Un Plan de Déplacement Urbain est en cours d'élaboration également

En application de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, si l'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier devra, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Préambule

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation *« évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

1.1. La prise en compte des risques naturels

La commune de Mainvilliers est concernée par des risques naturels mais aucun ne représente un risque majeur ; les arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle sont recensés dans le diagnostic environnemental.

Concernant le risque lié au retrait-gonflement des argiles, le territoire de Mainvilliers est entièrement classé en aléa faible avec au nord et au sud des secteurs en aléa moyen, correspondant aux différentes vallées composant le territoire (vallée des joncs au nord, vallée des Vauroux, etc.).

Le diagnostic présente une cartographie de ce risque.

Concernant le risque d'inondation par remontée de nappes, le territoire de Mainvilliers est classé en sensibilités forte et très forte au nord et au sud, dans les vallées. Ces informations sont cartographiées dans le diagnostic et le PADD rappelle l'importance de ce risque dans son 3ème axe.

Il existe une seule cavité souterraine à Mainvilliers ; il s'agit d'une cavité naturelle située à Seresville. Cette dernière est signalée sur le plan de zonage.

L'axe 3 « l'environnement au cœur du projet » du PADD prend en compte ces différents risques naturels à travers l'objectif n°4 « préserver les habitants vis-à-vis de risques… ».

Enfin le règlement du PLU expose ces risques naturels dans un paragraphe dédié du chapitre concernant l'ensemble des risques.

1.2. La prise en compte du risque technologique

Le diagnostic environnemental fait part d'un risque industriel très limité : une seule ICPE est recensée, le centre de traitement et de valorisation des déchets (déchets ménagers et déchets industriels banals). La réglementation n'impose pas de distances minimales entre un incinérateur et son environnement mais le choix du site d'implantation a toutefois été déterminé en tenant compte des effets prévisibles sur l'environnement et notamment, sur la santé des populations riveraines.

Il n'existe donc aucun périmètre de protection répertorié sur le document graphique du règlement. Le site est classé en zone UE avec un règlement adapté.

Il existe un risque technologique potentiel dû à la présence d'axes de transit majeurs (nationale 1154 et voie ferrée) sur lesquels sont autorisés le transport de matières dangereuses.

Le PADD souligne l'importance de la prise en compte de ce risque, au travers de l'objectif n°4 de son axe 3.

1.3. Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

Le territoire est impacté par les nuisances sonores des infrastructures routières et ferroviaires (RN 1154, RD 24, RD 105, RD 939, la ligne Paris-Brest). Le diagnostic cartographie l'ensemble de ces axes.

Le PADD rappelle l'importance de la prise en compte de cette nuisance au travers de l'objectif n°4 de son axe 3 et oriente le règlement du PLU (requalification des

voies, nouvelles constructions soumises aux normes d'isolement acoustique prescrites dans les différents textes règlementaires).

De plus, la ville a fait figurer dans le dossier de PLU en tant qu' « informations utiles » les arrêtés préfectoraux classant ces infrastructures de transport terrestre afin de relayer ces renseignements auprès de la population.

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU

La ville de Mainvilliers bénéficie d'une qualité de vie indéniable du fait de la présence d'espaces naturels d'importance en plus d'une trame verte urbaine de qualité. De ce fait, le taux d'imperméabilisation de la ville est assez faible. La zone naturelle dans le PLU représente d'ailleurs plus de 17% de l'ensemble du territoire communal, et la zone agricole 38%.

Cependant, il existe comme dans tout pôle urbain des surfaces traitées en matériaux non perméables qui ont pour conséquence le ruissellement des eaux pluviales. Au vu du scénario choisi de croissance modérée de la population, avec la construction potentielle de 70 logements par an, l'imperméabilisation de certaines parties du territoire va s'intensifier et doit donc être compensée.

La gestion des ressources naturelles, et en particulier la ressource en eau est présente dans le PADD qui formule des outils de gestion des eaux pluviales dans le but de réduire les pressions sur la ressource en encourageant différentes techniques telles que la perméabilisation de certains secteurs ou encore les mesures d'encouragement, à destination des habitants (réutilisation des eaux de pluie pour réduire les consommations d'eau potable).

Le choix de maîtriser la consommation d'espace et d'insister sur le renouvellement du tissu urbain existant, avec notamment la densification souhaitée le long de l'axe desservi par le futur TCSP, aura pour effet de diminuer les incidences du projet sur le ruissellement des eaux de pluie. En effet, l'optimisation du foncier et la densification, notamment par le haut du tissu bâti induisent une moindre consommation des espaces perméables.

De plus, pour pallier l'augmentation des surfaces imperméabilisées, le PLU prévoit, dans son règlement :

- Une superficie d'espaces boisés classés plus étendue dans le PLU que dans le POS
- La volonté de créer un axe vert de la vallée du Couasnon au centre-ville via le hameau de Seresville,

- la protection par la ville d'espaces naturels plantés identifiés et soumis aux dispositions de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme : les alignements d'arbres, les secteurs parcs et les jardins (cf. définition ci-après), y compris dans les espaces privés
- la prise en compte et l'incitation aux toitures terrasses végétalisées,
- un pourcentage minimal d'espaces verts à maintenir et la végétalisation des espaces laissés libres (article 13 du règlement).

Ces prescriptions garantissent le maintien de surfaces perméables végétalisées en zone urbaine, qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol, soulageant ainsi partiellement les réseaux de collecte.

Enfin, en cohérence avec le PADD qui insiste sur la nécessité de « Gérer de manière alternative les eaux pluviales afin de réduire les pressions sur la ressource » dans l'objectif 3 de son axe 3, le règlement instaure aux articles 4 des débits de fuite contrôlés des eaux pluviales en fonction du pourcentage d'imperméabilisation des parcelles. En conséquence les dispositifs de stockage en surface des eaux pluviales sont encouragés.

3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT

3.1. La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l'air

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques et de source de nuisances.

La qualité de l'air a été jugée plutôt bonne à la suite des études menées dans le cadre du diagnostic environnemental, en raison notamment du faible nombre d'industries polluantes situées sur le territoire de Mainvilliers.

Dans l'optique de renforcer la mixité des fonctions urbaines, qui a pour conséquence la réduction des déplacements automobiles dans les trajets quotidiens, au profit des modes doux notamment, le PADD affiche comme objectifs la volonté de favoriser l'intermodalité et les modes de déplacements doux, la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain par l'urbanisation prioritaire des dents creuses, des friches et des sites mutables (objectifs 1 et 2 de l'axe 2).

En cohérence, le PLU développe plusieurs types de traductions : implantation de nouvelles constructions à l'intérieur de la rocade, limitations des extensions urbaines et en particulier du hameau de Seresville, maintien des espaces agricoles et naturels.

Le règlement a été rédigé afin de permettre la densification du bâti dans les secteurs les mieux desservis (règles d'implantation des constructions, hauteurs du bâti, emprise au sol maximale…), et notamment le long de l'axe principal de transport en commun, afin de tirer parti des dents creuses du territoire. De plus il favorise la densification de la zone pavillonnaire par la possibilité qu'il donne aux constructions de s'implanter à l'alignement des voies et en limites séparatives (excepté sur les limites de fond de parcelle).

3.2. La maîtrise de la consommation énergétique

Mainvilliers manifeste son engagement dans la maîtrise de la consommation énergétique.

Elle affiche ainsi dans le PADD le souhait de mettre en œuvre un développement urbain innovant et durable en inscrivant les grands projets de renouvellement urbain (Tallemont) comme de développement (Boisville, les Clozeaux…) dans une politique ambitieuse de réduction de la consommation énergétique et de promotion des énergies renouvelables.

Le PADD met également l'accent sur la possible mise en place d'un service public de réseau de chaleur à partir de l'existant et sur les possibilités de valorisation du gisement local d'énergies renouvelables.

Le règlement favorise le développement des énergies renouvelables ainsi que les constructions économes en énergie, à travers les dispositions suivantes :

- l'autorisation d'installer, à l'intérieur des marges de recul et/ou de retrait, des dispositifs d'isolation thermique extérieure et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, à condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes (articles 6 et 7 du règlement) ;
- l'autorisation des dispositifs bioclimatiques ;
- les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur d'une construction sous réserve qu'ils n'excèdent pas 1,50m ;
- l'autorisation des toitures végétalisées qui renforcent l'isolation thermique des bâtiments par rapport à une toiture classique (article 13 du règlement) pouvant se substituer en partie aux espaces verts.

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES

4.1. La préservation de la faune et de la flore

L'interaction entre espaces urbains et naturels ou agricoles est très forte sur le territoire communal ; pour répondre à ces enjeux de manière intégrée, transversale et pertinente, la commune de Mainvilliers a pris l'initiative de construire son PLU au travers d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), démarche qui met les problématiques environnementales au cœur des dispositifs de stratégie territoriale.

La surface importante réservée aux milieux naturels permet l'accueil de nombreuses espèces, notamment animales, comme cela a été mis en exergue dans le diagnostic environnemental. Les outils de connaissance et de protection qui existent à Mainvilliers attestent de ces richesses :

- Mare du bois du Château et mare Corbonne
- Espaces verts publics : parc, places, squares

Le PADD insiste sur la volonté « d'identifier précisément les éléments constitutifs de la trame verte et définir des protections adaptées à leur qualité écologique » (objectif 5, axe 2). De plus, l'objectif 2 de l'axe 3 fixe un certain nombre d'orientations sur la création d'un axe vert entre la vallée du Couasnon, Seresville et le centre-ville, la valorisation des bords du Couasnon, la mise en relation de la trame verte avec les quartiers, la valorisation des espaces boisés d'importance en milieu urbain, le renforcement de la trame verte et des continuités écologiques, la prise en compte l'inventaire réalisé dans le cadre de l'Inventaire de Biodiversité Communale, la liaison entre les bosquets et les haies.

Dans le règlement du PLU, la trame verte se traduit d'une part par des espaces préservés en zone naturelle, notamment sur la vallée du Couasnon, afin qu'aucune construction ne vienne entraver la qualité de ces sites et les espèces qui y vivent. Les mares sont aussi repérées comme éléments à préserver sur le plan de zonage.

La trame verte est exprimée d'autre part par les inscriptions graphiques qui protègent les boisements sous la forme d'espaces boisés classés, ainsi que les espaces de parcs et de jardins insérés (article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme). Sa continuité est assurée à l'intérieur du tissu urbanisé par des alignements végétaux à maintenir.

Les orientations d'aménagement prennent également en compte la continuité de la trame verte :

- L'orientation d'aménagement du secteur Boisville indique une trame verte à créer, laquelle est en partie traduite par un emplacement réservé en entrée de ville nord pour un espace vert.
- L'orientation d'aménagement du secteur Jean Moulin indique des boisements à conserver.
- L'orientation d'aménagement du secteur Vallier indique un espace paysager à créer et à ouvrir au public.

L'article 13 du règlement du PLU fixe les normes relatives aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations. Dans cette logique de maintien d'une certaine biodiversité, en cohérence avec le PADD, la ville de Mainvilliers a choisi de règlementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé aux espaces verts pour toutes les zones urbaines du PLU, y compris dans les secteurs les plus denses. Cette règle permet d'assurer la plantation de végétaux robustes et d'arbres de haute tige dans lesquels l'avifaune peut se nicher. De plus une liste d'essences locales est recommandée, ce qui permet de favoriser le maintien d'une certaine biodiversité adaptée aux caractéristiques géographiques du territoire.

4.2. Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Mainvilliers permet de préserver des parcs et boisements qui présentent un intérêt indéniable.

L'ensemble des Espaces Boisés Classés couvre environ 93ha. Ce classement constitue une protection forte et une contrainte à l'urbanisation : il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC hors centre-ville sont repérés sur la carte page suivante : par rapport au POS, ils ont été mis à jour et leur superficie a augmenté (92,12ha au POS), malgré le reclassement du bois dit du Château en espace parc afin d'y permettre des aménagements légers d'accueil du public.

Les boisements situés à la frange ouest, en contact direct avec les équipements existants ont été classés en secteurs parcs (voir point 4.3).

4.3. La protection du patrimoine bâti et naturel au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme

En application des articles L.123-1-5-7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, « les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser […] les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

A la suite de l'analyse du diagnostic environnemental, un certain nombre d'éléments remarquables ont été identifiés sur le territoire communal comme présentant des qualités essentielles pour l'amélioration du cadre de vie des habitants (secteurs de promenade et de loisirs, patrimoine garant de l'identité communale etc.).

De ce fait, la ville a souhaité mettre en œuvre dans le PLU une protection de ces éléments. Ce souhait est affiché dans le PADD par l'intermédiaire de l'objectif 5 de l'axe 2 suivant : « *Préserver le patrimoine bâti et naturel mainvillois et permettre la découverte du territoire*». Le PADD affiche ainsi le souhait de préserver les caractéristiques architecturales du hameau de Seresville et des rues anciennes de Mainvilliers (rue de la République, avenue Pierre Chesnais, etc.) qui sont autant de témoins historiques des évolutions de la ville et des porteurs symboliques de son identité,

Seule la mairie, bâtiment construit au début du XX^{ème} siècle, est inscrit comme élément à protéger au titre de l'article L.123.1-5-7° :

L'élaboration du PLU a permis de définir des prescriptions spécifiques qui sont annexées au règlement du PLU afin de protéger ce patrimoine :

- leur démolition est interdite ;
- tous les travaux effectués sur ce bâtiment doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La reconstruction à l'identique en cas de démolition fortuite ne sera pas systématiquement imposée de façon à prendre en compte l'aspect économique du projet.

De la même façon, le PLU protège le patrimoine naturel par :

- des secteurs parcs : au total 14,3ha ont ainsi été classés ; l'objectif est de permettre une évolution des équipements existants dans le respect du caractère boisé de la zone : l'emprise au sol y est limitée à 30% et les boisements doivent y être préservés au maximum.
- des secteurs jardins : environ 2,17ha. Les constructions autorisées ne peuvent excéder 20m² et 15% maximum de la superficie du secteur jardin peuvent faire l'objet d'une minéralisation (piscine, escalier…).

4.4. La protection des paysages

La valorisation du cadre de vie et de l'environnement est une problématique auquel le PLU a accordé une place centrale. Un axe principal du PADD est consacré à cette question et plusieurs objectifs déjà cités concourent à la valorisation des paysages, des espaces naturels : la création d'un axe vert entre la vallée du Couasnon et le centre-ville, le traitement des bords du Couasnon, la mise en place d'une trame verte à travers les quartiers de la commune.

Par ailleurs, le PADD du PLU institue des orientations concernant le cadre de vie mainvillois :

- 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)
- Prévoir des zones de transition paysagère (espaces verts publics, coulées vertes, zones dédiées à l'agriculture périurbaine) entre espaces bâtis et espaces naturels
- Préserver des vues sur la cathédrale de Chartres.

<u>Préserver les paysages naturels et agricoles</u>

En conséquence, le règlement traduit ces objectifs selon les moyens suivants.

Au sein de la zone naturelle N, plusieurs secteurs sont définis et permettent de préserver les paysages tout en accueillant des constructions limitées :

- Le secteur Nh : ce secteur pourra accueillir quelques constructions à usage d'habitation situées en milieu naturel
- Le secteur Nl : ce secteur est destiné à accueillir des constructions à vocation de loisirs : camping, centre équestre, construction en lien avec le tourisme vert,…
- Le secteur Nj : ce secteur accueille des jardins familiaux et des constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif

Parallèlement, la protection des espaces agricoles constitue également une préoccupation exprimée par l'objectif 3 de l'axe 1 du PADD :

- « 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 »

La zone A définit une zone d'agriculture où seules les constructions à vocation agricole sont autorisées. A proximité du territoire urbanisé de la commune, le secteur Ap est destiné à accueillir de l'agriculture périurbaine. La création de ce secteur est à l'initiative de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Préserver les caractéristiques architecturales

Concernant les caractéristiques architecturales, le règlement délimite des zones pour le hameau de Seresville (US) avec des prescriptions adaptées, comme pour le centre ancien de Mainvilliers classé en UC avec trois secteurs particuliers dont UCa autour de la mairie et UCb pour la rue de la République.

Limiter la densification en cœur d'îlots

Par ailleurs, le règlement institue dans certaines des zones urbaines des hauteurs dégressives au-delà de 30m de profondeur de parcelle, ce qui participe à la préservation des cœurs d'îlots et à la qualité du cadre de vie au sein du tissu urbanisé. Le secteur UCb est également concerné par une règle d'emprise au sol dégressive (article 9) entre les premiers 30m de profondeur d'une parcelle et le fond de la parcelle, ce qui répond aux mêmes préoccupations. Enfin, une implantation particulière est exigée sur certains linéaires du centre-ville (secteur UCb) afin de maintenir une continuité urbaine et donc de préserver le paysage bâti traditionnel.

Préserver les vues sur la cathédrale

Dans les secteurs situés dans les cônes de vue de la cathédrale de Chartres identifiés, tout point de toute construction ne peut dépasser la cote NGF inscrite sur le plan de zonage. Par ailleurs l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Boisville est explicite puisqu'elle établit un cône de vue sur la cathédrale de Chartres dans le cadre des aménagements qu'elle prescrit.

INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant
- La consommation globale de l'espace

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. A l'issu de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;
- l'état To : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état T0 n'est pas, disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné.

Thèmes	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Consommation de l'espace	Structurer l'espace urbain à l'intérieur de la rocade Affirmer le caractère urbain des abords du futur axe fort de transport en commun Renforcer le caractère urbain du centre-ville Urbaniser en priorité les dents creuses, les friches et sites mutables	Nombre et destinations des AOS (autorisations d'occuper le sol) accordés au niveau des secteurs de renouvellement identifié dans la carte « Potentiel constructible du territoire mainvillois » p.17 du présent document Superficie consommée dans les zones U Nombres de logements, de commerces, d'équipements en plus sur le secteur	Données des services de la Ville, bilan du PLH, Sitadel, Filocom Propriétés des zones U lors de l'arrêt de l'arrêt du PLU	Annuel	A mettre en œuvre Superficie Zone U à l'arrêt du PLU : 347 ha
	Ne permettre 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 les formes urbaines denses dans les espaces ouverts à l'urbanisation	Superficie consommée dans les zones 1AU et 2AU Echéancier des ouvertures à l'urbanisation des différentes zones AU	Projets mis en place Zonage AU non urbanisé lors de l'arrêt du présent PLU Données des services de la Ville et l'agglomération (pour la STEP et le Pôle Ouest)	Annuel	A mettre en œuvre Superficie Zone 1AU à l'arrêt du PLU : 108,9 ha Superficie Zone 2AU à l'arrêt du PLU : 22,1 ha

Les besoins en logements	Objectif de croissance annuel de la population : 12 000 habitants en 2020	Nombre d'habitants au total Nombres d'habitants supplémentaires sur la période Evolution sur la période (TCAM : Taux d'Accroissement Annuel Moyen) Répartition entre Solde Migratoire et Naturel >> Suivi de l'évolution de la population communale (rythme d'évolution annuel de la population accueillie)	INSEE	Annuel	Informations du diagnostic territorial 10 009 en 1999, 10 287 habitants en 2007, 10 435 en 2009 + 426 habitants entre 1999 et 2009 TCAM = + 0,4% sur la période 1999-2010 Solde Naturel = +1% en 2009 et solde migratoire = -0,6% en 2009
	Offrir un parcours résidentiel complet et accompagner les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population Mettre en œuvre une politique foncière maîtrisée en faveur de la mixité sociale pour une meilleure répartition des différents types de logements	Nombre d'autorisation d'occuper le sol (AOS) accordés sur l'ensemble de la ville Chiffres actualisée du nombre de logements vacants remis sur le marché dans l'ensemble de la ville Chiffres actualisée du nombre de logements sociaux sur le territoire	Données des services de la Ville, bilan du PLH, Sitadel, Filocom, OPH, Chartres Métropole, PLH	Annuel	- Construction neuves en 2011 : 32 logements (30 en collectif, 2 en individuel pur, 0 en individuel groupé et 0 résidence) - logements va-cants en 2009 : 282

Les équipements structurants	Donner les moyens de la mobilité durable (accompagnement d'une ligne forte de transport en commun, améliorer l'intermodalité aux abords de la Gare de Chartres et renforcer le maillage des liaisons douces sur le territoire)		Suivi des projets	Annuel	
	Développer la couverture de la fibre optique sur l'ensemble de la commune	Avancée des travaux de raccordements	Suivi des projets	Annuel	