

**Thimert-Gâtelles**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :  
19 février 2019

Enquête publique :  
Du 16 septembre au 18 octobre 2019

Approuvé le :  
10 juillet 2020

Mairie de Thimert-Gâtelles  
1 place de la Mairie  
28170 Thimert-Gâtelles  
Tel: 02 37 51 60 91  
[mairie.thimert-gatelles@wanadoo.fr](mailto:mairie.thimert-gatelles@wanadoo.fr)





## **SOMMAIRE**

AVANT-PROPOS .....	3
AXE 1 : ENCADRER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE DE THIMERT-GATELLES AU SEIN DU POLE CHATEAUNEUF-EN-THYMERAS – THIMERT-GATELLES – TREMBLAY-LES-VILLAGES .....	6
AXE 2 : PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL .....	8
AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET AMELIORER LES SERVICES A LA POPULATION .....	10
AXE 4 : ASSURER UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS.....	12

## **AVANT-PROPOS**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, il définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le PADD définit les orientations générales 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 retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement, tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers. En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

De même, la réalisation du PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

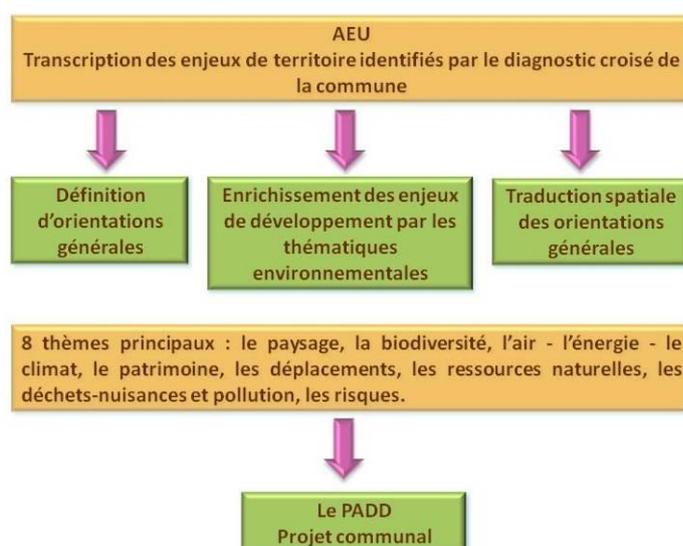
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

### **Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU**

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative,
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune,
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune,
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

#### Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®



Source : Direction Développement Durable et des contractualisations – Agglo du Pays de Dreux

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration du PLU pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Par ailleurs, la commune de Thimert-Gâtelles a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a

été décidé de programmer une réunion publique avec les habitants et une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

### **Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Thimert-Gâtelles, il a été défini quatre grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- *Axe 1 : Encadrer la dynamique démographique de Thimert-Gâtelles au sein du pôle Châteauneuf-en-Thymerais – Thimert-Gâtelles – Tremblay-les-Villages ;*
- *Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural ;*
- *Axe 3 : Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population ;*
- *Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.*

Ces quatre grands axes devront être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces quatre grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. *Définition de l'axe ;*
2. *Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Thimert-Gâtelles*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

## Axe 1 : Encadrer la dynamique démographique de Thimert-Gâtelles au sein du pôle Châteauneuf-en-Thymerais – Thimert-Gâtelles – Tremblay-les-Villages

### Constats

Thimert-Gâtelles est un lieu de vie rurale, constitué de plusieurs atouts, qui forme avec les communes voisines de Châteauneuf-en-Thymerais et Tremblay-les-Villages, un pôle dynamique au sein du territoire de l'Agglomération du Pays de Dreux.

La commune se compose de plusieurs grands secteurs bâtis, soit 17 hameaux. En termes d'objectifs d'aménagement pour la décennie à venir, il s'agit de cibler les opportunités en priorité dans les hameaux dotés de commerces et services et ceux dont la situation stratégique, à l'intersection des axes intercommunaux importants (existants et en projet), permettrait une ouverture à l'urbanisation raisonnée.

Aujourd'hui, Thimert-Gâtelles demeure une commune attractive qui se doit de conserver une certaine dynamique démographique afin d'assurer le maintien de son tissu économique et social. Un objectif qui passe par une politique du logement qui se veut être en cohérence avec les capacités de la commune à absorber une nouvelle croissance démographique, tout en veillant à préserver les milieux naturels du territoire.

Au cours des dernières décennies, la commune a vu apparaître de nombreuses constructions nouvelles à vocation d'habitations mais également à vocation économique. De fait, le projet de PLU prévoit d'encadrer la dynamique démographique de façon hiérarchisée et cohérente entre le bourg et les différents hameaux de la commune.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
<b>Encadrer la croissance démographique à travers une production maîtrisée de logements</b>	Rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses ». Soutenir le renouvellement urbain et la diminution de la résidence secondaire (au global, environ une quinzaine de logements sur dix ans).
<b>Veiller à l'adéquation entre l'évolution de la population et les services et équipements communaux</b>	Maîtriser le développement communal pour assurer le bon fonctionnement des équipements communaux (notamment l'école) et anticiper les besoins en développement des structures existantes.
<b>Limitier la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation</b>	Préserver l'activité agricole de l'étalement urbain. Au total, la consommation d'espaces pour la décennie à venir représente environ <b>3,10 ha</b> pour l'habitat et <b>4,94 ha</b> pour l'activité économique, pour une modération de <b>3,43 ha</b> par rapport à la consommation foncière de la décennie précédente.

### Axe 1 : Encadrer la dynamique démographique

#### Orientations d'aménagement

- Encadrer la croissance démographique à travers une production maîtrisée de logements

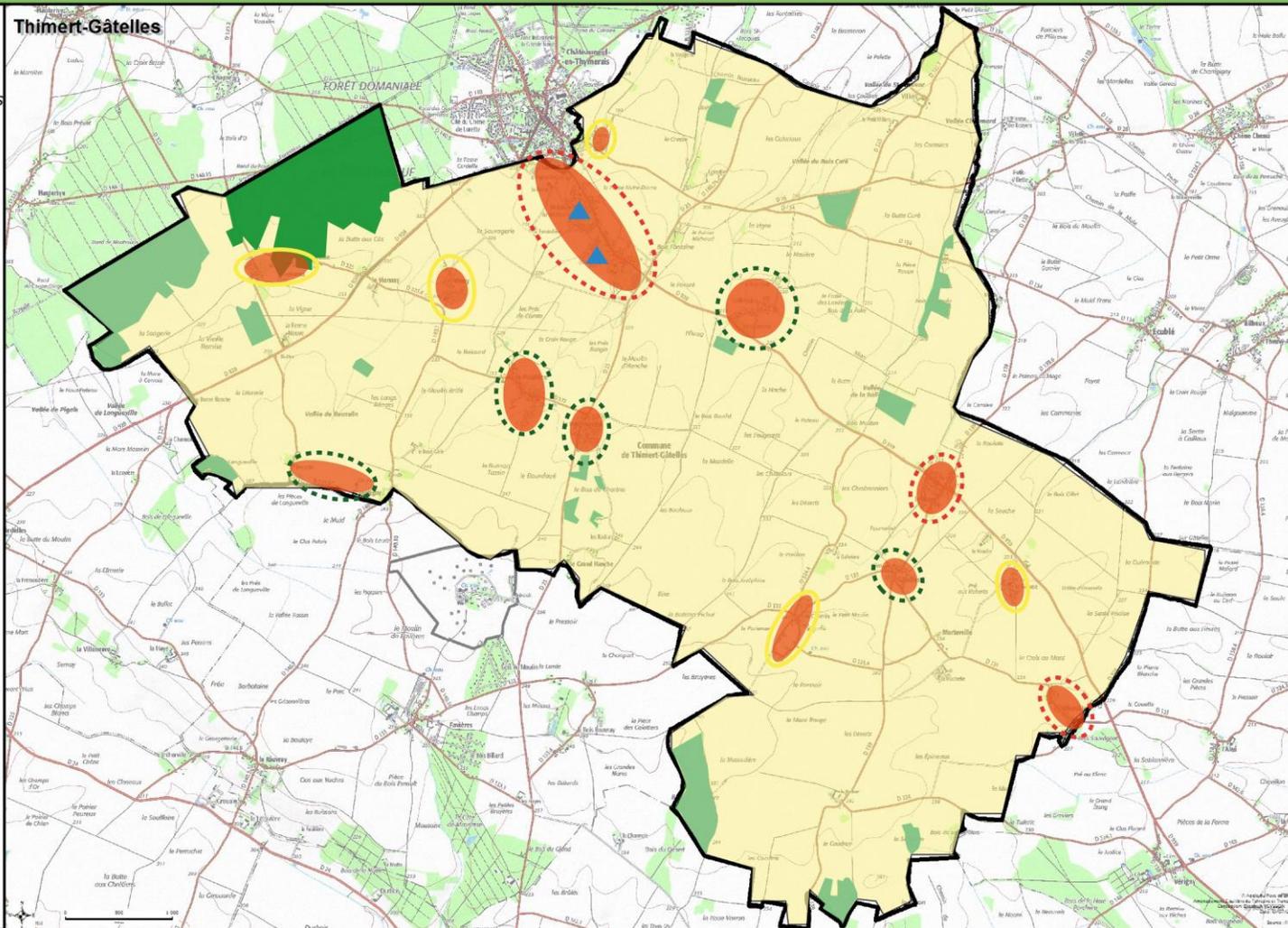
-  Densifier l'espace bâti et ouvrir à l'urbanisation de manière maîtrisée
-  Densifier l'espace bâti
-  Hameaux à maintenir dans leur forme actuelle

-Veiller à l'adéquation entre l'évolution de la population, les services et les équipements communaux

-  Assurer le bon fonctionnement des équipements publics

#### Occupation du sol

-  Espace agricole à préserver
-  Espace bâti
-  Forêt Domaniale de Châteauneuf
-  Forêt



Source : SIG Agglo du Pays de Dreux

## Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural

### Constats

Thimert-Gâtelles se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, à la limite de l'entité paysagère de la Beauce. Ainsi, de grandes parcelles agricoles recouvrent la majeure partie du territoire communal et les boisements sont limités, même si le principal espace naturel à l'échelle communale demeure la Forêt domaniale de Châteauneuf, dont une partie s'étend au niveau de la frange Ouest de la commune.

Par conséquent, la commune de Thimert-Gâtelles se distingue par trois grandes unités paysagères : les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces bâtis.

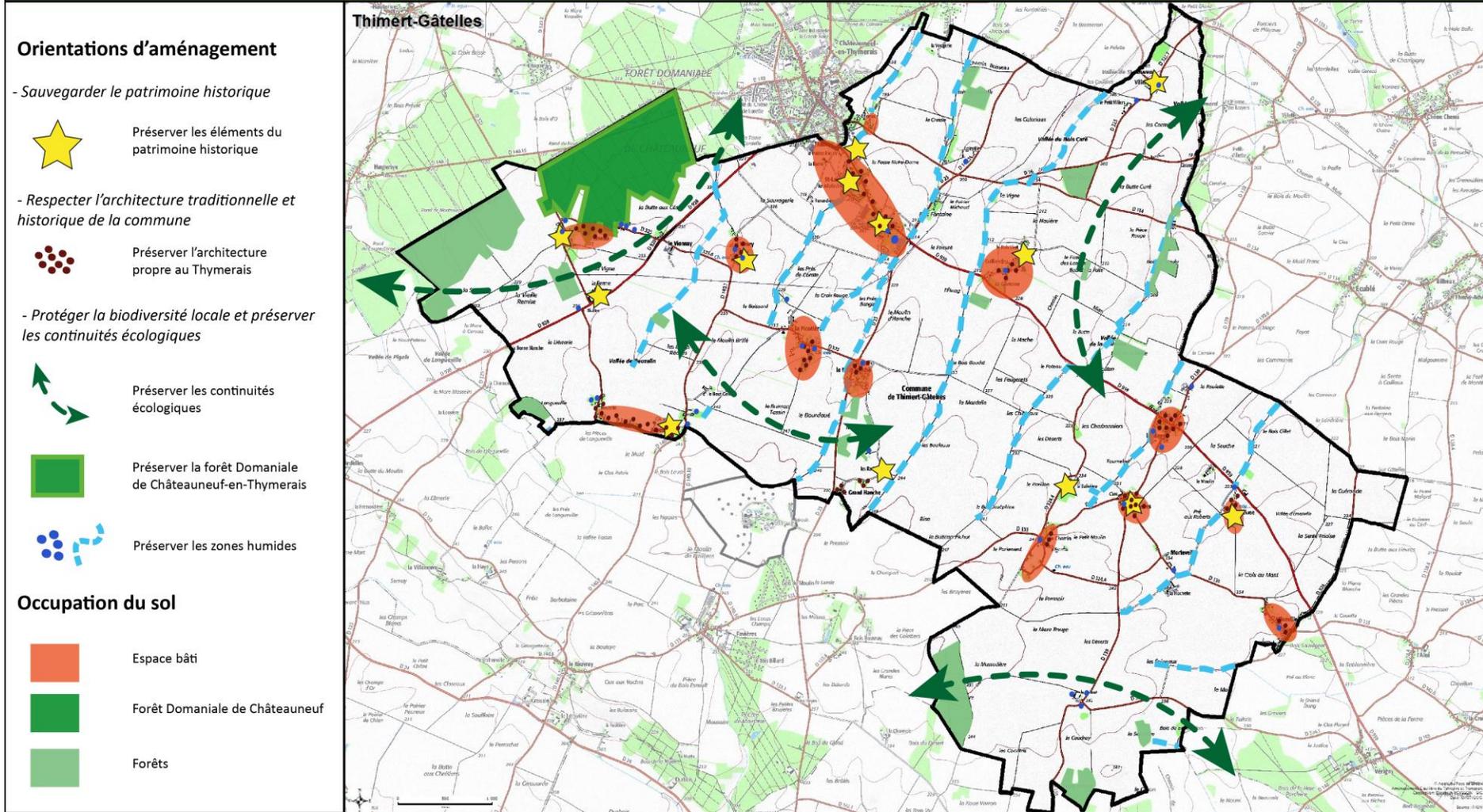
Les caractéristiques architecturales de ces deux entités paysagères au sein desquelles s'inscrit la commune, se retrouvent dans le tissu bâti ancien thimerois. Ainsi, le bourg de Thimert se compose à la fois d'un patrimoine bâti caractéristique des communes rurales avec des longères à la confluence des différentes trames viaires et une implantation bâtie en bord de voirie, mais également caractéristique du paysage du Thymerais avec des maisons longilignes de faible hauteur en pierre (silex) ayant un toit en tuiles mécaniques ou des tuiles plates de pays.

Par ailleurs, de nombreux édifices d'importance sont présents sur l'espace communal. Au premier rang de ce patrimoine figurent deux églises classées aux Monuments Historiques (MH) : l'église Saint-Pierre de Thimert et l'église Saint-Blaise de Gâtelles. Enfin, des maisons de maîtres ainsi que d'anciennes fermes subsistent toujours à Thimert-Gâtelles.

Le développement à venir de la commune ne doit pas remettre en question l'existence du patrimoine architectural. Il est impératif que sa préservation soit intégrée au centre des réflexions communales.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
<b>Préserver les paysages d'openfield et du Thymerais qui font l'identité de la commune</b>	Renforcer le traitement des franges urbaines en assurant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles, notamment au travers de la prescription de règles pour le traitement des limites séparatives.
<b>Protéger la biodiversité locale et préserver les continuités écologiques</b>	Préserver la Forêt domaniale de Châteauneuf, couverte par une zone du réseau Natura 2000 dont deux sites concernent la commune. Préserver les espaces boisés de la commune. Préserver les milieux humides (mares, cours d'eau temporaires). Protéger l'ensemble des continuités écologiques présentes sur le territoire communal.
<b>Sauvegarder le patrimoine historique</b>	Préserver les éléments du patrimoine historique notamment religieux.
<b>Respecter l'architecture traditionnelle et historique de la commune</b>	Préserver l'architecture propre au Thymerais et aux villages agricoles en fixant des règles qui suivent des principes architecturaux et urbains. Permettre les formes d'habitat économe en énergie et la production domestique d'énergie renouvelable dans le respect du paysage environnant (bâti, naturel et agricole).

## Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural



Source : SIG Agglo du Pays de Dreux

### Axe 3 : Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population

#### Constats

Thimert-Gâtelles est une commune rurale dynamique. Ceci s'explique par sa situation géographique stratégique et notamment au travers du passage de la D928 et la D939 qui permettent de relier les bassins de vie et d'emplois de Dreux et de Chartres. Cette position, à laquelle s'ajoute un cadre de vie rural et calme, a permis l'implantation sur la commune de nombreux ménages depuis quelques années.

Par ailleurs, la commune bénéficie de la présence de nombreuses entreprises, ainsi que de commerces et services de proximité qui représentent un certain nombre d'emplois. La commune tire également avantage de sa position limitrophe avec Châteauneuf-en-Thymerais qui est un pôle secondaire à l'échelle du drouais.

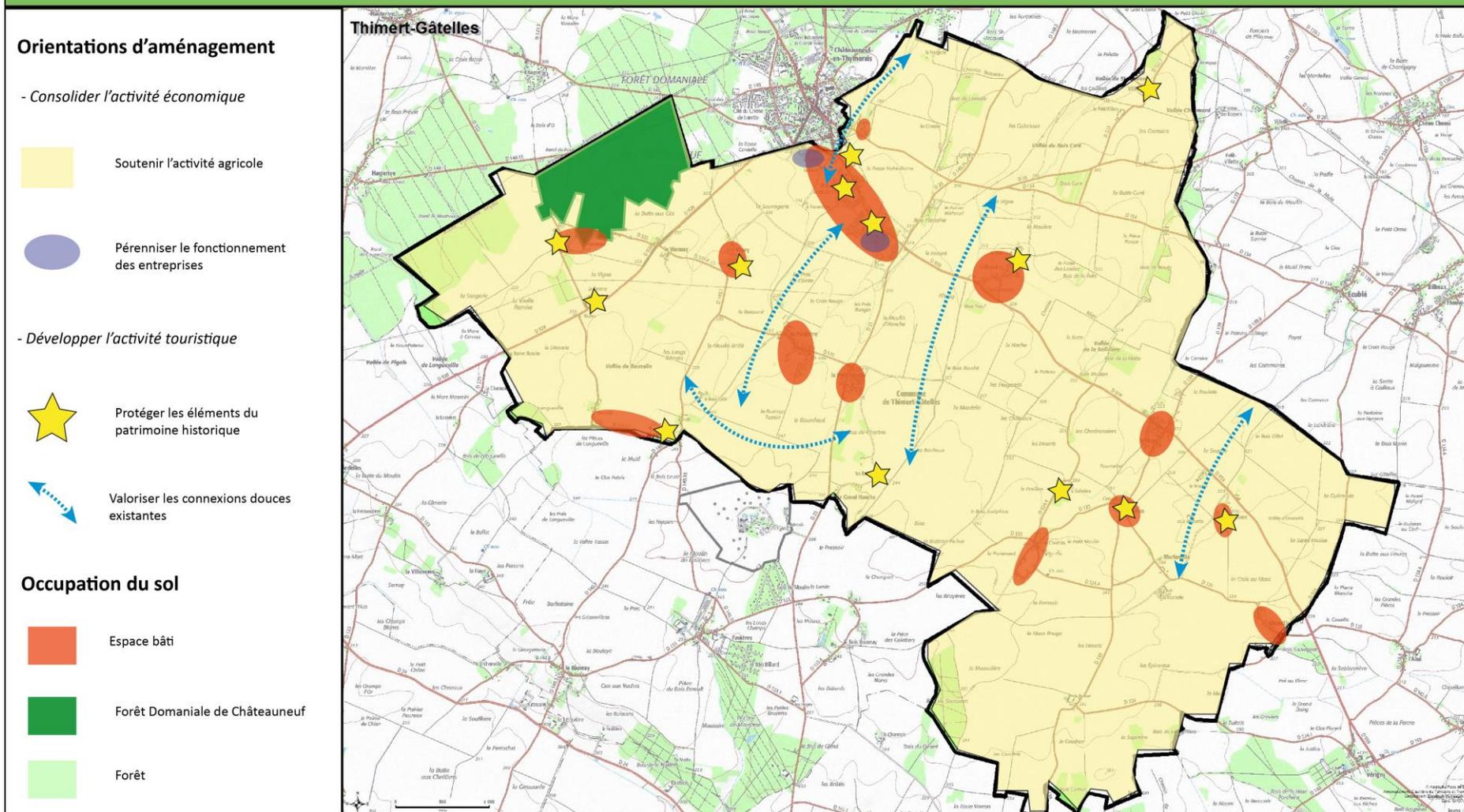
Le développement du réseau numérique est en cours à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir. Il constitue un outil certain pour le bon fonctionnement des entreprises et de ce fait un réel atout pour l'attractivité du territoire. Sur le territoire communal de Thimert-Gâtelles, l'aménagement de la fibre optique à l'abonné doit être entrepris entre 2017 et 2022, au plus tard.

En matière de tourisme, la présence de la Forêt domaniale, le patrimoine architectural communal, l'existence d'un gîte et la proposition de quelques activités (des parcours VTT, un centre équestre, des cours collectifs ou individuels dans une pension canine et féline) permettent l'existence d'une activité touristique, certes relativement modeste.

En revanche, l'activité agricole est bien implantée sur le territoire de la commune. En effet, le nombre de sièges d'exploitation (32 en 2010) est nettement plus important que celui relevé en moyenne sur les communes du Thymerais et la surface agricole utile moyenne par exploitation est en hausse par rapport au début des années 2000 et demeure supérieure à celles des territoires voisins.

<b>Objectifs</b>	<b>Orientations</b>
<b>Soutenir l'activité agricole et économique locale</b>	<p>Pérenniser le fonctionnement des entreprises en place et encadrer leur développement, notamment de l'entreprise Futurol.</p> <p>Soutenir l'activité agricole en protégeant les terres agricoles de l'étalement de l'urbanisation et en permettant l'évolution de cette activité (diversification du bâti dans la continuité de l'activité de production : hébergement, vente à la ferme...).</p> <p>Exploiter le développement du Très Haut Débit et l'installation de la fibre optique devant intervenir avant 2022 à Thimert-Gâtelles.</p> <p>À ce jour, il n'est pas connu de projet concernant les réseaux d'énergie, c'est pourquoi ils ne font mention d'aucune orientation.</p>
<b>Développer l'activité touristique</b>	<p>Développer l'activité touristique présente sur le territoire communal et permettre son développement.</p>

### Axe 3 : Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population



Source : SIG Agglo du Pays de Dreux

## Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

### Constats

Le territoire communal de Thimert-Gâtelles est traversé par deux axes routiers importants, d'échelles interdépartementale et interrégionale, permettant à la commune d'être directement connectée aux pôles urbains voisins de Dreux et de Chartres et indirectement connectée à l'Île-de-France. Il s'agit de la D928 qui permet de rejoindre rapidement le pôle de Dreux-Vernouillet, et de la D939 qui permet de rejoindre le pôle de Chartres (au Sud) et le département de l'Eure (au Nord).

La présence de ces axes routiers explique le dynamisme démographique connu à l'échelle communale depuis plusieurs années. Le cadre de vie rural et calme associé à une situation géographique facilitant l'accès aux grands pôles voisins à commencer par le pôle rural de proximité de Châteauneuf-en-Thymerais, constitue un réel attrait pour les habitants du territoire ou ceux désirant s'y installer.

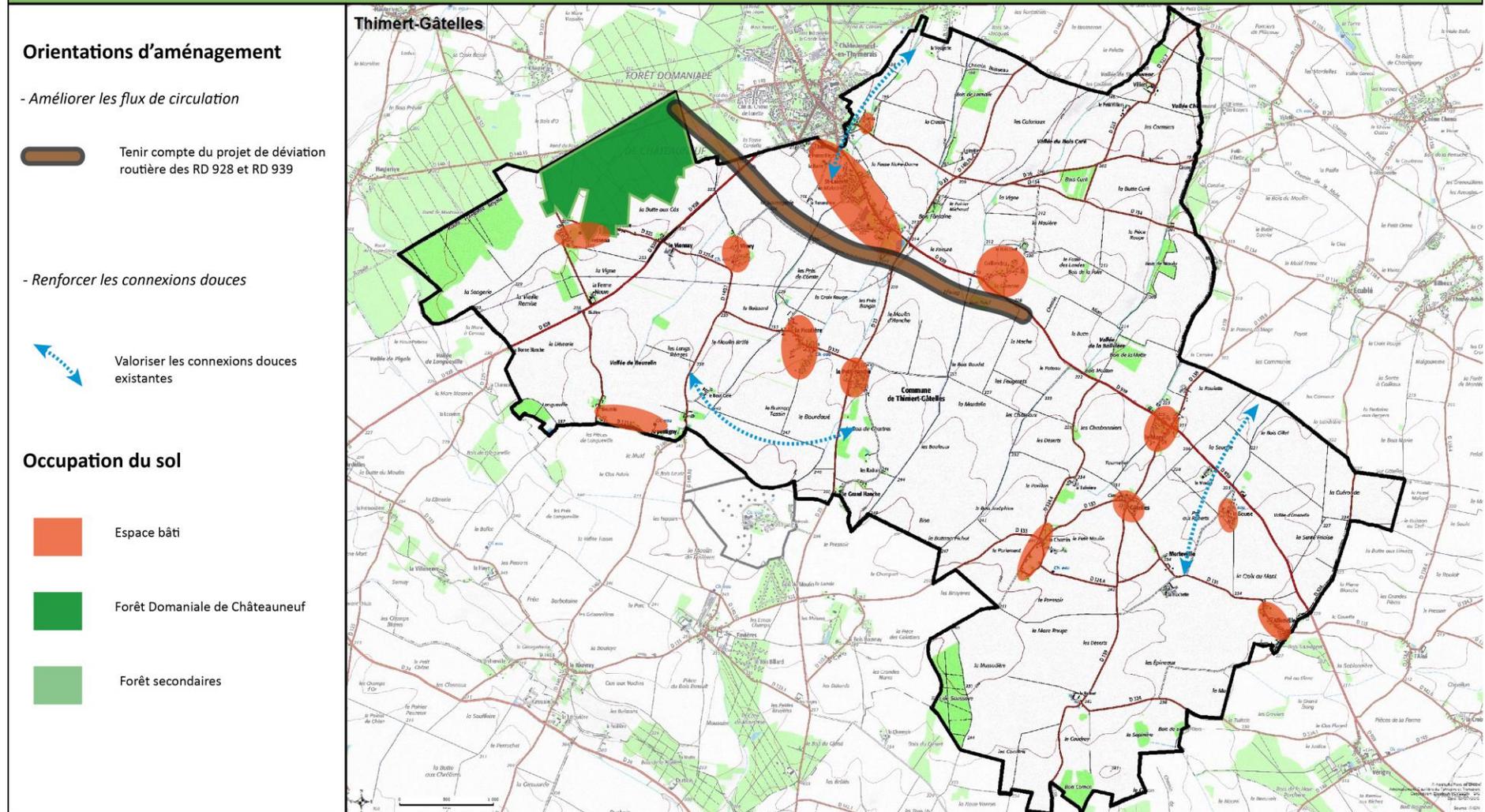
Par ailleurs, ces deux départementales interrégionales D928 et D939 sont également un gage pour le dynamisme économique de la commune. Grâce au projet de la déviation de Châteauneuf-en-Thymerais actuellement en cours, les flux de circulation qui pouvaient engendrer des nuisances au sein de la commune vont être redirigés.

Outre ces deux axes routiers, la commune possède quelques liaisons inter-hameaux desservant les secteurs urbanisés du territoire. Ainsi, la D323, la D140, la D324, la D139 et la D133 permettent, d'un côté de relier les hameaux de la commune entre eux, et d'un autre côté de rejoindre les territoires voisins.

Par ailleurs, Thimert-Gâtelles possède un certain nombre de chemins ruraux, qui avec les chemins et sentiers de la Forêt domaniale de Châteauneuf, constituent un réseau de liaisons douces qui peuvent être propices aux balades, et qui peuvent consolider le maillage de liaison entre les différents hameaux et de connexion avec les territoires voisins. Il s'agit, dans l'avenir, de maintenir ces connexions.

<b>Objectifs</b>	<b>Orientations</b>
<b>Assurer un bon fonctionnement des réseaux et de leur usage</b>	Prendre en compte le réseau viaire et les transports en commun dans le développement de l'urbanisation. Tenir compte du projet de déviation porté par le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir et devant désengorger le trafic routier notamment dans le bourg de Thimert.
<b>Renforcer les connexions douces</b>	Au travers des projets d'aménagement futurs, conforter le maillage de cheminements pour piétons et cycles notamment en valorisant les connexions douces existantes avec les communes du Thymerais.
<b>Aider au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture</b>	Orienter les habitants de la commune vers les transports en commun et le Transport à la Demande (TAD) en prenant en compte dans l'aménagement de l'espace communal les arrêts déployés.

## Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements



Source : SIG Agglo du Pays de Dreux