

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE MAINVILLIERS

2 - Rapport de présentation

TOME 2 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Table des matières

Table des matières.....	3		
TOME 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5		
1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE.....	6		
1.1. Une démographie qui repart à la hausse	6	2.4. Un parc de résidences principales dominé par le logement social	23
1.2. Un excédent naturel à nouveau positif témoin d'une nouvelle attractivité depuis 2013	8	2.5. La composition du parc par taille des logements	25
1.3. Qui sont les nouveaux arrivants ?.....	9	2.6. Un marché encore moyennement tendu localement malgré la pression subie par l'agglomération chartraine.....	26
1.4. Une population plus jeune que dans le département	10	2.7. L'hébergement des publics spécifiques	28
1.5. Une population jeune au vieillissement restreint	11	2.8. L'Opération de revitalisation de territoire Chartres Métropole restructurer une offre de l'habitat attractive en centre-ville	30
1.6. Des revenus plutôt modestes	12	2.9. Synthèse et enjeux	37
1.7. Un faible niveau de formation.....	13	2.10. Carte des enjeux socio-démographique et de l'habitat	39
1.8. Un desserrement des ménages limité ces dernières années	13	3. L'OFFRE EN EQUIPEMENTS	40
1.9. Une situation économique communale favorable mais de nouveaux besoins intercommunaux à anticiper	16	3.1. La nature des équipements, services et commerces sur le territoire	40
1.10. Un dynamisme économique à nuancer.....	18	3.2. Des équipements, services et commerces majoritairement de proximité.....	41
1.11. Synthèse et enjeux.....	19	3.3. La répartition géographique des équipements	42
2. ANALYSE DE L'HABITAT	21	3.4. L'offre en équipements, services et commerces par domaines	43
2.1. Un parc de logements en hausse.....	21	3.5. Infrastructures et réseaux de communication électroniques	52
2.2. Un taux de vacance inférieur à la moyenne.....	21	3.6. Synthèse et enjeux	54
2.3. Un rythme de construction neuve dynamique.....	22		

4.	UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFORCER	55	5.6.	Synthèse et enjeux	79
4.1.	Une situation stratégique, en périphérie du principal pôle économique d'Eure-et-Loir	55	5.7.	Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports	81
4.2.	Un développement économique qui se concentre principalement au sein de la zone d'activités du Vallier	55	6.	CONTEXTE URBAIN ET FONCTIONNEL	82
4.3.	Le tissu commercial d'une commune de périphérie d'agglomération	58	6.1.	Occupation du sol	82
4.4.	Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)	58	6.2.	Le parcellaire et les formes urbaines	83
4.5.	Une armature commerciale diversifiée	61	6.3.	Analyse de la consommation d'espace	90
4.6.	L'activité agricole	63	6.4.	Zoom sur les nouvelles constructions entre 2013 et 2021	91
4.7.	Des potentialités touristiques d'une ville périurbaine grâce à un patrimoine naturel et bâti de qualité	64	6.5.	Le foncier communal	94
4.8.	Synthèse et enjeux	65	6.6.	Synthèse et enjeux	96
4.9.	Carte synthétique des enjeux économiques et commerciaux	67	6.7.	Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique	97
5.	UNE MOBILITE DURABLE QUI SE MET EN PLACE	68		Table des figures	98
5.1.	Situation et contexte supra communal	68			
5.2.	Un réseau viaire impacté par un important trafic de transit et peu favorable aux relations interquartiers	68			
5.3.	Transports alternatifs à l'automobile : une offre de qualité malgré quelques faiblesses et d'importants projets d'amélioration	70			
5.4.	Une politique de stationnement volontariste	75			
5.5.	Inventaire du parc de stationnement	76			



TOME 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL



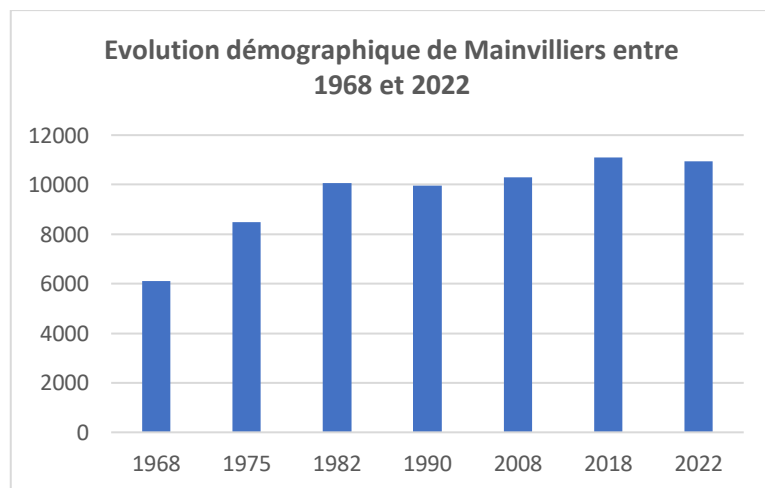
1. ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Les données utilisées pour l'analyse socio-démographique sont celles de l'INSEE.

1.1. Une démographie qui repart à la hausse

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 1,14%/an entre 2013 et 2018 (0,46% pour le département et 0,15% pour la région) et devient légèrement négative entre 2018 et 2022. Toutefois, **la dynamique est positive ces dernières années.**



¹ Les IRIS (pour « Ilots Regroupés pour l'Information Statistique »), sont des découpages géographiques établis par l'INSEE permettant d'analyser plus finement les territoires des grandes communes (toutes celles d'au moins 10 000 habitants et la plupart des communes de 5 000 à 10 000 habitants), en découpant, à partir de critères géographiques et statistiques, les communes en trois types d'IRIS : le IRIS d'habitat, les IRIS d'activité et les

Figure 1 : Evolution démographique de Mainvilliers entre 1968 et 2018

	1968	1975	1982	1990	2008	2018	2022
Population (hab)	6119	8499	10 068	9956	10289	11087	10950

Figure 2 - Evolution de la population municipale à Mainvilliers entre 1968 et 2022

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018	2018 à 2022
Variation annuelle en moyenne de la population en %	2,4	-0,1	0,1	0,3	0,2	1,4	-0,5
due au solde naturel en %	1,1	1,3	1	1	1	0,9	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,3	-1,4	-0,9	-0,7	-0,8	0,5	-1,1
Taux de natalité (‰)	17,4	19,4	16,6	16,5	16,2	15,7	12,2
Taux de mortalité (‰)	5,9	6,8	6,5	6,5	6,5	6,8	7

Figure 3 - Composition de l'évolution de la population de Mainvilliers entre 1975 et 2022

Malgré une croissance démographique négative ces dernières années, Mainvilliers reste l'une des **communes urbaines les plus peuplées du périmètre du SCoT de l'agglomération chartraine**. En effet, sur la période 2013-2018, le solde naturel de la commune était positif, contrairement aux autres communes urbaines les plus peuplées du périmètre du SCoT de l'agglomération chartraine.

Selon les données IRIS¹ du recensement de 2018 de l'INSEE, le quartier Tallemont

IRIS divers. Tous les IRIS de Mainvilliers sont des IRIS d'habitat : leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).

a connu la plus importante croissance démographique entre 2006 et 2018 (+14,95%/an), contrairement au quartier Bretagne qui présente une légère baisse démographique au cours de la même période (-0,83%/an). **Ce sont d'ailleurs essentiellement les quartiers nord et centre qui ont connu une hausse démographique entre 2006 et 2018 où un renouvellement de ces quartiers est en cours**, ces quartiers ayant été identifiés comme des quartiers vieillissants.

Tallemont fait l'objet d'un programme ANRU et plusieurs opérations de démolitions ont eu cours depuis 2018, faisant très probablement évoluer les données démographiques.

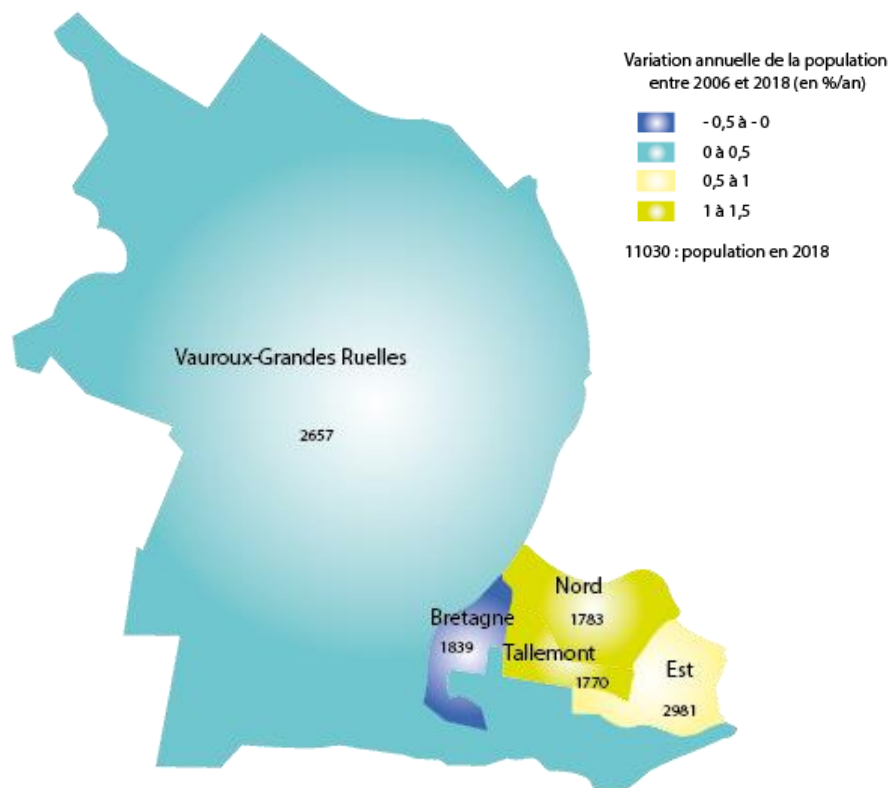


Figure 4 - Evolution de la population par IRIS à Mainvilliers entre 2006 et 2018

	Pop 2006	Pop ménages en 2018 (princ)	Pop hors ménages en 2018 (princ)	Variation de la population entre 2006 et 2018	Variation (%)
Est	2795	2981	0	186	0,54
Nord	1579	1783	0	204	1,02
Tallemont	1540	1770	0	230	1,17
Bretagne	1855	1839	1	-15	-0,07
Vauroux-Grandes Ruelles	2562	2657	56	151	0,48
Ensemble	10331	11030	57	756	0,59

Figure 5 - Tableau part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %)

La forte proportion de nouveaux arrivants dans les quartiers du Nord et de Tallemont peut s'expliquer par la présence d'un parc social important, induisant des rotations plus importantes dans ces quartiers.

	Part des nouveaux arrivants par IRIS (en %)
Est	16,8
Nord	32,7
Tallemont	37,8
Bretagne	-2,1
Vauroux-Grandes Ruelles	14,9

Figure 6 - Part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %)

La baisse de population du quartier Bretagne peut s'expliquer par un phénomène de décohabitation dans un quartier peu pourvu en logements sociaux. On peut supposer que les enfants en partance du foyer familial réduisent considérablement la part des nouveaux arrivants.

1.2. Un excédent naturel à nouveau positif témoin d'une nouvelle attractivité depuis 2013

Une **baisse de la natalité** est constatée depuis 1968. En effet, si le solde naturel reste positif, il diminue entre 1968 et 2022 passant de 25‰ à 12,2‰. **La variation annuelle de la population qui était reparti à la hausse depuis 2013**, notamment en raison solde migratoire positif, retombe depuis 2018. A noter tout de même que le nombre de décès augmente légèrement depuis 2013, passant de 6,5‰ à 7‰.

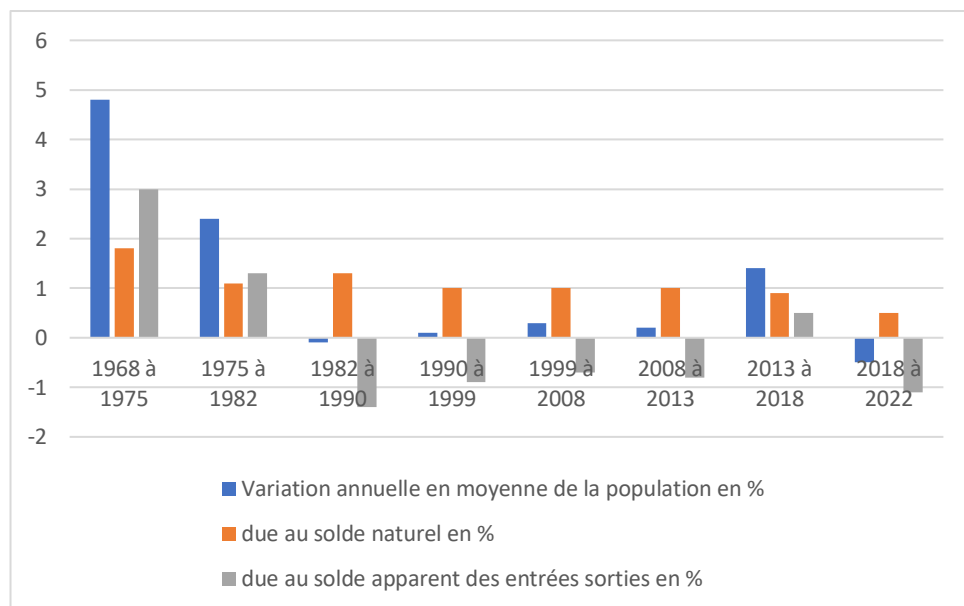


Figure 7 - Composition de la variation de la population dans la commune de Mainvilliers entre 1968 et 2022 en %

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018	2018 à 2022
Taux de natalité (‰)	25	17,4	19,4	16,6	16,5	16,2	15,7	12,2
Taux de mortalité (‰)	7,2	5,9	6,8	6,5	6,5	6,5	6,8	7

Figure 8 - Tableau du taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2022

L'évolution démographique s'explique principalement par la variation du solde migratoire, qui est redevenue positive entre 2013 et 2018 et qui est de nouveau négative depuis 2018.

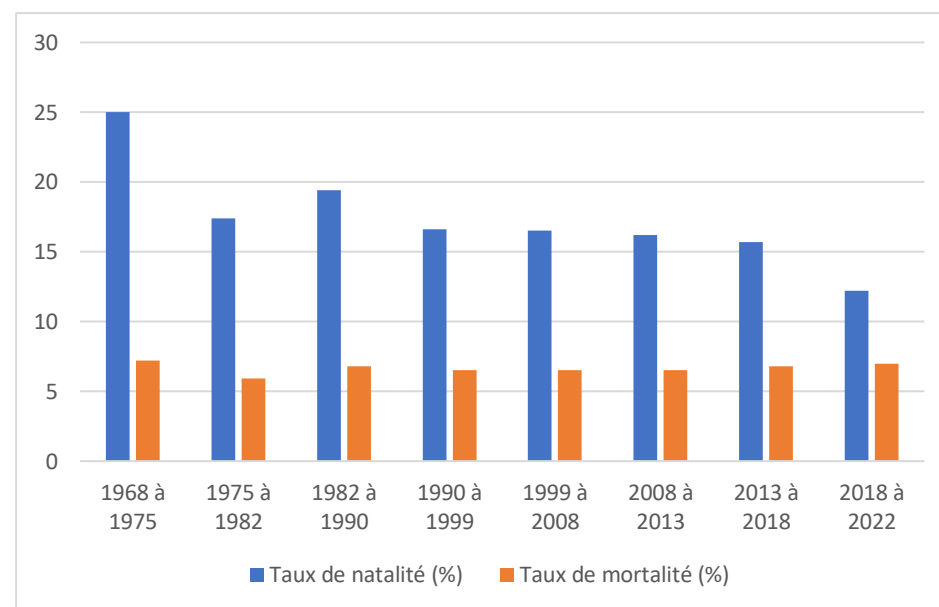


Figure 9 - Taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2022

La commune fait donc preuve d'une **relative attractivité depuis 2013** en raison de sa proximité avec Chartres et Paris ainsi que par le caractère préservé et naturel du territoire, **mais qui stagne depuis 2018**. 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). Il sera intéressant d'observer l'impact du projet de renouvellement urbain du centre-ville sur cette attractivité.

Par ailleurs, on observe des mouvements migrateurs plus important pour les quartiers Nord et Tallemont. Ils ont respectivement accueilli **32,7% et 37,8% des nouveaux arrivants** à Mainvilliers en 2018. Ce nombre important de nouveaux arrivant se justifie par une rotation de la population, notamment dans le parc social de Tallemont.

1.3. Qui sont les nouveaux arrivants ?

En 2018, la majorité des arrivants sont des ménages âgés de 30 à 54 ans (39%). Cette tendance se retrouve également à l'échelle de la communauté d'agglomération (40,2%). Ils correspondent donc à une **population relativement jeune**, venant s'installer à Mainvilliers, principalement au sein du parc locatif social.

	2013		2018		2013		2018	
	Mainvilliers	(%)	Mainvilliers	(%)	CA Chartres	(%)	CA Chartres	(%)
Moins de 15 ans	2037	19,6	2436	22	25474	18,9	25820	19
15 à 29 ans	1975	19	1976	17,8	23337	17,3	22209	16,3
30 à 59 ans	4079	39,4	4222	38	54292	40,2	53149	39
60 ans ou plus	2278	22	2453	22,1	31764	23,6	35064	25,7

Figure 10 - Répartition des nouveaux arrivants en 2018 par tranches d'âge

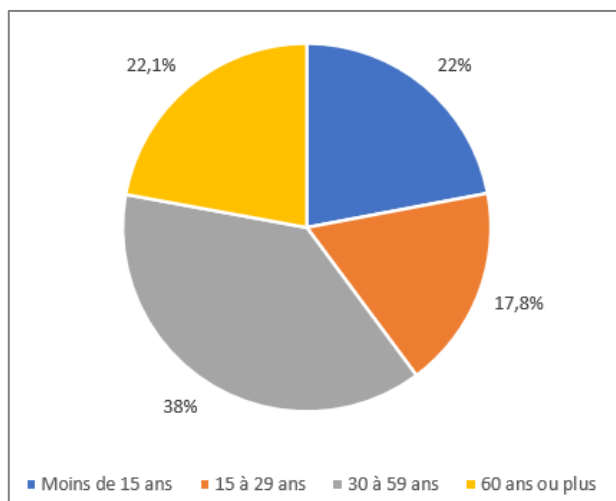


Figure 11 - Nouveaux arrivants à Mainvilliers en 2018 (%)

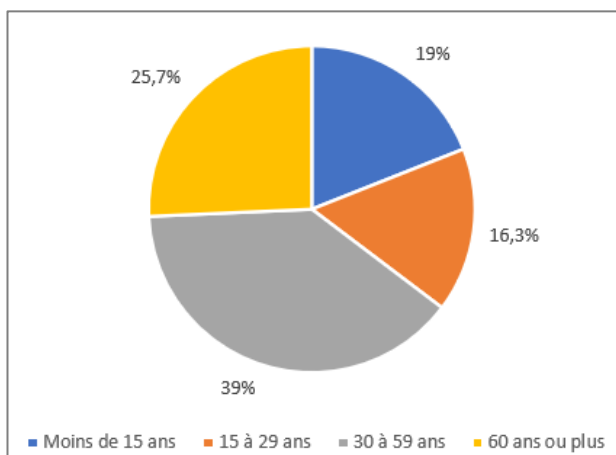


Figure 12 - Nouveaux arrivants à C.A. Chartres Métropole en 2018 (%)

1.4. Une population plus jeune que dans le département

La population de Mainvilliers est relativement jeune et dynamique. En effet, l'indice de jeunesse (soit le rapport de la population des moins de 20 ans sur celle des 65 ans et plus) de la ville est en 2018 de 1,3. C'est presque équivalent à l'indice de jeunesse de l'agglomération Chartres Métropole (1,2). Les indices de jeunesse du département (1) et de la région Centre (0,8) sont en revanche légèrement inférieur. On constate tout de même un vieillissement de la population entre 1990 et 1999 et un maintien depuis le début des années 2000, démontrant d'un **renouvellement de la population.**

	Indice de jeunesse			
	1990	1999	2007	2018
Mainvilliers	1,8	1,4	1,2	1,3
Eure-et-Loir	1,5	1,3	1,2	1,0
Chartres Métropole	2	1,7	1,4	1,2
Région Centre	1,2	1	1	0,8
France métropolitaine	1	1,2	1,1	1,0

Figure 13 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018

1.5. Une population jeune au vieillissement restreint

En 2008, 40% de la population a moins de 30 ans, alors qu’en 2018 cette tranche regroupe 39,8% de la population. Entre 2008 et 2018, la part des « 60 ans et plus » est passée de 19,4% à 22,1%.

	2008	2018
0 à 14 ans	19,4%	22%
15 à 29 ans	20,6%	17,8%
30 à 44 ans	20%	19,4%
45 à 59 ans	20,7%	18,6%
60 à 74 ans	11,1%	14,3%
75 ans et plus	8,3%	7,8%

Figure 14 - Evolution de la population par grandes tranches âge à Mainvilliers entre 2008 et 2018

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‰),
- un taux de mortalité qui se maintient également (6,5‰ entre 1990 et 2007 et 6,8‰ entre 2008 et 2018),
- 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 et de manière plus générale sur le reste du territoire français. On constate cependant une **légère hausse de l’indice de jeunesse entre 2007 et 2018** sur la commune.

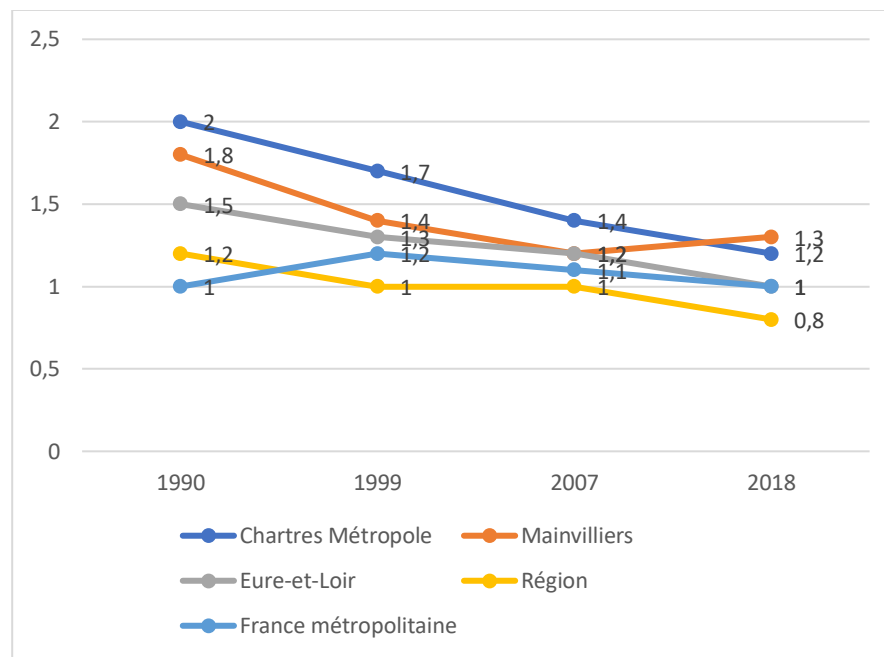


Figure 15 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018

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 2019 de l'INSEE, Mainvilliers compte 4 772 foyers fiscaux dont 54% imposés, soit 2 577 foyers. Cette situation est similaire à celles du département et de la région puisqu'ils comptent respectivement 59,7% et 56,6% 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).

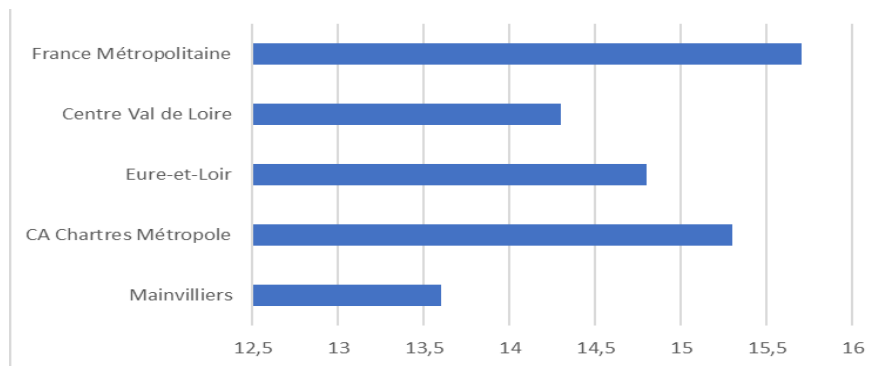


Figure 16 - Salaire net horaire moyen en 2019

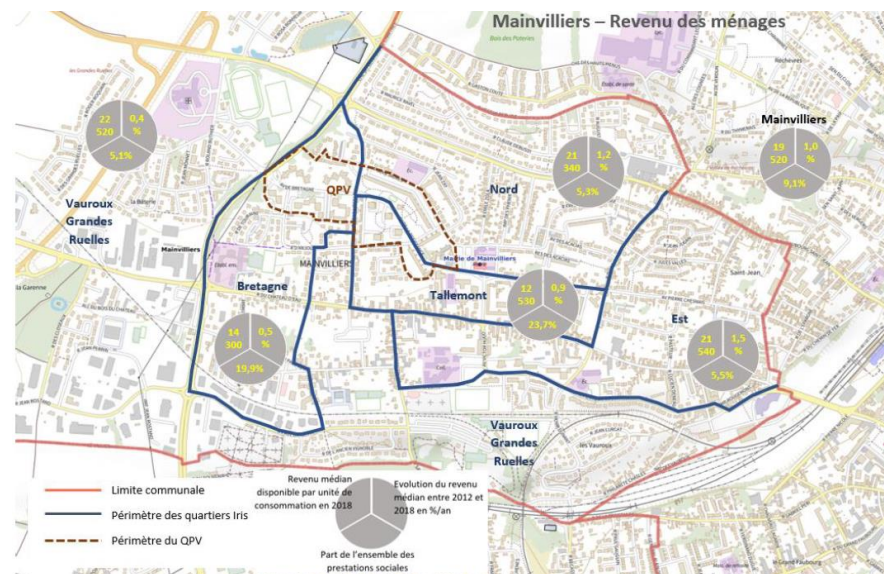


Figure 17 – Revenu des ménages par IRIS – Source : Guy Taïeb Conseil / Adéquation

Les disparités sociales sont relativement fortes entre les quartiers avec une précarité beaucoup plus prononcée et qui se creuse dans les quartiers Tallemont et Bretagne.

1.7. Un faible niveau de formation

Le niveau de formation des mainvillois est globalement inférieur à la moyenne de Chartres Métropole et à la moyenne nationale, avec 26,5% de la population non scolarisée de 15 ans ou plus sans aucun diplôme (ou uniquement certificat d'études primaires), contre 21,5% en France, et seulement 6,9% de personnes diplômées d'un BAC+5, contre 8,9% en France (cf. graphique ci-dessous).

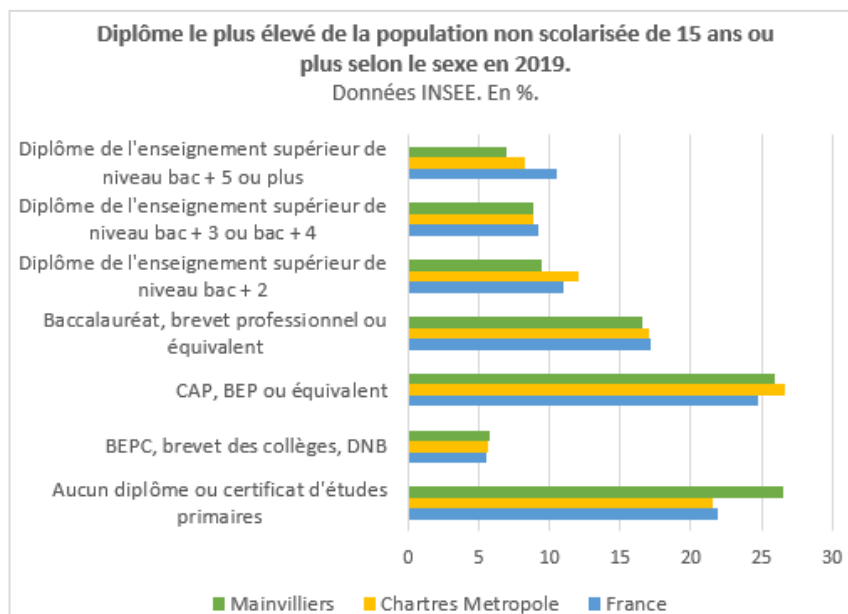


Figure 18 – Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2019.

Le niveau de formation est néanmoins en augmentation : la part des titulaires d'aucun diplôme (ou CEP) est passé de 33,2% en 2008 à 26,5% en 2019, celle des titulaires d'un diplôme du supérieur de 17,7% en 2008 à 25,1% en 2019.

1.8. Un desserrement des ménages limité ces dernières années

	2008	2018
Population des ménages (A)	10 261	11 026
Nombre de ménages (B)	4 548	4 890
Nombre de personnes par ménage (A/B)	2,26	2,25

Figure 19 - Evolution des ménages à Mainvilliers entre 2008 et 2018

Le nombre de ménages a augmenté d'environ 7% entre 2008 et 2018 passant de 4548 à 4890 ménages. Au cours de la même période, la population des ménages a également augmenté mais plus faiblement, passant de 10 261 à 11 026 personnes, soit une augmentation d'environ 7,5%. Cela entraîne une diminution de la taille des ménages.

L'augmentation du nombre de ménages résulte principalement de l'augmentation des ménages d'une personne (+ 220 ménages entre 2008 et 2018 soit environ +11%). 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 :

- diminution du nombre de couples sans enfant d'environ 2%,
- augmentation du nombre de familles monoparentales d'environ 33%.

	2008	2018
Ménage d'une personne	1670	1890
Ménage autre sans famille	68	103
Ménage avec famille dont la personne principale est seule	2796	2822
Couple sans enfant	1120	1090
Couple avec enfants	1244	1215
Famille monoparentale	445	592

Figure 20 - Evolution du nombre de ménages en fonction de la composition, entre 2008 et 2018

La taille des ménages diminue depuis 1968, passant d'environ 3,40 personnes en 1968 à 2,25 en 2018. Cette tendance se retrouve aux échelles régionale et départementale, qui ont respectivement vu la taille de leurs ménages passer de 2,25 à 2,16 par ménage et de 2,39 personnes par ménage entre 2007 et 2018. Toutefois, à l'inverse des autres échelons, à **Mainvilliers entre 2008 et 2018, la taille des ménages demeure de 2,25 personnes par ménage**. Ce phénomène peut s'expliquer par la difficulté éprouvée par les jeunes à quitter le foyer familial. Toutefois depuis 2018, la taille des ménages diminue à nouveau, avec un taux de 2,20 en 2022.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Mainvilliers	3,36	3,06	2,7	2,56	2,37	2,25	2,17	2,25
CA Chartres Métropole	3,14	2,93	2,75	2,68	2,49	2,31	2,25	2,2
Eure-et-Loir	3,14	2,95	2,78	2,71	2,53	2,39	2,35	2,29
Centre Val de Loire	3,03	2,87	2,68	2,56	2,38	2,25	2,21	2,16
France Métropolitaine	3,06	2,88	2,7	2,57	2,4	2,28	2,24	2,19

Figure 21 - Nombre moyen de personnes par ménage entre 1968 et 2018

	Population	Nombre de logements	Taille des ménages
Est	2795	1 696	1,6
Nord	1579	969	1,6
Tallemont	1540	711	2,2
Bretagne	1855	783	2,4
Vauroux-Grandes Ruelles	2562	1 165	2,2

Figure 22 – Composition des ménages par IRIS en 2018

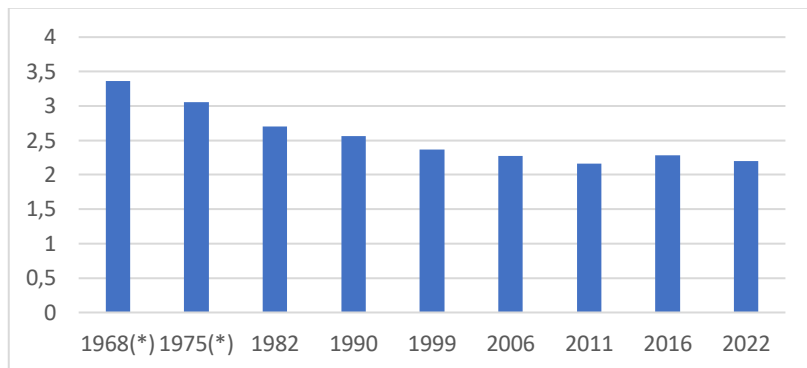


Figure 23 - Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2022

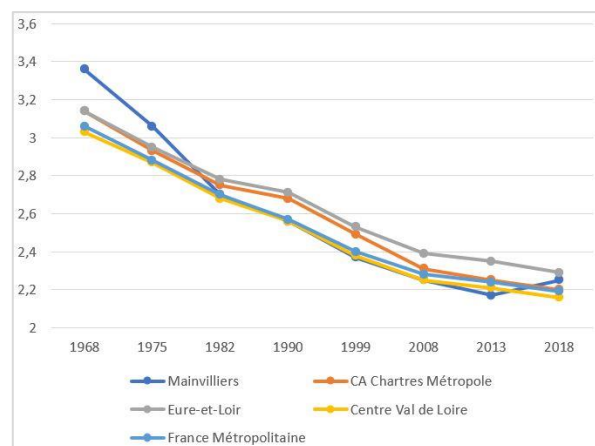


Figure 24 - Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2018

Il existe des différences à l'échelle des quartiers. Ainsi, les quartiers Nord et Est présentent une taille des ménages faible de 1,6 personne par ménage en 2018, contrairement au quartier Bretagne qui regroupe les plus grands ménages de la commune (environ 2,4 personnes par ménages en 2018).

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.

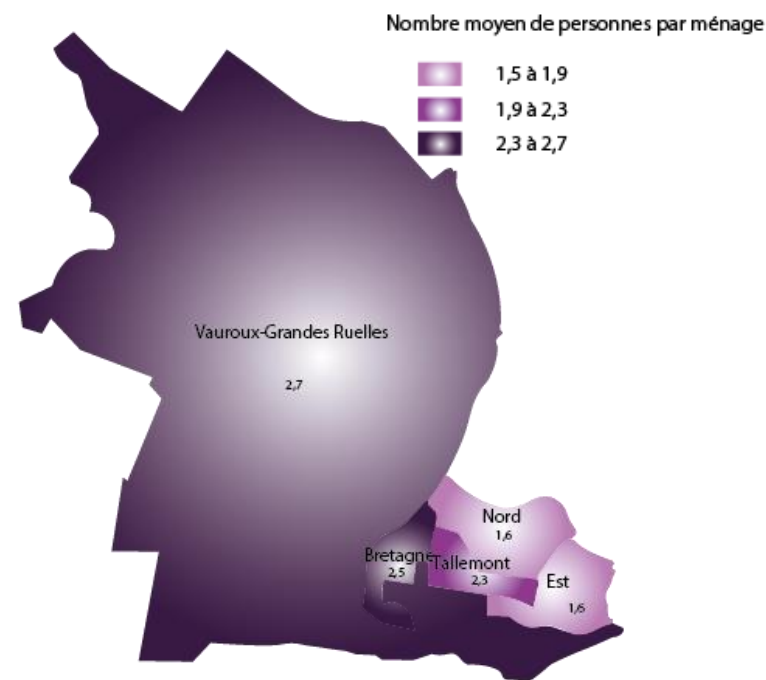


Figure 25 – Cartographie du nombre moyen d'habitants par ménage en 2018

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

La population active de Mainvilliers a nettement augmenté entre 2008 et 2018 (+4,4% en 10 ans) passant de 4 990 actifs en 2008 à 5 210 en 2018.

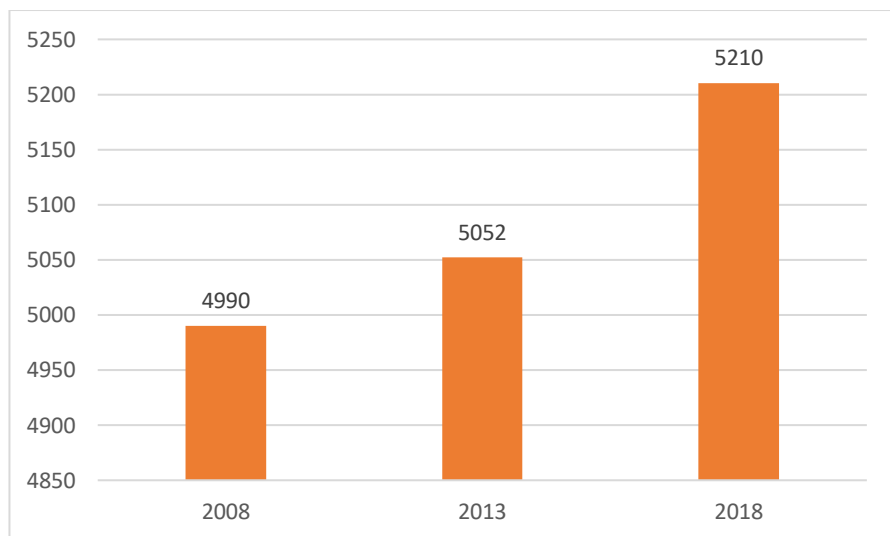


Figure 26 - Evolution de la population active de Mainvilliers entre 2008 et 2018 - INSEE RP2018

A l’opposé, l’agglomération de Chartres Métropole enregistre une baisse importante de sa population active entre 2013 et 2018 (-1324 personnes en 5 ans) après une période de forte croissance entre 1999 et 2008. Pourtant, la population de l’agglomération ne cesse d’augmenter depuis 20 ans. Cette baisse de la population active peut s’expliquer notamment par le vieillissement de la population. Les part des personnes de 60 ans ou plus représente en 2018 25,7% alors qu’elle était de 20,1% en 2008, soit une augmentation de 5,6 points en 10 ans.

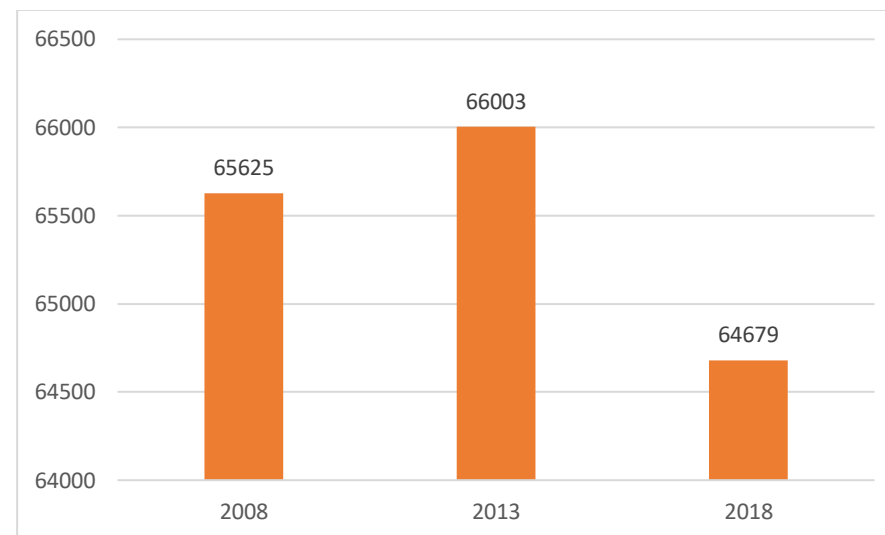


Figure 27 - Evolution de la population active de Chartres Métropole entre 1999 et 2018 - INSEE RP2018

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 l’agglomération qu’à l’échelle communale. En effet, entre 2007 et 2018, le nombre d’emplois offerts sur le territoire mainvillois est passé de 3 306 à 3 381, soit une augmentation de 2,7% alors que dans le même temps, Chartres Métropole a connu une croissance de 23,5% du nombre d’emplois.

	1999	2007	2018	Variation 1999-2018
Mainvilliers	2 921	3 306	3 381	+ 15,7%
Total Chartres Métropole	44 078	46 852	57 869	+ 31,3%

Figure 28 - Evolution du nombre d’emplois entre 1999 et 2018 (INSEE - RP2018)

Cependant, alors que la population municipale de Mainvilliers représente environ 8,1% de la population de l'ensemble de l'agglomération, le nombre d'emplois mainvillois ne représente que 5,8% 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 14,5% des emplois en 2007 à 7,1% en 2018) alors qu'à Mainvilliers le secteur est désormais plus représenté qu'à l'échelle intercommunale (de 5,9% à 7,6% entre 2007 et 2018) ;
- une légère tertiarisation des emplois de la communauté d'agglomération (passage de 80% à 80,6% des emplois entre 2007 et 2018) et de Mainvilliers (de 82,3% à 83,1% des emplois entre 2007 et 2018). En 2021, 105 entreprises tertiaires ont été créées, dont 92 individuelles (49 dans la filière du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration »), soit plus de 3 fois plus qu'en 2008. Ce phénomène peut s'expliquer par la crise liée au COVID 19, qui a accéléré les créations d'entreprises individuelles ;
- un secteur de la construction moins représenté et en diminution à Mainvilliers (10,3% des emplois de la commune en 2007 et 8% en 2018, contre 5,5% des emplois de l'agglomération en 2007 et 10% en 2018).

L'évolution des emplois entre 2007 et 2018 montre une nette évolution entre Mainvilliers et l'agglomération. Ainsi la part de l'industrie est devenue plus importante à Mainvilliers que dans l'agglomération.

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 comme à l'échelle de Chartres métropole :

- les ouvriers représentent tout de même encore 24,4% des emplois à Mainvilliers en 2018 (21,3 dans l'agglomération et 25,3% dans le département) ;
- les cadres et professions intellectuelles supérieures sont en augmentation : de 9,8% des emplois mainvillois en 2013 à 10,7% en 2018 contre 11,7% en moyenne dans le département en 2018.

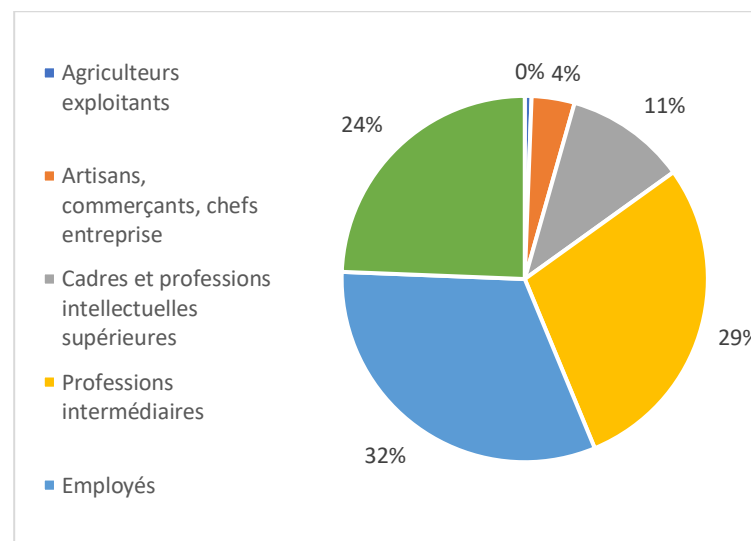


Figure 29 - Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle en 2018 à Mainvilliers - INSEE RP2018

1.10. Un dynamisme économique à nuancer

Mainvilliers recense 554 établissements économiques au 31 décembre 2019, ce qui représente 5,9% des établissements de l'agglomération. Le tissu économique est dominé par des établissements de petite taille : 75,9% des entreprises ont moins de 10 salariés en 2019 (77,2% à l'échelle de Chartres métropole en 2018). Cette tendance est toutefois à la baisse, en effet le taux était de 81,1% en 2007 à Mainvilliers et de 86,5% pour Chartres Métropole.

Le taux de chômage des Mainvillois est particulièrement élevé (20,1% en 2018). Comparativement à la métropole et au département, il a environ 8 points de plus.

Entre 2013 et 2018, le taux de chômage a augmenté de 2,5%, ce qui reste très élevé.

	2013	2018	Variation 2013-2018
Mainvilliers	17,6%	20,1%	+2,5 points
Chartres Métropole	11,6%	11,9%	+0,3 point
Département d'Eure et Loir	12%	12,2%	+0,2 point

Figure 30 - Taux de chômage à Mainvilliers – INSEE – RP2018

Ce sont les jeunes qui sont les plus touchés par le chômage à Mainvilliers. En effet, en 2018, les demandeurs d'emploi mainvillois se répartissaient comme suit :

- 15-24 ans : 54,7% (54,7% dans le département),
- 25-54 ans : 25% (23% dans le département),
- plus de 55-64 ans : 20,3% (22,3% 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.

1.11. Synthèse et enjeux

	ATOUS	CONTRAINTES
Démographie et ménages	<ul style="list-style-type: none"> Malgré une démographie à la baisse depuis 2018, Mainvilliers reste l'une des communes les plus peuplées de l'agglomération chartraine (10 950 habitants en 2022) Une relative attractivité (38,1% de nouveaux arrivants en 2018) correspondant à une population jeune venant s'installer principalement au sein du parc locatif social (50% de ces nouveaux arrivants ont moins de 40 ans) Une population jeune : enfants et adolescents fortement représentés (notamment dans les quartiers IRIS Tallemont et Bretagne) Un solde migratoire positif (et très positif pour les 5-14 ans, 25-34 ans et 45-49 ans) 	<ul style="list-style-type: none"> Un dynamisme démographique moindre La taille des ménages est plus importante dans les quartiers de logements collectifs (Tallemont et Bretagne) que dans les quartiers pavillonnaires Les nouveaux arrivants appartiennent majoritairement aux catégories sociales « retraités » (22,9%) et « autres personnes sans activité » (25,4%) Des disparités sociales fortes entre les quartiers, avec une précarité plus prononcée dans les quartiers Tallemont et Bretagne Une population aux revenus modestes
Population active et emplois	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la population active (+4,4% en 10 ans) contrairement à la métropole qui est en baisse depuis 2013 La désindustrialisation perceptible à l'échelle de l'agglomération ne se retrouve pas à Mainvilliers, qui voit même ce secteur passer de 5,6% en 2007 à 7,6% en 2018 En 2021, 105 entreprises tertiaires ont été créées, marqueur d'un dynamisme entrepreneurial Les cadres et professions intellectuelles en augmentation (+0,9% en 5 ans) Deux entreprises majeures avec des effectifs conséquents : Clinique St-François (210 salariés) et Transdev Eure-et-Loir (230 salariés) 	<ul style="list-style-type: none"> Un taux de chômage des 15-64 ans particulièrement élevé et en augmentation forte (20,1% en 2018) qui touche principalement les jeunes de 15-24 ans (54,7%) En 2021, 92 entreprises individuelles tertiaires ont été créées à Mainvilliers, principalement dans les secteurs « commerces, transports, hébergement et restauration », témoignant d'une forme de précarité Un niveau de formation qui reste inférieur à Chartres Métropole (25,1% de titulaires d'un diplôme du supérieur parmi la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Mainvilliers, contre 29,1% dans la CA), même si en progression ces dernières années (7,1 points entre 2008 et 2019)

ENJEUX	
Démographie et ménages	<ul style="list-style-type: none"> • Retrouver une croissance de la démographie • Adaptation des équipements publics aux besoins des Mainvillois (population jeune mais vieillissante) • Adaptation des équipements publics afin d’accompagner une population vieillissante (résidence adaptée, maison de santé) • Diversification du parc de logements permettant la décohabitation des jeunes Mainvillois • Accueillir des ménages appartenant aux catégories intermédiaires et supérieures tout en préservant la solidarité intergénérationnelle et sociale
Population active et emplois	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire le taux de chômage : <ul style="list-style-type: none"> - en mobilisant tous les acteurs du développement économique, de l’insertion, de la formation et de l’emploi ; - en encadrant les créateurs d’entreprises individuelles ; - en améliorant le niveau de formation de la population.

2. ANALYSE DE L'HABITAT

2.1. Un parc de logements en hausse

Selon les données de l'INSEE, **91,9% des logements en 2018 sont des résidences principales**. Pour autant les résidences secondaires ont augmenté de 18,41% et les logements vacants de 6,87% entre 2013 et 2018. A l'inverse, l'évolution des résidences principales est plus faible, passant de 0,73% à 0,41% entre 2013 et 2018.

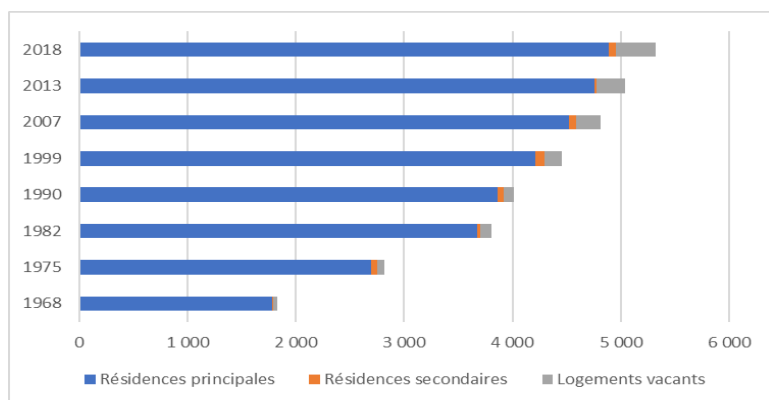


Figure 31- Nombre de logements par catégories à Mainvilliers en 2018

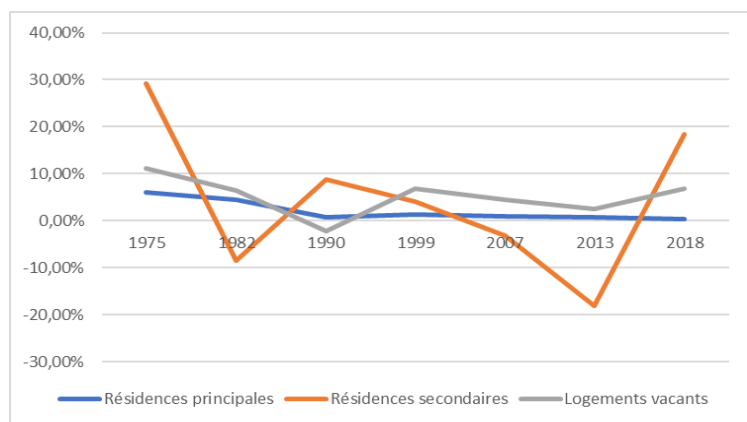


Figure 32 - Evolution des logements par catégories à Mainvilliers en 2018

2.2. Un taux de vacance inférieur à la moyenne

Le taux de vacance de Mainvilliers apparaît plus faible que celui des autres échelons, ce qui témoigne d'une certaine pression sur le parc de logements. Le taux de vacance de Mainvilliers se situe à 6,9% en 2018, or un taux entre 6 et 7% constitue selon l'ANAH un taux de vacance « raisonnable », dont une partie est incompressible pour des raisons structurelles (logements proposés à la vente ou en attente d'occupation...).

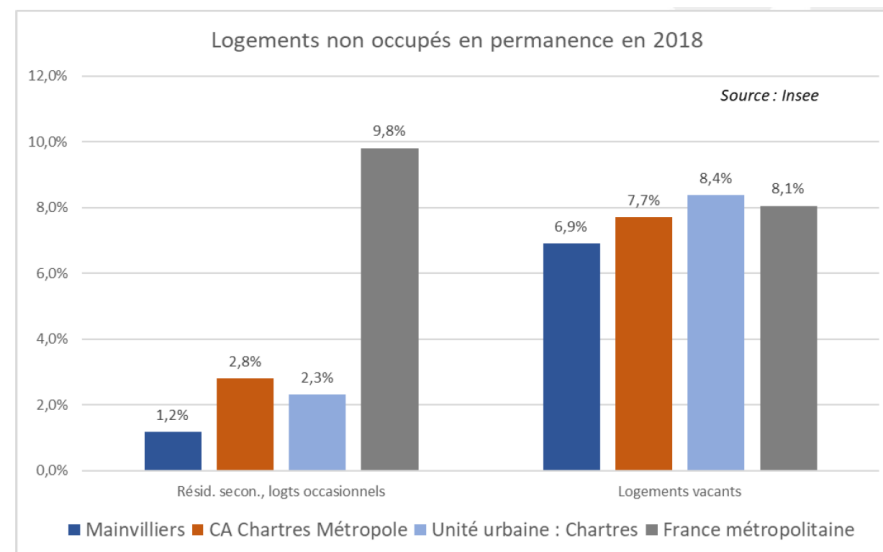


Figure 33 – Comparaison du taux de logements vacants en 2018

2.3. Un rythme de construction neuve dynamique

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 58 logements (source : SITADEL). Entre 2010 et 2021, 1145 logements ont été mis en chantier dont 944 dans l'habitat collectif, donnant une moyenne annuelle de 127 logements (source : *Permis de construire – Service urbanisme de la Commune*). Cette accélération est due à la concrétisation d'opérations d'aménagement de logements sur les secteurs de Boisville et des Clozeaux notamment.

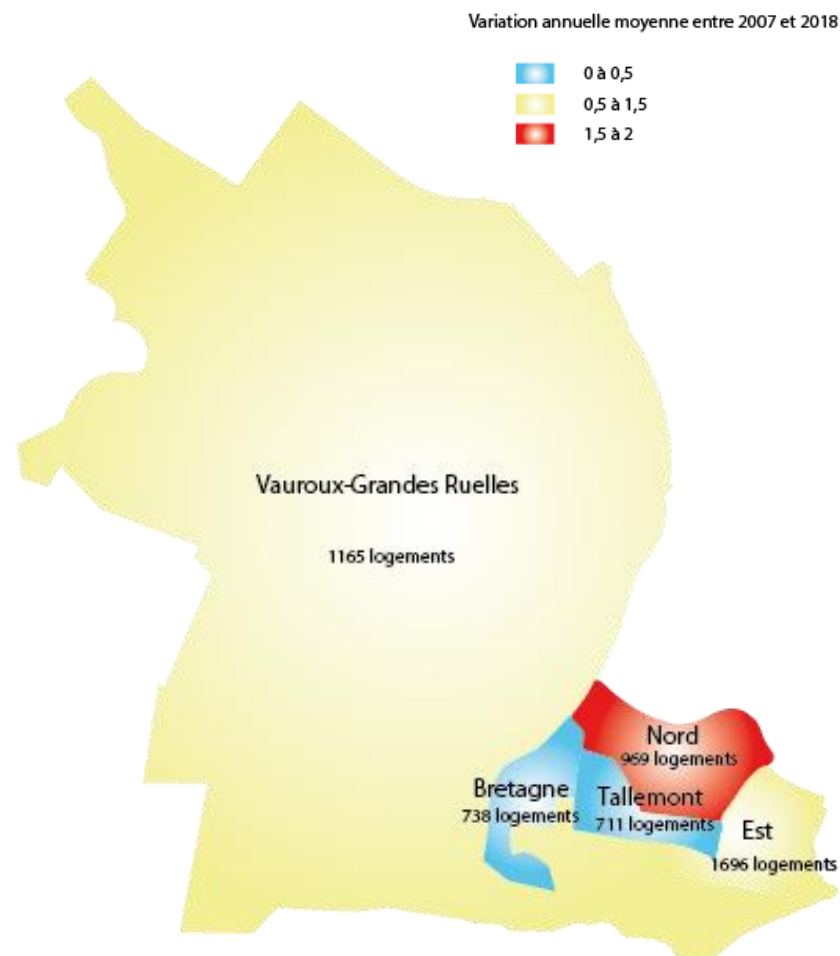


Figure 34 - Nombre de logements par IRIS après la période d'achèvement entre 2007 et 2018

2.4. Un parc de résidences principales dominé par le logement social

2.4.1. La composition du parc de résidences principales par statut d'occupation

En 2018, 43,6% des résidences principales sont occupées par un propriétaire contre 46,3% en 2008 ; 55,7% sont occupées par un locataire en 2018 contre 52,7% en 2008. Selon l'INSEE, 67,6% des locataires louent des logements HLM. On observe donc une **augmentation de la part des locataires ces dernières années**.

Une grande partie du parc de logements à Mainvilliers est composé de logements sociaux. Selon le Plan Local de l'Habitat, Mainvilliers compte **1 934 logements sociaux en 2017**, soit **41%** de logements sociaux contre 23,9% au sein de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole. L'INSEE comptabilise environ 37,8% de logement locatif HLM vide en 2018. 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.

Déjà fortement représenté, le nombre de logements locatifs sociaux HLM progresse entre 2013 et 2018 mais de manière plus faible que le parc de propriétaires occupants. Dans le même temps, **le nombre de logements locatifs privés diminue**.

Selon les données communales, le parc de logements sociaux regroupe 1990 logements en 2021, **soit 37,4%** du parc de logements de la commune, démontrant que la commune a enclenché un rééquilibrage du parc de logements locatifs sociaux.

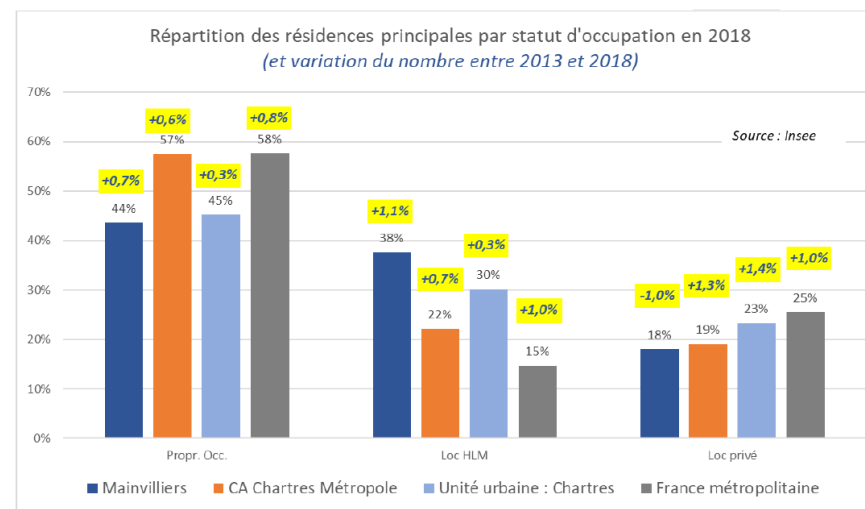


Figure 35 – Répartition des résidences principales par statut d'occupation en 2018

La répartition des statuts d'occupation n'est pas équilibrée : les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est.

Entre 2008 et 2018 un léger rééquilibrage s'est opéré, au profit du parc locatif social dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Est et au profit du parc locatif privé dans le quartier Nord.

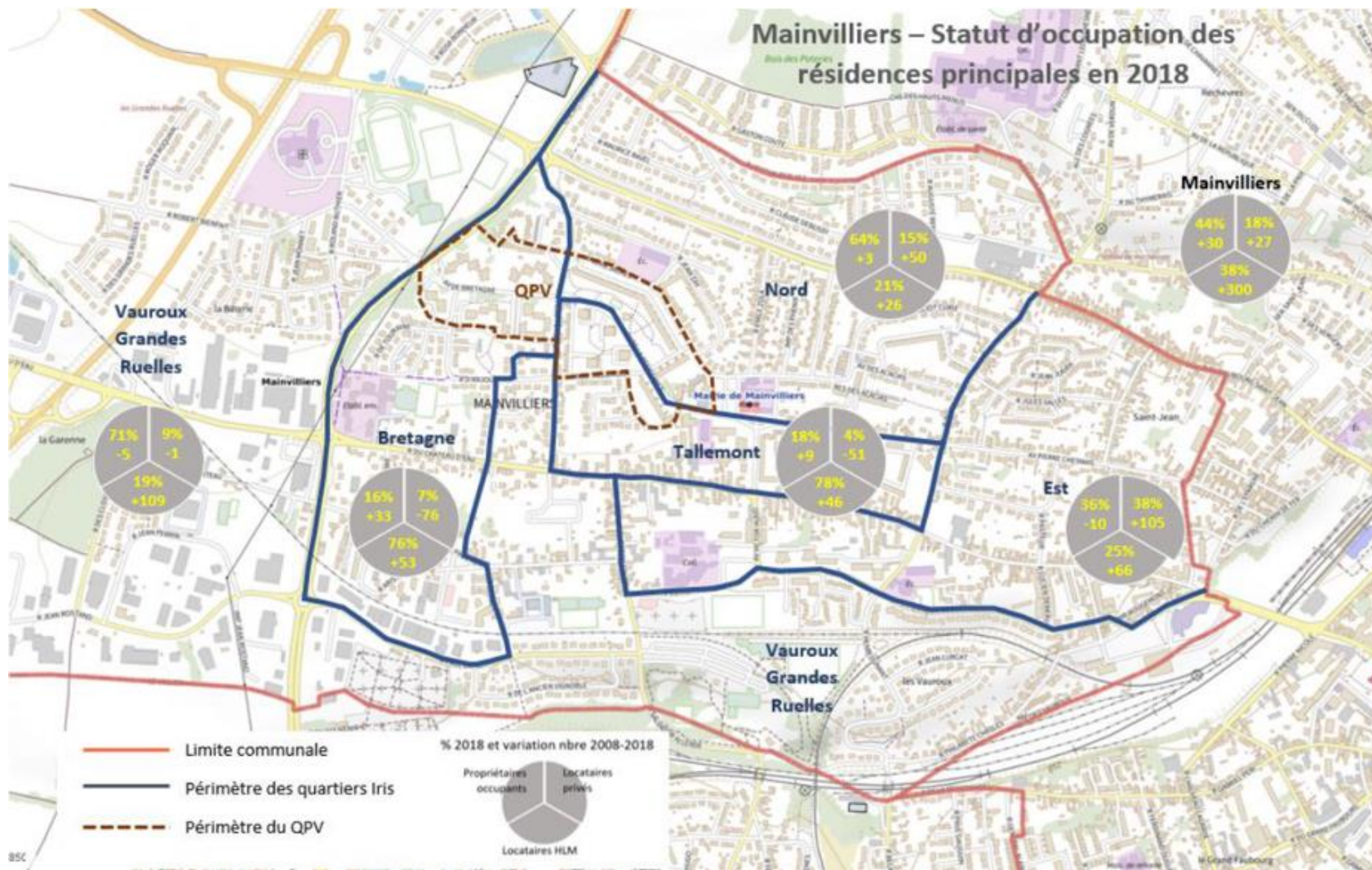


Figure 36 - Statut d'occupation des résidences principales en 2018 – Source Guy Taïeb Conseil / Adéquation

2.5. La composition du parc par taille des logements

Si l’offre de T3, T4 et T5 correspond aux besoins des ménages avec famille, **il manque des logements plus petits du type T1 et T2** pour les ménages isolés. En effet, ces derniers constituent une part importante de la population municipale (17%) ainsi que les couples sans enfant (20%).

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.

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

Figure 37 – Tableau du type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE

Par rapport à l’ensemble de l’unité urbaine, **les logements de 3 et 4 pièces sont davantage implantés à Mainvilliers**. Mais ce sont les unités de 5 pièces et plus qui enregistrent la plus forte progression entre 2013 et 2018 alors que le nombre d’unités de petite taille diminue.

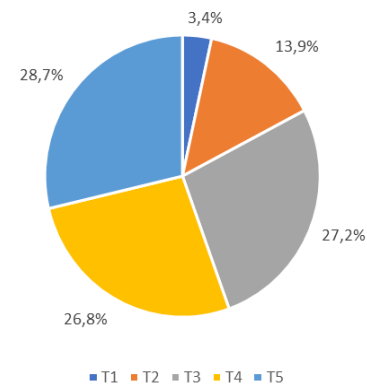


Figure 38 - Type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE

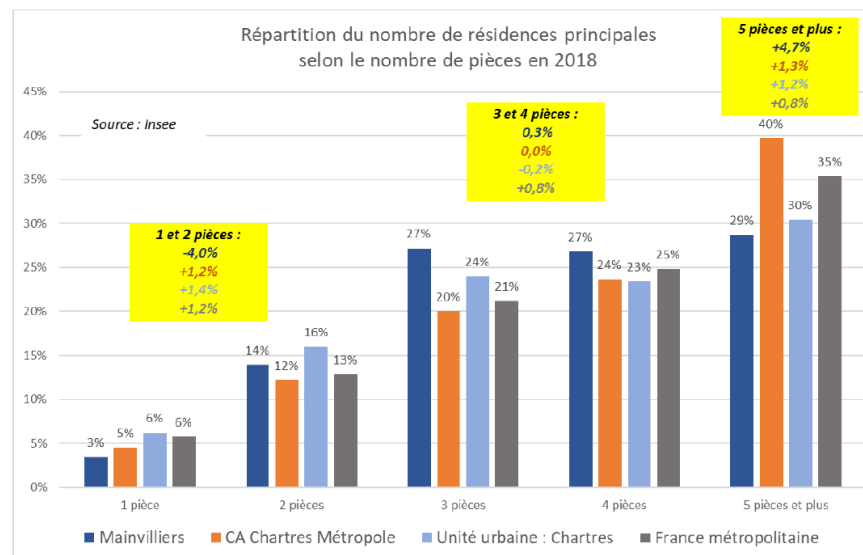


Figure 39 – Répartition du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces en 2018

Le parc de résidences principales de petite taille est surtout représenté dans le quartier Est (et en légère progression), de taille intermédiaire dans les quartiers Nord, Tallemont et Bretagne (en progression dans les 2 premiers cités), de grande taille dans le quartier Vauroux Grandes Ruelles (en progression dans ce quartier et dans une moindre mesure dans les autres quartiers sauf le quartier Nord).

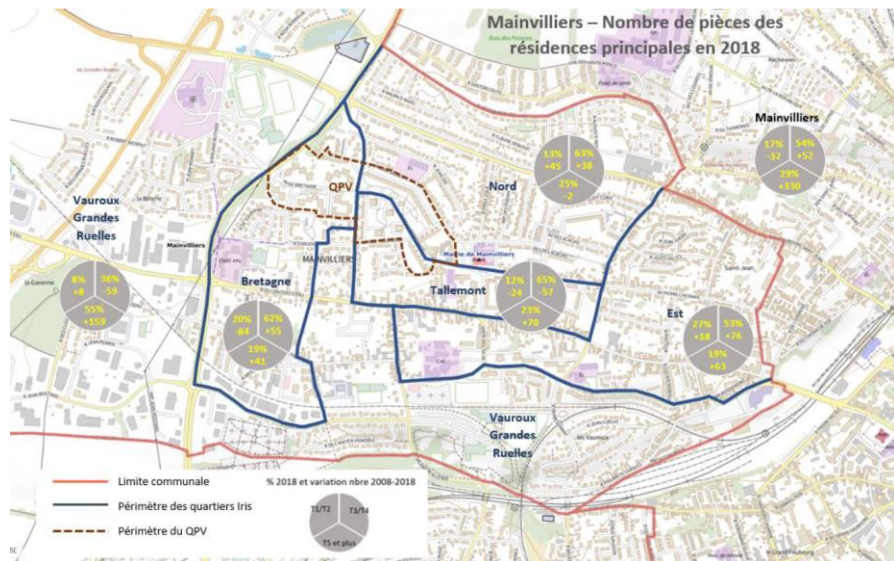
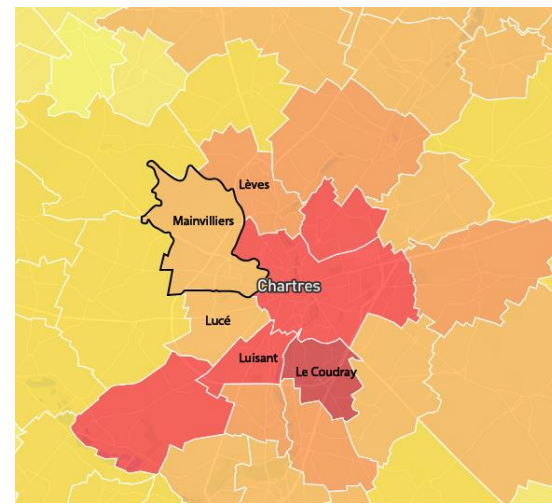


Figure 40 - Nombre de pièces des résidences principales en 2018 - Guy Taïeb Conseil / Adéquation

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

Le prix médian des maisons anciennes à Mainvilliers en 2018 est de 168 460 €, soit un prix de l'immobilier inférieur au prix médian des maisons à Chartres (190 000€). Le prix médian pour les autres communes du pôle urbain se situe entre 170 000 € (Lucé) et 289 500 € (Le Coudray), ainsi Mainvilliers est la commune avec le prix médian de maisons anciennes le plus bas en périphérie de Chartres.



Prix au m2 > 2518 € < 1230 €

Figure 41 - Prix médian des maisons anciennes par commune sur l'agglomération Chartraine en 2018 – source meilleursagents.com

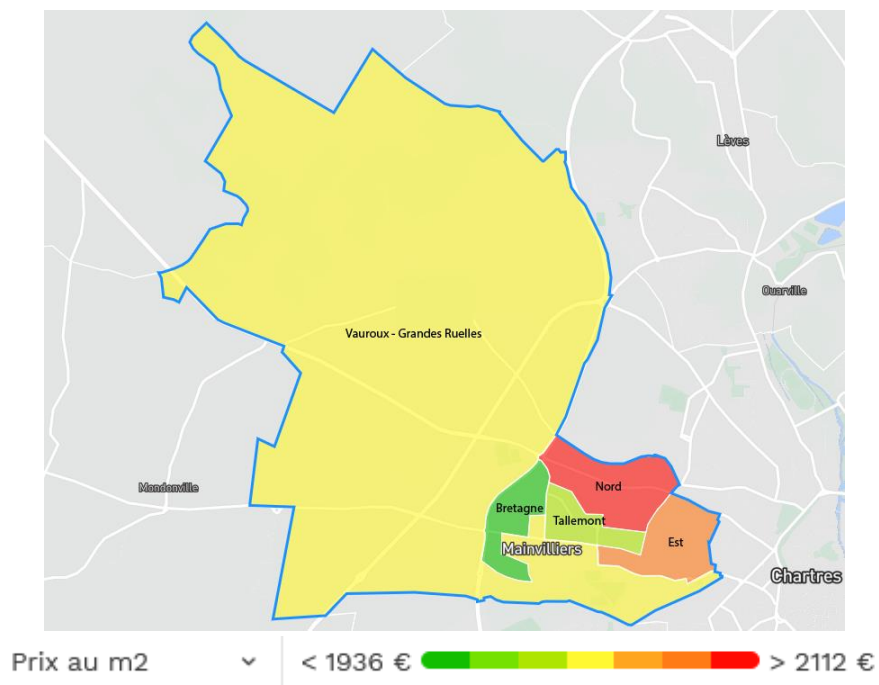


Figure 42 - Analyse des prix au m² par IRIS à Mainvilliers – source meilleursagents.com

L'observation des prix au m² des différents quartiers de la Commune nous montre des **prix plus importants sur les secteurs Nord et Est**. Ce sont les secteurs **les plus proches de Chartres** et comprenant le plus de logements pavillonnaires. A l'inverse, le prix des parcelles est plus faible sur les quartiers Bretagne et Tallemont qui subissent un déficit d'image et un parc de logements collectifs de grands ensembles vieillissant.

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'Île-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 2187€/m² à Chartres contre 2006€/m² à Mainvilliers en 2022.

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 102 logements entre 2008 et 2017, passant de 266 à 368 logements. En 2022, ce taux est de 6,5%. **Le taux de vacance passe ainsi de 5,5% à 6,5% mais reste assez faible et témoigne d'un marché plutôt tendu.**

2.7. L'hébergement des publics spécifiques

2.7.1. 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 de type résidence étudiante sur Mainvilliers. 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. Toutefois, l'offre actuelle ne permet pas une décohabitation optimale des jeunes Mainvillois.

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

L'analyse réalisée avec Action Logement permet d'identifier un besoin d'environ 150 logements, à loyer abordable, très souples en termes de fonctionnement. Le PLH identifie des besoins de diversification de l'offre existante par le développement de nouveaux produits :

- Résidence hôtelière à vocation sociale, logements communaux, tiny house (« maison minuscule », c'est-à-dire une offre d'habitat à coût réduit et à installation rapide), agri camping, location chambres, logements-foyers (résidences sociales, jeunes actifs, FJT...), développer une offre type FJT pour les plus de 30 ans ;
- La captation de logements au loyer abordable sur le marché privé.

Aucun projet n'est cependant encore connu.

2.7.1. Les personnes âgées

Comme dans quasiment toutes les communes françaises, la part des plus de 60 ans ne cesse d'augmenter à Mainvilliers (20,1% de la population en 2008 et 25,7% en 2018).

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.**

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 anciens**, 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.

Dans le cadre du vieillissement de la population qui devrait gagner progressivement l'ensemble de l'agglomération, le dispositif ECLAT (engagement Commun pour le Logement et l'Autonomie en territoire) a permis d'identifier une série d'actions à réaliser à Chartres mais qui ont

vocation à être élargies à l'ensemble de l'agglomération :

1/ l'habitat : Proposer une offre de logements adaptée aux seniors, notamment en encourageant l'adaptation de leur habitat, en favorisant le maintien à domicile le plus longtemps possible.

2/ les transports et la mobilité : Favoriser une meilleure appropriation du réseau de transport urbain par les seniors.

3/ le lien social et la lutte contre l'isolement : Favoriser les interactions et l'appropriation des espaces de la ville par les seniors, créer du lien social et rompre l'isolement.

2.7.2. 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 diagnostic du PLH, les besoins en hébergement et en logement adaptés étaient globalement couverts, il apparaît cependant des besoins ciblés sur certaines catégories de ménages, nécessitant de déployer une réponse dédiée :

- 1 Résidence d'accueil (problématiques souffrance psychique) : 20 à 25 logements Prêts locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)
- 3 à 5 opérations d'Habitat intergénérationnel et résidences sénior HLM : 120 à 150 logements répartis de la manière suivante :
 - 20 % PLS (Prêt locatif Social)

- 25 % PLAI

- 55 % PLUS (prêt Locatif à usage Social)

- 1 pension de famille : 25 à 35 logements Prêts locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)

Parallèlement, le nombre de logements d'insertion ne semble pas suffisant pour faire face aux besoins des ménages fragiles ou en rupture.

2.7.3. 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 de plus de 5 000 habitants comme Mainvilliers 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 24 places.** La ville ne manifeste pas de nouveaux besoins.

2.8. L’Opération de revitalisation de territoire Chartres Métropole restructurer une offre de l’habitat attractive en centre-ville

2.8.1. Diagnostic et conclusions des études réalisées à Mainvilliers (forces, faiblesses, enjeux)

a) ETUDES FINALISEES :

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maitre d'œuvre de l'étude	Maitre d'ouvrage	Financiers	Synthèse des conclusions
1, 2, 3, 4 et 5	Etude socio-urbaine du quartier Tallemont - Jaurès	URBICUS TECHNE CITE	Commune de Mainvilliers	Ville de Mainvilliers et ANRU	Le quartier Tallemont-Bretagne en difficulté ; Un centre-ville en manque de cohérence et d'attractivité ; une nécessité d'intervention ; Des équipements vieillissants.
1 et 2	Etude sociale et technique de la copropriété Tallemont	SOLIHA	Commune de Mainvilliers	Ville de Mainvilliers et ANAH	Un bâti dégradé ; Une nécessité de réhabiliter via un plan de sauvegarde.
1, 2, 3, 4 et 5	Etude de maîtrise d'œuvre urbaine	URBICUS SAEDEL VERDI	Commune de Mainvilliers	Ville de Mainvilliers, CDC et ANRU	Définition du plan-guide du projet de mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville.

b) ETUDES EN COURS :

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maitre d'œuvre de l'étude	Maitre d'ouvrage	Financiers
1	Etude pour l'élaboration du plan de sauvegarde la copropriété Tallemont	SOLIHA	Commune de Mainvilliers	Commune / ANAH.

c) CONCLUSIONS TRANSVERSALES :

Les forces du territoires Mainvillois :

- Un territoire entre ville et campagne.
- 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.
- Des commerces de proximité, services et des enseignes alimentaires sont présentes sur le territoire de Mainvilliers.
- Les habitants bénéficient directement d'espaces verts et sportifs qualitatifs : le square Anjou (espace verts d'environ 5 000 m2 avec des jeux pour enfants), le Complexe sportif Maroquin (offre en activités sportives variée : football, athlétisme, saut en longueur, en hauteur, saut à la perche, aire de lancer, handball, basketball, badminton ...), la piscine et le parc des Vauroux, au sud de la commune, les courts de tennis ...
- Des équipements nés à la petite enfance qui sont nombreux : école élémentaire et maternelle Jean Zay, école élémentaire Emile Zola, Ecole maternelle Victor Hugo, centre de loisirs, pôle petite enfance, crèche « les mainvillous », collège Jean Macé, EREA Truffaut...
- La présence de la bibliothèque Jean de la Fontaine en tant que lieu culturel est un atout important. De nombreuses animations y sont dispensées : spectacles et contes jeune public, projections de film, bébés lecteur, accueil des écoles, semaine du bien-être...
- Les services de proximité y sont nombreux : le centre socio-éducatif qui propose des activités et services favorisant l'insertion, l'accès à la culture et aux loisirs, le centre communal d'action social (CCAS) qui anime une action générale de prévention et de développement

social, le foyer Marie-Hélène Foucart qui propose des services aux aînés en matière d'animations, d'aide sociale et de restauration...

- Le tissu associatif sur Mainvilliers est également dense, et ressort comme un véritable atout du territoire.
- A noter enfin la présence sur la commune d'une épicerie solidaire qui bénéficie à des personnes en situation de fragilité sociale, et qui leur permet d'acheter des produits alimentaires, d'hygiène et d'entretien à moindre coût via un contrat d'engagement réciproque et avec un accompagnement social et budgétaire avec les familles.
- En termes d'offre de santé, la commune de Mainvilliers accueille 11 institut de diabétologie, un Hôpital privé et des médecins qui exercent en libéral : généralistes, dentistes, infirmiers, gynécologues, sage-femmes, psychologues, kinésithérapeutes, pédiatre, podologues et psychomotriciens.

Les faiblesses du territoire :

- Le constat sur l'offre résidentielle nous amène à observer un manque de mixité sociale à certains endroits et particulièrement au sein du QPV : en effet, le logement HLM à l'échelle du QPV représente 96 % de l'ensemble des logements. La « Banane » est d'ailleurs évoquée comme un symbole identitaire fort de Tallemont. Une identité urbaine forte sur le QPV mais stigmatisante : l'image globale d'un quartier populaire avec de vraies difficultés, doté d'une architecture singulière et vieillissante qui n'est plus adaptée aux modes de vie contemporain, avec la crainte grandissante des propriétaires environnants de voir leurs biens se déprécier ... A cela s'ajoute un nombre important de ménages en situation de fragilité. Des constructions qui parfois présentent une architecture vieillissante. Le centre-ville de Mainvilliers, qui se concentre autour de l'hôtel de ville, présente un caractère peu lisible et surtout vieillissant. En effet, l'offre commerciale déployée au niveau du centre commercial Tallemont reste limitée et peu lisible du fait de l'architecture peu qualitative du bâtiment, de l'aspect « sombre » des cellules en rez-de-chaussée et leur aspect peu avenant. Le turn-over des commerces y est important.
- Les équipements comme la salle des fêtes, la bibliothèque, les locaux mutualisés du CCAS, de la DGVL et de la Police Municipale ainsi que les salles de réunion Victor Hugo présentent une architecture peu qualitative et donc peu attractive pour le territoire.

Les opportunités :

- Un projet de mutation urbanistique validé et couvrant les 15 prochaines années, visant à intervenir sur le QPV de manière à

favoriser la mixité sociale et l'ouverture du quartier (programme de démolitions de logements sociaux, production de logements neufs en accession libre, reconstitution de logements locatifs sociaux de manière plus équilibrée en partie sur le territoire, qualification des espaces publics et réhabilitation de la barre Jaurès), redynamiser le centre-ville, enrichir le pôle loisirs sur Esther Vilette-Vauroux et améliorer l'offre résidentielle du secteur Bretagne.

- L'élaboration en cours du plan de sauvegarde de la copropriété Tallemont.

Les objectifs :

Les études réalisées ont permis de définir les grands objectifs du projet de mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville, que la commune souhaite promouvoir plus largement à l'échelle de l'opération de revitalisation de territoire (ORT). Ces objectifs ont ainsi été reformulés pour s'appliquer plus spécifiquement à l'ORT :

Objectif n° 1 : Améliorer l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale.

Objectif n° 2 : Adapter la densité à son environnement et aux fonctions urbaines visées.

Objectif n° 3 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique.

Objectif n° 4 : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants.

Objectif n° 5 : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique.

Objectif n° 6 : Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité en prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

2.8.2. Définition des secteurs d'intervention

Au sein du périmètre stratégique des communes de Chartres, Lucé et Mainvilliers, deux secteurs d'intervention sont définis :

- Un secteur continu englobant les centres-villes de Lucé (y compris les quartiers Maunoury et Vieux Puits), de Mainvilliers et de Chartres jusqu'au quartier de La Madeleine ;
- Un secteur 2 à Mainvilliers.

4.1.3. A Mainvilliers, le segment mainvillois du secteur d'intervention global ainsi qu'un secteur n°2.

Le segment mainvillois du secteur d'intervention global a été pensé de manière à intégrer le centre-ville mais plus globalement le projet de mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et qui s'étend sur trois secteurs (pour lesquels les enjeux urbains sont rappelés en annexe) : le QPV Tallemont-Bretagne au nord-ouest, le centre-ville, le secteur Esther Vilette Vauroux. Il a ensuite été élargi pour intégrer les immeubles présents sur la commune, les linéaires commerciaux mais aussi de manière à assurer une connexion avec Chartres et Lucé (cf. plan ci-dessous).

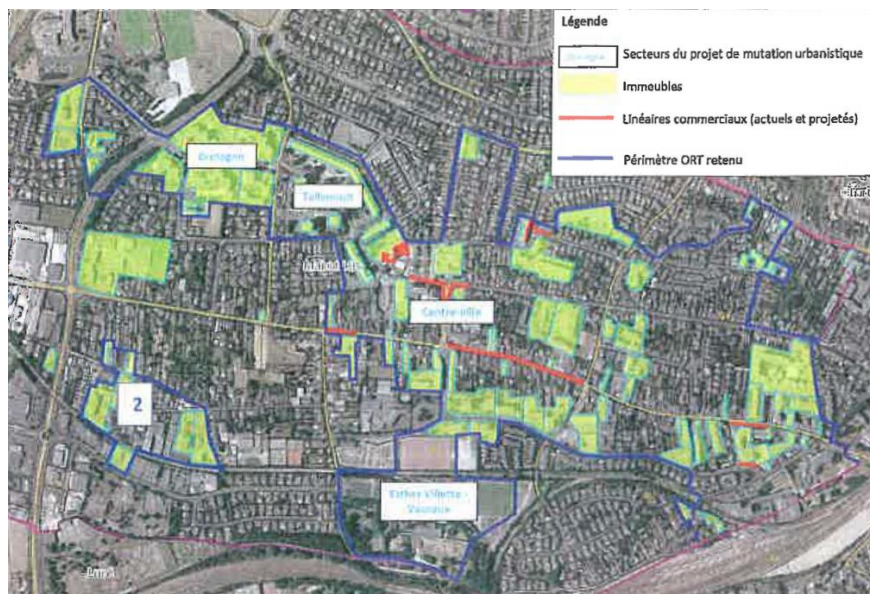


Figure 43 – Périmètre ORT à Mainvilliers – Source : ORT

Objectif n° 1: Améliorer l'offre résidentielle et favoriser la mixité sociale :

- Encourager la réhabilitation des logements anciens, lutter contre la vacance et l'habitat indigne;
- Réduire la part de logements sociaux sur le QPV, et rééquilibrer l'offre à l'échelle de la commune;
- Favoriser les parcours résidentiels positifs ;
- Maintenir des prix et loyers abordables tant pour le locatif (y compris social) que pour l'accession ;
- Privilégier la commercialisation de logements en tant que résidence principale en utilisant en particulier par la mise en avant de la TVA à 5,5 % ;

- Renforcer l'offre manquante en grands logements sociaux.

Objectif n° 2 : Adapter la densité à son environnement et aux fonctions urbaines visées :

- Maintenir la densité actuelle du QPV ;
- Qualifier l'avenue V.Hugo pour constituer une véritable avenue du centre-ville, avec des programmes de logements plus denses et en lien avec l'arrivée du BHNS.
- Diversifier l'offre du logement.

Objectif n° 3 : Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique :

- Redynamiser le centre-ville de Mainvilliers en proposant une offre commerciale adaptée aux besoins et attentes des habitants d'aujourd'hui et de demain ;
- Améliorer l'offre d'équipements de proximité ;
- Développer un vrai pôle loisirs.

Objectif n°4 : Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants :

- Améliorer le réseau de transport en augmentant la fréquence de circulation et son amplitude horaire (BHNS) ;
- Promouvoir les mobilités douces ;
- Construire en privilégiant les traversées, et hiérarchiser les voies.

Objectif n°5 : Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique :

- Viser la performance énergétique des bâtiments ;

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour contribuer à la réduction du risque d'inondation et éviter les phénomènes d'îlot de chaleur ;
- Sensibiliser les habitants de demain à la mise en place de bonnes pratiques (compost, économies d'énergies...).

Objectif n°6 : Réaliser des aménagements et des programmes immobiliers de qualité en prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures :

- Poursuivre la concertation pour concevoir des espaces publics conformes aux attentes des futurs usagers ;
- Associer les futurs gestionnaires et agents de sécurité à la conception des espaces publics.

Un second secteur d'intervention a été défini et correspond à la présence d'immeubles des années 40 et des années 70. Sur ce périmètre, il est souhaitable de ne pas prévoir d'exonération de CDAC. Ce périmètre s'inscrit en cohérence avec les ambitions des ORT et surtout ceux listées ci-dessous :

- Adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité (correspond aux enjeux du centre-ville, des linéaires commerciaux, et du bâti ancien) ;
- Lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne (correspond aux enjeux du centre-ville, des linéaires commerciaux, et du bâti ancien) ;
- Valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable (correspond aux enjeux du centre-ville, de linéaires commerciaux, et du bâti).

Axes de l'ORT :

Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;

Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

Axe 3 - Développer l'accessibilité ; la mobilité et les connexions ;

Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics.

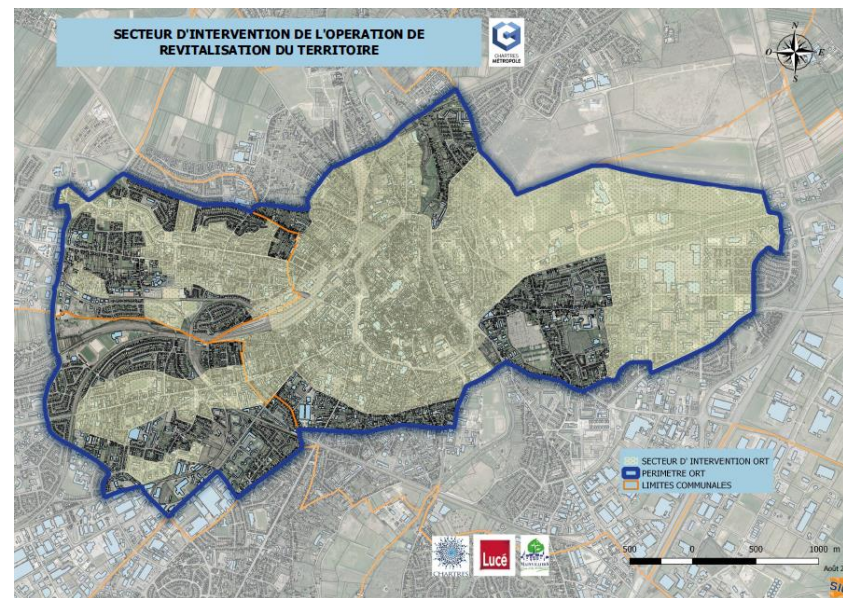


Figure 44 - Secteur d'intervention de l'opération de revitalisation du territoire - Chartres Métropole

2.8.3. Descriptif du dispositif et portée de l'opération :

L'opération se présente sous trois grands axes :

- Renforcer la remise à niveau du parc privé occupé.
- Faciliter les parcours résidentiels et contribuer à l'attractivité urbaine par le réemploi des logements vacants.
- Traiter l'habitat dégradé et délaissé sur des secteurs stratégiques en lien avec des projets de restructuration urbaine.

a) VOLET URBAIN DE L'OPERATION A MAINVILLIERS :

- Projet de mutation urbanistique de Tallemont-Bretagne et du centre-ville qui va générer à plus ou moins long terme des changements dans l'offre résidentielle, les espaces publics, l'offre d'équipement et commercial (ex : réaménagements des espaces publics au sein du QPV, requalification de la place du marché...).
- Un diagnostic sur le commerce.
- Développement de pistes cyclables.
- Traitement de la copropriété privée Tallemont dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde. Une alternative intégrant la démolition sera également étudiée.

b) VOLET FONCIER A MAINVILLIERS :

Mainvilliers :



Figure 45 - Cartographie des secteurs prioritaires au sein de l'ORT - Source : ORT

Secteurs prioritaires (au sein de l'ORT) définis selon les critères suivants :

- Présence d'un potentiel de réhabilitation, concentration d'une vacance structurelle et/ou d'un bâti dégradé.
- Des projets de requalification urbaine (aménagement de places ou d'axes structurants, entrée de ville, mobilités à améliorer ou en cours d'amélioration) et/ ou d'équipements qui jouent sur l'attractivité du secteur.
- Un foncier qui permet la densification de parcelles qui entraîne des réalisations de constructions non maîtrisées impactant sur le bâti existant.
- Des secteurs en perte d'attractivité commerciale et immobilière.

Mainvilliers





Secteurs	Typologie de logement et potentiel de réhabilitation	Caractéristiques de l'environnement urbain	Enjeux	Actions d'accompagnement
 Jean Moulin	- 41 logements dont 40 en copropriété - peu de vacance : 3 logements vacants depuis + d'1an - 25 logements en état passable à médiocre	-quartier résidentiel desservi par des routes secondaires parfois étroites et avec des problèmes de stationnements	L'amélioration du bâti existant et l'accompagnement du parc en copropriété pour préserver une offre mixte de qualité	
 République Est	- 80 logements privés sur 129 -un secteur diversifié mais plus marquée par les maisons individuelles (45) et les monopropriétés (26) que par les copropriétés (9) - un taux élevé de vacance : 15 logements vacants depuis + d'1an -- 21 logements en état passable à médiocre	-Axe passant dans la continuité de Chartres aménagé avec un sens de circulation - Présence diffuse d'anciens commerces actuellement vacants - des parcelles en profondeur faisant l'objet de densification par division - foncier potentiellement transformable	Un développement urbain maîtrisé en favorisant un équilibre entre la densification des parcelles avec des objectifs de production en logement neufs et la réhabilitation et reconquête de l'existant	-Favoriser une réglementation pour le maintien d'un tissu pavillonnaire et la réhabilitation encadrée - Possibilité d'utiliser des outils semi coercitifs (permis de louer, ou si parcelle stratégique ORI)
 République Ouest	- 84 logements privés sur 86 -un secteur très marquée par les copropriétés (40) puis par les maisons individuelles (26) et plus modérément par les monopropriétés (18) - 8 logements vacants depuis + d'1an - 12 logements en état passable à médiocre	- Axe de desserte principal qui est composé d'un tissu ancien et plus résidentiel - secteur où des réhabilitations peu qualitatives se sont développées	L'amélioration du parc bâti et l'encadrement plus stricte des réhabilitations réalisées par le privé afin ne pas voir se développer des monopropriétés dégradées	-Favoriser une réglementation pour le maintien d'un tissu pavillonnaire et la réhabilitation encadrée
 Philarète Chasles- Impasse des Vauroux	- 33 logements privés sur 34 -un secteur très marquée par les maisons individuelles (24) et une présence très modérée de copropriétés (4) et de monopropriétés (5) - 5 logements vacants depuis + d'1an -8 logements en état passable	- secteur résidentiel composé d'un bâti ancien se trouvant à proximité de chartres -présence d'une friche bâti en devenir (locaux au département)	La réhabilitation du bâti en respectant les particularités architecturales et l'accompagnement d'une copropriété fragile.	

Figure 46 - Actions par secteur - Source : ORT

2.9. Synthèse et enjeux

ATOUS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none">• Un rythme de constructions de logements soutenu : une centaine de logements par an entre 2016 et 2021• Nombreux projets à venir qui devraient assurer le dynamisme de la construction neuve : réhabilitation du secteur Tallemont-Bretagne• Avec 41% de logements sociaux, Mainvilliers respecte la loi SRU et les 25% de logements sociaux requis• Faible vacance des logements même si en augmentation (5,5% en 2013, 6,5% en 2022)• Un bon équilibre entre logements de 3, 4 et 5 pièces ou plus• Une diversification de l'offre de logements qui commence juste à s'opérer au profit du parc privé et d'un élargissement des typologies (T2 et T5 et plus)• Prix du foncier encore contenu mais en hausse constante	<ul style="list-style-type: none">• Une demande et une offre en logement social pas totalement en adéquation (pour les T5 principalement)• Concentration de l'offre locative sociale sur les quartiers Bretagne et Tallemont• La répartition des statuts d'occupation n'est pas équilibrée les propriétaires occupants sont localisés principalement dans les quartiers Vauroux Grandes Ruelles et Nord, le parc locatif social dans les quartiers Tallemont et Bretagne, le parc locatif privé dans le quartier Est• Un parc immobilier à diversifier (41% de logements sociaux en 2018)• Aucune offre d'hébergement pour personnes âgées• Le faible taux de vacance de Mainvilliers témoigne d'une certaine pression sur le parc de logements• Une offre de logements de petites tailles (T1/T2) faible en diminution (19,4% en 2008, 17,3% en 2018)

ENJEUX

- Maintenir un volume de production de logements élevés pour atteindre les objectifs du PLH : 65 logements/an à l'horizon 2035
- Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements à l'évolution démographique (vieillessement de la population mais attractivité pour les jeunes 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 et adaptés aux personnes âgées, aux jeunes décohabitants et aux familles monoparentales,
 - logements de type T2, T3 et T4 pour répondre à la demande de locatifs sociaux,
 - grands logements à des prix attractifs pour les ménages avec enfants afin d'éviter leur départ vers d'autres communes.
- Diversifier les produits logements (forme, typologie, statut d'occupation) dans des gammes de prix accessibles et diffuser à l'ensemble des quartiers
- Augmentation de la part des logements de taille petite à moyenne en location privée afin d'améliorer les parcours résidentiels
- Développer l'offre de logements en accession sociale
- Maintenir un taux de vacance des logements faible
- Poursuivre l'amélioration de l'image de Mainvilliers
- Renforcer la mixité sociale dans tous les quartiers grâce notamment à une meilleure répartition des logements sociaux
- Favoriser le renouvellement urbain afin de protéger le cadre naturel
- Atteindre un objectif de zéro artificialisation nette sur le territoire
- Mettre en œuvre l'ORT

2.10. Carte des enjeux socio-démographique et de l'habitat

— Limites communales

— Contour iris

Démographie et ménages

➡ Accueillir des nouveaux ménages en catégorie socio-professionnelle intermédiaire / cadres supérieurs

Logement

🏠 Adapter quantitativement et qualitativement de l'offre de logement

● Développer le logement en accession sociale

🏠 Mettre en place une meilleure répartition des logements sociaux

🚧 Atteindre un objectif de Zéro Artificialisation Nette

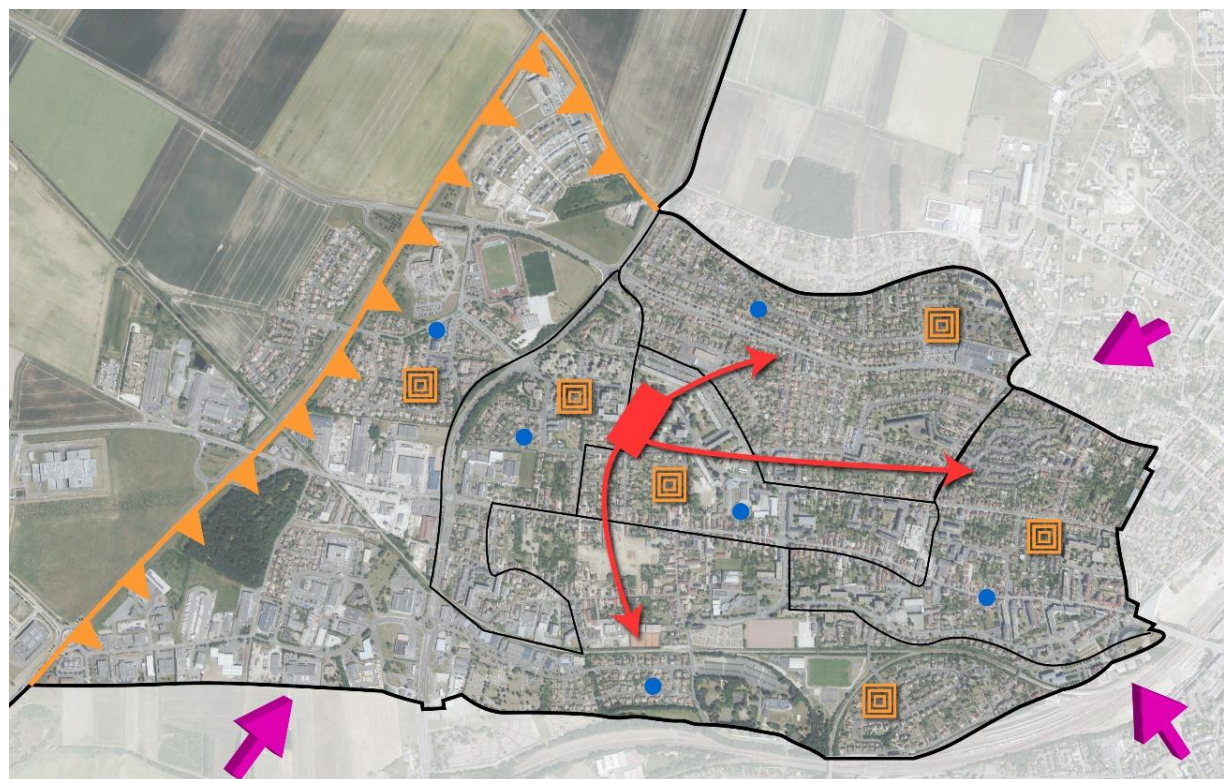


Figure 47 - Carte synthétique des enjeux du contexte socio-démographique – Source : Atelier TEL

3. L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

L'analyse de la répartition de l'offre en équipements, services et commerces sur la commune de Mainvilliers est basée principalement sur l'exploitation statistique de la Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE. Cette base répartit les différents types d'équipements en 7 domaines :

- commerces,
- services aux particuliers,
- enseignement,
- santé,
- sports, loisirs et culture,
- transports et déplacements,
- et tourisme.

La commune comptait en 2020, selon la Base Permanente des Equipements de l'INSEE, 279 équipements, services et commerces toutes catégories confondues.

3.1. La nature des équipements, services et commerces sur le territoire

Mainvilliers offre donc de nombreux équipements à ses habitants. Les catégories les plus représentées sont les services aux particuliers (41,9%), suivi des équipements de santé (30,5%), des commerces (11,8%) et des équipements de sports, loisirs et culture (9,7%). La catégorie la moins présente est celle associée au tourisme (0,4%).

Concernant les transports et déplacements, les données sont à prendre avec précaution puisque ne sont pas représentés certains équipements comme les arrêts de bus, le stationnement vélo et pistes cyclables...

EQUIPEMENT DE MAINVILLIERS PAR CATÉGORIE -

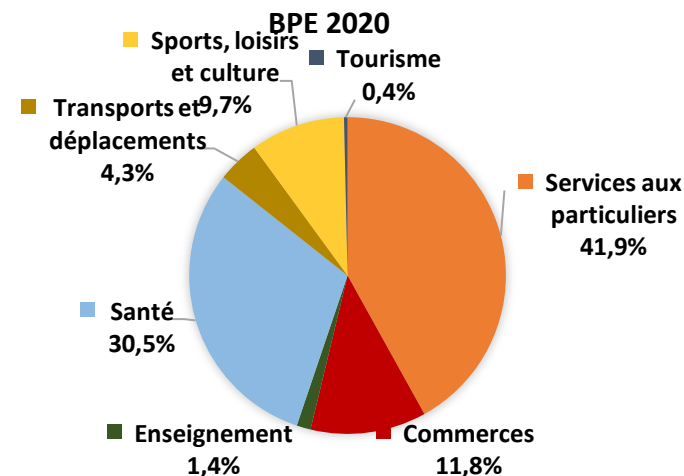


Figure 48 – Répartition des équipements (%) – Source BPE INSEE 2018

La forte présence des équipements de santé est à relever, avec 85 établissements sur la commune. Elle montre une bonne prise en charge de cette question par la ville. En effet on trouve un bon nombre de spécialistes en tout genre (cardiologie, gastro-entérologie, kinésithérapeute, gynécologue...), en revanche le nombre de médecins généralistes est quant à lui relativement faible : d'après la carte recensant les équipements de santé sur la commune on compte 6 médecins généralistes. Pour une commune de 11 206 habitants, cela représente 1 867 patients pour un médecin.

La commune voisine Lucé, compte quant à elle 10 médecins généralistes pour une population de 16 107 habitants, ce qui fait 1 610 patients pour un médecin. On arrive à une proportion plus ou moins similaire.

En début d'année 2023, la situation des professionnels de santé d'Eure-et-Loir, et plus particulièrement au sein du territoire de la métropole

chartraine a été détaillé et fait suite aux tensions récentes enregistrées en fin d'année 2022. Chartres métropole fait face à un phénomène en constante augmentation depuis de nombreuses années : le manque de médecins traitants sur son territoire. Les chiffres suivants montrent cet état des lieux :

- 18 départs à la retraite en 2022
- 2 installations sur la même année
- 1 habitant sur 3 qui ne possède pas de médecin traitant.

(source : <https://actu.fr/chartres/>)

Enfin, l'absence d'équipement touristique montre clairement que la commune n'est pas adaptée à l'accueil de touristes.

Cette répartition est caractéristique d'une commune résidentielle attachée à la bonne santé de ses habitants.

3.2. Des équipements, services et commerces majoritairement de proximité

L'INSEE propose un classement par gammes des équipements répertoriés dans la Base Permanente des Equipements, afin de réunir ceux présentant des logiques d'implantation voisines. Ces regroupements permettent d'élaborer des indicateurs synthétiques reflétant l'organisation hiérarchisée des territoires en termes de services à la population.

Sur les 279 équipements répertoriés à Mainvilliers, 278 sont classés par l'INSEE et se répartissent selon 3 gammes de desserte :

Gamme de proximité : (école maternelle, pharmacie, boulangerie...) permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants et usagers : **183 équipements**

Gamme intermédiaire : (orthophoniste, supermarché, gendarmerie...)

répondent à des besoins moins fréquents, hebdomadaires : **49 équipements**

Gamme supérieure : (maternité, médecin spécialiste, théâtre...) se trouvent davantage dans les pôles urbains et permettent de répondre à des besoins plus ponctuels et spécifiques : **46 équipements**

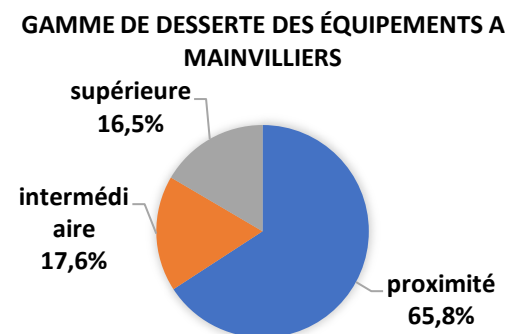


Figure 49 - Répartition des équipements par gamme - Source BPE INSEE 2018

Aussi, il apparaît que l'offre relève majoritairement de la gamme de **proximité** : 65,8%. Toutefois, Mainvilliers possède une offre d'équipements intermédiaires (17,6%) et supérieures (16,5%) non négligeable, liée notamment à une offre d'équipements de santé bien développée sur la commune.

Rapporté au nombre d'habitants, la **densité d'équipements** est de :

164,5 équipements, services et commerces de proximité pour 10 000 habitants

44/10 000 habitants pour la gamme intermédiaire

41,3/10 000 habitants pour la gamme supérieure

250,7/10 000 habitants pour l'ensemble des équipements

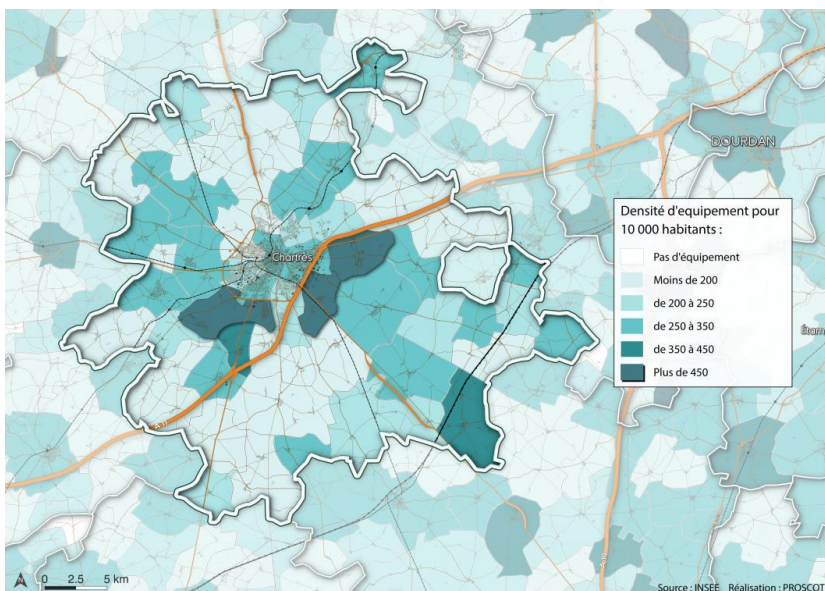


Figure 50 - Densité des équipements pour 10 000 habitants – Source INSEE – Réalisation PROSCOT

TERRITOIRE	Proximité		Intermédiaire		Supérieure		TOTAL	
	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité pour 10 000 hab	Nombre	Densité pour 10 000 ha
Chartres Métropole	2 738	202,3	726	53,6	280	20,7	3 744	27
Centre-Val de Loire	57 877	224,6	12 922	50,1	3 913	15,2	74 712	21
Eure-et-Loir	9 531	219,7	2 064	47,6	570	13,1	12 165	21
CA du Pays de Dreux	2 542	225,4	528	46,8	123	10,9	3 193	21
Orléans Métropole	5 293	189,3	1 488	53,2	611	21,9	7 392	21
CA Rambouillet Territoires	1 812	232,5	372	47,7	129	16,6	2 313	21
Tours Métropole	5 905	202,2	1 767	60,5	785	26,9	8 457	21

Figure 51 - Densité des équipements selon la gamme et comparaison - Source : INSEE, BPE 2016, traitement EAU

Ainsi, on remarque que la densité des équipements de proximité et de gamme intermédiaires est inférieure à celle de la CA Chartres Métropole (respectivement 202,3 et 53,6 pour 10 000 habitants en 2016). Seule la densité des équipements de gamme supérieure 41,3/10 000 habitants se trouve supérieure à celle de la Chartre Métropole (20,7/10 000 habitants).

Nous pouvons donc en conclure que Mainvilliers présente une offre assez développée d'équipements, mais que comparativement à la CA Chartre

Métropole, présente une densité lacunaire en termes d'équipements de proximité et intermédiaire.

L'offre d'équipements de santé quant à elle est complète et très développée sur le plan de la diversité des spécialistes présents sur le territoire, mais reste néanmoins insuffisante pour ce qui concerne les médecins généralistes. Mainvilliers fait partie des territoires d'Eure et Loir en déficit de médecins généralistes, une situation alarmante et qui suscite aujourd'hui l'attention des élus.

3.3. La répartition géographique des équipements

La répartition des équipements sur la commune est globalement **bien équilibrée**. Toutefois, cet équilibre révèle **l'absence d'un véritable centre-ville** regroupant services et commerces.

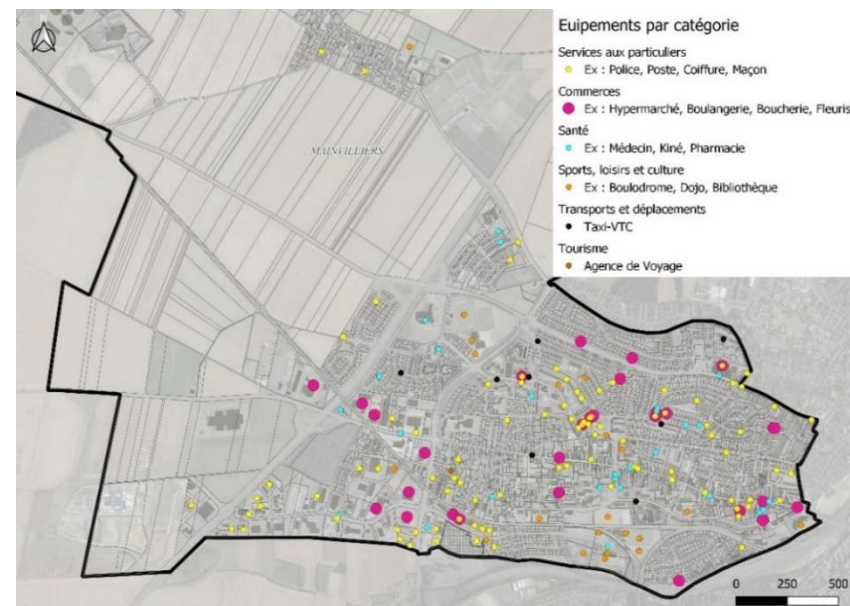


Figure 52 – Localisation des équipements par catégorie – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

3.4. L'offre en équipements, services et commerces par domaines

3.4.1. Les équipements de la petite enfance

La ville de Mainvilliers dispose de **deux structures d'accueil pour la petite enfance** : Les Mainvillous et Roule Bonhomme.

- Les Mainvillous :

Cette structure est moderne et propose des modes de garde variés pour les enfants de 0 à 4 ans 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 professionnels de la petite enfance de divers horizons (infirmières puéricultrices, éducatrice de jeunes enfants, assistantes petite enfance, auxiliaires de puériculture, psychologue et assistantes maternelles) 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.

- Roule Bonhomme :

C'est un lieu d'accueil enfants-parents (LAEP) qui propose un espace de rencontre et de jeux pour les enfants de moins de 4 ans accompagnés d'un adulte. L'accueil est anonyme et gratuit et uniquement les jeudis (9h-11h30

et 14h-17h).

Des espaces de jeux (peinture, dînette, livres...), de nombreux jeux et des animations (chansons...) sont également proposés. L'accès est réservé aux parents et aux enfants, libre et sans réservation.

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 matin et un mercredi après-midi par mois.

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

3.4.2. Les équipements scolaires primaires

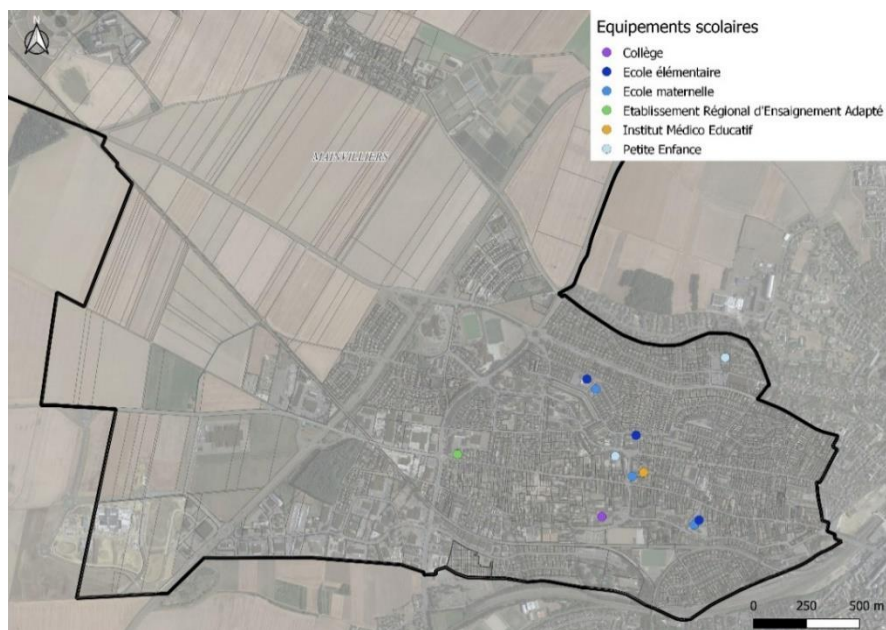


Figure 53 – Localisation équipements scolaires – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

a) LES ECOLES MATERNELLES ET PRIMAIRES

Mainvilliers compte **3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires**. Au cours de l’année scolaire 2020-2021, ces écoles regroupent environ 1 033 élèves, soit une augmentation de 33 élèves en 10 ans. Aucune fermeture de classe n’est prévue à ce jour.

Type d'école	Nom	Nombre d'inscrits en 2021-2022	Capacité d'accueil
Maternelle	Coubertin	149	151
Maternelle	Jean Zay	121	162
Maternelle	Victor Hugo	139	150
Élémentaire	Coubertin	248	232
Élémentaire	Jean Zay	155	212
Élémentaire	Émile Zola	221	346

Figure 54 – Effectifs des écoles primaires – Source : Mairie de Mainvilliers 2021

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.).

En termes de capacité d’accueil, on relève que l’école élémentaire Coubertin accueille plus d’élèves que ne lui permet sa capacité, l’école maternelle Coubertin est quant à elle à la limite de ses capacités.

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**.



Figure 55 – Photo du groupe scolaire Jean Zay

b) L'OFFRE PERISCOLAIRE :

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

de 7h30 à 8h30 et de 16h30 à 18h dans les écoles maternelles,

de 7h30 à 8h30 et 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).

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

a) LE TRANSPORT SCOLAIRE

L'ensemble des écoles primaires est relativement bien desservi par les transports en commun, via le réseau de bus Filibus.

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 desservi 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).

3.4.3. Les équipements scolaires du secondaire

Mainvilliers accueille un établissement du secondaire : il s'agit du **collège Jean Macé**. Il regroupe 498 collégiens au cours de l'année scolaire 2020-2021, soit 25 collégiens de moins que l'année précédente, mais 66 de plus que lors de l'année 2015-2016.

Les effectifs de cet établissement sont ainsi en augmentation ces dernières années, inversant la tendance des années 2000.



Figure 56 - Collège Jean Macé

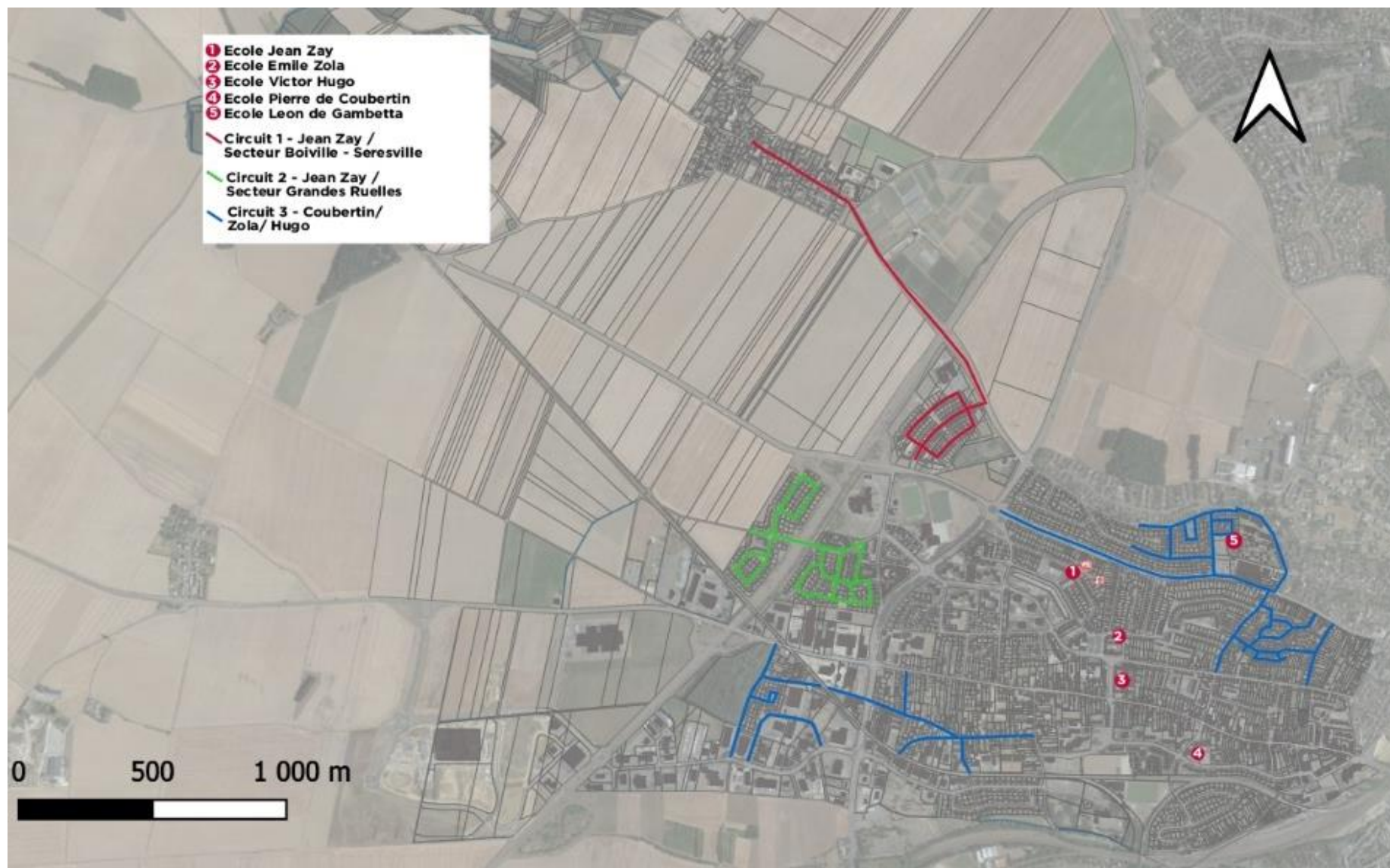


Figure 57 – Circuits scolaire – Source : ATELIER TEL PLU de Mainvilliers – Juillet 2023

3.4.4. L'offre en équipements de santé

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 intéressant 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 :

- 19 de la Libération
- 9 av Victor Hugo
- 2 rue Rolland Buthier
- 2 rue Boisville
- 9 avenue des Acacias

6 cabinets de kinésithérapie (9 kinésithérapeutes) :

- Résidence des Acacias Bât C1
- 43 rue de la République
- 9 avenue Victor Hugo
- 2 rue Rolland Buthier
- 35 rue du Verger
- 4 impasse Paul Langevin

5 cabinets d'infirmiers

- 1 place Jean Macé
- 16 rue Flandres Dunkerque
- 9 rue Victor Hugo
- 66 rue Frederic Joliot Curie
- 2 rue Boisville

3 psychologues

- 79 rue de la République
- 6 rue Flandres
- 9 avenue Victor Hugo

2 diététiciens

- 9 avenue Victor Hugo
- 2 rue Rolland Buthier

3 pharmacies

- 20 avenue Gambetta
- 43bis rue de la République
- 56 rue Juliot Curie

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

- Les assistances sociales
- Le centre communal d'actions sociales

L'offre est relativement fournie, et a su se développer au-delà du centre-ville : dentiste, psychomotricien, aide sociale à l'enfance, ESAT, psychologue... sont venus s'installer en plus de la clinique Saint François à l'ouest de la commune, ce qui a permis un rééquilibrage spatial.

3.4.5. *Les équipements sportifs, de loisirs et culturels*

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.



Figure 58 – Stade Esther Villette

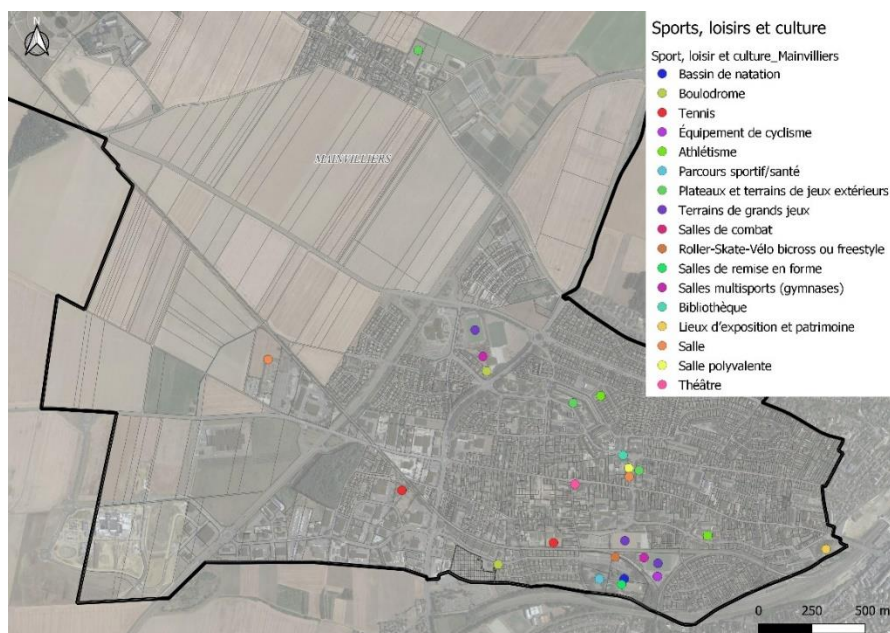


Figure 59 - Localisation équipements sportifs, de loisirs et culturels - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

Les équipements de loisirs et culturels sont les suivants :

- 2 bibliothèques
 - o 1 bibliothèque municipale Jean de la Fontaine : 131 avenue de la Résistance
 - o 1 bibliothèque départementale de prêt : rue Jean Rostand
- 5 salles :
 - o 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 va être réalisé.
 - o la salle des Jardins familiaux (rue Château d'eau) : d'une superficie de 40m², elle peut accueillir entre 30 et 40 personnes.
 - o 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 soutenues par l'ensemble du tissu associatif de la commune (environ 65 associations).

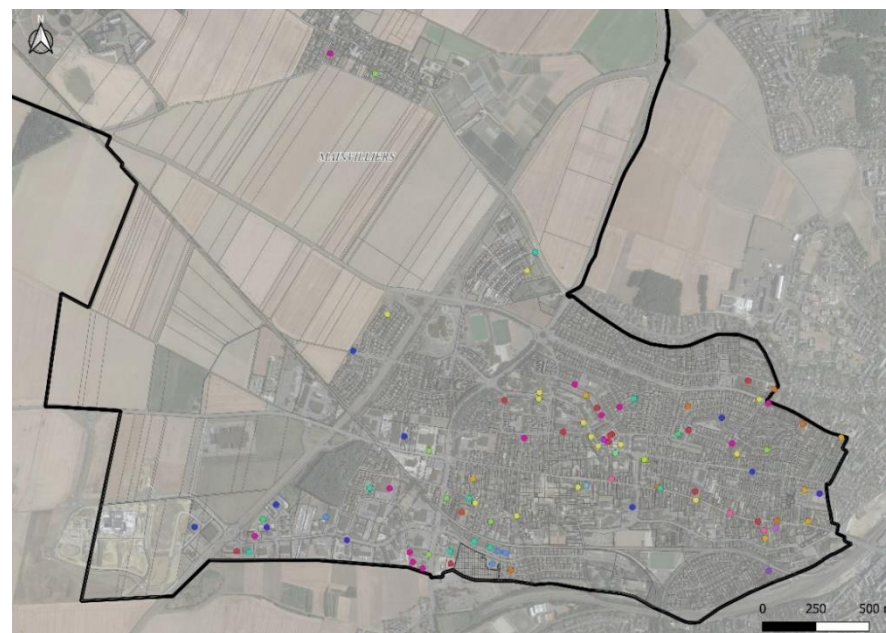


Figure 60 : Bibliothèque municipale Jean de la Fontaine



Figure 61 - : Salle des fêtes

3.4.6. Les services aux particuliers



- Services aux particuliers
- Police
 - DDFIP (Direction départementale des finances publiques)
 - Banque, Caisse d'épargne
 - Services Funéraires
 - Bureau de poste
 - Réparation automobile et de matériel agricole
 - Contrôle technique automobile
 - Location auto-utilitaires légers
 - École de conduite
 - Maçon
 - Plâtrier peintre
 - Menuisier charpentier serrurier
 - Plombier couvreur chauffagiste
 - Électricien
 - Entreprise générale du bâtiment
 - Coiffure
 - Restaurant- Restauration rapide
 - Agence immobilière
 - Pressing-Laverie automatique
 - Institut de beauté-Onglerie

En ce qui concerne les services aux particuliers, on retrouve sur le territoire en premier lieu un bureau de police assez central sur la commune ainsi que la Direction Départementale des Finances Publique au sud non loin de la frontière avec Chartres.

Les banques sont au nombre de 3, et à cela s'ajoute un bureau de poste au 135 de l'avenue de la Résistance dans le centre-ville.

Près du cimetière sont présents 2 services funéraires, et dans la zone d'activité du Vallier on note un nombre important de concessionnaires et services de réparation automobile :

- Motrio – Garage Marolles, 3 rue Paul Langevin
- Renault, 3 rue Paul Langevin
- Cohu Radiateurs et Fils, comme son nom l'indique spécialisé dans le service de réparation de radiateurs pour automobiles, 3 impasse Paul Langevin
- AMG Auto, 7 impasse Paul Langevin
- Garage Michau, un concessionnaire Peugeot dans la ZA Le Vallier, 28 rue Jean Rostand
- AD Carrosserie Nouvelle Derenne, 4 rue René Dumont
- Point S, ZA Le Vallier, 4 rue Paul Langevin

Mais aussi plus au nord :

- Bourgault Matthieu, atelier de carrosserie, 50 rue du Château d'Eau
- Pneu Plus, 56 rue du Château d'Eau
- Avatacar, 56 rue du Château d'Eau
- Sellerie Concept, un magasin de pièce de rechange automobiles, 58 rue du Château d'Eau

Au nord-est de la mairie, sur l'avenue des Acacias :

- EAG Chartres – Ligier & Microcar, 28 avenue des Acacias
- Chartres 28 RC, service de remorque, 21 av des Acacias

Enfin à l'est de la commune :

- Loulou Abdelhafid, atelier de réparation automobile, 28 rue Flandres Dunkerque

Pour compléter cette offre, il y aussi un centre de contrôle technique au 10 rue de Verdun.

Les auto-écoles :

- Auto-école de la Mairie, 66 rue Frederic Julio Curie
- Sérénité Conduite, 31 rue de la République

Et leur centre d'examen du permis de conduire au 2 chemin Rural les Hautaines.

Pour les services liés au bâtiment :

- 7 maçons
- 15 peintres et plâtriers
- 11 menuisiers charpentier serrurier
- 12 plombiers, couvreurs, chauffagiste
- 9 électriciens
- 2 entreprises générale du bâtiment

Les coiffeurs sont au nombre de 6 et sont majoritairement localisés davantage dans l'est de la commune :

- Le salon d'Emilie, 10 rue Paul Verdun
- Demelcoiff, 27 av Gambetta
- Belle coupe, 4 place du Marché
- Brigitte coiffure, 38 rue de la République
- Coiffure JKMR, 8 place du Marché
- Max Hair, 66 rue Frédéric Juliot-Curie

Quelques restaurants et restauration rapide sont aussi présents sur le territoire ainsi que 2 laverie automatique et 4 instituts de beauté.

Mainvilliers possède une bonne offre de service aux particuliers notamment pour ce qui concerne l'automobile, les travaux de bâtiment. En revanche subsistent quelques faiblesses, notamment au niveau des auto-écoles qui ne sont que 2 ce qui peut engendrer des temps d'attente pour pouvoir passer la formation du permis de conduire mais si le centre de formation Blanchard propose de venir en complément sur ce point-là pour permettre aux Mainvillois de passer le permis avec une formation accéléré. De plus, on trouve davantage de restauration rapide plutôt que de restaurant à proprement parler. Enfin, on ne compte aujourd'hui aucune agence immobilière à Mainvilliers, nous pouvons donc imaginer que ce sont les agences des communes alentours qui gèrent les locations et les achats immobiliers du territoire.

La ville compte 75,5 services aux particuliers pour 10 000 habitants. C'est représentatif d'une commune dites résidentielle si on compare par exemple avec Chartres, commune davantage urbaine et qui compte 137,73 services pour 10 000 habitants tandis que le département lui en compte 151,16.

3.5. Infrastructures et réseaux de communication électroniques

3.5.1. 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 :
 - o Résorption des zones blanches haut débit
 - o Résorption des zones blanches de téléphonie mobile
 - o 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)

3.5.2. 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.

Aujourd'hui, la fibre Orange est déployée sur l'ensemble de la commune.

3.6. Synthèse et enjeux

ATOUS	CONTRAINTES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • 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 de santé variée (médecin, pharmacie, podologue, kiné...) • Une répartition des équipements bien équilibrée sur la commune • Fibre optique Orange déployée sur la commune • Projet de construction d'une médiathèque et d'extension de la salle des fêtes 	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre d'équipements culturels encore trop faible • Quasi-absence d'équipements touristiques • Offre d'équipements de proximité et intermédiaires faible comparativement aux autres échelons administratifs • L'école primaire Coubertin présente une capacité d'accueil quasiment saturée en 2021-2022 : (école maternelle : 98,7%, école élémentaire : 106,9%) • Offre de santé (médecin généraliste, accueil personnes âgées) encore trop faible pour satisfaire les besoins de la population 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre en équipements de proximité en accord avec les projets de nouveaux logements • Constitution d'un véritable centre-ville en y regroupant les équipements de proximité • Assurer une bonne accessibilité des équipements collectifs en transports alternatifs à l'automobile : modes doux et transports collectifs • Anticiper la reconversion du site du parking de la piscine des Vauroux (parking) • Développer l'offre en équipement culturel • Développer les équipements pour la petite enfance • Adapter l'offre d'équipements sportifs à l'augmentation de la population (jeune public notamment) • Maintenir et développer l'offre de santé, notamment pour les personnes âgées, les enfants et les équipements de proximité (médecin généraliste, pharmacie, pédiatrie, service d'aide aux personnes âgées...) • Lutter contre le phénomène de désert médical • Développer une offre touristique locale en lien avec la voie SNCF désaffectée

4. UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE PERIURBAINE A RENFORCER

4.1. 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 57 869 emplois en 2018, soit 39,6% de l'emploi d'Eure-et-Loir (*Source : INSEE RP2018*).

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 relie Chartres à Paris en 50 minutes, l'accès à l'autoroute A10 à 25 minutes ou encore l'axe de la RN10.

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

La zone d'activités économiques (ZAE) du Vallier constitue le plus ancien secteur de développement économique de la commune de Mainvilliers et un pôle économique de premier ordre pour l'agglomération de Chartres-Métropole. Sa localisation en entrée de ville en fait un site stratégique. La trame urbaine a été élaborée pour les activités économiques : elle accueille 90 établissements spécialisés dans le commerce, dans l'artisanat et les services sur une superficie de 49,5ha et concentre 1 200 emplois (*Source Chartres Métropole, traitement EAU*). L'analyse foncière a montré que les typologies présentes peuvent être incompatibles avec la création d'espaces résidentiels ou mixtes pourtant 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.

Les prix de l'immobilier sur le site sont parmi les plus bas de l'agglomération chartraine, et la répartition est moyenne sur le site. Une évolution est à prévoir tant pour les prix concernant les terrains d'activités que le logement avec l'aménagement du Pôle Ouest et le développement de l'habitat par mutation du secteur. Une manne foncière et une mutabilité est possible ou réserve de réorganiser la ZAE.

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. Ces grands axes offrent une accessibilité de choix pour les activités, de par leurs gabarits routiers larges à la vocation économique du quartier. Cependant, les espaces piétons bien que relativement large, sont peu accueillants. De plus certains trottoirs sont ponctuellement étroits, et les itinéraires cyclables sont réduits à la seul

route D105 et leur connexion vers le centre-ville et Chartres est absente.

La voie ferrée traversant le site est un site unique dans le paysage urbain de l'agglomération. Elle est aujourd'hui un espace non exploité offrant de nombreuses opportunités d'aménagements et d'usages futurs, notamment pour les déplacements quotidiens ou touristiques. Elle fait partie d'une trame verte importante et dense qui constitue un atout pour la mutation du secteur, mais elle reste à structurer du fait de ses discontinuités et un manque d'harmonie. Dans cette dernière sont aussi présents les espaces végétalisés et imperméabilisés tel que le Bois du Château qui occupe une superficie importante. Ces espaces permettent l'infiltration des eaux pluviales et l'amélioration de la qualité paysagère.

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.



Figure 62 - Répartition parcellaire de ZAE du Vallier



Figure 63 - Zone d'activités du Vallier depuis la RD905

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 Territoriale 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.



Figure 64 - Extension de la ZAE du Vallier dite ZA Ouest

Une extension de la ZAE du Vallier, dite « ZA Ouest » a été réalisée à l'Ouest, 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 accueille 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.

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 190 ha sur une période de 15 à 20 ans entre Mainvilliers et Amilly.

Situé sur les communes de Mainvilliers et d'Amilly, ce pôle a pour principe de rééquilibrer le territoire et de relocaliser les activités économiques

porteuses de développement mais implantées en cœur urbain et générant ainsi des nuisances vis-à-vis de secteurs résidentiels. Cet accueil d'activités présentant des contraintes de fonctionnement a nécessité de prendre en considération les enjeux de qualité environnementale permettant de valoriser ce pôle. En cours de réalisation, ce pôle recevra à terme des activités innovantes dédiées au BTP et à la valorisation des agro-produits mais aussi des activités connexes avec les autres pôles. Des espaces de vie et de services aux entreprises et aux salariés présents sont également programmés permettant par la même occasion de répondre aux besoins sur place. Elle accueille pour l'heure (2022) un Data Center d'Orange France, un E. Leclerc et quelques magasins spécialisés (électronique, peinture).

4.3. 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 ». La carte ci-contre atteste ces propos : les équipements commerciaux sont éparpillés sur toute la zone urbaine de la commune. On note tout de même deux semblants de centralité, notamment près de la mairie avec le centre commercial Tallemont autour de la place du marché qui regroupe tous les services et commerces de première nécessité et près de la ZAE du Vallier avec ces grandes surfaces mais la présence de la ville centre de Chartres à proximité représente un contexte concurrentiel fort. De plus, l'urbanisation historique de la ville de type « village-rue » n'a pas aidé non plus au développement d'un cœur de village puisqu'elle a eu pour conséquence un linéaire commerciale le long de la rue de la République plutôt que d'un réel espace central.

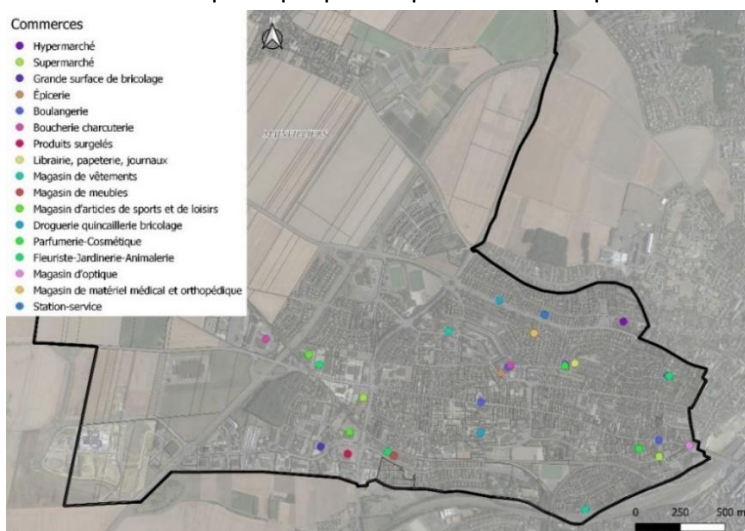


Figure 65 - Localisation des commerces - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL

4.4. Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

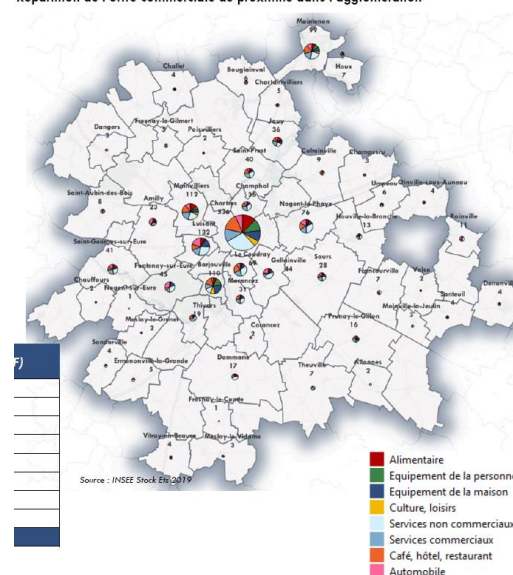
4.4.1. Diagnostic :

a) ANALYSE DE L'OFFRE COMMERCIALE :

Le DAACL recense sur Mainvilliers :

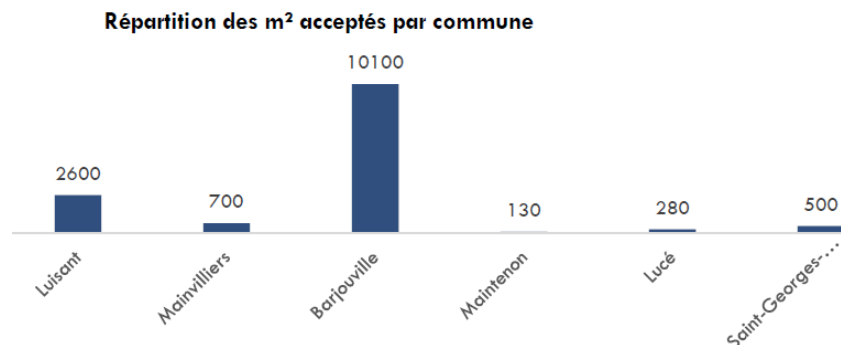
- ⇒ 112 commerces (au sens du DAALC) à Mainvilliers sur les 869 de l'agglomération chartraine. (L'offre à l'échelle de l'agglomération est considérée comme peu dense).

Répartition de l'offre commerciale de proximité dans l'agglomération



- ⇒ 17 commerces alimentaire et un marché alimentaire le jeudi.

⇒ Un rythme d'autorisations CDAC relativement maîtrisé entre 2015 et 2021 à l'échelle de la métropole. A Mainvilliers, 700 m² de surfaces commerciales ont été accordés ces 6 dernières années (sur les 14 500m² accordés dans la métropole).



⇒ Mainvilliers est classifié comme une polarité d'appui dans l'armature commerciale du territoire de Chartres métropole.

Niveau hiérarchique	Niveau de rayonnement	Offre
Polarité majeure	Supra territorial	Plus de 50 000 m ² de surface de vente de GMS Plus de 400 commerces (au sens du DAAC)
Espace périphérique structurant	Supra territorial	40 000 m ² de surface de vente à dominante non alimentaire
Polarité d'appui	15 000 à 20 000 hab	12 000 à 17 000 m ² de GMS 35 à 70 commerces (au sens du DAAC)
Polarité de bassin	8 000 – 10 000 hab	Plus de 6 000 m ² de GMS Plus de 30 commerces (au sens du DAAC)
Polarité de proximité	3 000 à 5 000 hab	Au moins 5 commerces au sens du DAAC accompagnés ou non d'une surface alimentaire < 2 500 m ² SV

⇒ Le centre-ville de Mainvilliers possède 11 commerces, pas de vacances et un projet de renouvellement urbain.

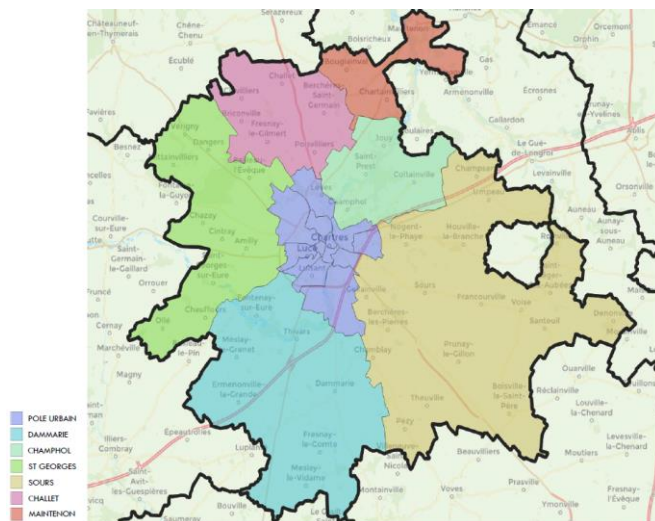
⇒ L'analyse qualitative (« satisfaisant », « moyennement satisfaisant » ou « peu satisfaisant ») du pôle périphérique le Vallier-Mainvilliers estime la circulation comme satisfaisante, cependant l'accessibilité/signalétique, le cadre urbain/aménagement et la qualité de l'offre sont considérés comme moyennement satisfaisant.

⇒ Concernant le bilan foncier des zones d'activités économiques étudiées à Mainvilliers : la zone Vallier-Mainvilliers et la zone Intermarché, la surface de parcelles commerciales représente 6,14 ha (4,19+1,95), le coefficient d'emprise au sol moyen est de 26% pour la première et 33% pour la deuxième, la surface des parcelles non commerciales sur lesquelles le commerce est autorisé (PLU) est de 35 ha (35+0).

Zone	Surface parcelles commerciales (m ²)	CES moyen	Surface des parcelles non commerciales sur lesquelles le commerce est autorisé (PLU)
La Torche – Barjouville	22,58 ha	37%	15 ha
ZA Edmond Poillot - Chartres Est	1,86 ha	30%	110 ha
Euroval – Fontenay-sur-Eure	0,5 ha	18%	28 ha
Géant Casino – Lucé	8,78 ha	31%	1 ha
Intermarché – Champhol	2,74 ha	21%	2 ha
Intermarché – Saint-Georges-sur-Eure	0,59 ha	37%	-
Espace Activités - Lucé	0,85 ha	32%	121 ha
Val – Luisant	2,78 ha	31%	17 ha
La Madeleine – Chartres	14,73 ha	36%	0,13 ha
Le Vallier – Mainvilliers	4,19 ha	26%	35 ha
Intermarché – Maintenon	1,94 ha	29%	3 ha
Bois Paris – Nogent-le-Phaye	1,55 ha	30%	53 ha
Intermarché Les 3 Ponts - Chartres	2,24 ha	33%	-
Intermarché – Mainvilliers	1,95 ha	33%	-
TOTAL	67,28 ha		385 ha

b) ANALYSE DE LA CLIENTELE ET DE SES COMPORTEMENTS D'ACHAT (ENQUETE CLIENT SUR LES CENTRES-VILLES DONT CELUI DE MAINVILLIERS) :

⇒ Concernant les flux de consommation internes/les flux internes de consommation, Mainvilliers appartient au pôle urbain de l'agglomération.



- ⇒ Concernant la « clientèle active » de ces consommations, la ZA Le Vallier-Mainvilliers compte 90 établissements et 1200 salariés.
- ⇒ Concernant la « clientèle touristiques », aucun lieu de tourisme n'est recensé pour Mainvilliers dans la cartographie de l'agglomération à ce sujet.

4.4.2. Stratégie spatiale du DAACL à l'échelle de la métropole

4 AXES D'INTERVENTION

AXE 1	AXE 2
PRIORISER LE MAINTIEN ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE MARCHANDE EN CENTRALITÉ	RENFORCER LA DESSERTE EN BESOINS COURANTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
AXE 3	AXE 4
FAIRE ÉVOLUER L'OFFRE DE L'AGGLOMÉRATION POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION	METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE AMBITIEUSE DE RÉGÉNÉRATION DES ZONES COMMERCIALES

4.4.3. Enjeux identifiés dans le DAAC et le DAACL pour Mainvilliers :

- ⇒ En centre-ville :
 - Développement et concentration quantitative des commerces et services (médicaux notamment).
 - Montée en gamme de la qualité de l'offre alimentaire (notamment produits locaux,...). Développer une offre sédentaire et non sédentaire alimentaire pérenne.
 - Création des conditions d'accueil adéquates (accessibilité...).

- ⇒ Assurer les équilibres territoriaux et entre formes de commerce pour conforter la fonction commerciale de la polarité d'appui qu'est Mainvilliers (au sens du SCOT) :
 - Maîtriser le format des surfaces alimentaires de périphérie.
 - Proscrire le développement de petits commerces en accompagnement des supermarchés
 - Permettre le confortement de l'offre occasionnel léger, occasionnel lourd.
- ⇒ Enjeu foncier autour des zones d'activités et zones d'économies mixtes.
- ⇒ Questions logistiques (problématiques du dernier kilomètre, entrepôt, ...).
- ⇒ Les impacts en matière de développement commercial de l'ORT (exonération d'autorisation d'exploitation commerciale, renforcement du Droit de Préemption Urbain (DPU), suspension des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention par le préfet, l'encadrement des baux commerciaux du centre-ville pour permettre la création de logements au-dessus des locaux commerciaux).

4.5. 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 Carrefour City,

- avenue des Acacias et rue Joliot-Curie autour du centre commercial des Acacias,
- avenue Gambetta et diffus alentour en limite nord est du territoire communal.

Un marché de plein vent se tient chaque semaine au niveau de la place du marché le jeudi matin (environ 40 commerçants avec produits alimentaires et manufacturés, tissus, ameublements, décoration et habillement).

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 ainsi qu'un E. Leclerc Drive situé entrée de ville au sein du Pôle Ouest (3 500m² de surface commerciale).

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 sport Décathlon, un magasin de meubles, un supermarché asiatique, un magasin de déstockage, un magasin spécialisé pour l'animalerie, une mercerie-lainage notamment.



Figure 66 - Polarité commerciale des Acacias



Figure 67 - Grande surface commerciale, ZAE du Vallier



Figure 68 -Intermarché

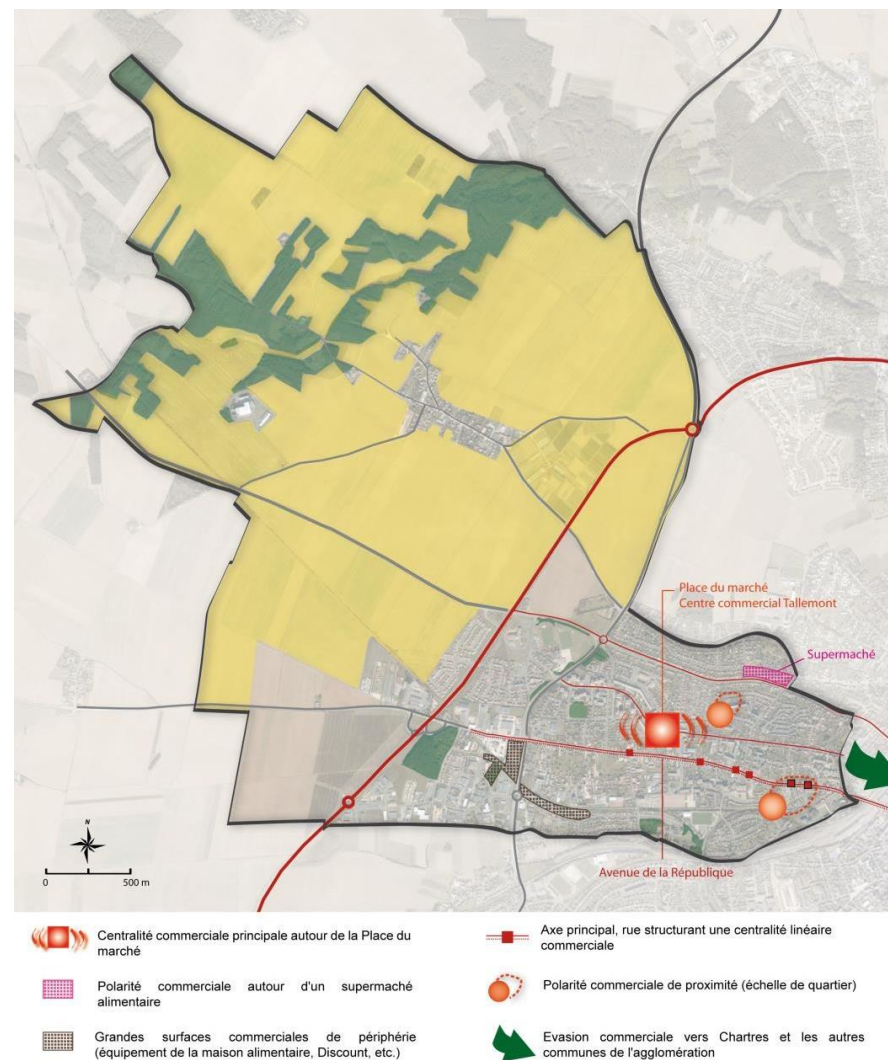


Figure 69 - Le tissu commercial d'une commune périurbaine – Source : CITADIA - PLU de Mainvilliers – Juin 2010

4.6. L'activité agricole

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 870 ha en 2020 alors qu'elle était de 837 ha en 2000 (*source : Agreste*) pour une superficie communale totale de 1 192 ha (73 %). On peut expliquer cette augmentation de surface de terre agricole par plusieurs raisons :

- La reconversion de terres non agricoles en terres agricoles. Par exemple des terres boisées ou des zones humides transformées en terres agricoles.
- La mise en culture de terres abandonnées et laissées en friche par les agriculteurs locaux.
- Le remembrement des parcelles consistant à regrouper des parcelles adjacentes pour former des exploitations plus grandes.

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).



Figure 70 - Plaine agricole de Beauce, vue sur Seresville

Lors du recensement Agreste de 2020, la commune comptait 9 exploitations agricoles en grandes cultures ou maraîchage / vergers, alors qu'elle en comptait 13 en 2000. En outre, l'INSEE a identifié 19 emplois offerts dans l'agriculture en 2018 contre 18 en 2007.

Les menaces qui pèsent sur l'agriculture céréalière à Mainvilliers

concernent :

- la potentielle consommation de la surface agricole utile (SAU) au profit de l'urbanisation (mais on s'aperçoit que la SAU a augmenté en 20 ans),
- l'enclavement des terres agricoles,
- les conflits d'usages entre agriculteurs et citoyens 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.

Depuis quelques années, une agriculture de proximité existe 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 d'assurer 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.

L'offre de restauration n'est pas très développée sur la commune, tout comme celle des hôtels.



Figure 71 - Parcours santé de Seresville

4.8. Synthèse et enjeux

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
ECONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> • 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...) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Montée en gamme de la qualité de l'offre alimentaire (notamment produits locaux,...) dans le centre-ville

			<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les impacts en matière de développement commercial de l'ORT (exonération d'autorisation d'exploitation commerciale, renforcement du Droit de Préemption Urbain (DPU), suspension des projets commerciaux en dehors des secteurs d'intervention par le préfet, l'encadrement des baux commerciaux du centre-ville pour permettre la création de logements au-dessus des locaux commerciaux).
AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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 		<ul style="list-style-type: none"> • 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

4.9. Carte synthétique des enjeux économiques et commerciaux

Agriculture

- Maintenir et diversifier l'activité agricole telle que La Cueillette de Seresville
- Valoriser et développer les petites productions agricoles et locales

Commerce

- Anticiper et maîtriser le développement commercial lié à la réalisation du Pôle Gare
- ★ Consolider la centralité commerciale autour de la place du marché
- ★ Développer une centralité commerciale autour du Lidl de la ZAE du Vallier
- ★ Développer des polarités commerciales de quartier

Zones d'activité

- Améliorer l'intégration paysagère de la ZAE existante en optimisant le foncier
- Relocaliser l'industrie dans le Pôle Ouest pour rééquilibrer le développement économique à l'échelle intercommunale
- ➔ Relocaliser la zone industrielle du secteur Nord de la ZAE du Vallier
- ➔ Anticiper les problématiques d'accessibilité aux zones d'emploi et d'activité

Tourisme

- ↗ ↘ Valoriser le patrimoine naturel de la vallée de Couason
- ➔ Utiliser le potentiel de l'ancienne voie ferrée pour développer les mobilités douces et l'attractivité touristique

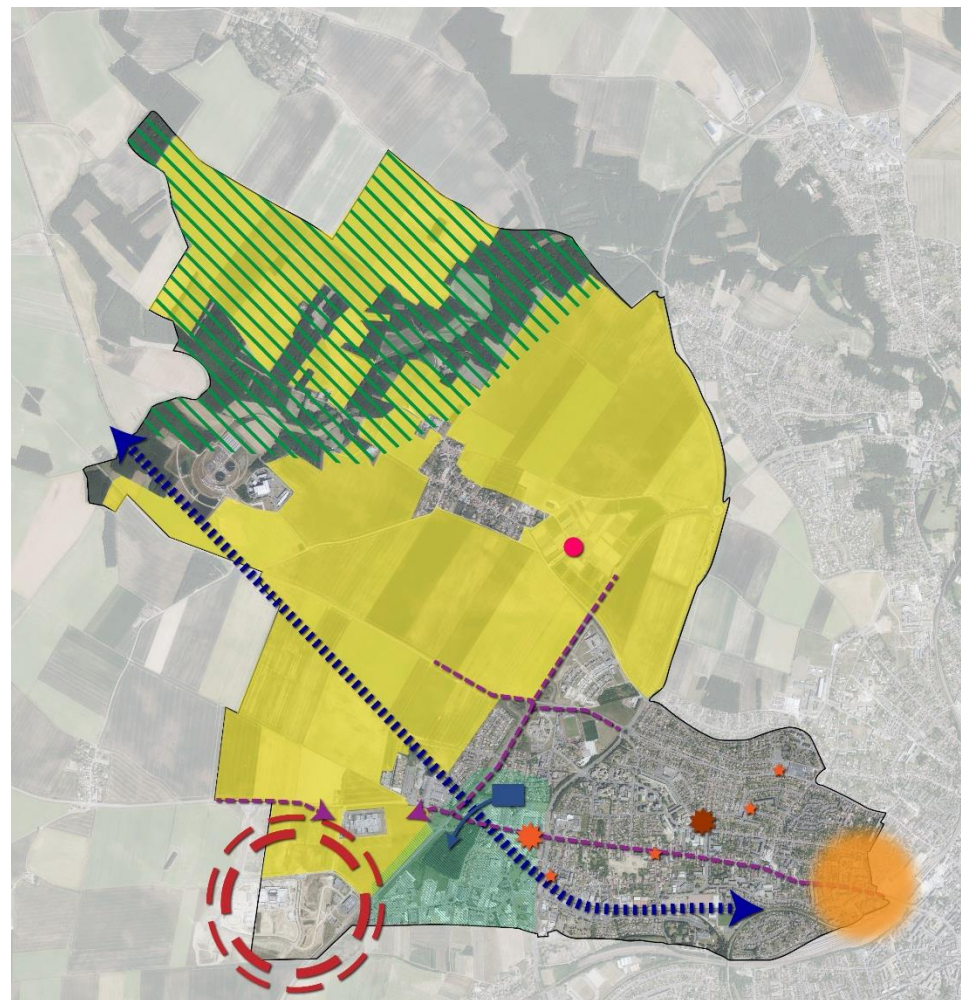


Figure 72 - Carte synthétique des enjeux des activités économiques et commerciales - Source Atelier TEL

5. UNE MOBILITE DURABLE QUI SE MET EN PLACE

5.1. Situation et contexte supra communal

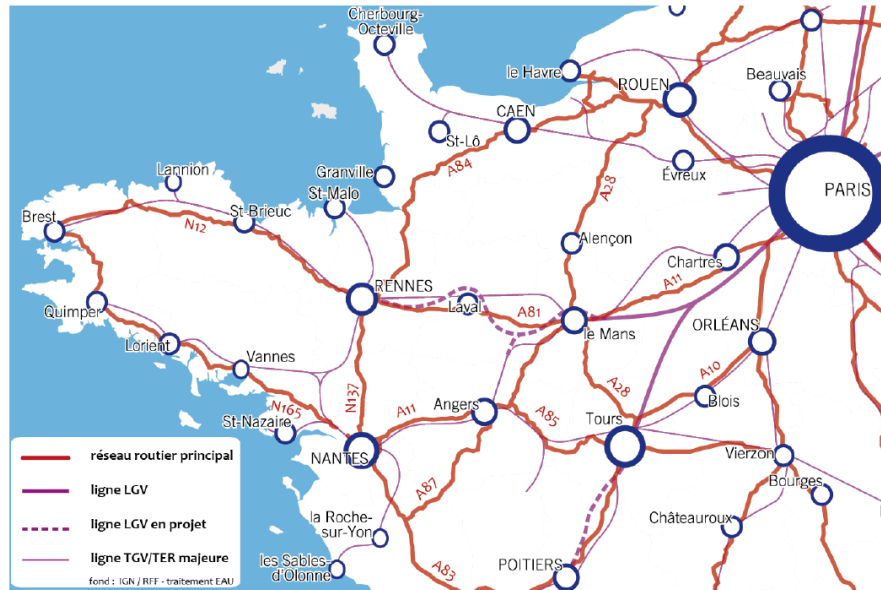


Figure 73 – Situation géographique – Source IGN/RFF

Mainvilliers se situe en périphérie de l'agglomération de Chartres, en position excentrée par rapport à la région Centre. Cependant, Chartres Métropole bénéficie 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),

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

5.2.1. A l'échelle de Mainvilliers

Mainvilliers s'est construit 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 peu lisibles à l'échelle de la ville. De ce fait, il existe peu de relations entre les quartiers favorisant l'unité du territoire.

5.2.2. 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 niveau de transit ce qui oblige les automobilistes à se reporter sur des secteurs résidentiels qui ne sont pas du tout prévus à cet effet (rue Henri Dunant notamment qui relie Lucé au centre-ville de Mainvilliers).

La commune était 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.

Après plus de 6 ans d'études et de concertations publiques encadrées par une douzaine de réunions des comités de suivi et de pilotage, le dossier a été soumis à enquête publique du 15 novembre 2016 au 10 janvier 2017. L'avis favorable de la commission d'enquête est assorti de deux réserves, dont la plus importante demandait de reconsidérer le tracé au droit de Chartres et de réutiliser la rocade ouest existante.



Figure 74 – Carte de hiérarchisation de la voirie à l'échelle de l'agglomération - Source : PDU

Le traitement de cette réserve a demandé un temps d'études complémentaire, qui a conduit à écarter cette option et à l'issue duquel le ministère de la transition écologique et solidaire a saisi le Conseil d'Etat qui a émis un avis favorable au projet présenté.

Le Premier ministre, le ministre de la transition énergétique et solidaire et la ministre chargée des transports ont dans la foulée décrété l'utilité publique du projet, par décret en date du 4 juillet 2018. Le début des travaux est ainsi envisageable dès 2022-2023 et devrait être opérationnel d'ici 2029.

Le diagnostic AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) du PLU de

2014 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.

Deux lignes de bus à haut niveau de service (BHNS), passant toutes deux par le pôle gare, sont promises par Chartes Métropole. La première reliera les limites extérieures de Lucé à celles de Chartes (quartier la Madeleine), avec une prolongation menant au futur parc des expositions. Les travaux nécessaires pour cette ligne commenceront dès la fin 2023, avec un objectif de mise en place du service en septembre 2025. Les travaux de la seconde ligne (Mainvilliers-Coudray) prendront place dans un second temps après l'achèvement de la première.

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

- le renforcement de l'offre de transports pour des échanges inter-régionaux, nationaux et internationaux facilités,
- la réduction des temps de transports en améliorant l'intermodalité,
- le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle,

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

D'après le dernier recensement de l'INSEE, 3 905 ménages, soit 80,2% détiennent au moins une voiture pour 85% dans l'agglomération de Chartres. De plus, en 2019 la voiture, camion ou fourgonnette avec 65% a la part la plus élevée des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail.

Cependant, les Mainvillois sont aussi nombreux à utiliser les transports alternatifs à l'automobile pour se rendre sur leur lieu de travail, 20% d'entre eux utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail (12,3% dans l'agglomération, 9,5% dans le département.

5.3.1. L'offre en transport collectif

a) UNE OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS CONSEQUENTE

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).

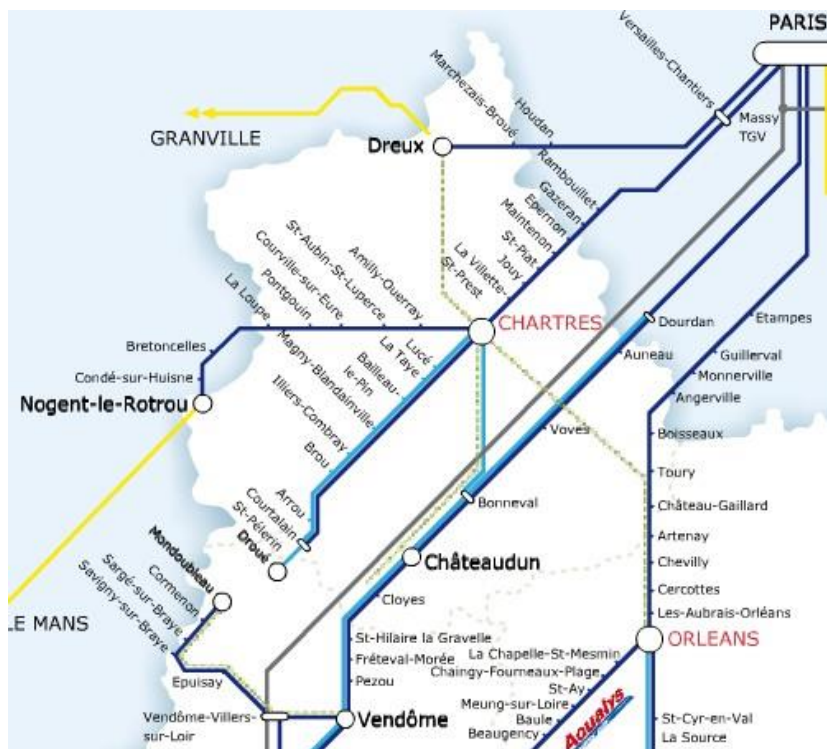


Figure 75 - Réseau TER autour de Chartres

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-Luperc. 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).

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



Figure 76 - Réseau Filibus 2023 : Source : Moovit

b) QUELQUES FAIBLESSES DE L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

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. Pour appuyer cette information, la demande d'augmentation de la fréquence de passage du réseau Filibus a été évoquée par les habitants lors de la concertation concernant l'Agenda 21 2020-2026.

c) DES PROJETS D'AMELIORATION DE L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

- 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 liée à la mise en place du projet BHNS, spécifiquement sur le secteur Nord-Ouest et les lignes 5 et 10.

Par ailleurs, il existe un projet de tarification multimodale (multipass



Figure 77 – Plan Pluriannuel d'Investissement pour le maillage cyclable de Mainvilliers

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.

5.3.2. 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 de 2014 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, une étude est en cours concernant l'établissement d'un schéma directeur cyclable pour l'ensemble de la ville de Mainvilliers. Elle fait un état des lieux de la desserte actuelle des transports en commun (bus et train) mais aussi des cheminements doux déjà existants. A partir du constat, une première version d'un projet de plan global avec des enjeux de coordination a été proposé : ce projet comporte 3 propositions. Tout d'abord celle d'une boucle cyclable principale pour connecter les lieux d'intérêt (hors patrimoine) du centre urbain, des axes de maillage dans un second temps et enfin des axes de maillage dit secondaires ou touristiques.

3 phases réparties sur une durée de 13 ans permettront de réaliser le projet.

De plus, 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 devront voir le jour pour relier notamment la ZAE du Vallier ou

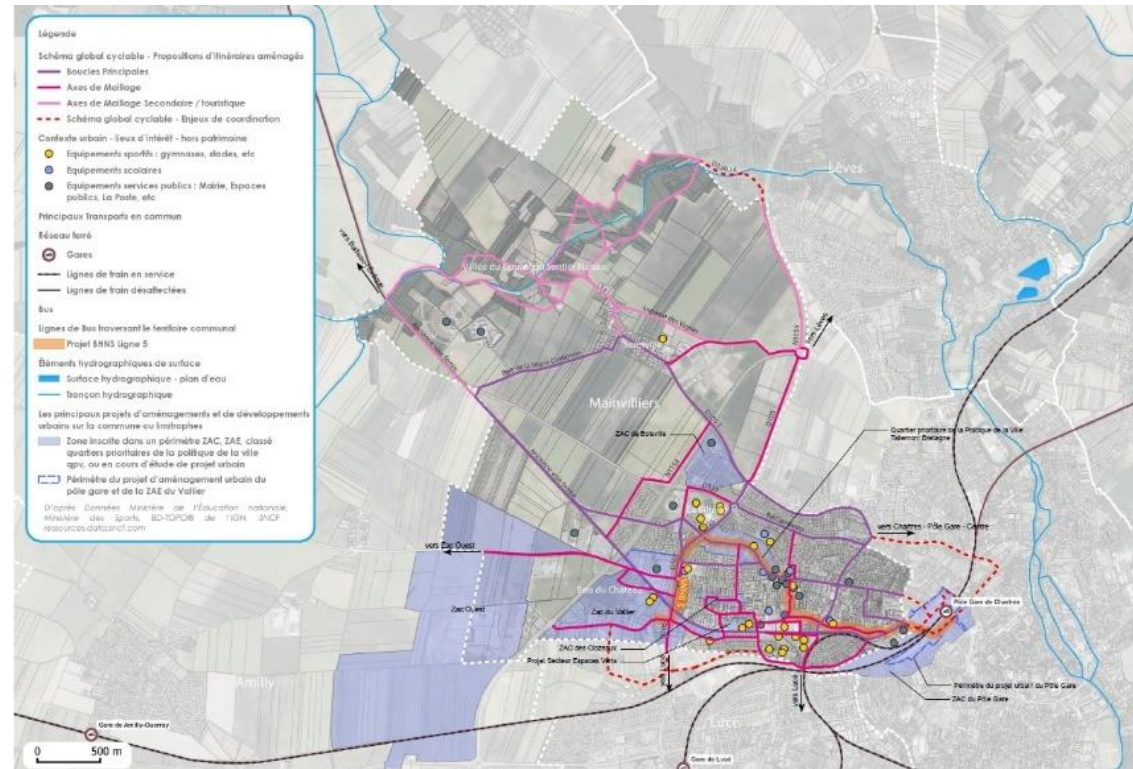


Figure 78 - Carte Schéma Cyclable Global, entre desserte des grands équipements et tourisme, enjeux de coordination

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 voirie 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



Figure 79 - Etat des lieux de l'offre en faveur des modes doux à Mainvilliers - Source : diagnostic AEU, ACT Consultants

Le développement des modes doux pour les courtes distances à Mainvilliers est un véritable enjeu pour le territoire. En effet :

- 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 1200m du centre-ville (5 minutes à vélo) ;
- Il est possible de relier le hameau de Seresville et le bois au centre-ville en 13 minutes à vélo (3,2km).

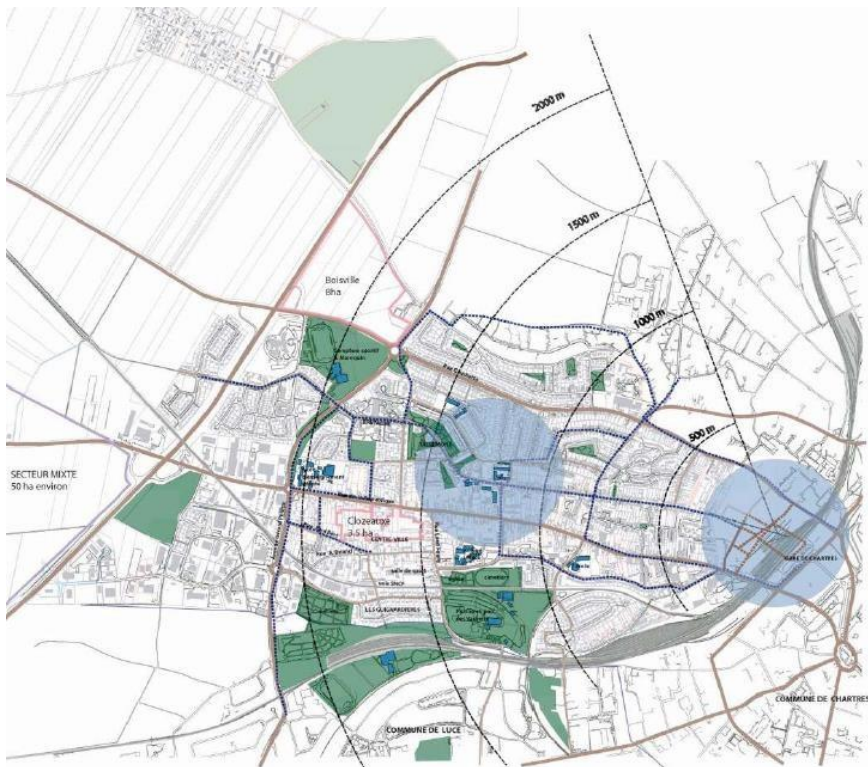


Figure 80 - Source : Diagnostic AEU, ACT Consultant

5.4. Une politique de stationnement volontariste

A Mainvilliers, il existe 4 types de zones de stationnement à durée réglementée. Les durées de stationnement sont les suivantes :

- 5 heures en zone orange (fonctionne de 8h à 19h)
- 1 heure 30 en zone bleue (fonctionne de 9h à 19h)
- 10 minutes sur un arrêt minute (fonctionne de 9h à 19h)
- Quelques instants sur un dépose minute.

Il y a aussi des zones blanches où le stationnement n'est pas règlementé mais ne peut pas excéder 48h.

Le diagnostic du PDU a permis d'identifier des faiblesses dans le parc de stationnement mainvillois. En effet, un important manque de places avait été observé autour de la gare et le taux de congestion général du parc de stationnement dans la commune était important : entre 50 et 80%.

5.5. Inventaire du parc de stationnement

Au total, Mainvilliers comprend 3866 stationnements dont 2608 stationnements publics (en vert) et 1528 stationnements privés (en orange). Ces stationnements sont essentiellement concentrés dans les zones urbaines de la commune et sont de typologies diverses.

Concernant les stationnements publics, il s'agit de stationnement sur voirie et de parkings d'établissement de service (commerces, associations sportives,...).

Les stationnements privés correspondent quant à eux aux stationnements réservés de copropriété, d'entreprise, ou de parkings privés.



Figure 81 - Inventaire des places de stationnement - Mainvilliers - 2023 - Réalisation Atelier TEL

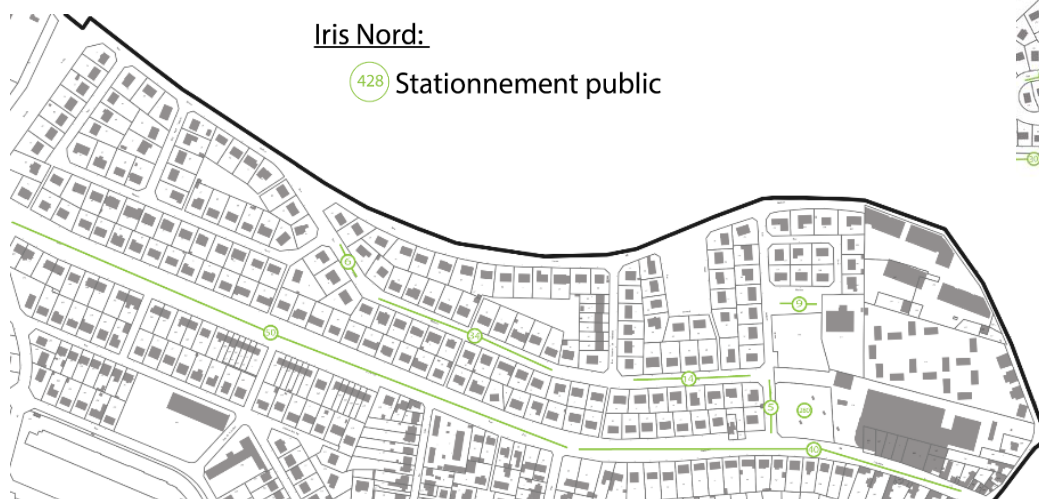
Dans l'iris Est, on compte 586 stationnements publics et 209 stationnements privés. Ces stationnements sont répartis dans l'ensemble du quartier et sont de typologies variées.

L'iris Nord compte 428 stationnements publics, dont 250 appartenant au parking d'un hypermarché. Autrement, il s'agit essentiellement de stationnement sur voirie.



Iris Est:

- 586 Stationnement public
- 209 Stationnement privé



Iris Nord:

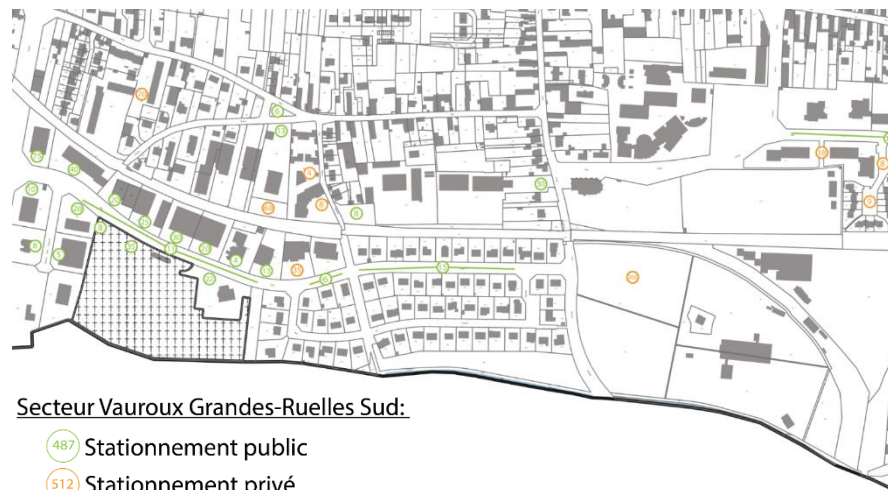
- 428 Stationnement public

Secteur Vauroux Grandes-Ruelles Ouest:

- 451 Stationnement public
- 448 Stationnement privé



quartiers de l'iris. Concernant le quartier Boisville, il s'agit de stationnements sur voirie, de parkings de copropriété ainsi que du parking privé de l'hôpital. Dans le secteur Vauroux Grandes-Ruelles Sud, il s'agit essentiellement de parking de commerces ou d'établissements dans la zone d'activité de la rue Jean Rostand.



Secteur Vauroux Grandes-Ruelles Sud:

- 487 Stationnement public
- 512 Stationnement privé

En totalité, l'iris Vauroux Grandes-Ruelles Sud compte 1009 stationnements publics et 1131 stationnements privés. Ils sont concentrés dans les zones urbaines de l'iris. Leur typologie dépend des différents

Secteur Boisville:

- 71 Stationnement public
- 176 Stationnement privé



5.6. Synthèse et enjeux




ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none">• 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 (BHNS)• Une politique du vélo qui se développe avec notamment l'aménagement de l'avenue de la Résistance• Des distances entre les pôles de centralité et un site très favorable aux déplacements doux• Un important projet de pôle gare multimodal en périphérie de la commune• Existence d'une politique de stationnement• Présence d'une voie SNCF désaffectée, support potentiel de nouvelles mobilités	<ul style="list-style-type: none">• Un réseau cyclable incomplet et parfois peu praticable• Des liaisons routières interquartiers peu lisibles et parfois rendues difficiles du fait d'un report de transit en provenance de voies d'envergure congestionnées• 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)• Passage de 2 rocales et de la RD24 sur le territoire qui induisent des nuisances importantes• Un manque de liaisons douces entre le centre-ville, les vallées du Couason et de l'Eure

ENJEUX

- Améliorer les liaisons transversales intercommunales en transports collectifs : vers Barjouville, Lèves, Luisant
- 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
- Eviter le report de stationnement vers les rues avoisinantes du pôle gare lors des évènements du futur complexe culturel et sportif « Colisée »
- Fréquence des bus à augmenter vers les quartiers « Tallemont-Bretagne » et aménagement de voies de circulation de bus sur les carrefours congestionnés
- 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
- 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
- Identifier les espaces les plus propices au développement de nouvelles aires de covoiturages (lien avec les flux de déplacement et les pôles économiques et résidentiels)
- 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...)
- Faciliter le stationnement des vélos sans qu'il soit envahissant dans l'espace public
- Tirer parti du renforcement du pôle gare multimodal de Chartres et participer à la réorganisation des transports collectifs et itinéraires doux
- 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
- Encourager les modes doux pour les déplacements domicile – école : projet de pédibus
- Tirer parti de la voie SNCF désaffectée pour développer de nouvelles mobilités entre la ville et la vallée du Couasnon

5.7. Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports





Connexions et liaisons

-  Améliorer les liaisons intercommunales (Lèves, Barjouville, Luisant)
-  Améliorer les liaisons inter-quartiers
-  Anticiper l'accessibilité aux futurs projets

Stationnement

-  Éviter le report de stationnement en secteur gare

Modes doux

-  Renforcer l'offre de transports en commun
-  Sécuriser les déplacements (modes doux notamment)
-  Améliorer les liaisons douces en secteur urbain
-  Développer le réseau cyclable

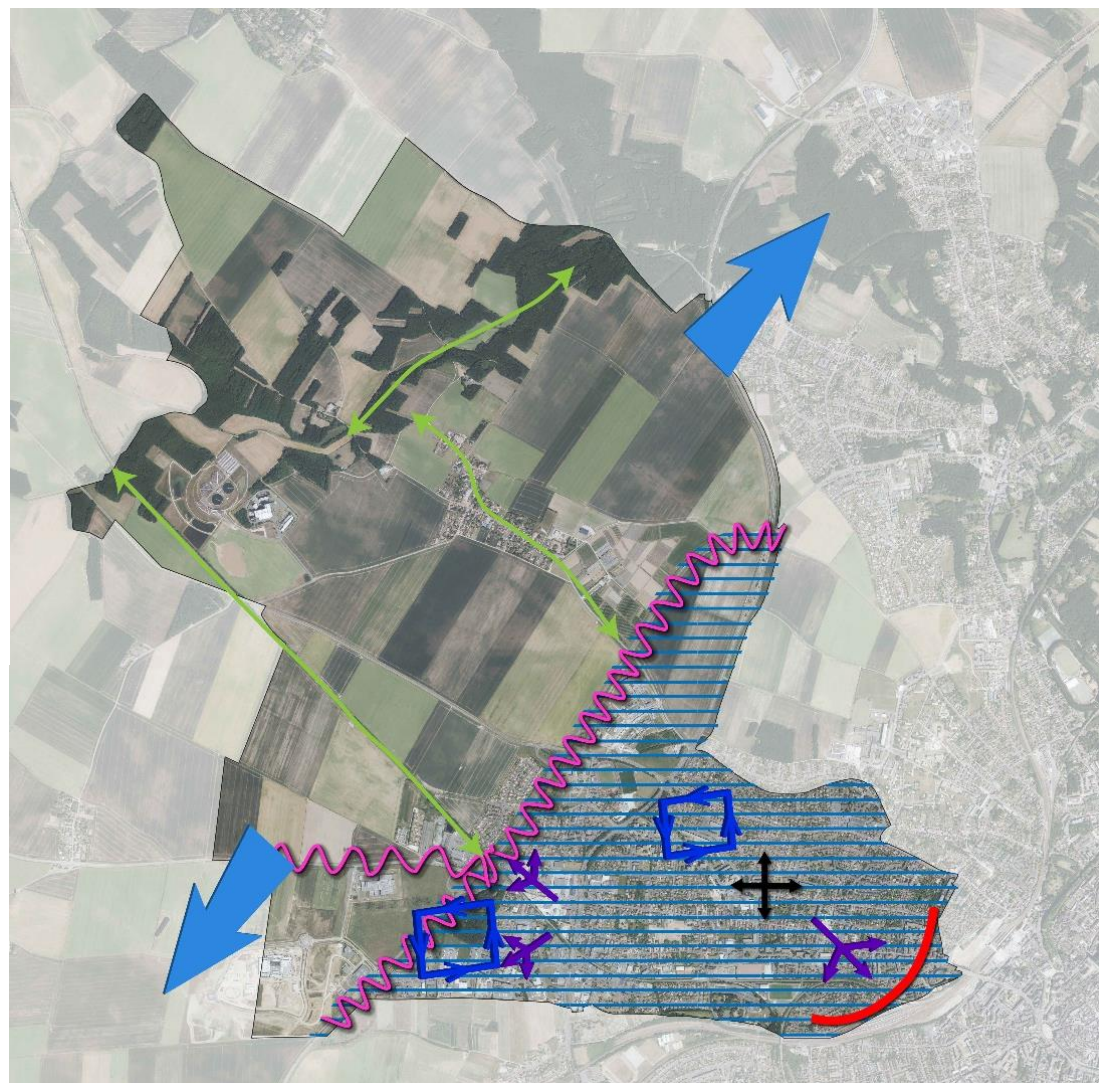


Figure 82 - Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports

6. CONTEXTE URBAIN ET FONCTIONNEL

6.1. Occupation du sol

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 Etats européens. La continuité de ce programme et la diffusion des données sont pilotées par l'Agence Européenne pour l'Environnement.

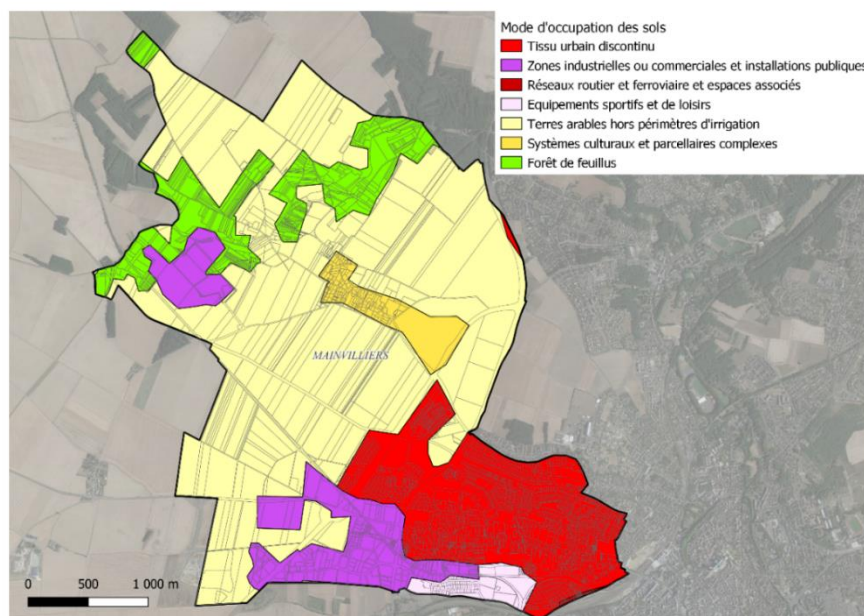


Figure 83 - Occupation des sols à Mainvilliers - Source Corinne Land Cover 2018

Les modes d'occupation des sols de Mainvilliers sont répartis comme suit :

- 211 hectares de zones urbanisées soit 18% du territoire,

- 114 hectares de zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication soit 10% du territoire,
- 23 hectares d'espaces verts artificialisés, non agricoles soit 2% du territoire
- 702 hectares de terres arables soit 59% du territoire
- 37 hectares de zones agricoles hétérogènes soit 3% du territoire
- 115 hectares de forêts soit 10% du territoire

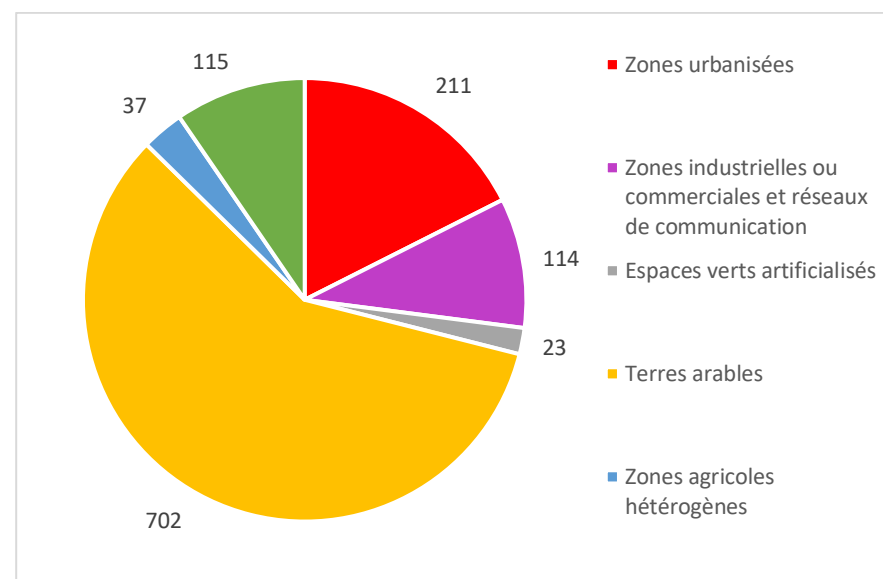


Figure 84 – Modes d'occupation des sols à Mainvilliers en 2018 en hectares – Source : PLU-cadastre.fr

Avec 59% de terres arables auxquelles s'ajoutent 3% de terres agricoles hétérogènes, Mainvilliers est une commune au **mode d'occupation des sols essentiellement agricole**. 18% de son territoire est en zone urbanisée et 10% en zones industrielles, commerciales et réseaux de communication.

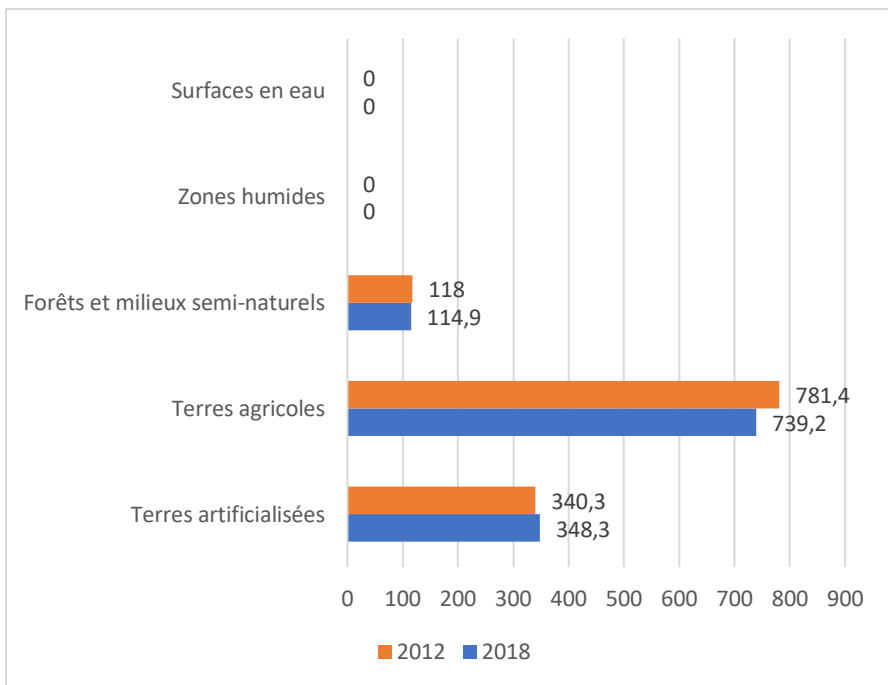


Figure 85 – Evolution des modes d’occupation des sols à Mainvilliers entre 2012 et 2018 en hectares -
Source : PLU-cadastre.fr

On observe une légère évolution de la **surface urbanisée (+1,5%) de 2012 à 2018** contre une baisse de la surface agricole qui passe de 63% à 61,5% du territoire de la commune. Cette augmentation des zones urbanisées correspond aux projets d’aménagement réalisés en extension (ZAC de cm notamment).

6.2. Le parcellaire et les formes urbaines

6.2.1. Un parcellaire relativement hétérogène

L’analyse des différentes typologies de parcelles permet de comprendre à la fois l’organisation spatiale de la ville. Elle est associée aux différents types de formes urbaines qu’on y retrouve.

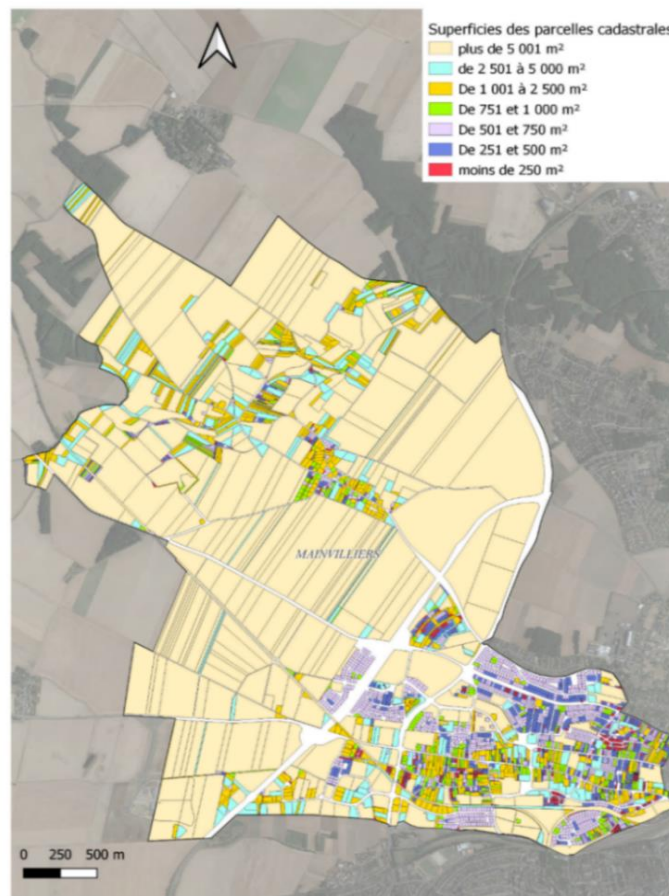


Figure 86- Parcellaire à l’échelle de Mainvilliers – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

Le **quartier Est** de Mainvilliers possède une répartition très inégale des parcelles. En effet le quartier est constitué de parcelles allant de moins de 250 m² à plus de 2500 m². Ce qui implique des secteurs très denses mais également la présence de surfaces pavillonnaires à la superficie de terrain importante.

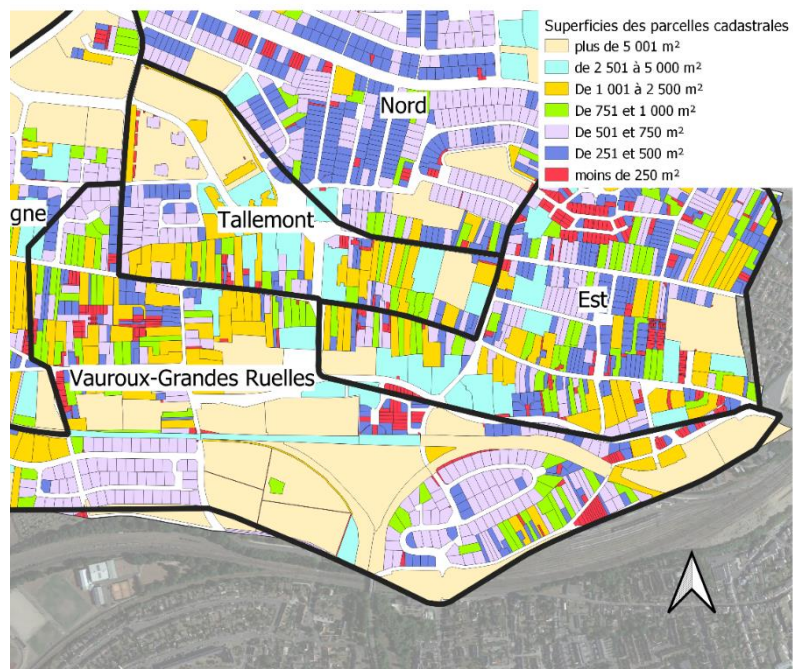


Figure 87- Parcelleire des quartiers Est – Vauroux-Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

Le **quartier Tallemont**, situé au centre de la commune, présente peu de parcelles de moins de 500 m², les parcelles ayant des surfaces allant de 500 à 2500 m², avec quelques parcelles aux superficies supérieures.

Le secteur sud regroupe des ensembles pavillonnaires limitrophes à la voie ferrée sur des parcelles aux surfaces comprises entre 500 à 750 m². Ces

secteurs sont bordés de parcelles plus larges où se trouvent notamment les équipements tels que l’espace Les Vauroux ou le gymnase Pierre de Coubertin. Sur la partie située entre les quartiers Bretagne et Tallemont, on observe une continuité des tailles des parcelles qui forment le cœur de la commune autour de la rue de la République.

Le **hameau de Seresville et le plateau agricole** s’étend au nord et à l’ouest de la commune. Les parcelles du hameau sont assez grandes, avec une majorité de parcelles comprises entre 750 et 5000 m² correspondant à un tissu pavillonnaire. Elles sont principalement en bande le long de la rue de l’Arsenal.

Le plateau est constitué de parcelles plus larges, en zones majoritairement agricole et industrielle, avec la construction notamment du Data Center à l’extrême sud-ouest de Mainvilliers. Des parcelles plus étroites sont localisées le long de la vallée du Couason et correspondent à des secteurs boisés.

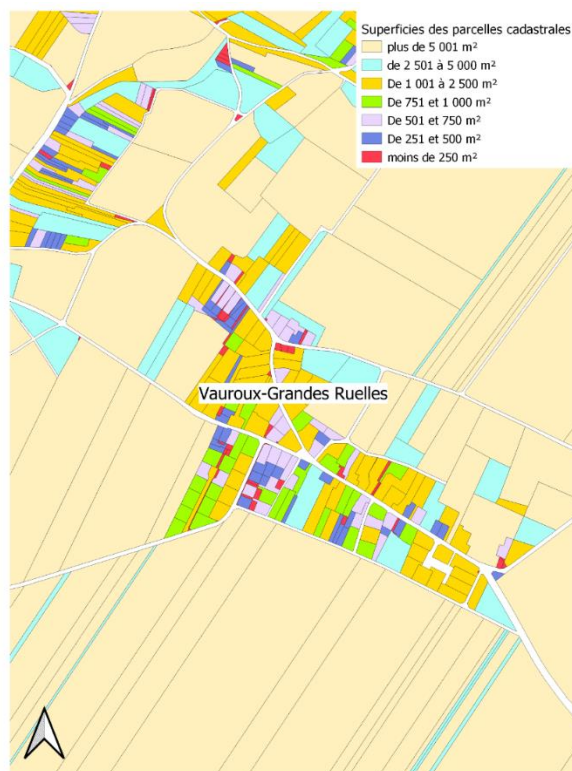


Figure 88 - Parcelles à Seresville – Source cadastre 2022 - Atelier TEL

Le **quartier Bretagne**, enclavé entre les secteurs Tallemont et Vauroux-Grandes Ruelles, est limitrophe du centre de Mainvilliers. Les parcelles y sont mixtes, avec des parcelles progressivement plus grandes en allant vers l’extérieur de la zone urbaine, au nord.

Le **quartier Grandes Ruelles** est quant à lui constitué majoritairement de petites parcelles, comprises entre 250 et 750 m² ainsi que de grandes parcelles correspondant aux emprises de la ZA du Vallier ainsi que des équipements sportifs.

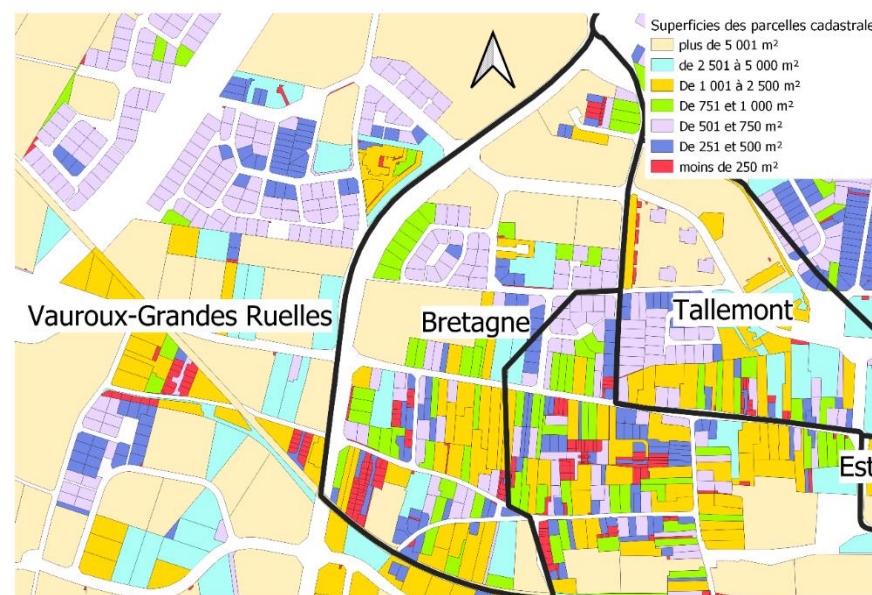


Figure 89 – Parcelleire des quartiers Bretagne et Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

Le **quartier Nord** est limitrophe de la commune de Chartres, il s’agit d’un quartier pavillonnaire. Les habitations sont majoritairement pourvues de jardin, avec ou sans mitoyenneté. On y trouve également la zone commerciale autour de l’Intermarché. Comme observé précédemment, il s’agit du quartier où le prix au m² est le plus élevé sur la commune.

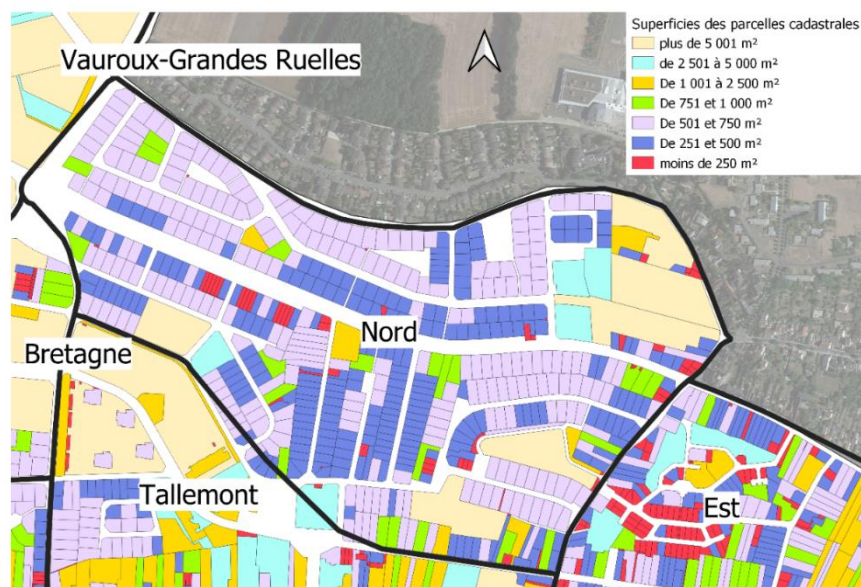


Figure 90- Parcenaire du quartier Nord – Source cadastre 2022 – Atelier TEL

La composition de la commune de Mainvilliers est mixte avec des formes urbaines alternant pavillonnaires et collectifs, mitoyenneté ou grandes parcelles, formant ainsi des lignes d’horizontalité mais également de verticalité.

Le tissu urbain est plus dense dans le centre de la commune mais demeure aéré avec des parcelles arborées.

6.2.2. Des façades mixtes dans le centre de la commune

Le centre-ville de Mainvilliers se situe sur le quartier de Tallemont. Les rues y sont principalement pavillonnaires, avec des façades datant de diverses époques et essentiellement mitoyennes. Il s’agit d’un quartier où les habitations sont denses et où l’on trouve une alternance entre maisons individuelles et logements collectifs.



Figure 91 – Photo rue de la République – Source GoogleStreetMap

Les matériaux utilisés sont la pierre, les tuiles rouges et l’on retrouve fréquemment des encadrements pour les portes et fenêtres en brique. Les pavillons datent des années 1950 contrairement aux bâtiments collectifs plus récents dont les constructions sont achevées après la période 2000. Les façades sont claires, couvertes d’enduit à l’aspect lisse. Les toitures sont en pentes douces.

Bien qu’en sens unique, les avenues sont larges pour une meilleure circulation piétonne et des mobilités douces.



Figure 92 – Photo rue de la république - Source GoogleStreetMap

6.2.3. Du logement collectif aux grands ensembles

Des logements collectifs sont également répartis sur l'ensemble du territoire de la commune, rue de la Résistance, dans le secteur Tallemont et également rue Pierre Brossollette où 120 logements ont été réhabilités.



Figure 93 – Photo rue de la Résistance - Source GoogleStreetMap

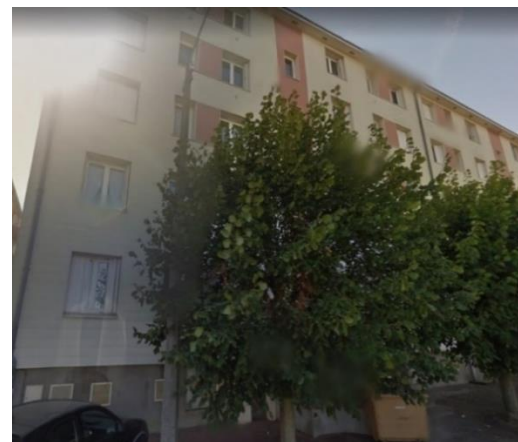


Figure 94 – Photo rue Emile Zola - Source GoogleStreetMap –

De grands ensembles se trouvent dans les secteurs Tallemont et Bretagne. Ils se situent le long de l'avenue de Bretagne, de la rue de la Libération, de la rue de Tallemont et de l'avenue de la Résistance.



Figure 95 – Photo avenue de la Résistance - Source GoogleStreetMap

Les constructions sont espacées et arborées. Malgré des bâtiments imposants, le quartier est aéré et ouvert.



Figure 96 – Photo avenue de Bretagne - Source GoogleStreetMap



Figure 97 – Photo rue de Tallemont - Source GoogleStreetMap

6.2.4. Des lotissements récents

Le **lotissement de Boisville**, situé au nord-ouest de la commune, dans le quartier des Grandes Ruelles, a été construit à partir de 2014 et comprend 40 maisons individuelles. Les façades claires, bicolores, apportent une vision moderne du quartier. Les maisons individuelles sont mitoyennes par le garage. Les chaussées sont larges avec une possibilité de stationnement sur une troisième voies auquel s'ajoutent de allées pour une circulation piétonne confortable.



Figure 98 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap

Le lotissement comprend également 96 logements collectifs qui comprennent 4 niveaux. Les façades sont également bicolores et les toitures sont plates.



Figure 99 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap –

Le secteur ouest du quartier des Grandes Ruelles comprend également un lotissement pavillonnaire constitué de constructions plus anciennes. Le quartier alterne entre maisons mitoyennes et pavillons implantés au centre de la parcelle. Les toitures sont en brique et les façades claires. Les parcelles sont closes et arborées. Certaines rues telle que la rue Louise Olivier comprennent des maisons jumelées contrairement à d'autres allées où chaque construction est différente.

Ce type d'architecture se retrouve majoritairement dans les secteurs résidentiels comme montrés en exemple :

- La rue Frédéric Joliot Curie - Secteur Nord
- La rue de l'Ancien Vignoble - Secteur sud du quartier des Grandes Ruelles
- La rue Marcel Proust - Secteur Tallemont
- La rue Hector Berlioz – Secteur Nord



Figure 100 – Rue Simone Signoret



Figure 101 – Rue Louise Olivier- Source GoogleStreetMap



Figure 102 – Rue Frédéric Joliot Curie



Figure 103 – Rue Marcel Proust - Source GoogleStreetMap

6.3. Analyse de la consommation d'espace

6.3.1. Une enveloppe urbaine peu étendue mais encore en extension depuis 2012

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 Seresville, 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.

A partir de 2012, la ZAC de Boisville, la station d'épuration et le Pôle Ouest ont à leur tour consommé de l'espace, représentant 38,5 hectares de terres consommées.

6.3.2. Etude de l'extension urbaine entre 2012 et 2021 (objectif ZAN)

En 2012, l'enveloppe urbaine de Mainvilliers s'étendait sur environ 346 ha soit 29% de la surface totale de la commune. Cela représente également 344m² 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 Seresville, situé au centre du territoire communal. Elle représente environ 19 ha. Le reste du territoire communal est constitué d'espaces agricoles et de quelques espaces boisés au nord. Par conséquent, les espaces urbanisés de la commune de Mainvilliers se concentrent principalement à l'est de la RN 1154 et au sud de la RD 939.

La présente analyse s'attache à calculer la **consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)** qui a eu lieu entre 2012 et 2022 en dehors de l'enveloppe urbaine de 2012.

-Les objectifs de réduction de l'extension urbaine entre 2022 et 2032 sont de diviser par deux l'extension réalisée entre 2012 et 2021, en application de la loi Climat et résilience et avant son intégration au SRADDET. La ville fait donc le choix d'anticiper son application et se fixe un objectif ambitieux.

Les parcelles construites entre 2012 et 2022 correspondent à 101 hectares, soit 8,3% de la superficie totale de la commune. Celles considérées comme de **l'extension urbaine** et comptabilisées comme de la consommation **correspondent à 93 hectares** (en rouge sur la cartographie, soit 92% de la superficie des parcelles construites. 8 hectares ont été construites en renouvellement urbain, c'est-à-dire au sein de tissu déjà urbanisé.

Porteur de projet	Nom projet	Surface consommée entre 2012 et 2022 en extension (m ²)
Commune	Seresville	6 802
	Boisville	88 630
Sous-total Commune		95 432 (9,5 ha)
Chartres Métropole	STEP	151 713
	Pôle Ouest (comprend l'intégralité du périmètre de la ZAC)	683 150
Sous-total Chartres Métropole		834 836 (83,5 ha)
Total		930 295 (93 ha)

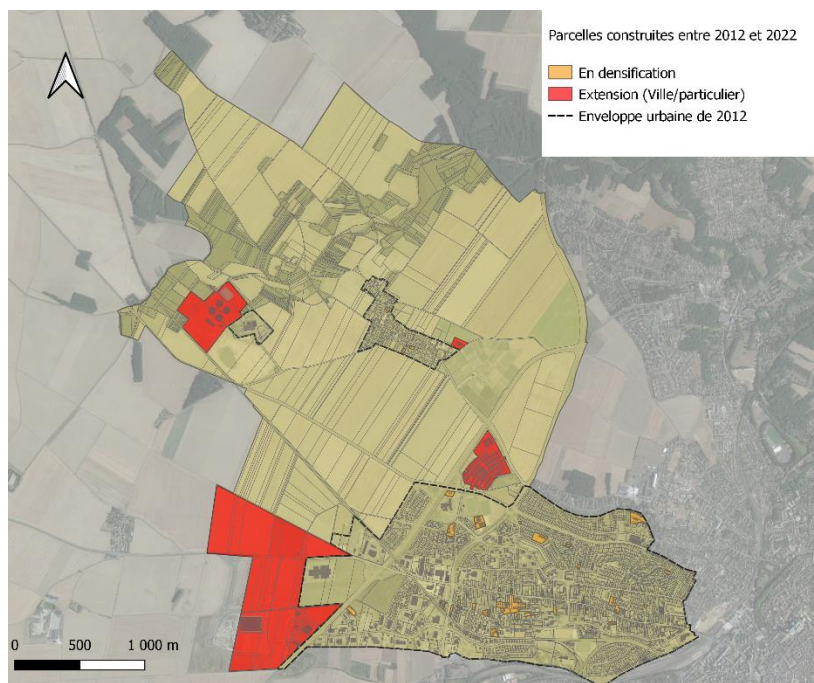


Figure 104 – Parcelles construites entre 2012 et 2022 à Mainvilliers – Source Atelier TEL

6.4. Zoom sur les nouvelles constructions entre 2013 et 2021

L'étude des permis de construire fournis par la commune permet de faire ressortir des zones de construction par période.

Ainsi sur le secteur Vauroux-Grandes Ruelles, le projet de la Zac Pôle Ouest s'étend sur les communes de Mainvilliers et Lucé. Cette zone industrielle accueille depuis fin 2020, le nouveau data center Orange. De nombreux commerces y sont attendus pour dynamiser l'entrée de la ville sur le secteur ouest.

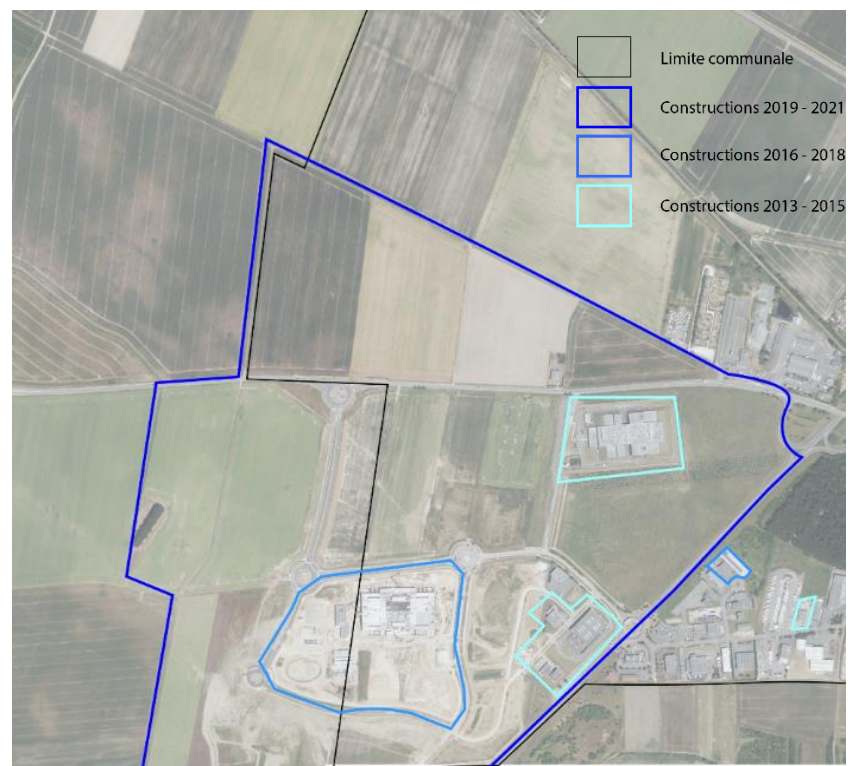


Figure 105- Constructions ZAC Pôle Ouest – Atelier TEL

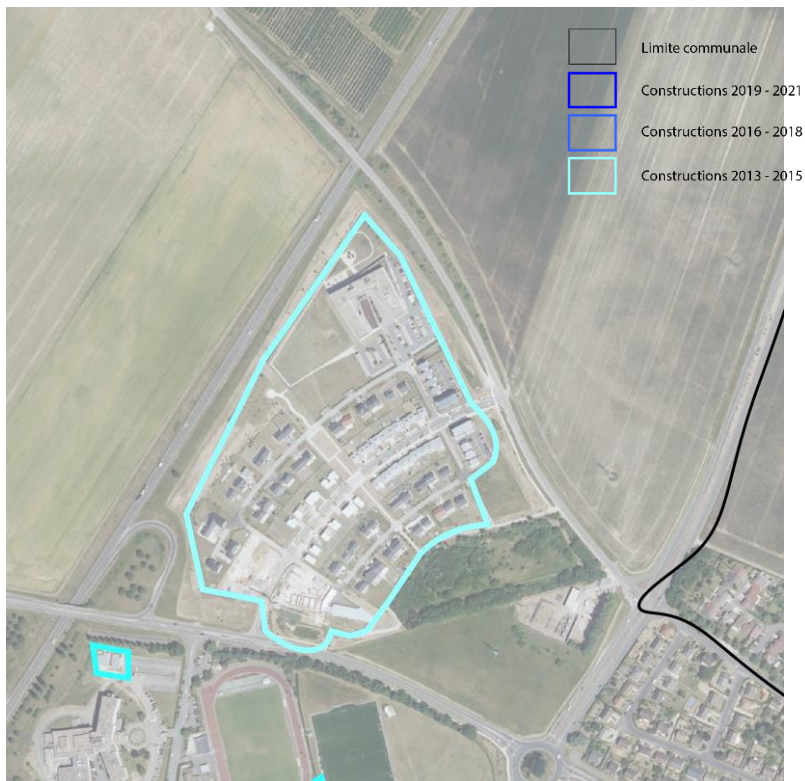


Figure 106 - Constructions ZAC de Boisville – Atelier TEL

La zone de Boisville s’est construite à partir de 2014 et accueille également le centre de Diabétologie. Elle comprend 40 maisons individuelles et les programmes Nexity et NSC Foy Investissement pour respectivement 30 et 66 logements collectifs.

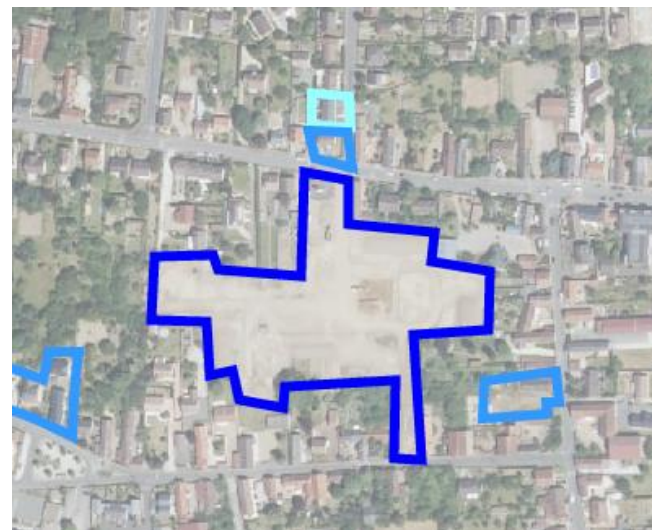


Figure 107 - Constructions ZAC des Clozeaux – Atelier TEL



Figure 108 - Constructions rue des Bas Menus – Atelier TEL

On observe une dynamique de construction forte avec la création de 27 logements à venir sur la ZAC des Clozeaux, située au sud de la rue de la République dans le quartier Vauroux-Grandes Ruelles.

Dans le quartier Nord, 165 logements collectifs ont également été construits rue des Bas Menus ainsi qu'un entrepôt et une école maternelle rue Jean Zay.



Figure 109 - Constructions rue Jean Zay – Atelier TEL

Le centre de la commune a été densifié, essentiellement autour de la rue de la République avec un ensemble immobilier, rue du 14 juillet, auquel s'ajoute la construction de 11 maisons allée Garenne ainsi que 39 logements collectifs rue Pasteur. Le reste des constructions concerne des maisons individuelles.

En 2019, 120 logements collectifs ont été réhabilités rue Brossolette. On observe également des changements de destination d'anciens locaux commerciaux en logement, ce qui dénote d'une densification de population mais assez peu finalement de l'espace, au centre de la commune.

De nouvelles habitations ont également été construites sur le secteur de Seresville. Si le rythme de développement reste plus faible qu'aux abords de la commune, on observe tout de même une tendance à l'étalement urbain du hameau.

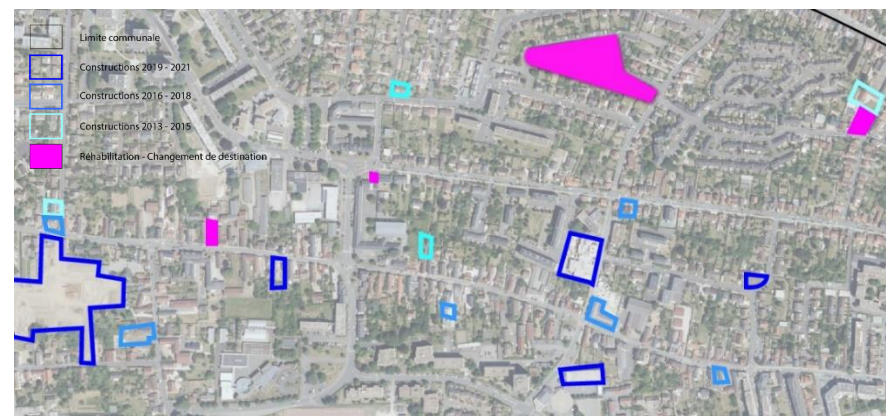


Figure 110- Constructions rue de la République – Atelier TEL

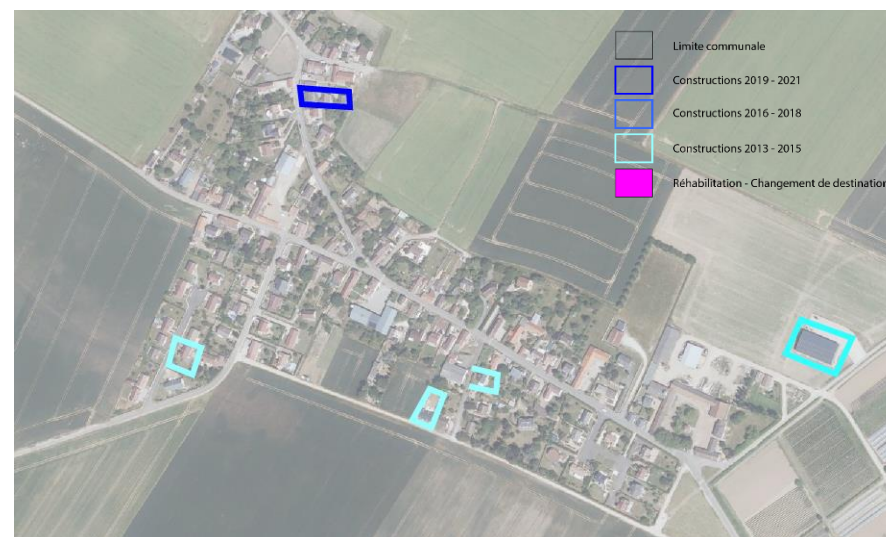


Figure 111- Constructions secteur Seresville – Atelier TEL

6.5. Le foncier communal

La connaissance du foncier à l'échelle communale (appartenance, localisation) facilitera l'élaboration d'une stratégie d'aménagement : acquisition foncière préférentielle en fonction de la domanialité et de la localisation des parcelles publiques et des différents projets portés par la commune. Il s'agit de mettre en corrélation projets communaux et foncier disponible.

Dans cette optique, la cartographie suivante représente l'état du foncier sur la commune. Les parcelles publiques ont été distinguées selon 3 catégories :

- Parcelles appartenant à Chartres Aménagement (vert),
- Parcelles appartenant à Chartres Métropole (vert),
- Parcelles appartenant à Mainvilliers (bleu).

Foncier de Chartres Aménagement

Il s'agit de parcelles situées à l'Ouest de la commune, au sein de l'espace agricole du plateau ainsi que sur le périmètre du Pôle Ouest. Ce foncier représente 19,9 ha de superficie.

Foncier de Chartres Métropole

Il s'agit de parcelles principalement situées au Nord-Ouest de la commune, au niveau de la station d'épuration et du centre de valorisation et de traitement des déchets, mais aussi au Sud de la ZAC de Boisville (transformateur EDF) et au sein du Pôle Ouest. Ce foncier représente 56 ha de superficie.

Foncier public de Mainvilliers

Les parcelles appartenant à la commune sont réparties sur l'ensemble de la commune. Ce foncier représente 73,4 ha de superficie.

Nous pouvons les distinguer en 5 catégories :

- Parcelles agricoles non construites
- Espaces verts communaux
- Equipements publics
- ZAC du Clozeaux
- NPNRU Tallemont/Bretagne

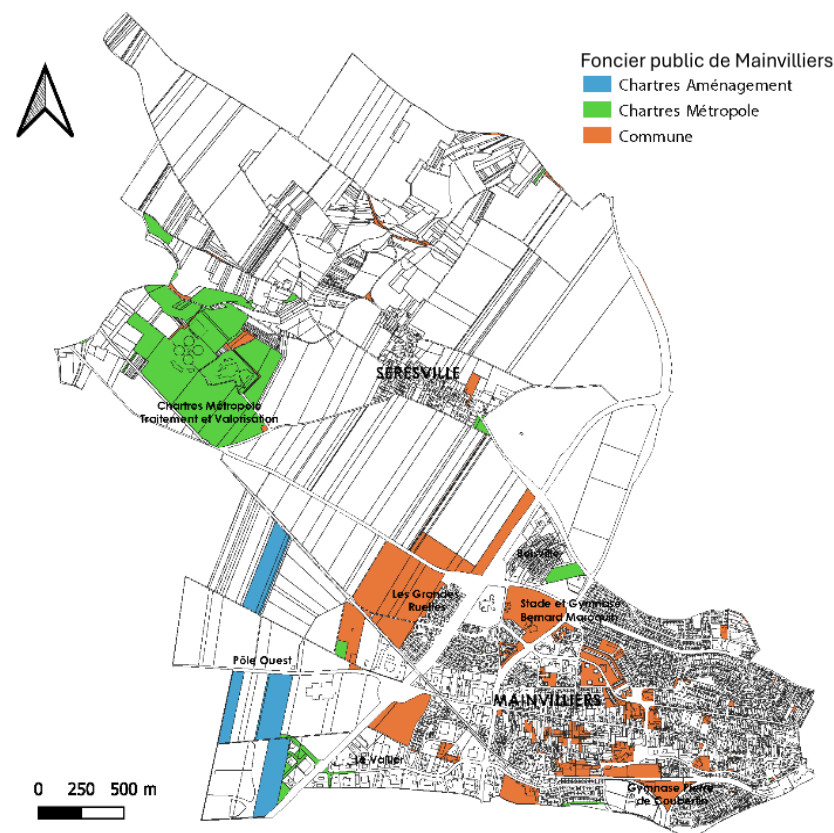



Figure 112 – Carte du foncier public de Mainvilliers en 2023 - Atelier TEL



La commune possède des parcelles agricoles situées à la lisière de l'espace urbanisé, au niveau des Grandes Ruelles et à l'Ouest de Boisville.

Cette opportunité est à saisir et pourrait permettre la réalisation de cheminements doux à l'interface des espaces urbains et agricoles, dans le but d'améliorer et de développer les liens entre le plateau agricole et la ville et de marquer la transition entre ces deux espaces. Le détail de ces cheminements est traité dans le document d'OAP au sein des OAP thématiques trames écologiques et mobilités douces.

De plus, les parcelles agricoles situées au niveau des Grandes Ruelles, propriété de la ville, peuvent également être le support de projets communaux liés à l'agriculture.

6.6. Synthèse et enjeux

	ATOUTS	CONTRAINTES
Mode d'occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Les terres agricoles et arables constituent 62% du territoire (739 ha) • De grandes parcelles allant de 750 m² à 2 500 m² en centre-ville présente des possibilités de densification (rues de la République et Pierre Chesnay) • Un phénomène de densification déjà en cours le long de la rue de la République, preuve du potentiel existant 	<ul style="list-style-type: none"> • Artificialisation de 93 ha en 10 ans au dépend des forêts et milieux semi-naturels comme des terres arables (comprenant le Pôle Ouest) • Des parcelles majoritairement en bande qui peuvent restreindre l'accessibilité au fond des parcelles • Un parcellaire tout de même assez dense sur l'ensemble du tissu urbain déjà constitué
Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Des parcelles en tissu urbain constitué raccordées aux réseaux (assainissement, gaz, électricité, téléphone) 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu d'espaces de centralité




	ENJEUX
Mode d'occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Constituer des réserves foncières pour d'éventuels nouveaux équipements • Organiser les possibilités de densification pour maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus (règlementation, OAP) • Contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée • Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels • Répondre aux besoins liés au développement économique • Conserver un cadre de vie de qualité
Formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Requalification de la ZAE du Vallier en favorisant l'émergence d'un nouveau quartier d'habitat tout en maintenant l'industrie et en optimisant le foncier
Entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> • Requalifier les entrées de ville (perception paysagère, mobilité douce) entre Mainvilliers et Chartres, en profitant notamment de la réalisation du « Pôle Gare », rue de la République et rue du Faubourg Saint-Jean • Développer des liens entre le centre-ville, la bande urbanisée située entre la RD 105 et la RN 154, les espaces agricoles et naturels à l'ouest et la vallée de l'Eure

6.7. Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique






Figure 113 - Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique – Source : Atelier TEL

Urbanisation et densification

-  Contenir l'enveloppe urbaine via une densification raisonnée
-  Poursuivre la dynamique de densification le long de la rue de la République/du château d'eau et de l'avenue Pierre Chenais
-  Faire muter la ZAE vers de l'habitat qualitatif

Espaces de transition et coupures urbaines

-  Garantir des espaces de transition entre espaces agricoles et urbains
-  Requalifier les entrées de ville depuis Chartres et Lucé
-  Recoudre le tissu urbain de part et d'autre de la RD105 et de la RN154

Centralité et équipements



-  Constitution d'un véritable centre-ville regroupant les équipements de proximité
-  Renforcer l'offre en équipements, notamment de proximité et/ou culturels

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Evolution démographique de Mainvilliers entre 1968 et 2018 ..	6
Figure 2 - Évolution de la population municipale à Mainvilliers entre 1968 et 2022	6
Figure 3 - Composition de l'évolution de la population de Mainvilliers entre 1975 et 2022	6
Figure 4 - Evolution de la population par IRIS à Mainvilliers entre 2006 et 2018	7
Figure 5 - Tableau part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %) ...	7
Figure 6 - Part des nouveaux arrivants par IRIS en 2021 (en %).....	7
Figure 7 - Composition de la variation de la population dans la commune de Mainvilliers entre 1968 et 2022 en %	8
Figure 8 - Tableau du taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2022	8
Figure 9 - Taux de natalité et de mortalité entre 1968 et 2022	8
Figure 10 - Répartition des nouveaux arrivants en 2018 par tranches d'âge	9
Figure 11 - Nouveaux arrivants à Mainvilliers en 2018 (%).....	10
Figure 12 - Nouveaux arrivants à C.A. Chartres Métropole en 2018 (%) ...	10
Figure 13 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018	10
Figure 14 - Evolution de la population par grandes tranches âge à Mainvilliers entre 2008 et 2018	11
Figure 15 - Evolution comparée des indices de jeunesse entre 1990 et 2018	11
Figure 16 - Salaire net horaire moyen en 2019	12
Figure 17 – Revenu des ménages par IRIS – Source : Guy Taïeb Conseil / Adéquation.....	12

Figure 18 – Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2019.	13
Figure 19 - Evolution des ménages à Mainvilliers entre 2008 et 2018	13
Figure 20 - Evolution du nombre de ménages en fonction de la composition, entre 2008 et 2018	14
Figure 21 - Nombre moyen de personnes par ménage entre 1968 et 2018	14
Figure 22 – Composition des ménages par IRIS en 2018	14
Figure 23 -Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2022	15
Figure 24 - Evolution comparée de la taille des ménages entre 1968 et 2018	15
Figure 25 – Cartographie du nombre moyen d'habitants par ménage en 2018	15
Figure 26 - Evolution de la population active de Mainvilliers entre 2008 et 2018 - INSEE RP2018.....	16
Figure 27 - Evolution de la population active de Chartres Métropole entre 1999 et 2018 - INSEE RP2018	16
Figure 28 - Evolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2018 (INSEE - RP2018)	16
Figure 29 - Répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle en 2018 à Mainvilliers - INSEE RP2018.....	17
Figure 30 - Taux de chômage à Mainvilliers – INSEE – RP2018	18
Figure 31- Nombre de logements par catégories à Mainvilliers en 2018 .	21
Figure 32 - Evolution des logements par catégories à Mainvilliers en 2018	21
Figure 33 – Comparaison du taux de logements vacants en 2018	21
Figure 34 - Nombre de logements par IRIS après la période d'achèvement entre 2007 et 2018.....	22

Figure 35 – Répartition des résidences principales par statut d’occupation en 2018	23
Figure 36 - Statut d'occupation des résidences principales en 2018 – Source Guy Taïeb Conseil / Adéquation.....	24
Figure 37 – Tableau du type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE	25
Figure 38 - Type de logement social demandé à Mainvilliers en 2021 – Source INSEE.....	25
<i>Figure 39 – Répartition du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces en 2018.....</i>	<i>25</i>
<i>Figure 40 - Nombre de pièces des résidences principales en 2018 - Guy Taïeb Conseil / Adéquation</i>	<i>26</i>
Figure 41 - Prix médian des maisons anciennes par commune sur l’agglomération Chartraine en 2018 – source meilleursagents.com.....	26
Figure 42 - Analyse des prix au m ² par IRIS à Mainvilliers – source meilleursagents.com.....	27
Figure 43 – Périmètre ORT à Mainvilliers – Source : ORT	33
Figure 44 - Secteur d'intervention de l'opération de revitalisation du territoire - Chartres Métropole	34
Figure 45 - Cartographie des secteurs prioritaires au sein de l’ORT - Source : ORT	35
Figure 46 - Actions par secteur - Source : ORT	36
Figure 47 - Carte synthétique des enjeux du contexte socio-démographique – Source : Atelier TEL.....	39
Figure 48 – Répartition des équipements (%) – Source BPE INSEE 2018...40	40
Figure 49 - Répartition des équipements par gamme - Source BPE INSEE 2018	41
Figure 50 - Densité des équipements pour 10 000 habitants – Source INSEE – Réalisation PROSCOT.....	42

<i>Figure 51 - Densité des équipements selon la gamme et comparaison - Source : INSEE, BPE 2016, traitement EAU</i>	<i>42</i>
<i>Figure 52 – Localisation des équipements par catégorie – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL.....</i>	<i>42</i>
Figure 53 – Localisation équipements scolaires – Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL.....	44
Figure 54 – Effectifs des écoles primaires – Source : Mairie de Mainvilliers 2021	44
Figure 55 – Photo du groupe scolaire Jean Zay	45
Figure 56 - Collège Jean Macé	45
Figure 57 – Circuits scolaire – Source : ATELIER TEL PLU de Mainvilliers – Juillet 2023.....	46
Figure 58 – Stade Esther Villette.....	49
Figure 59 - Localisation équipements sportifs, de loisirs et culturels - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL	49
Figure 60 : Bibliothèque municipale Jean de la Fontaine.....	50
Figure 61 - : Salle des fêtes	50
Figure 62 - Répartition parcellaire de ZAE du Vallier	56
Figure 63 - Zone d’activités du Vallier depuis la RD905	56
Figure 64 - Extension de la ZAE du Vallier dite ZA Ouest	57
Figure 65 - Localisation des commerces - Source : BPE 2018 – Réalisation : Atelier TEL.....	58
Figure 66 - Polarité commerciale des Acacias	61
Figure 67 - Grande surface commerciale, ZAE du Vallier	62
Figure 68 -Intermarché.....	62
<i>Figure 69 - Le tissu commercial d'une commune périurbaine – Source : CITADIA - PLU de Mainvilliers – Juin 2010</i>	<i>62</i>
Figure 70 - Plaine agricole de Beauce, vue sur Seresville.....	63
Figure 71 - Parcours santé de Seresville.....	64

Figure 72 - Carte synthétique des enjeux des activités économiques et commerciales - Source Atelier TEL	67	Figure 89 – Parcellaire des quartiers Bretagne et Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL	85
Figure 73 – Situation géographique – Source IGN/RFF.....	68	Figure 90- Parcellaire du quartier Nord – Source cadastre 2022 – Atelier TEL	86
Figure 74 – Carte de hiérarchisation de la voirie à l'échelle de l'agglomération - Source : PDU	69	Figure 91 – Photo rue de la République – Source GoogleStreetMap	86
Figure 75 - Réseau TER autour de Chartres.....	71	Figure 92 – Photo rue de la république - Source GoogleStreetMap.....	87
Figure 76 - Réseau Filibus 2023 : Source : Moovit	71	Figure 93 – Photo rue de la Résistance - Source GoogleStreetMap	87
Figure 77 – Plan Pluriannuel d'Investissement pour le maillage cyclable de Mainvilliers	72	Figure 94– Photo rue Emile Zola - Source GoogleStreetMap –	87
Figure 78 - Carte Schéma Cyclable Global, entre desserte des grands équipements et tourisme, enjeux de coordination	73	Figure 95 – Photo avenue de la Résistance - Source GoogleStreetMap ...	87
Figure 79 - Etat des lieux de l'offre en faveur des modes doux à Mainvilliers - Source : diagnostic AEU, ACT Consultants	74	Figure 96 – Photo avenue de Bretagne - Source GoogleStreetMap	88
Figure 80 - Source : Diagnostic AEU, ACT Consultant	75	Figure 97 – Photo rue de Tallemont - Source GoogleStreetMap.....	88
Figure 81 - Inventaire des places de stationnement - Mainvilliers - 2023 - Réalisation Atelier TEL	76	Figure 98 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap.....	88
Figure 82 - Carte synthétique des enjeux des déplacements et transports	81	Figure 99 – Photo rue de Boisville - Source GoogleStreetMap –	89
Figure 83 - Occupation des sols à Mainvilliers - Source Corinne Land Cover 2018	82	Figure 100 – Rue Simone Signoret Source GoogleStreetMap	89
Figure 84 – Modes d'occupation des sols à Mainvilliers en 2018 en hectares – Source : PLU-cadastre.fr	82	Figure 101 – Rue Louise Olivier- Source GoogleStreetMap	89
Figure 85 – Evolution des modes d'occupation des sols à Mainvilliers entre 2012 et 2018 en hectares - Source : PLU-cadastre.fr.....	83	Figure 102 – Rue Frédéric Joliot Curie	89
Figure 86- Parcellaire à l'échelle de Mainvilliers – Source cadastre 2022 – Atelier TEL	83	Figure 103 – Rue Marcel Proust - Source GoogleStreetMap	89
Figure 87- Parcellaire des quartiers Est – Vauroux-Grandes Ruelles – Source cadastre 2022 – Atelier TEL	84	Figure 104 – Parcelles construites entre 2012 et 2022 à Mainvilliers – Source Atelier TEL	91
Figure 88 - Parcelles à Seresville – Source cadastre 2022 - Atelier TEL	85	Figure 105- Constructions ZAC Pôle Ouest – Atelier TEL.....	91
		Figure 106 - Constructions ZAC de Boisville – Atelier TEL	92
		Figure 107 - Constructions ZAC des Clozeaux – Atelier TEL	92
		Figure 108 - Constructions rue des Bas Menus – Atelier TEL	92
		Figure 109 - Constructions rue Jean Zay – Atelier TEL	93
		Figure 110- Constructions rue de la République – Atelier TEL	93
		Figure 111- Constructions secteur Seresville – Atelier TEL	93
		Figure 112 – Carte du foncier public de Mainvilliers en 2023 - Atelier TEL	94

Figure 113 - Carte synthétique des enjeux du contexte urbain, fonctionnel et technique – Source : Atelier TEL.....97