



*Version Septembre 2025*

# Thimert-Gâtelles

## Plan Local d'Urbanisme



## Notice de présentation

Révision allégée n°1

Prescrite le :

Approuvée le :

Groupement

Géostudio (mandataire) / Gama (co-traitant)



# SOMMAIRE

|                                                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU .....</b>                                                                                        | <b>5</b>  |
| <b>A. L'OBJET DE LA PROCEDURE .....</b>                                                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>                                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>C. La procédure .....</b>                                                                                                                | <b>6</b>  |
| <b>PRESENTATION DES EVOLUTIONS.....</b>                                                                                                     | <b>8</b>  |
| <b>A. Introduction.....</b>                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>B. Suppression de la zone 1AUX et de l'OAP du Secteur « Maréchal Leclerc » de la parcelle ZX 25 et la classer en zone agricole .....</b> | <b>9</b>  |
| <b>C. Nouvelle OAP « Maréchal Leclerc » sur les parcelles ZX 18 et ZX 19 et les classer en zone 1AUXa .....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>D. Réglementation écrite de la zone 1AUXa.....</b>                                                                                       | <b>16</b> |
| <b>E. Incidences sur l'environnement.....</b>                                                                                               | <b>17</b> |



# LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

## A. L'OBJET DE LA PROCEDURE

Page | 5

La commune de Thimert-Gâtelles de l'actuelle communauté d'agglomération du Pays de Dreux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10.07.2020.

Les documents de planification sont des pièces réglementaires qui évoluent au fur et à mesure de la vie du document. Pour la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction, il est parfois nécessaire de mettre le plan local d'urbanisme en compatibilité avec le projet.

La procédure de révision allégée du PLU a nécessité une délibération de prescription prise par le Conseil Municipal de Thimert-Gâtelles en date du 2 juillet 2024. Cette délibération précise les modalités de concertation, de publicité et d'affichage induites par la procédure.

Les modalités de concertation attachées à cette procédure et fixées par la commune sont les suivantes :

- Affichage en mairie
- Dossier disponible en mairie

Conformément à l'arrêté pris par le maire de la commune, la présente procédure porte sur l'objet suivant :

- Supprimer l'OAP du Secteur « Maréchal Leclerc » de la parcelle ZX 25 et la classer en zone agricole,
- Positionner la nouvelle OAP « Maréchal Leclerc » sur les parcelles ZX 18 et ZX 19 et les classer en zone 1AUXa.

## B. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette présente procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement graphique, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement écrit, ne rentre pas dans le champ d'application de la révision générale (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

Page | 6

- Ne remet pas en cause les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ;
- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

En effet, le projet de révision allégée porte uniquement sur la modification du règlement graphique afin de transformer une zone agricole en zone ouverte à l'urbanisation pour accueillir une activité économique. Cette ouverture à l'urbanisation entraîne **obligatoirement** la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un règlement écrit.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de la **procédure de révision allégée**.

## C. La procédure

### 1/La notification des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de révision allégée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la révision allégée ».

### 2/L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de révision allégée, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

Page | 7

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

#### C. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Municipal

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...] ».

### **3/Mise en application du PLU révisé**

Après l'approbation du Conseil Municipal, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- Le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- La délibération qui approuve la révision allégée du PLU.



# PRESENTATION DES EVOLUTIONS

## A. Introduction

Depuis plusieurs années, la SCAEL porte le projet d'implantation d'un nouveau GAMM VERT à Thimert-Gâtelles.

Page | 8

Considérant les problématiques inhérentes à son site d'activité actuellement situé à Châteauneuf-en-Thymerais, la capacité d'accueil réduite des locaux, qui ne sont plus aux normes pour accueillir du public et enserrés dans le tissu bâti ancien, dont l'accès et la logistique sont contraints par l'étroitesse de la rue et la proximité immédiate d'une exploitation agricole, il est apparu nécessaire de prévoir la délocalisation de l'enseigne.

Le PLU de la commune de Thimert-Gâtelles approuvé le 10 juillet 2020 prévoit par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Maréchal Leclerc » cette délocalisation, sur la parcelle ZX 25, d'une superficie de 8 300 m<sup>2</sup> classée en 1AUX, en sortie de la zone d'activité.

Une ligne électrique traversant la parcelle en diagonale, l'accès directement par la D928 n'étant pas judicieux en matière de sécurité et de fluidité de trafic, il a été demandé par la SCAEL de déplacer la localisation du projet en continuité du Carrefour Market.



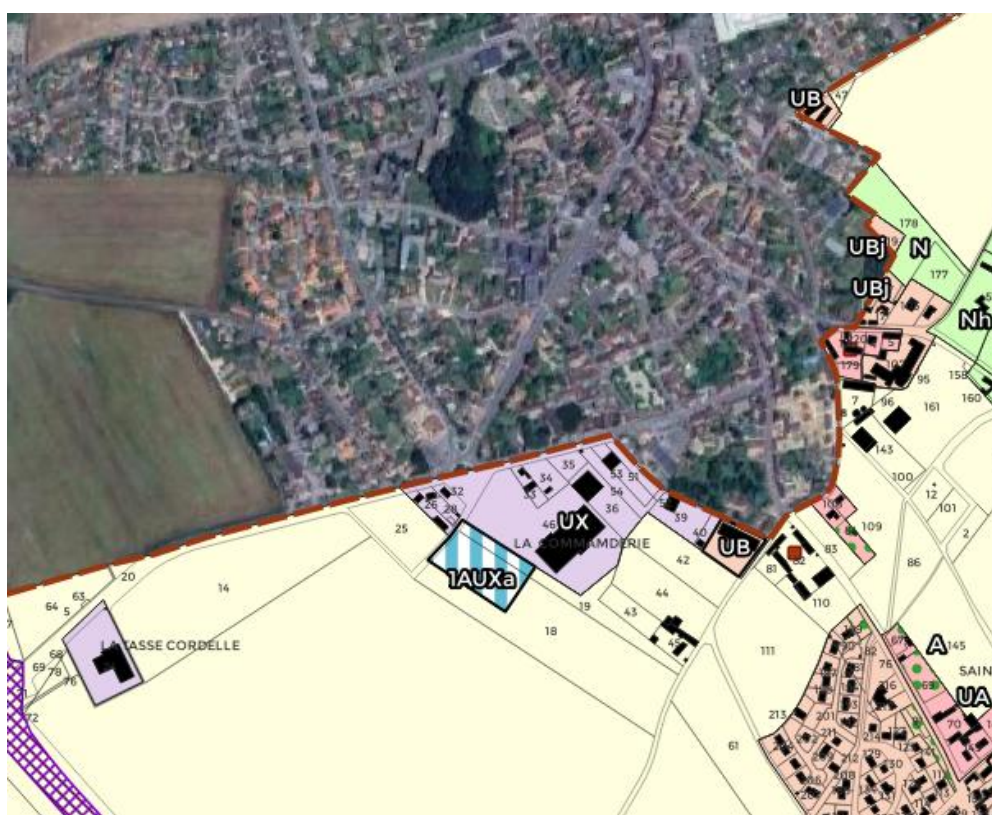
## B. Suppression de la zone 1AUX et de l'OAP du Secteur « Maréchal Leclerc » de la parcelle ZX 25 et la classer en zone agricole

La zone 1AUX (8 300m<sup>2</sup>) du PLU sera supprimée ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concerne. Cette zone passera en zone agricole (A).

Page | 9

Le nouveau projet nécessite la création d'une zone 1AUXa de l'autre côté de l'impasse de la route du Mans sur les parcelles ZX18 et ZX19 pour une surface de 8 300m<sup>2</sup> à proximité immédiate d'une autre surface commerciale.

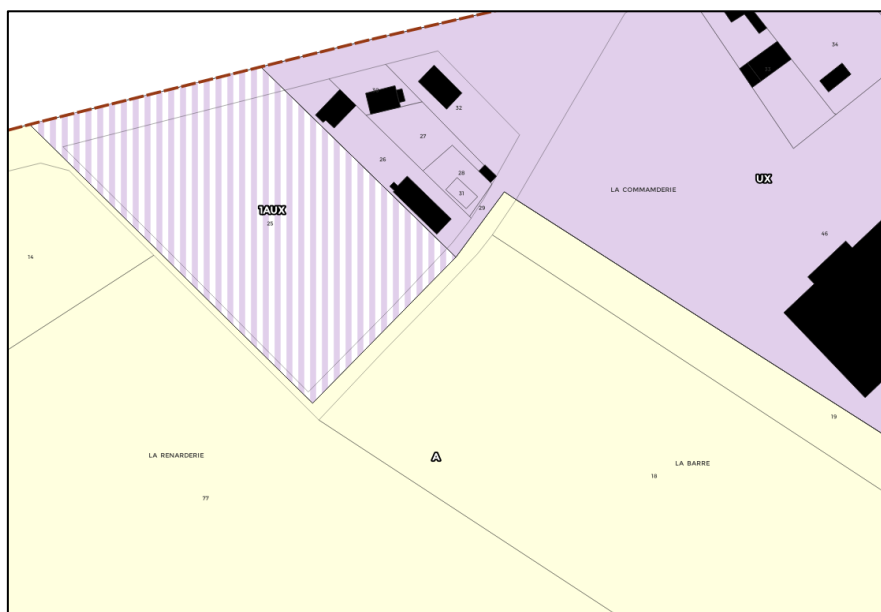
Le secteur est situé au nord de la commune dans la continuité du centre-ville de Châteauneuf-en-Thymerais.



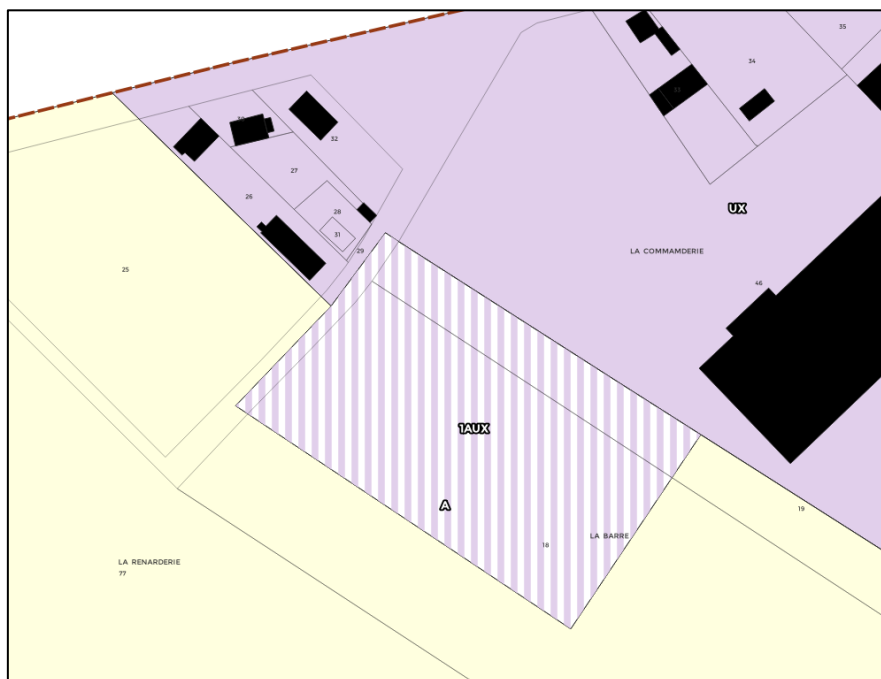
Situation de la zone 1AUXa

Les règles attendues sur ce secteur seront en partie différentes des règles de la zone 1AUX, il a donc été décidé de créer une zone 1AUXa avec son propre règlement écrit.

➡ **Extrait du zonage avant révision allégée**



➡ **Extrait du zonage après révision allégée**



## C. Nouvelle OAP « Maréchal Leclerc » sur les parcelles ZX 18 et ZX 19 et les classer en zone 1AUXa

La création de la zone 1AUXa a engendrée la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en respectant l'organisation générales des OAP du PLU actuel.

Page | 11

### Contexte et évolution

Le secteur « Route du Mans » s'inscrit en entrée du bourg de Châteauneuf-en-Thymerais, limitrophe de la commune. L'aménagement de cette zone se justifie par les besoins de l'enseigne Gamm Vert Village de se délocaliser, considérant les problématiques inhérentes à son site d'activité actuellement situé à Châteauneuf-en-Thymerais : la capacité d'accueil réduite des locaux, qui ne sont plus aux normes pour accueillir du public et enserrés dans le tissu bâti ancien, dont l'accès et la logistique sont contraints par l'étroitesse de la rue et la proximité immédiate d'une exploitation agricole. Le secteur de projet en l'espèce est déjà viabilisé, s'inscrivant dans la continuité immédiate de la zone d'activité qui s'étend sur les deux communes, et bénéficie de surcroît d'un accès rapide à la rue Maréchal Leclerc matérialisant la RD928.





**Vue sur le site depuis la route du Mans****Vue sur le site depuis Carrefour Market**

*Source : Google Street View*

La mise en place d'une zone 1AUXa entraîne obligatoirement la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

| Parcelles | Adresse       | Nature du projet | Superficie           | Phasage     | Zonage |
|-----------|---------------|------------------|----------------------|-------------|--------|
| ZX 18     | Route du Mans | Commerce         | 8 300 m <sup>2</sup> | Court Terme | 1AUX   |

**L'OAP nouvellement créée sur la zone 1AUXa vise à :**

- Favoriser le développement économique en répondant aux besoins d'une activité existante ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Par ailleurs, ce projet s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied...) ;
- L'approche d'une certaine qualité environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

Page | 13

## Principes d'aménagement de l'OAP créée



### Principes d'accessibilité, desserte, stationnement



Voie de desserte du site à créer



Laisser une possibilité d'accès vers le Carrefour Market

### Principes d'orientations paysagères



Strates végétales à créer



Soigner la qualité paysagère du site sur la route du Mans

### Principes d'orientations programmatiques, échéancier et phasage



Périmètre de l'OAP



Secteur à dominante commerciale



Assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain : hauteur, implantation, style architectural, vis-à-vis...

Révision allégée n°1 - Notice de présentation des modifications apportées et justifications

PLU de Thimert-Gâtelles

### Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions règlementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone 1AUXa.

### Qualité de l'insertion paysagère :

Page | 14

Les règles sont celles du règlement de la zone 1AUXa, principalement à l'article 4.

Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via notamment un traitement végétalisé en limites séparatives. Des zones tampons végétalisées en limite des espaces agricoles et résidentiels, d'une profondeur de 5 m minimum, devront être maintenues. En outre, en dehors de l'emprise des nouvelles constructions, des aires de stockage, de stationnement ou des zones de circulation, le projet devra prévoir un traitement paysager pour les espaces restants qui seront à minima enherbés.

### Qualité environnementale et prévention des risques :

Le secteur présente une moindre qualité environnementale, étant donné sa destination agricole actuelle. Il est opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, aussi sont demandés un traitement végétalisé sur les limites séparatives et l'aménagement d'espaces paysagers.

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement de la zone 1AUXa.

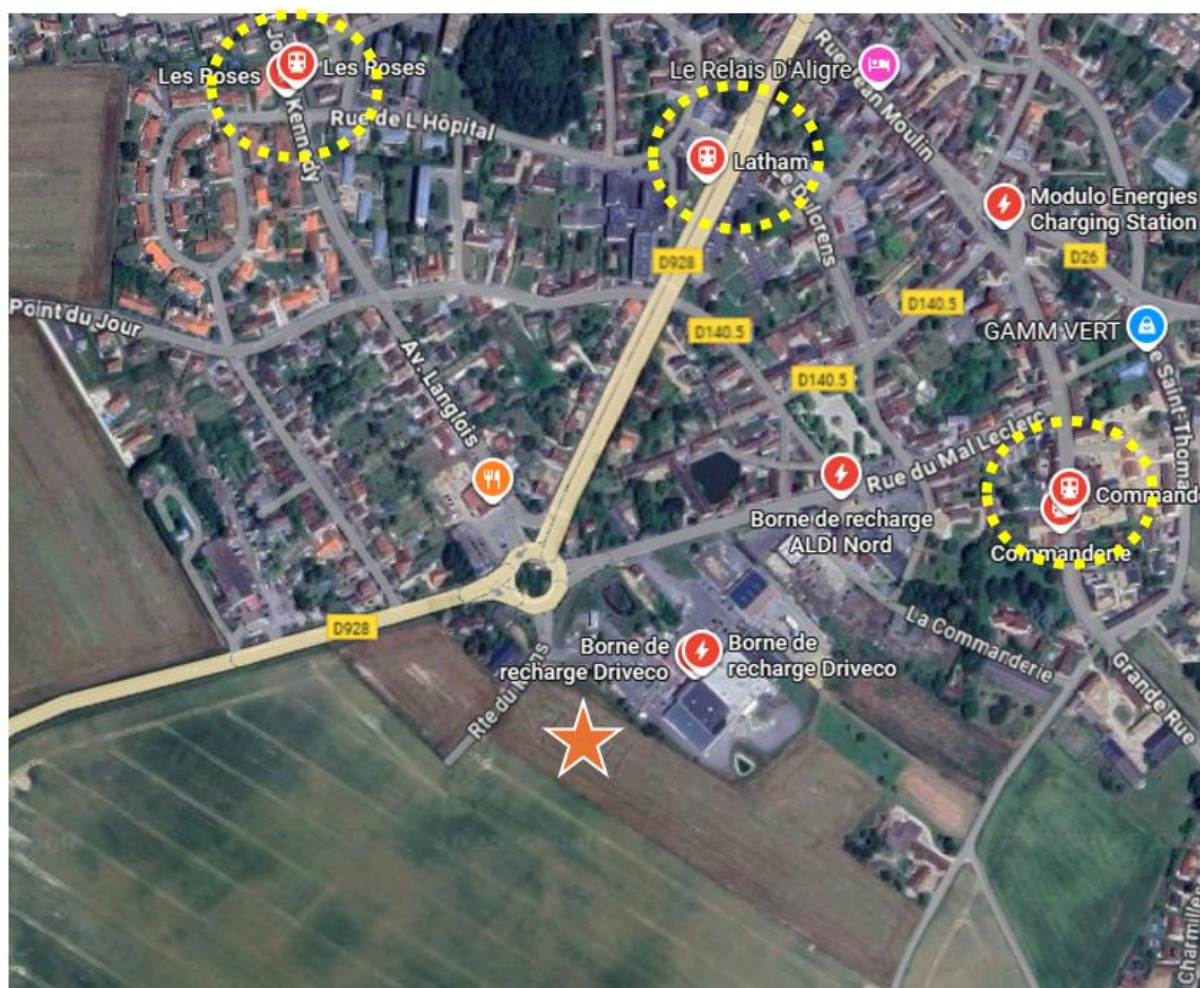
### Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement devra être adapté aux besoins de l'entreprise et s'effectuera en dehors des voies publiques. Le projet devra développer du stationnement pour les visiteurs et les livraisons afin d'anticiper toute gêne de la circulation automobile. Le règlement de la zone 1AUXa fixe les obligations en matière de stationnement, y compris pour les modes actifs.

### Desserte par les transports en commun :

L'arrêt de bus le plus proche se situe dans le bourg de Châteauneuf-en-Thymerais.





-  Arrêt de bus
-  Site projet

#### Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant. L'accès véhicules sera possible depuis la route du Mans. Les conditions de réalisation d'un éventuel accès via Carrefour Market devront assurer la sécurité des employés et visiteurs et prendre en compte la fluidité du trafic.

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte possible par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité, situés à proximité. Il est donc obligatoire de se raccorder à ces réseaux existants.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces : rétention et/ou infiltration des eaux pluviales, adaptées à l'opération et au terrain, tels que bassins de retenue d'eaux pluviales, cuves enterrées ou non, noues, drainage, revêtements d'aires de stationnement perméables...



## D. Réglementation écrite de la zone 1AUXa

Le règlement écrit de la zone 1AUXa reprend en grande partie le règlement de la zone 1AUX.

Synthèse des règles de la zone 1AUX

Page | 16

| Thématique                         | Réglementation                                                                                                                   |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emprise au sol                     | 70% maximum de l'unité foncière                                                                                                  |
| Coefficient de pleine terre        | 25%                                                                                                                              |
| Hauteur                            | 12m au faîtage maximum                                                                                                           |
| Implantation par rapport aux voies | 10m minimum                                                                                                                      |
| Traitement environnemental         | 25% minimum de coefficient de pleine terre<br>1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créée               |
| Stationnement                      | Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. |

Synthèse des règles de la zone 1AUXa créée par la révision allégée

| Thématique                         | Réglementation                                                                                                                          |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emprise au sol                     | 70% maximum de l'unité foncière                                                                                                         |
| Coefficient de pleine terre        | <b>40%</b>                                                                                                                              |
| Hauteur                            | 12m au faîtage maximum                                                                                                                  |
| Implantation par rapport aux voies | 10m minimum                                                                                                                             |
| Traitement environnemental         | 25% minimum de coefficient de pleine terre<br><b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créée</b>               |
| Stationnement                      | <b>Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.</b> |

On retrouve en rouge les seules différences entre le règlement écrit de la zone 1AUX et le règlement écrit de la zone 1AUXa créée lors de cette révision allégée.

**L'objet de cette évolution entre bien dans le cadre de la procédure de révision allégée, car il entre bien dans les cas mentionnés aux articles L.153-36 et suivants.**

## **E. Incidences sur l'environnement**

Les incidences de la procédure sur l'environnement sont présentées au sein du document d'examen au cas par cas, complété des annexes composées de l'auto-évaluation et des documents graphiques servant à illustrer le document d'examen au cas par cas.



