



Ville de Maintenon

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 19 février 2020



Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue l'une des pièces essentielles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU.

Le contenu du PADD s'établit sur les bases suivantes :

- **Les objectifs de la municipalité** et sa vision pour l'avenir du territoire
- **La prise en compte du diagnostic**, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU apporte des réponses
- **Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat**
- **L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Maintenon dans une perspective plus large**, en s'inscrivant dans les orientations des documents d'échelle supra-communale en vigueur (Schéma de cohérence territoriale notamment)
- **La prise en compte des principes** définis aux articles L101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme qui précisent les objectifs **de développement durable** auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.
- **La prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme à travers les dispositions issues de la Loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE du 12 juillet 2010).**

L'article L151-5 du Code de l'urbanisme précise que le PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, de paysage ; de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- Les orientations générales retenues concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La vision prospective retenue par l'équipe municipale pour définir l'avenir de Maintenon à l'horizon 2030 se décline en deux grandes orientations :

Reconnu pour son histoire et son patrimoine bâti de grande qualité liés à son château, la première orientation est l'inscription du territoire dans une perspective de qualité environnementale et de développement durable avec un objectif de préservation de la qualité du cadre de vie dans le centre-ville comme dans les différents quartiers et dans les hameaux.

La dynamique de croissance devra s'exprimer dans le respect de ce qui fait l'authenticité de Maintenon à savoir la qualité des paysages naturels de la vallée de l'Eure et urbains et la qualité de vie à Maintenon. L'inscription du territoire dans une perspective de qualité environnementale et de développement durable nécessite de fixer une limite claire à l'étalement urbain afin de préserver les zones naturelles ou agricoles. En conséquence, les futurs projets qui devront être réalisés dans les années à venir pour répondre aux besoins en logements, en développement économique ou en équipements, seront localisés en priorité sur des sites identifiés à l'intérieur des zones urbanisées, à proximité de la gare, des équipements et des services. La prise en compte des critères de qualité environnementale suppose aussi de prendre des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables, de la gestion écologique des eaux pluviales et de la préservation de la biodiversité.

En parallèle, la volonté est de protéger la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire et en particulier dans le centre-ville et dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers de maisons individuelles ou d'immeubles d'habitation collective. Cela passe par la protection de l'équilibre entre le bâti et le végétal, les jardins, les cœurs d'îlots verts, auquel les habitants sont souvent très attachés. De même des mesures devront être prises pour la protection des éléments boisés et

paysagés remarquables et des grandes perspectives paysagères, notamment aux entrées de ville, qui constituent l'image de marque de Maintenon tant pour les Maintenonnais que pour les visiteurs.

La deuxième orientation est d'affirmer le rôle de Maintenon comme celui d'une ville animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants, mais aussi le rôle d'un pôle dynamique, ancré dans la modernité, et rayonnant sur un large territoire. Ce dynamisme devra s'appuyer sur les nombreux atouts dont bénéficie notre territoire : un positionnement géographique favorable par rapport aux pôles d'emplois extérieurs, aux grands axes et aux grands équipements du Sud-ouest francilien, une richesse patrimoniale et un cadre de vie qui rendent la commune attractive tant pour les résidents que pour les entreprises. L'objectif est de s'appuyer sur ses atouts de ville historique au patrimoine riche, bénéficiant d'un environnement naturel et d'un paysage de qualité pour renforcer son attractivité. Ce dynamisme s'appuie aussi sur la présence d'une population jeune, active, et diversifiée, et cela grâce à un parc de logements relativement équilibré et à un taux d'emploi positif.

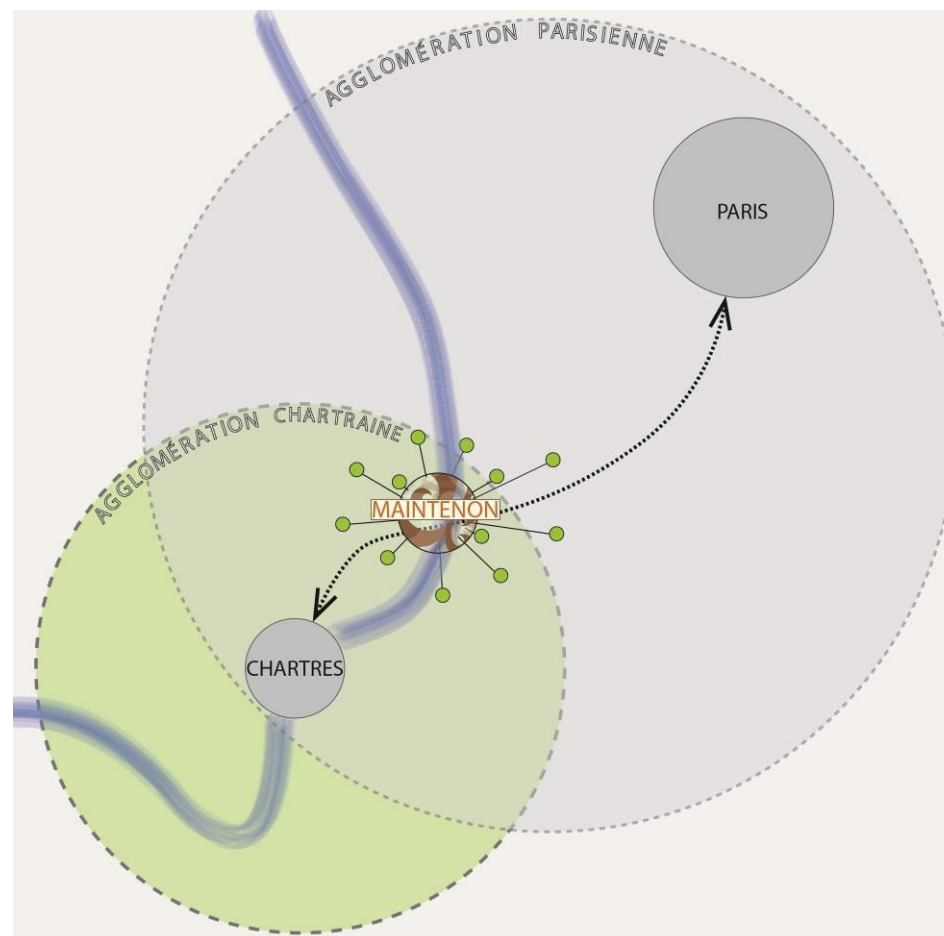
Le projet d'aménagement et de développement durables a été conçu avec la volonté de décliner de la manière la plus précise possible ces deux grandes orientations, à l'échelle de l'ensemble du territoire, afin que le nouveau PLU issu de cette révision constitue le reflet fidèle d'une véritable vision prospective de ce que pourrait être notre ville à l'horizon 2030.

Pour les dix prochaines années, Maintenon devra rester sur une dynamique de croissance, mais de croissance maîtrisée afin de préserver les équilibres qui contribuent à l'attractivité du territoire : équilibre social, équilibre des classes d'âge, équilibre entre les zones urbanisées et les zones naturelles, mais aussi équilibre entre les différentes fonctions que l'on trouve sur le territoire : logements, activités économiques, équipements et services dans de nombreux domaines comme l'éducation, la santé, la culture, les sports, les loisirs, le tourisme, autant d'éléments qui confèrent à Maintenon le caractère d'une ville au cadre et à la qualité de vie préservés.

Pour maintenir cette dynamique de croissance, il sera essentiel de maintenir un bon niveau de services à l'égard de l'ensemble des habitants, actuels et futurs, de conforter le développement économique ainsi que la structure commerciale de la ville. Cela devra aussi passer par un renforcement du centre-ville historique dans sa fonction de cœur de ville, de pôle culturel et touristique, d'espace d'échange, d'animation et de convivialité, en s'appuyant sur les équipements, les commerces et les activités de services qui y sont regroupés.

La vision proposée par le projet pour définir l'avenir de Maintenon à l'horizon 2030 se décline en deux grandes orientations :

- 1- Une ville bénéficiant d'un héritage historique naturel et bâti remarquable. La préservation de la qualité du cadre de vie, propice aux habitants et aux touristes.
- 2- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants. Un pôle urbain dynamique à l'interface entre l'agglomération chartraine et l'Île-de-France, rayonnant sur un large territoire rural.



1- Une ville bénéficiant d'un héritage historique naturel et bâti remarquable.

La préservation de la qualité du cadre de vie, propice aux habitants et aux touristes.



a. Préserver et valoriser le patrimoine bâti Maintenonnais

Viser la meilleure protection et valorisation des éléments de patrimoine bâti remarquable

La préservation des paysages et la valorisation du patrimoine naturel et bâti constituent l'un des objectifs principaux du PADD. Le volet patrimonial vise notamment à protéger certains éléments de patrimoine bâti et paysager, en particulier :

- Le château de Maintenon et son parc ;
- L'aqueduc et tous les aménagements inachevés du projet de canal de l'Eure ;
- La mairie et l'église Baroque.
- L'ancienne trésorerie ;
- Le centre culturel ;
- La maison Tailleur ;
- Le Monument aux morts ;
- Le Marché couvert ;
- Les maisons bourgeoises ;
- Les caves souterraines historiques ;
- Les façades et pignons travaillés...¹

Un patrimoine bâti remarquable est également identifié, qu'il soit situé à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres d'abord des monuments historiques, et intégré au plan local d'urbanisme.

¹ Liste non exhaustive



Poursuivre les actions qui font vivre le patrimoine bâti exceptionnel à travers des évènements marquants qui animent le centre-ville :

- Le Fabuleux Noël,
- Les journées du patrimoine.

Protéger le patrimoine lié à l'eau, moulin à eau, vannages, vieux ponts de pierre, lavoirs...

Protéger la présence de l'eau, véritable marqueur d'identité de Maintenon. Elle souligne la qualité du patrimoine bâti.

Protéger les sites archéologiques repérés

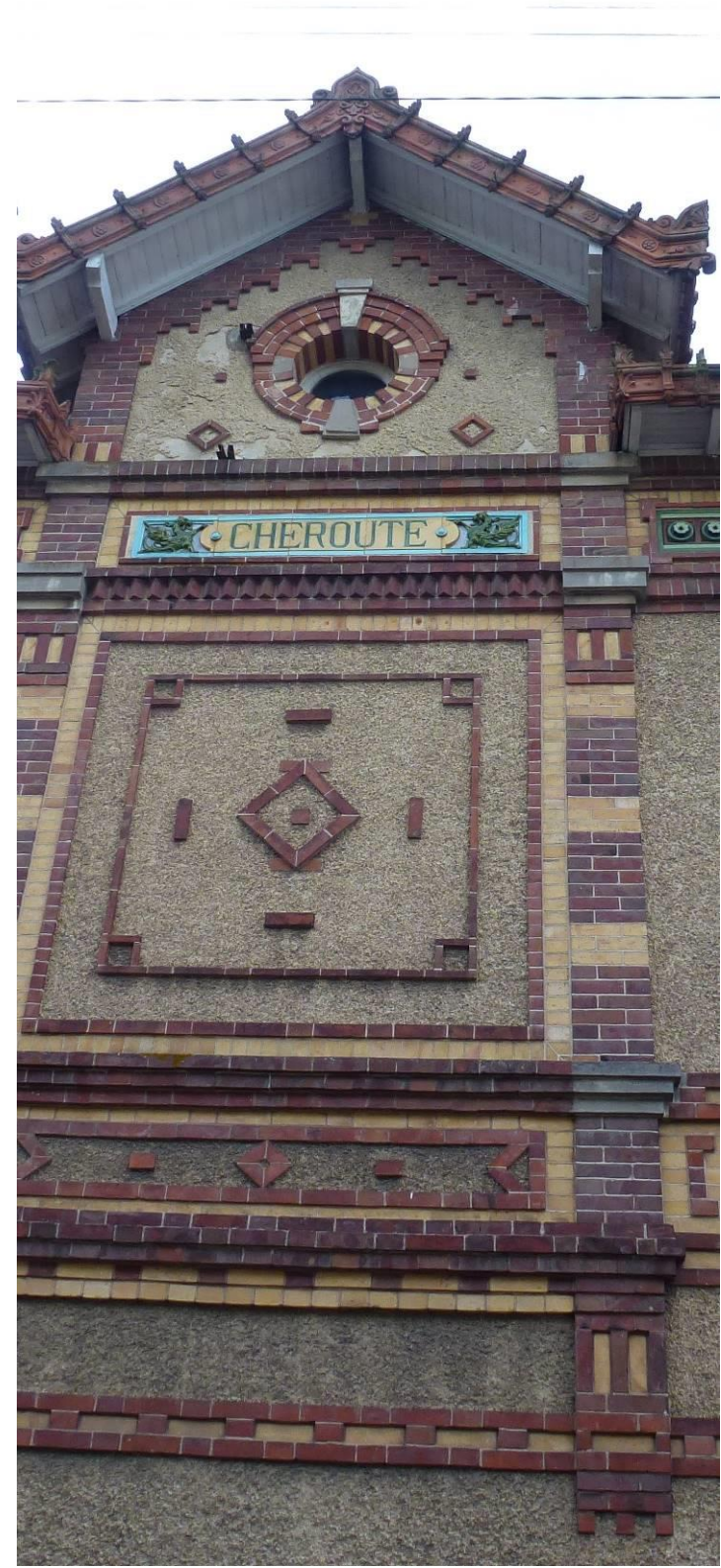
Poursuivre la valorisation des espaces publics par la qualité des aménagements

- Définir un périmètre du cœur de ville patrimonial de l'espace Maintenon jusqu'au feu, englobant le centre culturel, la place Sadorge jusqu'au pont de la laiterie, pont rouge – pont Cypièrre. Créer dans ce périmètre un circuit historique avec une signalétique qui mette en valeur le patrimoine bâti.
- Valoriser les façades du centre-ville, place Aristide Briand, en améliorant les espaces publics et en offrant plus de place aux piétons. Reporter une partie du stationnement vers un futur espace de stationnement de plus importante capacité prochainement créé à proximité immédiate, via la ruelle de l'Abreuvoir.

Périmètre du centre-ville



Projet d'aménagement et de développement durables - Plan local d'urbanisme approuvé par le Conseil municipal



b. Protéger les espaces naturels et agricoles

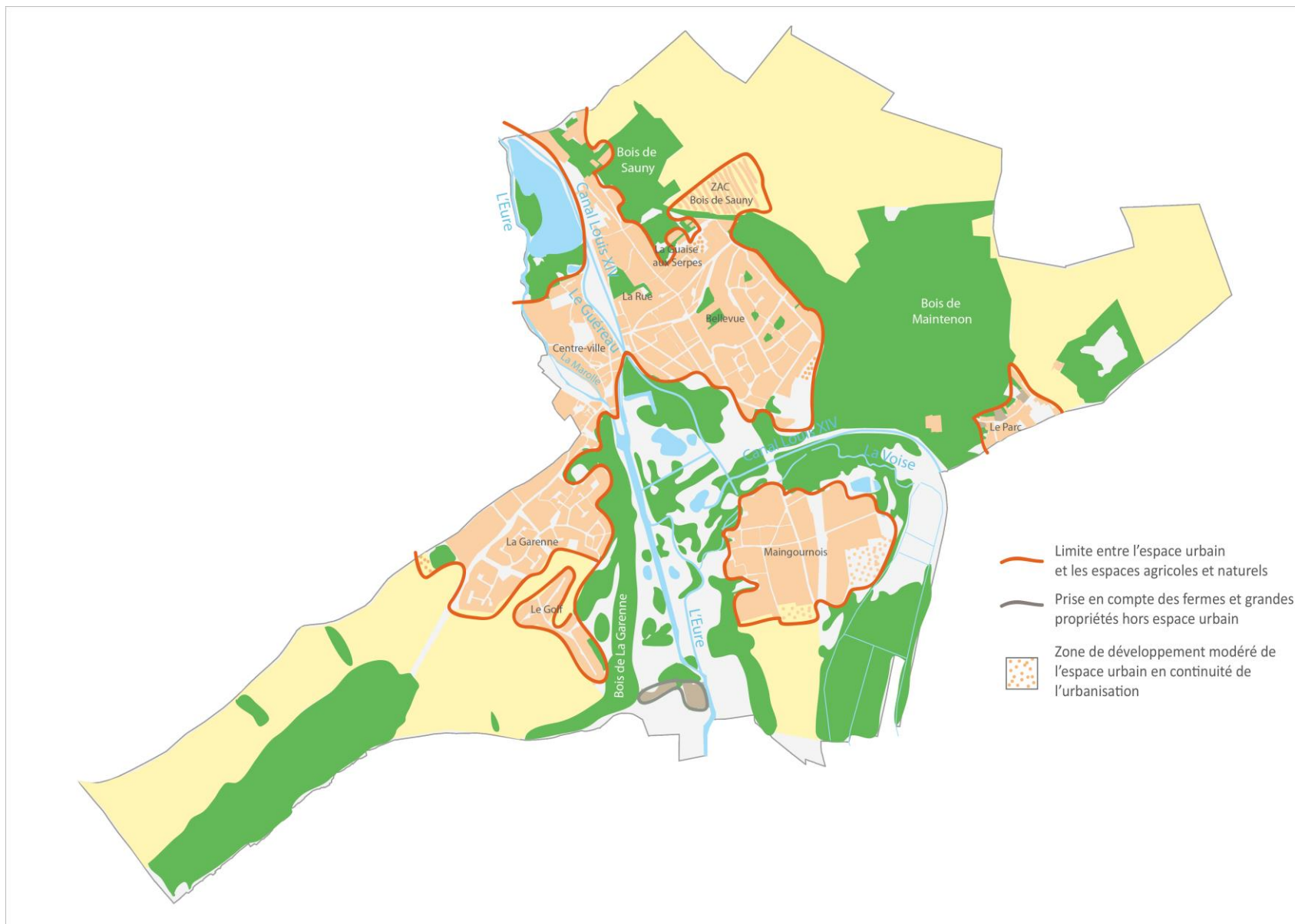
La protection des espaces agricoles et la confortation des exploitations agricoles

- Protéger les espaces agricoles qui constituent une part importante du territoire. Ces espaces ont des fonctions différentes : production, vocation paysagère et environnementale.
- Préserver la diversité des cultures (prairies, jachères, céréaliculture, maraichage), qui engendre des paysages variés. Développer des circuits courts favorables à l'appropriation de l'agriculture par les habitants.
- Renforcer les liaisons douces entre l'espace agricole et naturel et l'espace urbain : confortation des chemins existants : chemins agricoles, de randonnée, en lien avec le Chemin Saint-Jacques de Compostelle (GRP Vallée de l'Eure) et le PDIPR.
- Protéger les espaces boisés, les haies et arbres remarquables qui structurent le paysage agricole, mais qui ont aussi un rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Protéger les hameaux (Le Parc, Maingournois) et ferme (La Folie).
- Fixer une limite à l'étalement urbain : le parti d'urbanisme retenu vise à limiter au maximum l'étalement urbain, et à recentrer les futurs projets sur des sites mutables ou sites d'enjeux situés à l'intérieur des zones urbanisées existantes, dans la mesure du possible à proximité des équipements et des services. Il est donc fixé une limite claire entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels. Les seules extensions urbaines mesurées envisagées à l'horizon 2030 concernent :
 1. La continuité Sud de la zone d'activités route de Bouglainval (Intermarché), pour permettre l'implantation de nouvelles activités et d'équipements (1,4 ha) ;
 2. La continuité du hameau de Maingournois, sur une superficie très limitée, à vocation résidentielle (1,1 ha) ;
 3. La continuité de la zone d'activités des Champarts-Maingournois, en réponse aux besoins de développement des entreprises qui y sont installées (3,3 ha)
 4. Les emplacements réservés (3) pour la création d'un parc de stationnement à proximité du centre-ville, l'extension du parc de stationnement Cipière, la création d'un cimetière paysager (au total 2.14 ha).

L'objectif chiffré total de modération de la consommation de l'espace est donc établi à environ 7,94 ha.



Fixer une limite à l'étalement urbain



La préservation des espaces naturels et forestiers

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de la vallée de l'Eure (site inscrit) pour leurs qualités paysagère et environnementale : prairies, zones humides, zones en eau, qui confèrent à Maintenon un air de « cité lacustre ».
- Inciter à la réduction des impacts sur les zones environnementalement sensibles, et mettre en place des mesures compensatoires pour les secteurs paysagers impactés par les projets (parc de stationnement) ;
- Garantir la préservation du golf, cœur vert de la commune, image d'excellence et participant à son rayonnement qualitatif. Envisager une meilleure ouverture visuelle pour les habitants ;
- Mettre en valeur les berges de l'Eure ;
- Protéger les grands espaces boisés. Protéger le bois de Maintenon et ses prolongements dans l'espace urbain de Bellevue, préserver les chênes remarquables et le boisement en général de ce quartier. Replanter la pointe du bois Miserette ;
- Entretenir, réhabiliter et améliorer les sentes, les indiquer par une signalétique, améliorer l'accès aux chemins de randonnée et aux voies d'eau, en développant les passerelles sur les voies d'eau ;
- Créer de nouvelles liaisons douces, en particulier une voie douce entre la gare et le quartier de la ZAC du Bois de Sauny sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée ;
- Protéger les coteaux boisés qui ceinturent la commune et forment un horizon naturel ;
- Préserver les cœurs d'îlots verts les plus importants au sein de l'espace urbain. Garantir la présence d'essences locales ;
- Assurer la protection des parcs et espaces publics. Développer et/ou valoriser de nouveaux espaces verts ouverts au public, notamment l'île aux Cygnes, rue du Moulin, ou encore l'Etang des Quinconces ;
- Préserver les alignements d'arbres les plus remarquables le long des rues (bd Clémenceau, route de Paris) ;
- Maintenir à l'état naturel le site aux Montgolfières au sud de Maingournois.



La préservation du paysage et des entrées de ville

- Assurer une préservation des paysages, aussi bien dans l'espace urbain que dans les espaces naturels. Ceci passe notamment par la protection des éléments naturels qui participent à la qualité paysagère : espaces en eau et zones humides, les espaces boisés, les espaces verts, les espaces agricoles, les alignements d'arbres, les arbres remarquables... ;
- Préserver une agriculture traditionnelle et pérenne, et assurer une intégration qualitative des constructions liées à l'activité agricole dans le paysage ;
- Créer des transitions entre les zones urbanisées et les zones agricoles ;
- Préserver les entrées de ville végétalisées agréables, bordées d'arbres (ancienne Route royale Paris/Chartres - RD 906) ;
- Assurer la meilleure intégration paysagère possible des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc...) afin de ne pas nuire au patrimoine bâti et paysager.



La protection de la biodiversité et le renforcement de la trame verte et bleue

- Préserver et conforter la trame verte et bleue existante en tant que « réservoir de biodiversité » :
 - Pour la trame bleue : la vallée de l'Eure, avec ses berges et zones humides, le canal Louis XIV, La Voise, Le Guéreau, La Marolle, les étangs, etc... ;
 - Pour la trame verte : les bois, les coteaux boisés, les champs et certaines friches, les cœurs d'îlots, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, et les parcs et espaces verts publics ou privés.
- Protéger les sites identifiés les plus sensibles sur le plan écologique (Sites Natura 2000 ZSC : Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents ; ZNIEFF de type 1 : « Pelouses du Parc », ZNIEFF de type 2 : « Vallées de la Voise et de l'Aunay ») ;
- Adapter le traitement des abords des grandes routes traversant le territoire de Maintenon, notamment dans l'espace agricole, afin de préserver la biodiversité des bords de route ;
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ou à travers des aménagements tels que les noues ou bassins de rétention, afin de limiter les rejets directs dans le milieu naturel ;
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de l'Eure et assurer un traitement écologique des espaces proches, afin de préserver la qualité de l'eau de l'Eure, la Voise, canal Louis XIV et leurs dérivations ;
- Envisager l'ouverture au public de l'étang des Quinconces et de ses abords en espace naturel de loisirs et de promenade, dans le cadre d'un projet d'aménagement le long du Canal ;
- Préserver les corridors écologiques de la trame verte et bleue dans toutes leurs diversités sur le territoire communal : continuités naturelles des milieux aquatiques / agricoles (milieux ouverts) / boisés / herbacés.



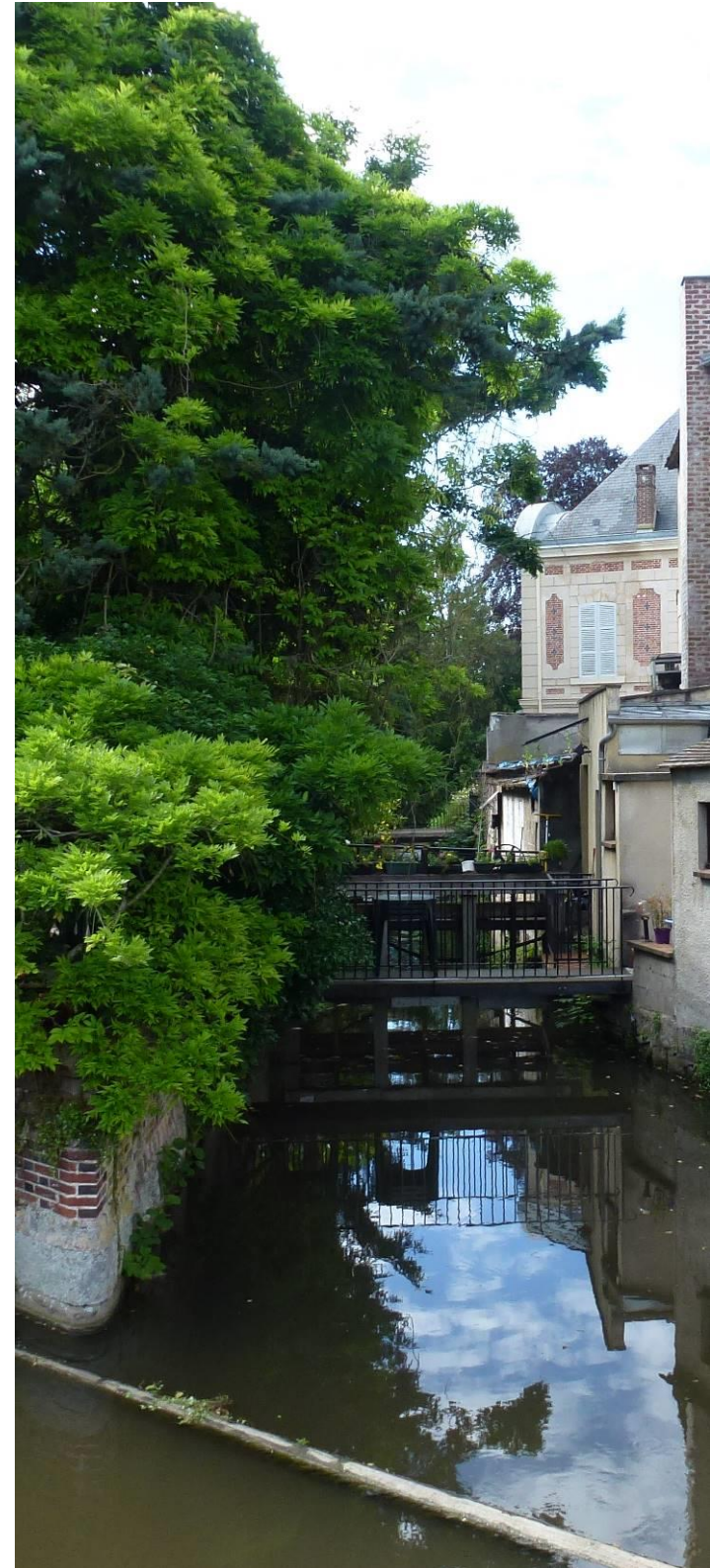
c. Prendre en compte les risques et les nuisances

Se prémunir face à la réalité effective des risques

- Appliquer le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ;
- Inciter à adapter les fondations des constructions contre le risque de retrait et gonflement des argiles.

Prendre en compte les nuisances

- S'opposer au développement de nouvelles activités générant des risques technologiques pouvant affecter les zones résidentielles ;
- Lutter contre l'implantation d'activités potentiellement polluantes ;
- Prendre en compte les secteurs de sols potentiellement pollués sur le site de l'ancienne usine à gaz route du Parc ;
- Appliquer les mesures architecturales face aux nuisances sonores.



2- Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants.

Un pôle urbain dynamique à l'interface entre l'agglomération chartraine et l'Île-de-France, rayonnant sur un large territoire rural.



a. Poursuivre l'action engagée vers la confortation d'une petite ville, agréable, animée et vivante disposant d'un bon niveau d'équipements et de services

Protéger le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitation existants...

L'ensemble des zones déjà urbanisées a été analysé dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les sites mutables susceptibles d'accueillir de nouveaux projets dans l'avenir.

- **Le centre ancien historique** est constitué d'un tissu déjà assez dense, avec un caractère patrimonial marqué. Le potentiel de densification supplémentaire y est donc faible mais il existe des potentiels de mutation à valoriser ;
- **Les faubourgs** se sont développés aux franges du centre ancien historique et présentent une certaine diversité bâtie et des potentialités de densification, tout en préservant l'esprit de faubourg ;
- **Les différents quartiers d'habitations individuelles** (Bellevue en partie, la Garenne...) ont été conçus de manière organisée (ce sont généralement les plus récents, ils ont été réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble), composés en majorité de parcelles petites ou moyennes, les constructions y sont récentes et en bon état, la présence d'espaces verts et de jardins privés est très appréciée par les habitants. Le potentiel de densification se limitera donc à l'évolution douce du bâti existant en fonction des besoins des habitants tout en préservant les aménités qui concourent à la qualité du cadre de vie : maintien d'un caractère paysager, des arbres remarquables... ;
- **Les quartiers d'habitat collectif** (Bellevue secteur Jean d'Ayen et gare) réalisés aux cours des trente dernières années, constitués de formes urbaines denses et structurées, n'apparaissent pas comme des opportunités mutables significatives pour les dix à quinze prochaines années. L'objectif est plutôt de favoriser leur réhabilitation (cadre de vie, isolation du bâti, aménagement des espaces extérieurs...) ;
- **Conserver le cadre résidentiel des hameaux du Parc et de Maingournois** ; en effet il n'apparaît pas opportun d'augmenter substantiellement le nombre d'habitants dans ces hameaux, qui ne disposent d'aucun équipement, commerce, ni service de proximité. L'objectif est que le PLU puisse permettre une évolution modérée.



...tout en apportant une réponse aux besoins futurs en logements.

Deux orientations ont été retenues pour répondre à cet objectif :

- Plusieurs **sites identifiés**, à l'intérieur des zones urbaines existantes, apparaissent comme réellement mutables au cours des dix à quinze prochaines années et présentent des caractéristiques adaptées à l'accueil de logements :
 - Site rue de la Ferté (en cours),
 - Rue des Georgeries, près de la crèche (en cours),
 - ZAC du Bois de Sauny (en cours) – potentiel restant,
 - Site de la gare,
 - Site rue du Maréchal Maunoury,
 - Site de l'ex-garage rue Collin d'Harleville,
 - Site rue du Général de Gaulle,
 - Site rue du Faubourg Larue,
 - Site rue du Moulin,
 - Site des Fossés Rouges, au sud de la ZAC du Bois de Sauny,
 - Cavée de Bellevue,
- Par ailleurs, la construction dans **le diffus** est estimée à 4 à 5 logements par an, ce qui totalise environ 50 logements à l'horizon PLU.
 - Le potentiel total dans le milieu urbain, encadré et diffus, est d'environ **270 logements** à horizon 2030.
- Un **site d'extension** de l'urbanisation de 1 hectare (Maingournois), réservé pour le moyen terme qui existait déjà dans le POS actuel (Puits des Champs) pourra accueillir si nécessaire, un futur projet d'urbanisation comptant 15 à 19 logements, dans la continuité des typologies bâties du hameau.
 - Le potentiel total en extension est estimé à **20 logements** à l'horizon 2030

Le potentiel total de construction de logement par renouvellement urbain et en extension est estimé à **290 logements** à l'horizon 2030.



Par ailleurs, un site de réflexions a été ciblé entre la résidence du Golf et le quartier de la Garenne. La forme particulière de la zone agricole dans ce secteur, rend difficile son exploitation. Il doit permettre, à long terme, de répondre aux besoins des générations futures en matière de logements, aménagements paysagers, ainsi que d'éventuels équipements sportifs ou de loisirs ne générant pas de nuisances.



Poursuivre une croissance modérée et maîtrisée

Maintenon joue le rôle de petite ville et de pôle rayonnant sur un périmètre qui englobe plus de 12 000 habitants. Ce rôle sera conforté dans les années à venir, ce qui implique de préserver l'équilibre des fonctions urbaines (habiter, travailler, se divertir, se déplacer, etc.) tout en poursuivant un objectif d'affirmation de la mixité sociale et générationnelle, et en maintenant l'équilibre entre les espaces agricoles, naturels, et les espaces urbanisés.

L'accueil de nouveaux logements est essentiel pour parvenir à répondre à cet objectif, et aboutir à une véritable mixité sociale et générationnelle. À partir des potentialités de mutation repérées et des estimations de construction à l'horizon 2030, la croissance démographique peut être anticipée.

La population au début de l'année 2017 s'élève à 4 371 habitants.

Le potentiel de construction de **290 logements à horizon 2030**, soit 22 logements par an en moyenne doit permettre à Maintenon d'atteindre environ 5 000 habitants d'ici 2030. Cette perspective s'inscrit dans la continuité du rythme de construction globalement connu ces trente dernières années, oscillant autour d'1 % de croissance démographique. Cet objectif est conforme avec celui du PLH Terrasses et vallées de Maintenon (Le PLH vise une production de 25 logements par an sur la période 2015-2020). Ce seuil de 5 000 habitants est considéré comme un point d'équilibre permettant de conserver une ambiance et un cadre de vie d'un petit pôle urbain dans un milieu rural, tout en confortant voire en améliorant le niveau d'équipements et de services publics et privés. L'objectif est d'assurer un bon niveau de commerces diversifiés pour les habitants actuels et futurs.



b. Renforcer l'offre diversifiée de logements afin de préserver les équilibres sociaux et générationnels

- Pérenniser l'équilibre et le caractère diversifié du parc de logements, notamment en termes de nature des logements, de statut d'occupation, ...
- Maintenir l'équilibre intergénérationnel présent dans la commune : orienter la réalisation de programmes immobiliers vers des typologies de logements intégrant les besoins et répondant aux attentes des Maintenonnais, en particulier des logements de taille intermédiaire (T2/T3) pour les jeunes ménages et les familles monoparentales, ou de personnes âgées habitant des logements trop grands et qui souhaitent un logement plus petit et plus proche des équipements et de services.
- Prévoir la réalisation de logements sociaux intégrés et répartis sur l'ensemble du territoire afin de renforcer modérément le taux actuel estimé (18 % avec les dernières opérations de construction en cours d'achèvement) et la diversité des logements. Cet objectif doit permettre d'atteindre à terme le taux légal de logements sociaux ;
- Préserver la mixité des formes urbaines de Maintenon, en respectant les typologies existantes dans chacun des quartiers, sans dépasser une hauteur de R+2+combles ;
- Lutter contre les logements vacants.



c. Améliorer le niveau de service et d'équipements afin de mieux répondre aux attentes de la population et à l'évolution des besoins

Dans le domaine des transports et déplacements

- Conforter et valoriser le site de la gare de Maintenon. Affirmer la volonté de renforcer la fréquence des TER desservant Maintenon, afin d'améliorer les déplacements domicile-travail/études vers Paris et Chartres ;
- Rendre possible le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle en développant des liaisons douces piétonnes et cyclables, sécurisées, notamment entre le centre-ville et la gare ;
- Lutter contre la fermeture au trafic routier des ponts sur la voie ferrée, notamment pour éviter d'isoler le hameau du Parc ;
- Développer et réorganiser l'offre en stationnement à proximité de la gare et étudier la possibilité de réaliser des emplacements à destination des camping-cars ;
- Prévoir des stationnements vélos et deux roues à proximité de la gare pour encourager leur utilisation ;
- Réguler la circulation, notamment des poids-lourds, au sein du centre-ville ;
- Repenser l'offre en stationnement, à travers la réalisation d'un parc de stationnement à proximité du centre-ville, qui permettrait de réaménager qualitativement la place Aristide Briand tout en répondant aux besoins des usagers du centre-ville ;
- Réaliser des aménagements donnant davantage de place au piéton dans le centre-ville, par la réalisation d'une zone de rencontre.



Dans le domaine des communications numériques

- Actuellement, un tiers des particuliers et des entreprises de Maintenon sont raccordés au réseau fibre optique. La poursuite du déploiement du réseau fibre optique doit permettre de conforter Maintenon dans son rôle de petite ville dynamique, en attirant de nouvelles entreprises, favorisant le télétravail, le coworking et en offrant aux habitants un équipement numérique de qualité. La desserte de Maintenon doit être achevée en 2018.

Dans le domaine des équipements et des services publics ou privés

- Valoriser le bâtiment place Aristide Briand qui abritait l'ancienne trésorerie ;
- Conforter le pôle des équipements de santé situé en centre-ville, et en étudiant la possibilité de construction d'une résidence seniors dans le centre-ville ou ses abords ;
- Accompagner la création d'une médiathèque dans le centre-culturel, qui viendra étoffer l'offre d'équipements proposée aux maintenonnais ;
- Prévoir la réalisation d'un nouveau cimetière ;
- Aménager un terrain multisports (type « citystade ») à proximité du stade.



d. Promouvoir un développement économique qui s'appuie sur les spécificités et les atouts du territoire

Le commerce :

- Conforter la place de principal pôle économique et d'emplois que constitue Maintenon afin d'affirmer sa position vis-à-vis des pôles commerciaux voisins (Épernon, Gallardon) ;
- Compléter l'offre commerciale afin de mieux répondre aux besoins des Maintenonnais, notamment en permettant l'implantation de nouveaux commerces de proximité, diversifiés ;
- Pérenniser et conforter les deux pôles commerciaux existants :
 - Le commerce du centre-ville ;
 - La zone commerciale (Intermarché).

Le tourisme :

- Développer les activités et les services dans le domaine du tourisme et des loisirs en s'appuyant sur le château, le patrimoine naturel et bâti, les structures hôtelières existantes et l'accessibilité du territoire ;
- Permettre la réalisation d'hébergements hôteliers intermédiaires, afin de compléter l'offre existante. Offrir des possibilités de stationnement pour les camping-cars ;
- Mettre en valeur le potentiel touristique de la commune, en poursuivant et en développant l'organisation d'évènements autour du patrimoine de Maintenon.

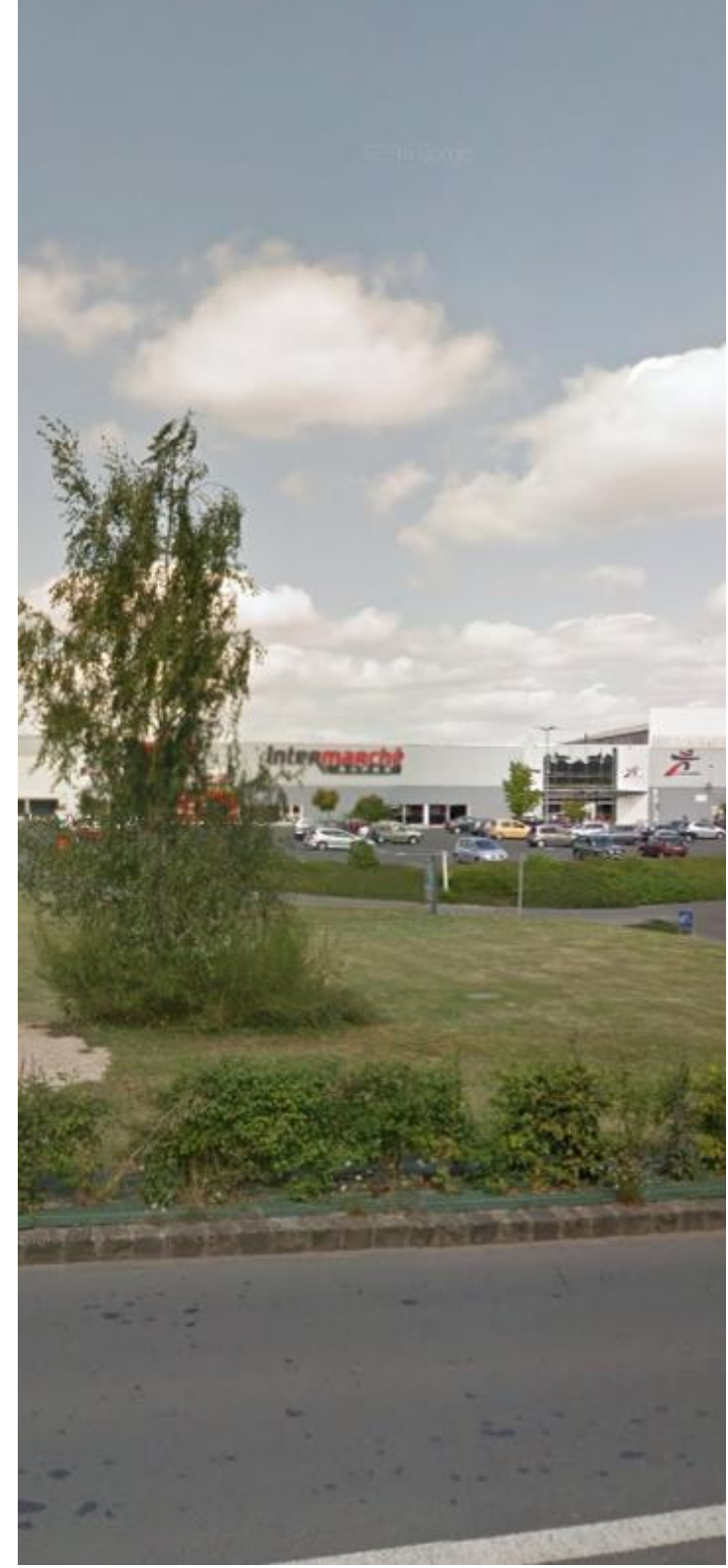


Les zones d'activités :

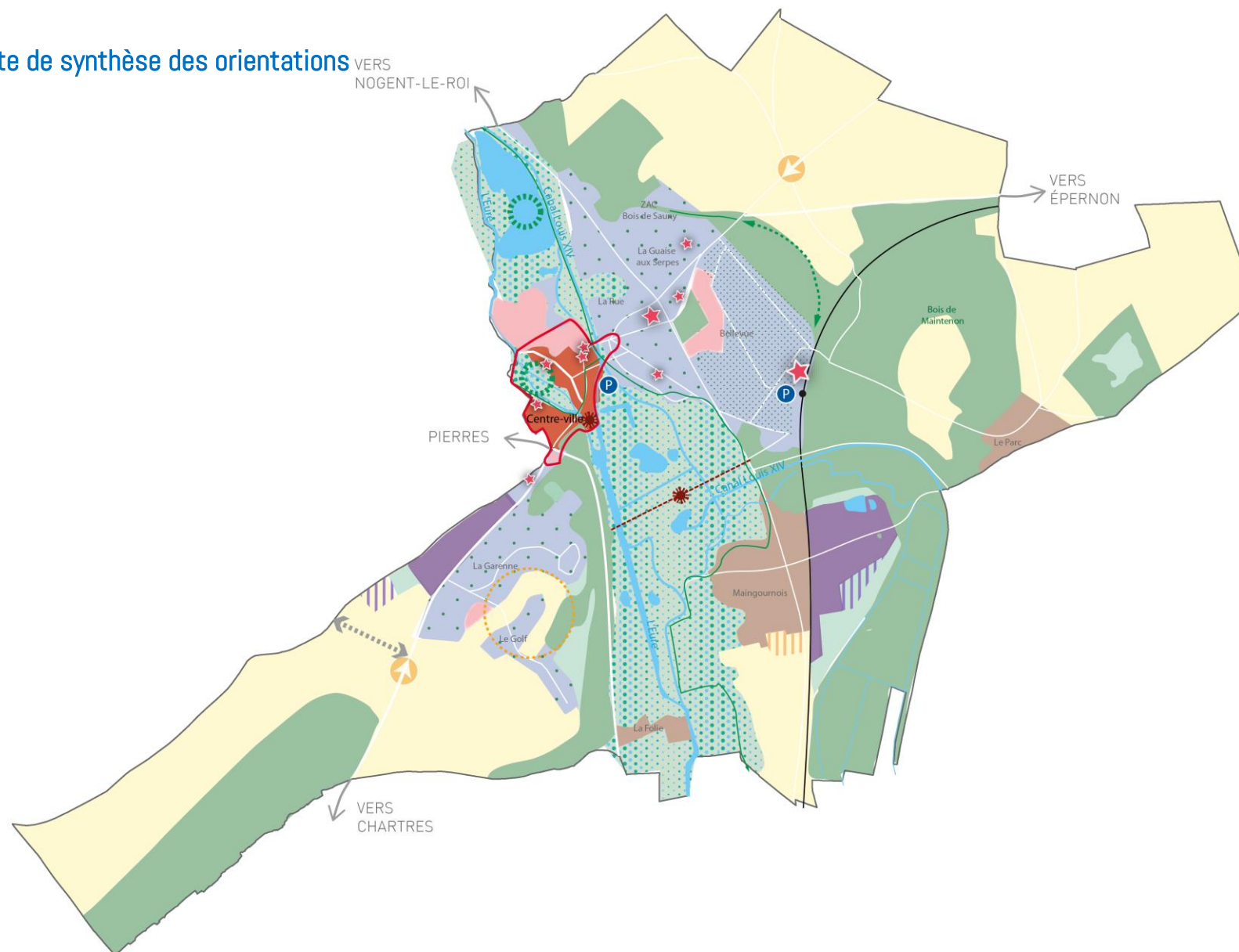
- Conforter les zones d'activités économiques existantes, notamment au travers des enjeux de requalification ;
- Permettre le développement des entreprises, notamment dans la zone d'activités Maingournois-Champarts et le long de la route de Bouglainval ;
- Améliorer les accès aux zones d'activités. À ce titre, la création d'un barreau routier est prévue pour améliorer la desserte de la zone d'activités de Pierres ;
- Favoriser la création de nouveaux emplois compatibles avec le profil des actifs Maintenonnais.

Les activités agricoles

- Définir les conditions nécessaires pour assurer la diversification des activités agricoles : assurer aux agriculteurs des conditions favorables pour assurer la pérennité de leur exploitation évolutive vers une agriculture diversifiée.



Carte de synthèse des orientations



Légende :

1 Une ville bénéficiant d'un héritage historique naturel et bâti remarquable La préservation de la qualité du cadre de vie, propice aux habitants et aux touristes

- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
|  | Viser la meilleure protection des éléments de patrimoine bâti remarquable |  | Protéger les espaces agricoles |  | Entretenir et valoriser les liaisons douces |
|  | |  | Protéger les espaces boisés |  | Créer de nouvelles liaisons douces |
|  | Définir un périmètre du cœur de ville patrimonial : affirmer le dynamisme du centre-ville à travers les activités commerciales / services / équipements et améliorer la qualité des espaces publics |  | Préserver les prairies |  | Aménager et mettre en valeur des espaces naturels majeurs du territoire en espaces de loisirs et de promenade : l'Île aux Cygnes et l'étang des Quinconces et ses abords |
|  | Valoriser le patrimoine bâti du centre-ville (architecture, formes urbaines...) |  | Mettre en valeur les berges de l'Eure tout en protégeant les zones humides |  | Préserver les entrées de ville végétalisées agréables |
| | |  | Garantir la préservation des cœur d'îlot verts au sein de l'espace urbain | | |

2 Une ville à taille humaine animée et équilibrée, offrant un bon niveau d'emplois, d'équipements et de services à ses habitants Un pôle urbain dynamique à l'interface entre l'agglomération chartraine et l'Île-de-France, rayonnant sur un large territoire

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Site de projet de logements |  | Protéger le cadre et la qualité de vie dans les quartiers d'habitations existants |
|  | Site d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle |  | Conserver le cadre résidentiel des hameaux du Parc et de Maingournois |
|  | Conforter les zones d'activités existantes |  | Conforter et améliorer le niveau d'équipement |
|  | Permettre le développement d'entreprises |  | Anticiper les besoins pour les générations futures à long terme : site de réflexions |
|  | Améliorer les accès aux zones d'activités |  | Repenser l'offre en stationnement |