

# BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE  
DE RESTITUTION

CENTRE-VILLE  
MAINVILLIERS  
17 OCTOBRE 2022



# INTRODUCTION :

## INTRODUCTION

Cette réunion publique clos la première phase de concertation qui s'est déroulée entre septembre 2021 et septembre 2022. Elle permet de restituer la synthèse des éléments de l'étude et des temps de concertation ainsi que de présenter le plan guide et ses évolutions aux habitants.

## ANIMATEURS :

### Mairie de Mainvilliers :

- Michèle Bonthoux, Mme. Le Maire
- Céline Lollivier, chargée de mission Politique de la Ville
- Victor Pescheux, responsable aménagement urbain, ANRU, et développement durable

### Equipe AMO :

- **Arnaud Hollard**, Urbicus
- **Gwenn Lamandé**, Traitclair
- **Vassili Duverly**, Traitclair

## DÉROULÉ :

Mme. Le Maire a introduit cette réunion publique en rappelant l'accélération ces deux dernières années des temps de concertation (balades urbaines, ateliers thématiques et ouverture de la maison du projet). Après avoir explicité brièvement les précédentes étapes du projet, elle a rappelé que malgré les nuisances induites par les travaux, qui ont touché un certain nombre des habitants, le projet a l'ambition d'améliorer considérablement leur cadre de vie.

## RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ANRU

Arnaud Hollard, architecte-urbaniste de l'agence Urbicus, a rappelé les principaux objectifs de l'ANRU sur le projet de Rénovation Urbaine des secteurs Tallemont / Bretagne / centre-ville, en soulignant la proximité de l'opération urbaine avec le cœur de ville qui constitue la spécificité de ce projet. Un travail sur le tissu urbain permettra de traiter la qualité du cadre de vie à l'échelle locale (habitat, lieu de vie, voisinage) et de la ville (culture, lien avec Chartres, etc.) Les principaux objectifs sur chaque secteur sont les suivants :

Secteur Bretagne : améliorer l'offre résidentielle

- Résidentialisation qualitative : marquer les limites séparatives, développement de nouveaux

usages (jardins partagés, jeux pour enfants, agrès sportifs, etc.), création de zones de stationnement, sécurisation et embellissement des cheminements vers les halls d'entrée, etc.

Secteur Tallemont : favoriser la mixité sociale et l'ouverture du quartier sur la ville :

- Diversifier l'offre de logements.
- Réaménager les espaces publics pour ouvrir le quartier sur son environnement et offrir des espaces de convivialité.
- Construire une école pour tisser du lien avec le centre-ville
- Réhabiliter certains logements.

Secteur Cœur de Ville : redynamiser le centre-ville

- Amplifier l'intensité urbaine du centre-ville (densification de l'habitat)
- Inverser la spirale de dégradation de la copropriété Tallemont et agir sur son insertion urbaine
- Conforter la centralité et améliorer l'offre en équipements de proximité
- Donner un nouveau souffle aux commerces (enjeu de leur relocalisation)
- Améliorer le confort piéton



Secteur Esther Villette-Vauroux : enrichir le pôle des sports

- Restructuration et extension du gymnase Pierre de Coubertin
- Réflexion sur le devenir du site Esther Villette

## 1- LE PLAN GUIDE DES AMÉNAGEMENTS 2022

Arnaud Hollard a ensuite présenté les dernières évolutions du plan du guide.



Le plan-guide s'est structuré après un travail sur les matériaux, les conditions et les ambiances qui font la qualité du cadre de vie. L'ensemble de ces éléments sous-tendent la mise en œuvre de tous les aménagements futurs comme la construction des nouveaux logements. Ce plan guide a également pour objectif de maintenir une cohérence d'ensemble entre les opérations sur les différents secteurs.

### Zoom: secteur Coeur de Ville



- Rénovation et extension de la salle polyvalente, création d'une salle culturelle et d'une médiathèque.
- Construction d'un groupe scolaire sur l'emprise libérée par la barre Résistance. Une nouvelle place plantée autour de la nouvelle halle de marché

Ces objectifs généraux favoriseront l'animation de la place du marché avec à l'étude l'implantation d'un lieu de convivialité et/ou une offre de restauration. Un plan de sauvegarde de la copropriété Tallemont est engagé pour accompagner la réflexion sur

son devenir en lien avec le projet urbain. A ce jour, ce dernier prévoit la sauvegarde d'une partie du bâti et la démolition de deux bâtiments : le local accueillant un Kebab et la petite tour qui accueille en RDC les anciens locaux du Crédit Agricole. En effet, ce bâtiment masque l'ensemble des commerces du reste de la copropriété posant alors un problème en matière d'attractivité et de développement de l'offre commerciale. Toujours afin d'intensifier la dynamique du centre-ville, la place marché se dessine comme un lieu idéal pour y implanter une aire ludique.

### Zoom: Secteur de Tallemont



Concernant le secteur Tallemont, dans le principe, la volonté d'aménager se structure entre la nécessaire transition avec le tissu pavillonnaire et la modernisation des formes urbaines. C'est en ce sens que plusieurs objectifs se dégagent du plan guide qui vise à :

- Définir un itinéraire cyclable sécurisé sur l'ensemble de l'axe Bretagne – Résistance qui constitue l'épine dorsale des modes actifs avec des trottoirs plus larges par exemple.
- Des typologies de logements diversifiées sur les emprises de la Banane et des 4 tours.
- Restructuration du parc de part et d'autre de l'avenue de la Résistance. Création d'un îlot de fraîcheur en végétalisant et, en conservant les arbres existants.

De plus, les logements ne devront pas dépasser une certaine hauteur (N+3) pour conserver la vue sur la cathédrale.

Tout un travail a été fait pour améliorer les espaces verts et conforter le développement d'îlots de fraîcheur confortables pour les usagers.

## Typologie de logements

Un focus a été fait sur les différents types de logements qui seront prochainement construits afin de ne pas augmenter la densité perçue :

- Des logements individuels : qui peuvent prendre différentes formes et qui varient du logement groupé, à la maison individuelle en passant par les maisons en bande.



Architecte : MVRDV1- Maisons en bande, Ypenburg – Pays Bas



Architecte : MVRDV1- Maisons en bande, Ypenburg – Pays Bas



Logements individuels groupés, Lyon Architecte Formidables architectes



Logements individuels groupés, Le domaine des rives, Chartres

- Le logement intermédiaire : qui est une forme urbaine intermédiaire entre l'habitat individuel comme la maison et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



Logements intermédiaires, St Jacques de la Lande Architectes : Dumont Legrand Architectes



Logements intermédiaires, Chanteloup en Brie Architectes : Jean et Aline Harari



Programme Antura, Chartres Promoteur : Clares immobilier

## RETOUR SUR LA DÉMARCHÉ DE CONCERTATION

- Des logements collectifs : Un logement collectif (appartement) fait partie d'un bâtiment dans lequel sont superposés plus de deux logements distincts et dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.



69 logements collectifs, Montpellier Architecte : Edouard François



Logements collectifs, Nancy Architectes : Cartignies Canonica



Programme Mozaïk Chartres

Ces logements sont conçus afin d'être économes en énergie et confortables. C'est notamment le cas des logements collectifs dont les cœurs d'îlot seront bien plantés et permettront le développement de zones de fraîcheur. De plus, ces opérations ont pour objectifs de désimperméabiliser au maximum les sols afin d'éviter les situations comme au niveau de l'avenue de Bretagne qui comprend un parking peu fonctionnel et des sols stériles.

Gwenn Lamandé a présenté les différents événements de concertation qui ont rythmé la démarche depuis l'ouverture de la maison des projets:

Mars 2021



Ouverture de la maison des projets

Mars & avril 2021



2 Balades urbaines

Sept 2021



Atelier formes urbaines et logement idéal

Juin, juillet & sept 2022



3 cafés du projet sur l'aménagement du parc linéaire av. de la résistance

### Registre à disposition

Du 1er au 30 septembre 2021 : un registre a été mis à disposition des habitants à la maison du projet et à la Mairie afin de :

- Informer sur le projet de renouvellement urbain
- Restituer les démarches de concertation
- Recueillir les observations et remarques des habitants

### Atelier formes urbaines et logement idéal

Un atelier sur les formes urbaines et le logement idéal a été mis en place en septembre 2021 afin de répondre à différents objectifs :

- Comprendre les contraintes et enjeux des formes urbaines
- Echanger autour des formes urbaines du secteur Tallemont
- Etablir des préconisations pour nourrir le futur projet

Au regard de ces objectifs, un certain nombre de caractéristiques a été évoqué afin de définir ce à quoi devait ressembler le logement idéal des habitants :

- Un logement disposant de lumière naturelle
- Un logement insonorisé
- De grandes pièces à vivre
- Un logement de qualité ayant de bonnes performances énergétiques
- Un logement disposant d'extensions : balcons, espaces extérieurs communs

A une autre échelle, les habitants ont exprimé des caractéristiques spécifiques à l'habitat idéal et donc plus largement à leur cadre de vie de proximité :

Architecture :

- Limiter la hauteur bâtie pour préserver des cônes de vue sur la cathédrale

Formes urbaines :

- Diversifier les formes urbaines et architecturales tout en conservant une cohérence esthétique à travers le choix des matériaux
- Amener de la mixité urbaine et sociale à travers la diversité des formes urbaines

Accessibilité :

- S'assurer de l'accessibilité des bâtiments

Commerces :

- Implanter des commerces et assurer une offre de stationnement permettant le maintien des commerces

Espaces communs :

- Proposer des espaces partagés dans les résidences afin de renforcer le lien social
- Disposer de jardins partagés et de locaux vélos avec branchements électriques permettant de recharger les vélos

### Cafés du projet

Plusieurs temps d'échanges ont permis de consulter les habitants sur l'aménagement du parc linéaire prévu le long de l'avenue de la Résistance, autant sur leurs usages, que leurs attentes ou leurs souhaits en matière d'équipements et/ou de mobiliers urbains.

Ces cafés ont permis de recueillir plusieurs préconisations des participants :

- Réduire la place de la voiture et créer des aménagements en faveur des mobilités douces : pistes cyclables sécurisées, cheminements piétons accessibles PMR
- Développer la végétalisation sur le secteur afin de disposer d'espaces verts de détente et de lutter contre les îlots de chaleur
- Implanter des lieux de convivialité intergénérationnels afin de consolider les liens sociaux sur le quartier
- Disposer d'aires de jeux pour les enfants et d'équipements de confort (fontaines, poubelles,

toilettes...)

- Localiser l'offre de stationnement en périphérie du parc linéaire

### Prise en compte des contributions habitantes

A l'issue de ces différents temps de concertation, plusieurs contributions ont émergé et ont été étudiées afin de savoir si elles pouvaient nourrir le plan guide et participer aux futures opérations urbaines.

Préconisations habitantes inté-grées au plan guide

- Augmentation du nombre d'arbres plantés pour créer des îlots de fraîcheur
- Intégration d'espaces ludiques, de rencontres et de promenades apaisées au sein du parc linéaire
- Réduction de la vitesse des voitures qui prédominent largement l'espace public et impactent le développement des mobilités douces

Eléments encore à l'étude

- Création de jardins partagés : ils existent déjà dans d'autres secteurs de la ville
- Développement de nouveaux lieux de convivialité au niveau de la place du marché et du futur pôle culturel
- Suppression des stationnements le long de l'avenue de la Résistance

Eléments non intégrés et justification

- Jeux d'eau au sein du parc linéaire
- City stade : un espace familial sports et loisirs Billetterie inauguré en octobre 2022 est accessible depuis le stade Maroquin, favorisant la pratique sportive (City, aire street workout)
- Skate Park : un équipement va être renouvelé au niveau de la piscine des Vauroux

## CALENDRIER DES PROCHAINES ACTIONS

Dans un dernier temps Céline Lollivier a présenté le calendrier des prochaines actions. Dès décembre une nouvelle phase de concertation se mettra en place dans le cadre de l'AVP du projet avec deux ateliers participatifs. Ces ateliers seront accompagnés d'une concertation en ligne à compter de fin 2022/début 2023 sur la plateforme de la ville : <https://jeparticipe.ville-mainvilliers.fr/>.

Les locataires des 4 Tours sont invités à contacter Habitat Eurélien, le bailleurs concernant leur relogement.



## QUESTIONS/RÉPONSES

Avant le temps d'échanges avec les participants, Arnaud Hollard apporte quelques précisions sur les apports des cafés du projet qui ont permis de centraliser les différentes demandes des habitants notamment :

- Végétaliser
- Intensifier les liens sociaux
- Favoriser les échanges intergénérationnels

Le projet a l'ambition de développer un écoquartier et de limiter, comme le soulignaient certains habitants, les îlots de chaleur en ville. Pour cela, le plan guide s'appuie sur une conception du centre-ville pensé comme un poumon, avec le développement d'îlots de fraîcheur grâce à la végétalisation, l'implantation d'arbres et de strates basses.

Au regard des enjeux de redynamisation du centre-ville, les opérations urbaines prévoient l'implantation d'une grande aire ludique dans le centre-ville, qui vise à redonner sa centralité au centre-ville, en améliorant son attractivité.

Question 1 : Un des participants se questionne sur la nature des logements collectifs ?

Réponse d'Arnaud Hollard d'Urbicus

- Le financement des opérations ANRU est conditionné à la diversification des typologies d'habitat. Il ne sera donc pas reconstruit de logements sociaux supplémentaires dans le centre-ville ou alors en accession sociale et dans une moindre mesure.

Question 2 : Un des participants revient alors sur l'offre commerciale dans le centre-ville qui pourrait se développer afin d'être plus accessible aux personnes ne prenant plus la voiture (à l'image de ce qui existe dans le bas Mainvilliers ou aux Acacias). Il souligne ensuite qu'il est tout à fait d'accord pour repenser une aire ludique pour les jeunes en centre-ville qu'ils considèrent comme « l'avenir »

Réponses Michèle Bonthoux, Mme. Le Maire

- Le plan de sauvegarde qui démarre prochainement permettra de faire émerger plusieurs préconisations sur la programmation des rez-de-chaussée, si la copropriété est maintenue
- Les commerces se développent dans plusieurs espaces de la ville au fil du développement de la ville et de ses projets
- L'attractivité du centre-ville ne peut se faire sans commerces, qui correspondent pour l'instant aux usages de la population. Avec la transformation de l'habitat, de nouvelles demandes émergeront probablement .

Complément Arnaud Hollard :

Dans la première version du projet, il était prévu de développer l'offre commerciale avec un linéaire avenue Victor Hugo. Suite à des évolutions du projet, à ce jour ce linéaire n'est pas adapté. De plus d'un point de vue des logements, un certain nombre de contraintes pèsent sur leur potentielle transformation en commerce (exemple : la question des parking souterrains devant les rez-de-chaussée)

Complément d'Arnaud Hollard : Concernant le programme de l'équipement culturel, deux éléments ont été retenus :

- Une offre de café restauration
- Une offre de café librairie.

Prochaine étape : identifier au mieux les besoins habitants en matière d'offre commerciale et éventuellement adapter cette offre avec le programme culturel.

Question 3 : Une des participantes demande quel sera le type d'offre de restauration ?

Arnaud Hollard répond que même si une étude de marché n'a pas encore été faite, il est possible d'imaginer une offre de restauration en lien avec l'offre culturelle à venir comme un café du théâtre ou un café de la librairie. A terme, un restaurant pourrait, par exemple, compléter l'offre du marché à proximité.