

Mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville : le projet qui va transformer la commune



Maryse Legrand,
adjointe déléguée
à la politique de la ville
et à la citoyenneté



Depuis 2012, la commune de Mainvilliers a engagé une réflexion sur le quartier Tallemont-Bretagne avec l'objectif d'améliorer les conditions de vie de ses habitants et de favoriser la mixité sociale (voir page 8).

En parallèle, ce secteur a été identifié comme «Quartier prioritaire de la politique de la ville» (QPV), ce qui permet à la commune et à Habitat eurélien (bailleur social principal sur le quartier)

de bénéficier d'un soutien financier de l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru), agence qui intervient au bénéfice des quartiers qui présentent une forte proportion de ménages en situation de fragilité sociale et économique.

Les études de diagnostic et de stratégie urbaine qui se sont déroulées jusqu'en fin d'année dernière ont ainsi permis de définir un projet d'aménagement d'ensemble, qui s'étend sur un périmètre bien plus large que celui du seul quartier Tallemont - Bretagne, puisque la commune de Mainvilliers a souhaité y intégrer également le cœur de ville et le secteur Esther Villette - Vauroux.

La concertation, tout au long du projet, a permis de nourrir la réflexion puisque six temps d'échanges et deux réunions publiques ont été organisés depuis 2014 : une visite de quartier, quatre ateliers urbains participatifs, un atelier pédagogique organisé avec un groupe d'enfants du centre socio-éducatif. Au total, plus de 200 personnes ont participé aux rencontres, 149 propositions ont émergé dont 138 ont été intégrées au plan-guide ou nécessitent d'être approfondies et étudiées.

Tout ce travail a permis d'aboutir au dessin du plan-guide du projet de mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville, que nous vous proposons dans ce dossier spécial.

■ Stratégie et objectifs

Ce projet devra permettre, à terme, une véritable requalification de la commune au bénéfice de tous les Mainvillois d'aujourd'hui et de demain.

→ Favoriser la mixité sociale

Le projet améliorera la mixité sociale à l'échelle de la ville par un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux : l'immeuble «la Banane», les Quatre tours, ainsi que le bâtiment Résistance sont voués à la déconstruction et des logements sociaux seront reconstitués sur la commune pour permettre un rééquilibrage global.

En lieu et place des bâtiments déconstruits, des logements neufs seront proposés à des personnes qui souhaiteraient devenir propriétaires. Bien que la déconstruction de l'ensemble de ces logements n'ait pas été envisagée au démarrage de la réflexion, les études techniques ont orienté le choix en ce sens (travaux de réhabilitation coûteux et insuffisants pour assurer la pérennité des bâtiments).

→ Améliorer la diversité de l'habitat

De nouveaux logements sont envisagés dans le cadre du projet pour offrir des typologies variées : maisons individuelles, maisons mitoyennes, petits collectifs... A noter que des logements adaptés aux seniors sont également prévus en accession libre sur les Clozeaux et de type social rue du 14 Juillet.

Certains logements seront, quant à eux, réhabilités : c'est le cas de la petite barre Jaurès ainsi que la copropriété Tallemont (place du Marché). Cette dernière sera intégrée dans un dispositif de plan de sauvegarde, pour permettre aux propriétaires de bénéficier d'une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour réaliser des travaux de restauration. Des temps d'échanges seront organisés au cours de l'année pour les informer sur la mise en place de ce dispositif et les modalités d'intervention.

→ Enrichir et améliorer l'offre en équipements de proximité

Sur le volet culturel, il est envisagé la construction d'un complexe polyvalent et culturel sur le site des Vauroux en remplacement de la salle des fêtes.

La construction d'un nouveau gymnase est également prévue pour répondre aux besoins croissants des habitants et faire émerger des pratiques sportives novatrices (son emplacement n'est pas encore stabilisé à ce jour).

Concernant le secteur enfance, un centre de loisirs sera construit prochainement à l'arrière du centre socio-éducatif. Le pôle petite enfance sera, quant à lui, agrandi, en vue d'augmenter ses capacités d'accueil et de permettre l'installation de Roule Bonhomme et du relais d'assistantes maternelles. A plus long terme, le projet prévoit la construction d'une nouvelle école qui aura vocation à permettre le regroupement des écoles Emile Zola et Victor Hugo.

→ Redynamiser le centre-ville

Cette redynamisation se concrétisera par la construction de petits immeubles en face de la mairie, qui accueilleront des locaux commerciaux en remplacement de ceux existants place du Marché (relocalisation) et avec l'objectif de renforcer l'offre par l'arrivée de nouveaux commerces. Des logements seront construits avenue Victor Hugo.

Par ailleurs, l'objectif est de réaménager la place du Marché pour lui donner une véritable dimension de centralité : la place sera rendue piétonne (des stationnements seront redistribués aux alentours) et la halle du marché déplacée et reconstruite.

→ Améliorer les espaces publics et contribuer à la transition écologique

L'ambition est de réagencer les espaces existants, de maintenir des lieux de convivialité et de désenclaver le secteur de «la Banane». Les aménagements seront réalisés en cohérence avec le projet de mise en service d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) piloté par Chartres métropole, dont le calendrier n'est pas encore connu.

Enfin, ce projet contribuera activement à la transition écologique par la prise en considération des enjeux de développement durable dans les nouveaux aménagements et la construction de logements moins énergivores.



Secteur Bretagne

Secteur Tallemont

Secteur Cœur de Ville

Secteur Esther Villette - Vauroux

--- Périmètre du quartier politique de la ville (QPV)
 --- Périmètre des secteurs du projet

■ Enjeux par secteur

→ Secteur Bretagne : améliorer l'offre résidentielle

- réhabiliter le parking sous dalle
- sécuriser certains rez-de-chaussée

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

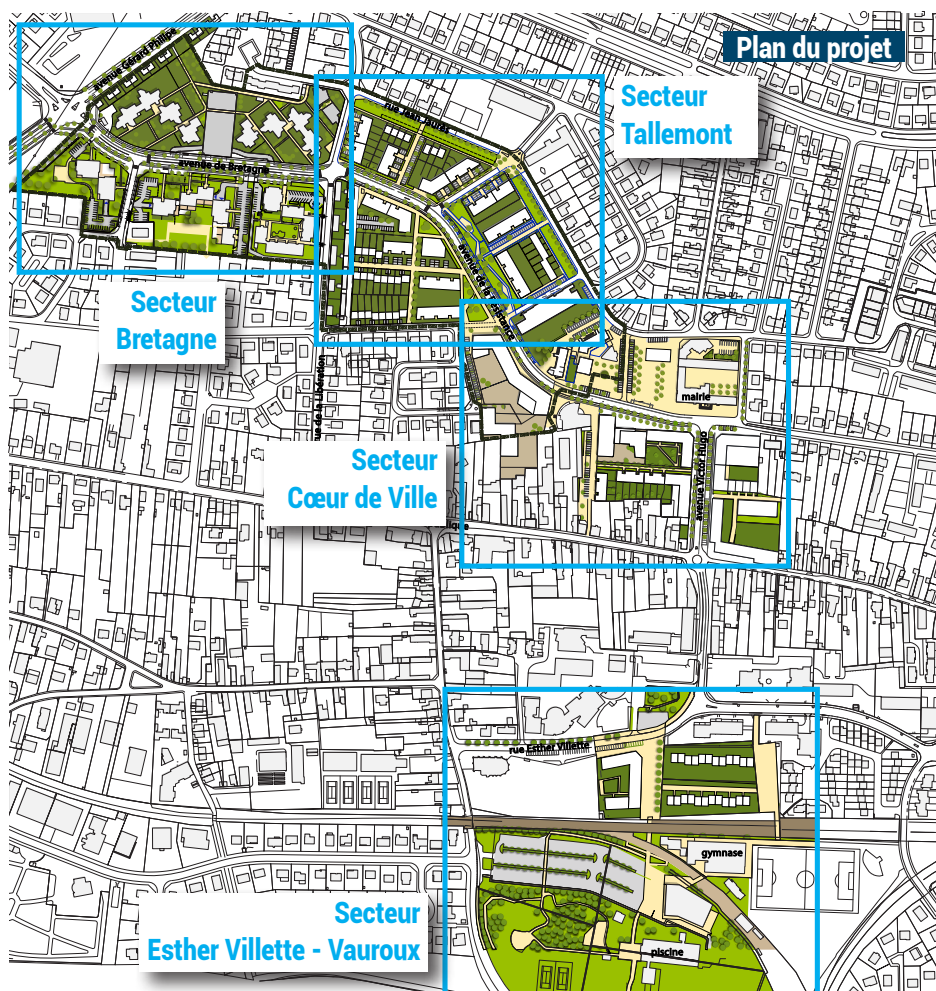
- diversifier l'offre de logements
- réaménager les espaces publics pour ouvrir le quartier sur son environnement et offrir des espaces de convivialité
- construire une école qui permette de tisser du lien avec le centre-ville
- réhabiliter certains logements

→ Secteur Cœur de Ville : redynamiser le centre-ville

- donner un nouveau souffle aux commerces en les relocalisant face à la mairie dans de nouveaux locaux et en augmentant l'offre existante
- améliorer le confort piéton
- construire une médiathèque
- améliorer l'offre en équipements de proximité : extension du pôle petite enfance, centre de loisirs, pôle administratif
- densifier le long de l'avenue Victor Hugo pour amplifier l'offre résidentielle du centre-ville

→ Secteur Esther Villette - Vauroux : enrichir le pôle de loisirs

- construire un complexe polyvalent et culturel pour remplacer la salle des fêtes
- construire de nouveaux logements
- promouvoir les liaisons douces par la construction d'une passerelle



Secteur Tallemont

Secteur Bretagne

Secteur Cœur de Ville

Secteur Esther Villette - Vauroux

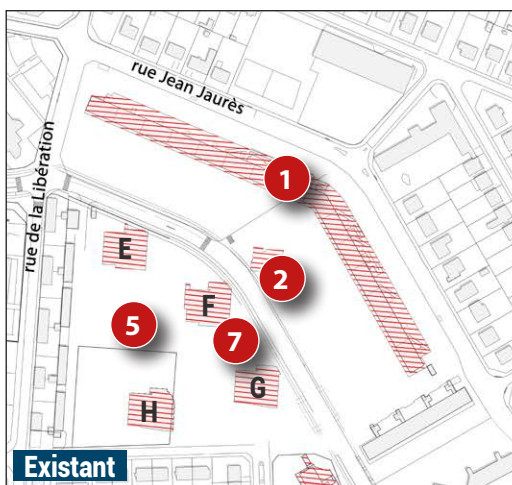
■ Aperçu du projet par secteur

Le plan d'aménagement ci-dessous présente l'ambition de la commune pour les 15 prochaines années. De ce fait, les dates et éléments indiqués ci-dessous sont susceptibles d'évoluer au fil du temps.

→ Secteur Bretagne



- 1 En 2022, transformation des loggias en vérandas pour les logements appartenant à Habitat eurélien et situés au niveau des rez-de-chaussée en vue de sécuriser les habitations ;
- 2 Réhabilitation du parking en sous-sol (et de la dalle) en 2023 pour encourager sa réappropriation par les habitants : cette intervention va permettre de libérer des places de stationnement sur les espaces publics et d'anticiper le passage d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) envisagée à terme et qui desservira le périmètre (échéance non connue à ce jour – sous maîtrise d'ouvrage de Chartres métropole).



→ Secteur Tallemont

- 1 Relogement des locataires (en cours) et déconstruction de l'immeuble de «la Banane» en 2021 ;
- 2 Déconstruction de la maison de quartier en 2021 ;
- 3 Réhabilitation de la petite barre Jaurès et réaménagement des espaces extérieurs en 2022 ;
- 4 Construction d'environ 120 logements en lieu et place de «la Banane» en 2022-2023 et aménagement des abords (création de voiries et aménagement des espaces publics) ;
- 5 Déconstruction des tours E et H en 2024-2025 ;
- 6 Construction d'environ 70 nouveaux logements sur l'emprise libérée et aménagement des espaces publics aux abords.

A moyen et long termes (après 2024) :

- 7 Déconstruction des tours G et F ;
- 8 Construction d'environ 70 nouveaux logements sur l'emprise libérée et aménagement des espaces publics aux abords.

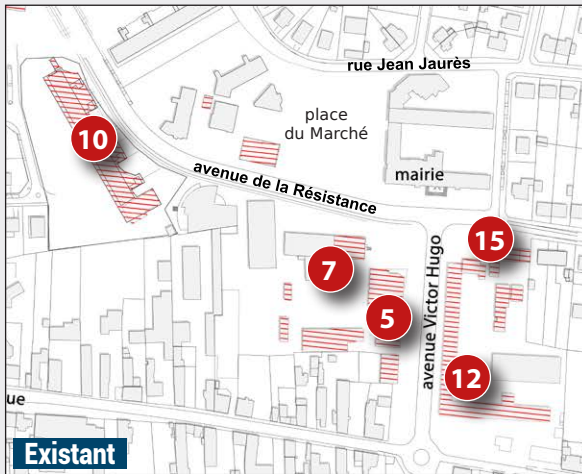
L'ensemble des logements qui seront construits sur le secteur Tallemont seront en accession libre (il n'y aura pas de logements sociaux reconstruits sur site) : maisons individuelles, maisons mitoyennes et logements collectifs.



Légende :

- | | | | |
|--|----------------|--|----------------|
| | Déconstruction | | Réhabilitation |
| | Construction | | Réaménagement |

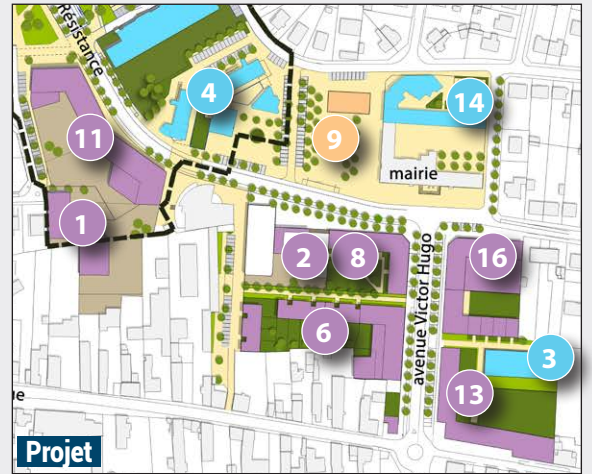
→ Secteur Cœur de ville



- 1 Construction d'un accueil de loisirs pour les enfants (ALSH) en 2019-2020 ;
- 2 Extension du pôle petite enfance en 2022 ;
- 3 Reconversion de l'institut médico-éducatif en maison des associations en 2021-2022 ;
- 4 Réhabilitation de la copropriété Tallemont qui accueille aujourd'hui des logements avec commerces en rez-de-chaussée ;
- 5 Déconstruction des salles Victor Hugo, de la salle des fêtes et de l'ancien arsenal des pompiers en 2023 ;
- 6 Construction d'un ensemble immobilier, d'environ 40 logements, accueillant la nouvelle médiathèque en rez-de-chaussée de l'avenue Victor Hugo en 2024-2025 sur une partie des emprises libérées.

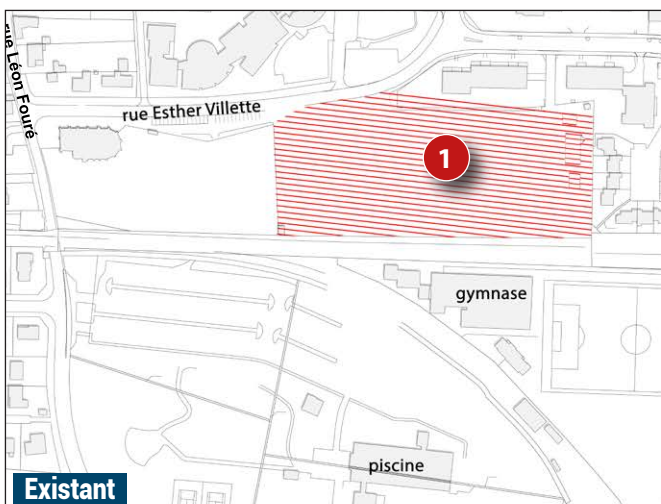
A moyen et long termes (après 2024) :

- 7 Déconstruction de la bibliothèque suite à la livraison de la médiathèque ;



- 8 Construction d'environ 30 logements neufs avec commerces en rez-de-chaussée face à la mairie ;
- 9 Réaménagement de la place du Marché ;
- 10 Déconstruction de l'immeuble Résistance ;
- 11 Construction d'une nouvelle école ;
- 12 Déconstruction de la garderie située au 126 ter rue de la République, de l'école Victor Hugo et de son centre de loisirs ;
- 13 Construction d'environ 80 nouveaux logements sur l'emprise libérée ;
- 14 Constitution d'un véritable pôle administratif dans les bâtiments actuels de l'école Emile Zola ;
- 15 Déconstruction de la direction de la vie locale, du CCAS, des locaux de l'Harmonie municipale ;
- 16 Construction d'environ 30 logements sur les emprises libérées.

→ Secteur Esther Villette - Vauroux



- 1 Déconstruction du stade Esther Villette en 2020, suite à la création d'un terrain synthétique sur le site Maroquin ;
- 2 Construction d'une salle polyvalente et culturelle sur une emprise du parking de la piscine des Vauroux 2022-2023 ;
- 3 Construction d'environ 40 logements sociaux et 20 maisons de ville en 2022.



A moyen et long termes (après 2024) :

- 4 Construction d'une passerelle piétonne au-dessus de la voie SNCF permettant de rejoindre la salle culturelle depuis le cœur de ville en 2029-2030.

■ Pour aller plus loin

→ Le calendrier

Le projet de mutation urbanistique de Tallemont et du centre-ville porte sur la transformation de la ville pour les 10-15 prochaines années. C'est un projet ambitieux ! Mais les projets urbains prennent du temps : le temps des études techniques, urbaines, architecturales, des procédures administratives...

Aussi, dans ce dossier, les dates prévisionnelles ont été indiquées pour les opérations sur lesquelles un démarrage est prévu avant 2024, mais pas au-delà car la présence d'un grand nombre d'aléas nous incite à la prudence.

→ La poursuite de la concertation

La démarche d'information et de concertation va se poursuivre tout au long du projet : la commune envisage l'ouverture, en fin d'année, d'une maison du projet comme lieu de référence pour tous les habitants qui souhaiteront s'informer sur l'avancement du projet, participer à des ateliers et être acteurs de ce projet.



Entrée de ville sur la RD 105

→ Relogement et reconstitution de logements locatifs sociaux

Les relogements ont démarré en fin d'année 2018 pour l'immeuble de «la Banane». La Ville et le bailleur ont élaboré ensemble une charte de relogement pour répondre au mieux aux souhaits des locataires en termes d'attribution de nouveaux logements. Les relogements pour les autres bâtiments ne sont pas prévus avant 2022.

En parallèle, des projets de construction de logements locatifs sociaux sont en cours de réalisation sur la commune et sur l'agglomération. Ainsi, sur les 255 logements qui seront déconstruits, 170 seront reconstitués à l'échelle de Mainvilliers et 30 sur l'agglomération.

Qu'est-ce que la mixité sociale ?



La mixité sociale consiste à permettre à des personnes de milieux sociaux différents, de cultures différentes, d'origines variées, de se côtoyer et de cohabiter à différentes échelles : au niveau de l'immeuble, d'un ensemble d'habitations, d'un quartier... Avec l'ambition de promouvoir le lien social, la solidarité, le dynamisme économique et culturel, l'enrichissement mutuel.

Par exemple, il a été démontré dans les écoles que la mixité sociale pouvait avoir des effets bénéfiques sur les enfants par

l'enrichissement qu'elle produit (cohésion sociale riche pour tous les enfants, réussite scolaire...).

Sur le quartier Tallemont-Bretagne, au sein duquel 96 % des habitations sont des logements locatifs sociaux, l'objectif est de créer un meilleur équilibre par la construction de logements libres sur les emprises libérées par les déconstructions de logements locatifs sociaux.

A noter que le projet tel qu'il est conçu permettra à terme une meilleure mixité sociale dans toutes les écoles de la ville.