



Copyright

Thimert-Gâtelles

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
I. LES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT.....	5
A. Le secteur « Poirier Fleury ».....	5
B. Le secteur « Menuiserie »	8
II. LES SECTEURS EN DENSIFICATION.....	11
A. Les secteurs nécessitant une identification de leur potentiel de construction	11
B. Le secteur « Gâtelles »	14
C. Le secteur « Le Beuzelin »	17
III. LES SECTEURS EN EXTENSION	20
A. Le secteur « Le Mage ».....	20
B. Le secteur « Affonville »	23
C. Le secteur « Futurol ».....	26
D. Le secteur « Maréchal Leclerc »	29

DISPOSITIONS GENERALES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme, elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle, en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. ».

Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte 9 secteurs d'OAP, qui concernent des secteurs identifiés au plan de zonage et qui définissent les principes d'aménagement, de desserte et d'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager de la commune.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

L'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme indique : « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. ».*

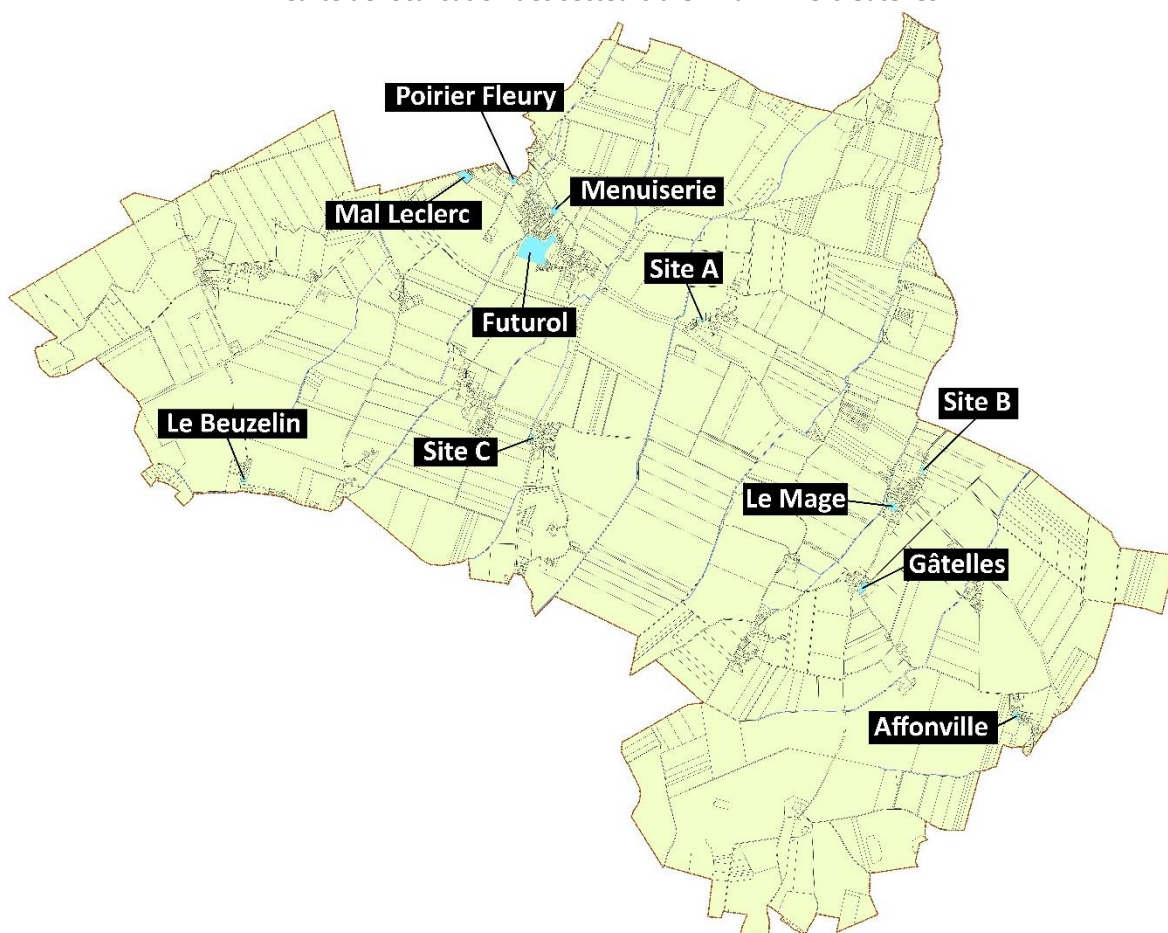
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément aux articles L. 151-6 et L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'urbanisme, les OAP du PLU de Thimert-Gâtelles visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Ces orientations d'aménagement concernent :

- 2 secteurs en renouvellement :
 - Le secteur « Poirier Fleury »
 - Le secteur « Menuiserie »
- 3 secteurs en densification :
 - Un secteur regroupant plusieurs sites présentant un petit potentiel de constructibilité
 - Le secteur « Le Beuzelin »
 - Le secteur « Gâtelles »
- 4 secteurs en extension :
 - Le secteur « Le Mage »
 - Le secteur « Affonville »
 - Le secteur « Futurol »
 - Le secteur « Maréchal Leclerc »

Les OAP définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Carte de localisation des secteurs d'OAP à Thimert-Gâtelles



Source : Système d'Information Graphique (SIG) de l'Agglo du Pays de Dreux

I. LES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT

A. LE SECTEUR « POIRIER FLEURY »

Contexte et évolution

Limitrophe de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, cet espace de 3 520 m² profite de la proximité immédiate de ce bourg et s'inscrit dans la continuité du tissu bâti. Le terrain est actuellement occupé par un ancien poulailler et de la végétation. Il est bordé au Sud par des champs.



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site



Source : Google Street View

La réappropriation du site constitue une opportunité pour requalifier l'entrée de ville et diversifier l'offre de logements sur la commune, d'autant que les services et commerces du bourg de Châteauneuf-en-Thymerais sont accessibles à moins de 10 min à pieds. Le projet prévoit ainsi la démolition du bâtiment agricole pour la réalisation sur le long terme d'une résidence seniors, d'une capacité minimum de 10 logements.

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
ZX41	La Commanderie	Résidence seniors	3 520 m ²	10	Long terme	UB

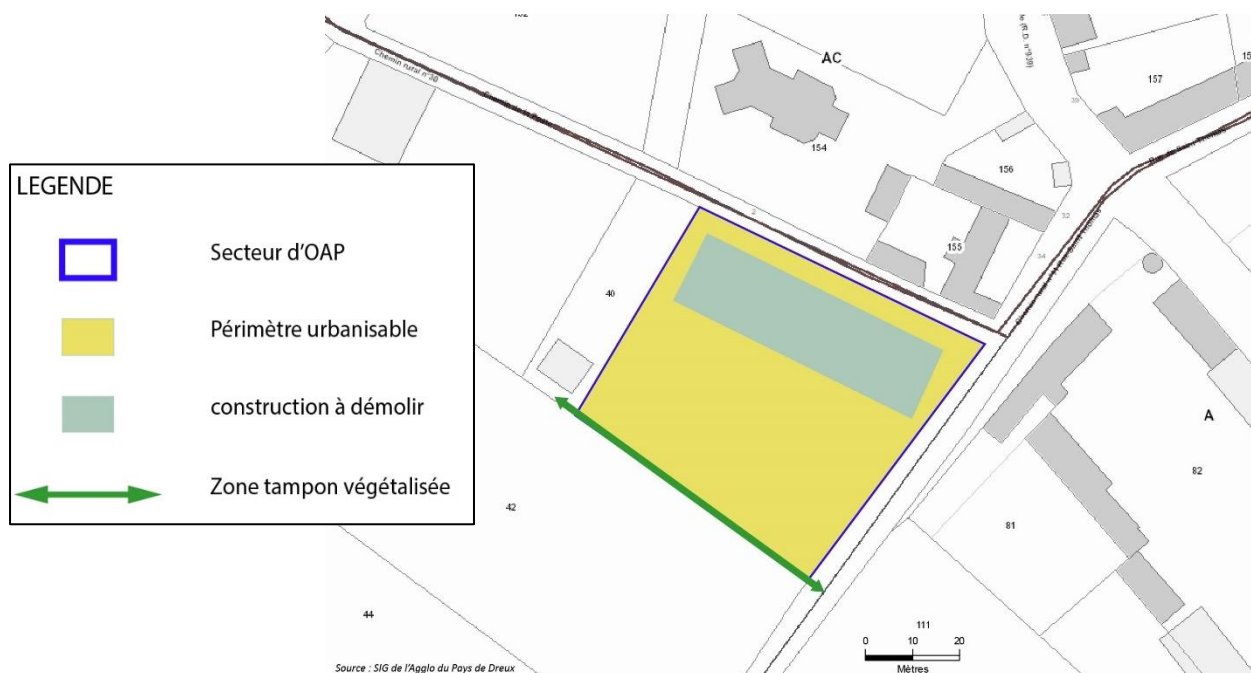
L'OAP vise à :

- Renforcer le tissu bâti existant, en profitant d'une opportunité foncière pour permettre la requalification et la restructuration du site ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- Favoriser les modes de déplacements doux ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement à la fois bâti (architecture traditionnelle) et agricole (espaces cultivés au Sud). Aussi, il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation et l'aspect extérieur des constructions alentours.

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via notamment un traitement végétalisé en limites séparatives, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines et depuis les vues extérieures.

Les autres règles sont celles du règlement du secteur UB, principalement à l'article 4.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, à hauteur de 10 logements minimum de type intermédiaire. L'habitat/hébergement constitue ainsi la principale destination, considérant la présence déjà effective de commerces et services en centre-bourg de Thimert-Gâtelles et de Châteauneuf-en-Thymerais.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une moindre qualité environnementale. Il est toutefois opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisée sur les limites séparatives est demandé (cf. schéma).

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.
Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement. Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Deux places de jour non closes devront également être réalisées.

Desserte par les transports en commun :

Des arrêts de bus sont présents sur la commune et dans le bourg de Châteauneuf-en-Thymerais.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant, en l'espèce depuis le Chemin de la Poste et/ou le Chemin de la Commanderie.

Le site de projet faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. L'assainissement est par ailleurs non collectif (ANC) au niveau du secteur. Un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

B. LE SECTEUR « MENUISERIE »

Contexte et évolution

Le secteur « Menuiserie » se situe dans le bourg de Thimert, accessible depuis la rue du Bel Air. Le terrain, d'une superficie de 4 451 m², accueille une ancienne menuiserie aujourd'hui à l'abandon.



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis la rue Bel Air



Source : Google Street View

L'objectif est de réinvestir le site pour le développement de l'habitat, après démolition du bâti existant, en veillant à l'intégration vis-à-vis de l'environnement bâti et des champs à l'Ouest. Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 4 logements individuels, de type maisons individuelles ou mitoyennes.

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
D 0185 D 0186	Rue de Bel Air	Habitat	4 451 m ²	4	Moyen terme	UB

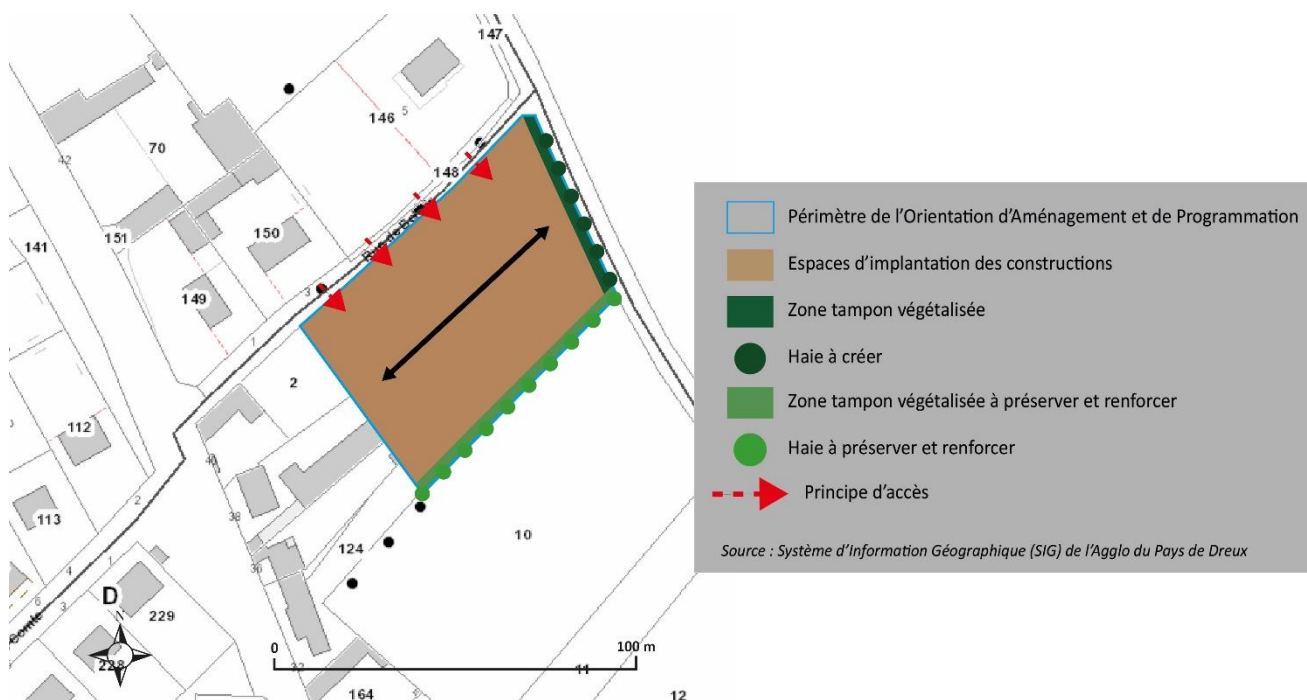
L'OAP dans ce secteur vise à :

- Renforcer le tissu bâti existant, en profitant d'une opportunité foncière pour permettre la requalification et la restructuration du site ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- Favoriser les modes de déplacements doux ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB. Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (variant de R+Combles à R+1+Combles). Le sens du faîtage est indiqué sur le plan, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage. Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UB, 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 avec les autres terrains, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines. L'OAP prévoit également d'aménager des espaces paysagers qui devront au minimum être enherbés.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 4 logements minimum. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes. La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale très modérée. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé. En outre, les espaces non urbanisés du futur projet seront dédiés à la trame jardinée.

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement. Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Deux places de jour non closes devront également être réalisées afin de ne pas encombrer la rue et faciliter la circulation des engins agricoles.

Desserte par les transports en commun :

Le bourg de Thimert dispose d'un arrêt de bus.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant, en l'espèce depuis la rue de Bel Air.

Le site de projet faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder.

L'assainissement est par ailleurs non collectif (ANC) au niveau du secteur. Un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

II. LES SECTEURS EN DENSIFICATION

A. LES SECTEURS NÉCESSITANT UNE IDENTIFICATION DE LEUR POTENTIEL DE CONSTRUCTION

Contexte et évolution

Il s'agit ici d'une OAP regroupant trois terrains libres de toute construction, propices à la densification et présentant les mêmes caractéristiques, pour lesquels le potentiel constructible est réaffirmé.

- Site A : espace engazonné avec présence de quelques arbres ;
- Site B : friche agricole ;
- Site C : espace de jardin où la végétation s'est librement développée.

Ces sites doivent permettre d'accueillir 2 à 3 logements minimum, de type maisons individuelles ou mitoyennes, avec une réalisation prévue à court terme.

Référencement	Parcelles	Adresse	Superficie	Potentiel de logements	Phasage	Zonage
A	ZD 0065	Rue du Clos Cailleau Guillandru	1 468 m ²	2	Court terme	UB
B	174ZD 0086 174ZD 0087 174ZD 0088	Rue de Moulu Le Mage	2 000 m ²	3	Court terme	UB
C	G 0416	Rue de Courville Le Petit Hanche	1 220 m ²	2	Court terme	UB

Site A



Source : Géoportail

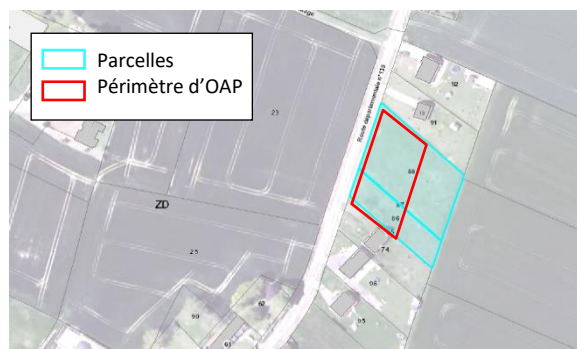


Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Site B



Source : Géoportail

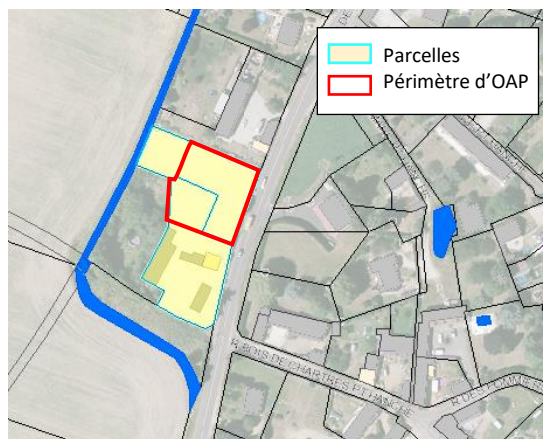


Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Site C



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Les OAP visent à permettre :

- Le comblement d'espaces en creux conformément au PADD ;
- Une approche intégrée des projets à leur environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ces projets s'inscriront 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...).

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Les projets s'inscrivent au sein d'un environnement bâti présentant une architecture mixant ancien et contemporain de type pavillon.

Le programme doit permettre d'accueillir au moins deux maisons comme indiqué dans le tableau ci-avant. Au vu de la configuration des parcelles, il pourra s'agir de maisons individuelles ou mitoyennes. Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées en zone UB.

Les clôtures devront contribuer à créer ou à maintenir l'aspect de la rue et respecter l'harmonie créée par les bâtiments existant et par le site.

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement de la zone UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les franges de ces secteurs devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec des haies végétalisées composées d'essences locales sur les limites séparatives.

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

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification de secteurs déjà bâtis par des maisons individuelles ou mitoyennes.

La mixité fonctionnelle est autrement rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur les sites d'OAP. Considérant la biodiversité dite ordinaire, un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé. En outre, les espaces non urbanisés des futurs projets seront dédiés à la trame jardinée.

En termes de risques naturels ou technologiques, les sites ne sont pas concernés.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Deux places de jour non closes devront également être créées. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Chaque hameau est desservi au minimum par un arrêt de bus.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Toute voie de desserte des sites doit permettre une connexion future au réseau viaire existant, en l'espèce depuis la rue du Clos Cailleau pour le site A, la Rue de Moulou pour le site B, la Rue de Courville pour le site C.

Les sites de projet font déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder.

Le système d'assainissement sur l'ensemble des sites d'OAP est Non Collectif (ANC). Un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

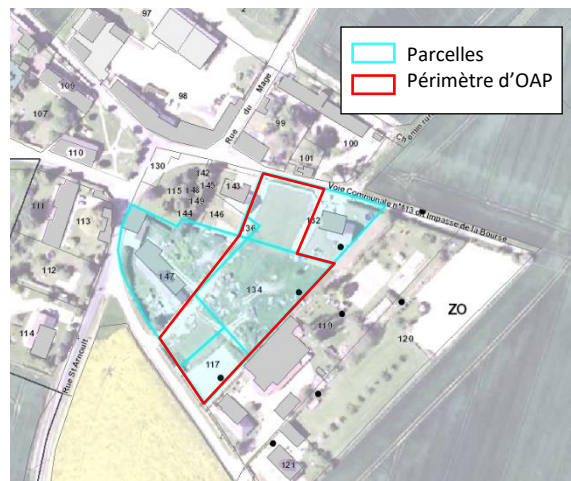
B. LE SECTEUR « GÂTELLES »

Contexte et évolution

Le secteur de Gâtelles se situe à 5 km du centre-bourg de Thimert. Il est délimité par l'impasse de la Bourse au Nord et par la rue de Morteveille au Sud. Il regroupe plusieurs espaces dénués de construction qui accueillent des activités annexes aux constructions voisines (potager, fonds de jardins).



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis l'impasse de la Bourse



Vue sur le site depuis la rue Morteveille



Source : Google Street View

L'objectif est de réinvestir ces terrains pour réaliser de l'habitat individuel, tout en veillant à leur intégration dans l'environnement bâti à dominante rural de Gâtelles. Sur une superficie retenue de 3 900 m², le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 5 logements, de type maisons individuelles ou mitoyennes. Cette densité a été retenue considérant la présence d'une canalisation traversant le terrain (voir schéma ci-après, partie réservée à la circulation jusqu'au fond de parcelle).

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
174ZO 134, 136, 117 et partie de la 174ZO 147 et 132	Impasse de la Bourse / Rue de Morteveille	Habitat	3 900 m ²	5	Moyen terme	UA

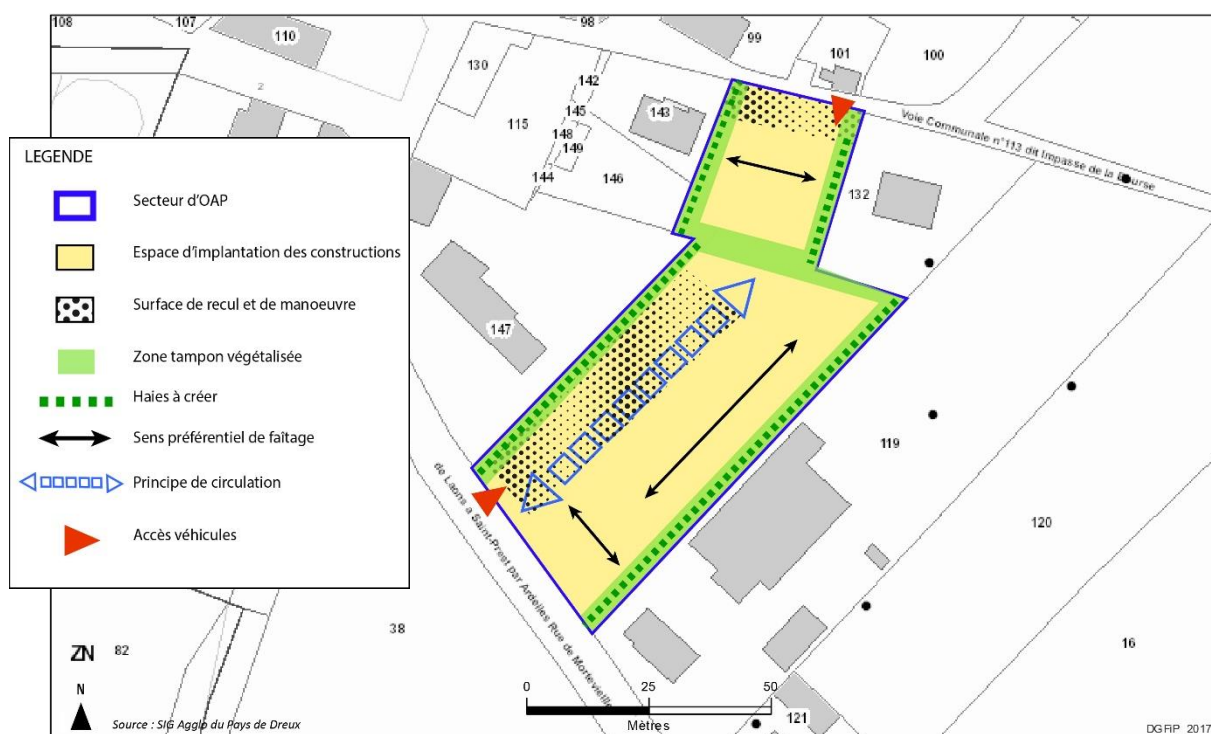
L'OAP vise :

- Le comblement d'espaces en creux conformément au PADD ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ce projet s'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UA. Le projet s'inscrit au sein d'un environnement mêlant quelques pavillons à un bâti traditionnel d'origine agricole. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles à R+1+Combles). Le sens du faîtage est indiqué sur le plan, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage. Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UA.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UA, principalement à l'article 4. Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via notamment un traitement végétalisé limites séparatives avec les autres terrains, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines. En outre, les espaces non urbanisés du futur projet seront dédiés à la trame jardinée.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 5 logements minimum. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes d'une capacité de type T2 à T4 en locatif ou en accession. La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée, étant donné sa fonction actuellement d'agrément ou nourricière. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisée sur les limites séparatives est demandé (cf. schéma). Les espaces non urbanisés du futur projet seront dédiés à la trame jardinée. En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné. Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le hameau dispose d'un arrêt de bus.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant, en l'espèce côté impasse de la Bourse et côté rue de Morteveille. Considérant la configuration parcellaire, il sera nécessaire de prévoir la réalisation d'une place de retournement pour la nouvelle voirie qui desservira le secteur.

Le site de projet faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. Un système d'assainissement individuel devra être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

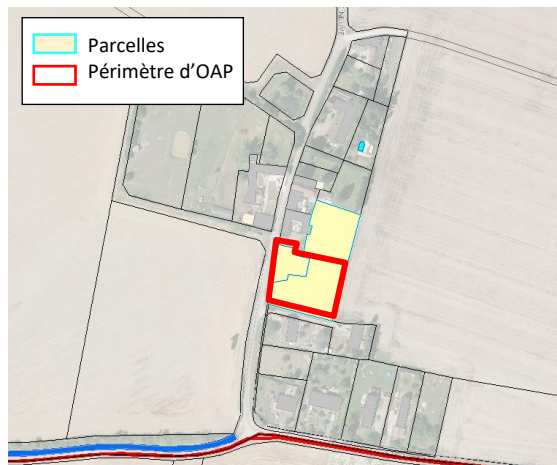
C. LE SECTEUR « LE BEUZELIN »

Contexte et évolution

Le secteur « Le Beuzelin » se situe à environ 6 km du centre-bourg de Thimert-Gâtelles, accessible depuis la rue de Longueville qui traverse le hameau du même nom. Il s'agit d'un espace de jardin libre de construction, attenant à une habitation et qui abrite quelques arbres fruitiers.



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis la route D 323.5



Source : Google Street View

L'objectif est de réinvestir ces terrains qui accueilleront de l'habitat individuel et de veiller à leur intégration dans un environnement bâti mixte. Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 2 logements, de type maisons individuelles ou mitoyennes, sur une superficie totale retenue de 2 050 m², dont 1 450 m² urbanisables.

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
ZR 61, ZR 62	Rue de Longueville	Habitat	2 050 m ² , dont 1 450 m ² urbanisable	2	Moyen terme	UB

L'OAP vise :

- Le comblement d'espaces en creux conformément au PADD ;
- Une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Ce projet s'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB. Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles à R+1+Combles). Le sens du faitage est indiqué sur le plan, avec l'idée de limiter l'impact des toitures dans le paysage en respectant le sens du faitage des constructions avoisinantes. Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UB, 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, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines, ainsi qu'une zone tampon en fonds de parcelles, d'une profondeur de 15 m minimum, s'inscrivant dans la trame verte du hameau. En outre, les espaces non urbanisés du futur projet seront dédiés à la trame jardinée.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 2 logements minimum. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes en locatif ou en accession de type T2 ou T3.

La mixité fonctionnelle est par ailleurs rendue possible, sous réserve que les activités soient compatibles avec l'environnement résidentiel, conformément au règlement de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée, toutefois, il est opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres existants, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé de même que la conservation d'une zone tampon en limites des espaces ouverts (cf. schéma).

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle, et deux places de jour non closes devront être créées. Le règlement de la zone UB fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

Le hameau dispose d'un arrêt de bus.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Toute voie de desserte du site doit permettre une connexion future au réseau viaire existant, en l'espèce depuis la rue de Longueville.

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. Le secteur étant situé dans une zone d'Assainissement Non Collectif (ANC), un système d'assainissement individuel devra donc être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

III. LES SECTEURS EN EXTENSION

A. LE SECTEUR « LE MAGE »

Contexte et évolution

Le secteur d'OAP « Le Mage », situé dans le hameau du même nom, est délimité par les rues de l'Horlogerie et de Gâtelles. Il s'agit d'un terrain agricole actuellement en friche car difficilement exploitable, d'une superficie 5 140 m².



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis la rue de Gâtelles



Vue sur le site depuis la rue de l'Horlogerie



Source : Google Street View

L'objectif est d'investir ces terrains pour réaliser de l'habitat individuel, tout en veillant à l'intégration des futures constructions. Le projet doit permettre la réalisation à moyen terme d'un minimum de 6 logements, de type maisons individuelles ou mitoyennes.

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
ZO 0010	Rue de l'Horlogerie Rue de Gâtelles	Habitat	5 140 m ²	6	Moyen Terme	UB

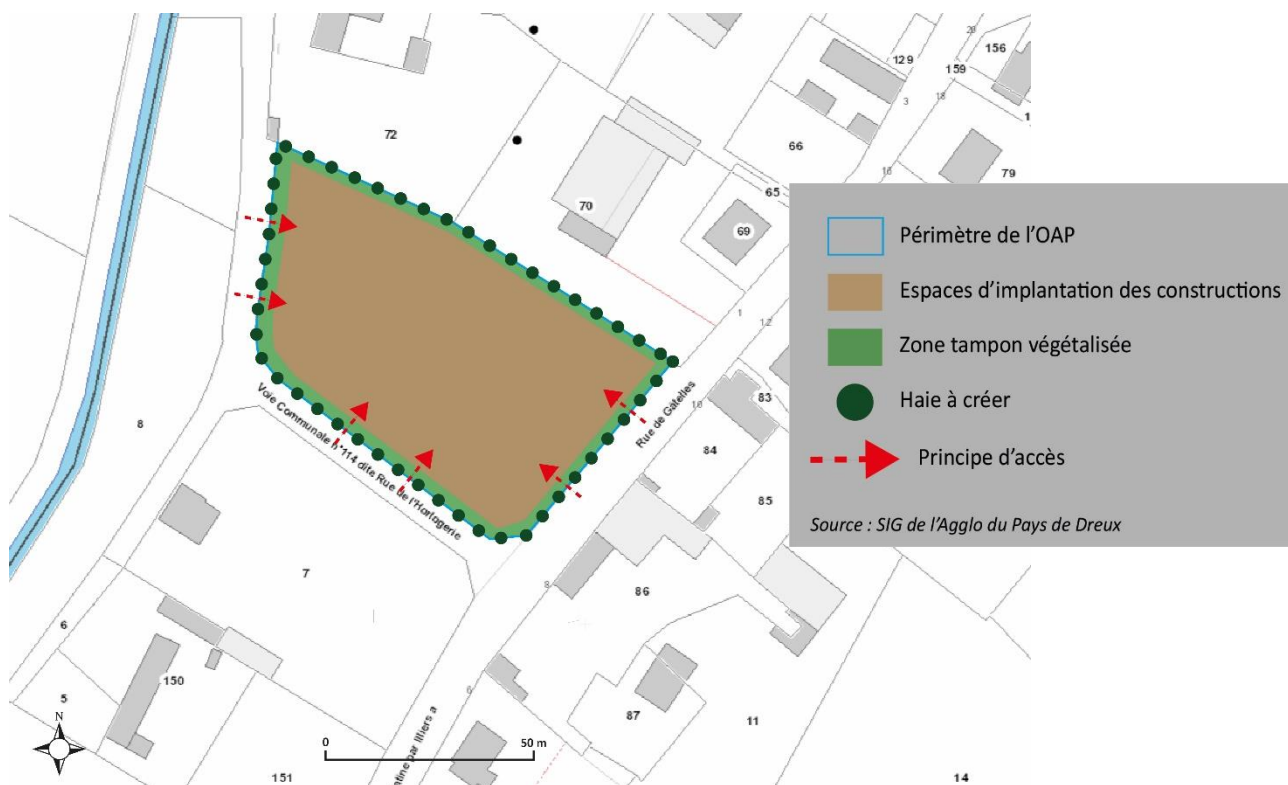
L'OAP dans ce secteur vise à :

- Développer un nouvel espace d'accueil pour le développement de l'habitat en continuité du tissu bâti aggloméré ;
- Définir des limites pour contenir le développement à venir, dans le respect des espaces naturels et agricoles environnants ;
- Favoriser les modes de déplacements doux ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB.

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles à R+1+Combles). L'idée est de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UB, 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 avec les autres terrains, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines. L'OAP prévoit également d'aménager des espaces paysagers qui devront au minimum être enherbés.

Une attention particulière sera portée sur la jonction entre l'espace public et l'espace privé, les accotements enherbés facilitant les cheminements doux devant être préservés. Par ailleurs, une continuité paysagère avec les parcelles mitoyennes devra être respectée.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 6 logements minimum. Le programme devra proposer des maisons individuelles ou mitoyennes.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée, étant donné sa fonction actuellement d'agrément. Il est ainsi opportun de penser à la biodiversité dite ordinaire, présente au niveau des haies, arbustes et arbres, qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux, de petits mammifères et d'insectes notamment pollinisateurs. C'est à ce titre qu'un traitement végétalisée sur les limites séparatives est demandé. En outre, les espaces non urbanisés du futur projet seront dédiés à la trame jardinée.

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

Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle et deux places de jour non closes seront prévues.

Desserte par les transports en commun :

Le hameau dispose d'un arrêt de bus.

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 voiture se fera par la rue de Gâtelles et la rue de l'Horlogerie déjà existantes.

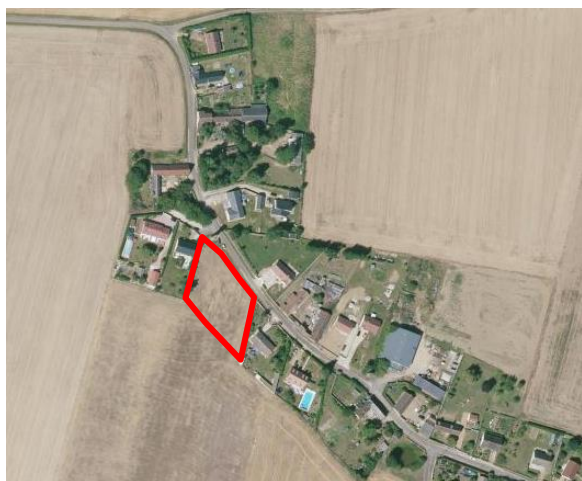
Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. Le secteur est en Assainissement Non Collectif (ANC), aussi un système d'assainissement individuel devra donc être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

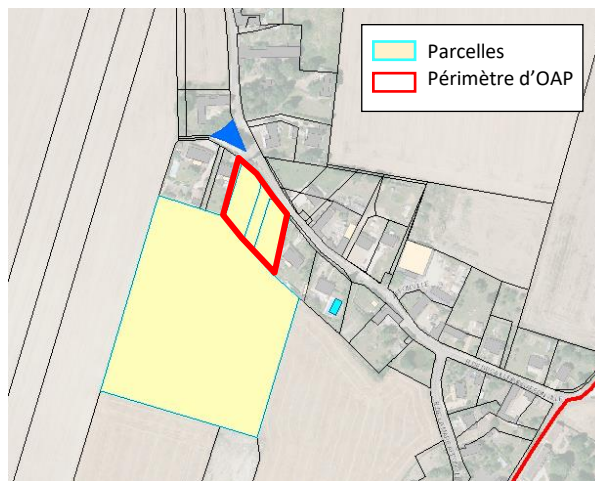
B. LE SECTEUR « AFFONVILLE »

Contexte et évolution

Le secteur « Affonville » est localisé au hameau du même nom, tout à l'Ouest de la commune à environ 7 km du centre-bourg de Thimert-Gâtelles. Il correspond à une large séquence non bâtie, actuellement à vocation agricole, dans la continuité de l'urbanisation le long de la rue des Ecailleries. La morphologie urbaine actuelle s'avère contraignante pour la pratique de l'agriculture. Considérant ce terrain difficile à exploiter, l'urbanisation du terrain permettrait de redéfinir les limites de l'espace aggloméré.



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis la rue des Ecailleries



Source : Google Street View

Le projet d'OAP consiste à réinvestir cette poche non bâtie pour le développement de l'habitat, tout en veillant à sa bonne intégration. La superficie urbanisable retenue s'élève à 1 964 m², correspondant aux parcelles 174ZK 116 et 174ZK 117. Le projet permettra la réalisation à moyen terme de 2 logements individuels.

La partie interstitielle de la parcelle 174ZK 118 est prise en compte dans le périmètre d'OAP afin de s'assurer du maintien d'un chemin d'accès à la parcelle agricole en arrière.

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Nombre de logements	Phasage	Zonage
174ZK 116 174ZK 117 174ZK 118	Rue des Ecailleries	Habitat	1 964 m ²	2	Moyen terme	UB

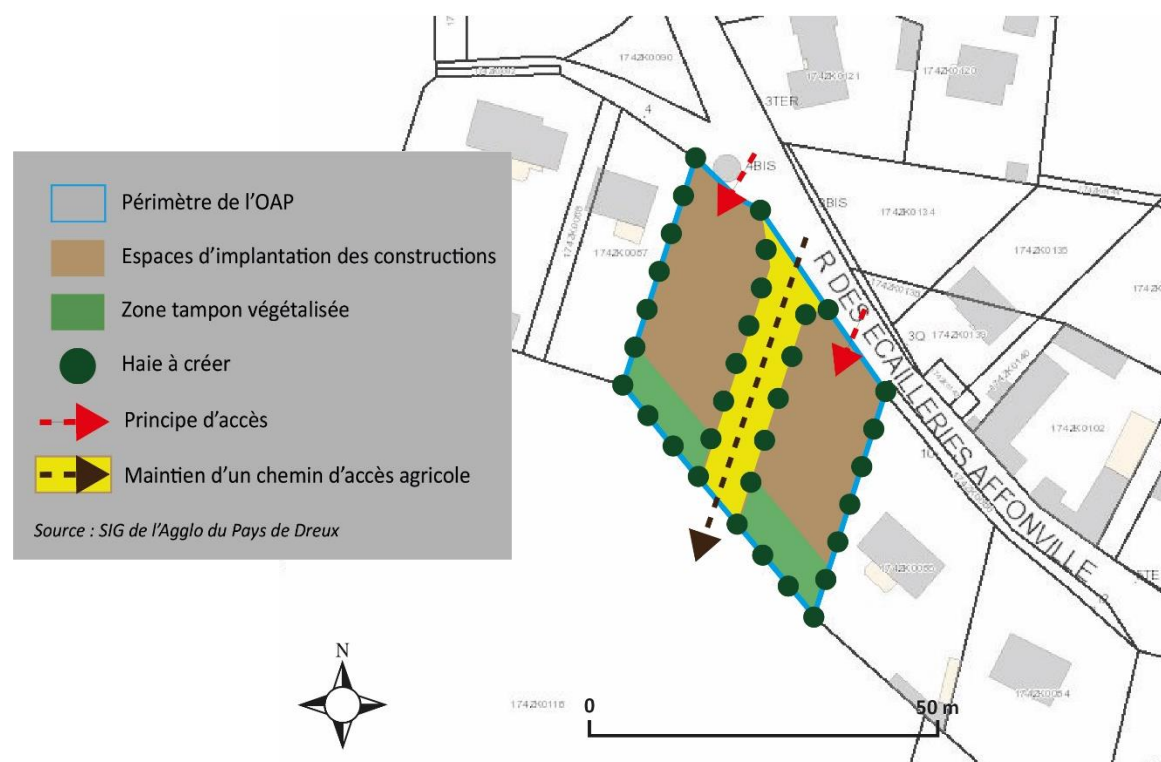
L'OAP dans ce secteur vise à :

- Développer un nouvel espace d'accueil pour le développement de l'habitat en continuité du tissu bâti aggloméré ;
- 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'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

La zone d'implantation des constructions se divise en deux espaces, afin de maintenir un chemin rural entre deux.

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone UB. Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti mixant architectures traditionnelle et contemporaine. Il s'agira de proposer une architecture en cohérence avec l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions alentours (R+Combles à R+1+Combles). L'idée est de limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

Il sera possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UB.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement du secteur UB, principalement à l'article 4.
Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via un traitement végétalisé en limites séparatives ainsi qu'une zone tampon en fonds de parcelles d'une profondeur de 10 m minimum afin de préserver les futures habitations de l'activité agricole.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le projet porte sur la réalisation d'une opération de construction à vocation d'habitat, à hauteur de 2 logements. Le programme devra proposer des maisons individuelles.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Le site présente une qualité environnementale modérée. Considérant la biodiversité ordinaire et l'inscription du futur projet au sein du hameau, un traitement végétalisé sur les limites séparatives est demandé.

En termes de risques naturels ou technologiques, le site n'est pas concerné.
Les autres règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UB.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé à la parcelle. Deux places de jour non close devront être réalisées, avec l'idée de ne pas encombrer la voirie ni le chemin d'accès agricole.

Desserte par les transports en commun :

Le hameau dispose d'un arrêt de bus.

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 voiture se fera depuis la rue des Ecailleries. Un chemin devra être maintenu entre les deux lots urbanisables et présenter une largeur suffisante pour permettre le passage des véhicules agricoles. Tout accès donnant sur le chemin rural étant interdit.

Le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité ; il conviendra de s'y raccorder. Le secteur est en Assainissement Non Collectif (ANC), un système d'assainissement individuel devra donc être mis en place.

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

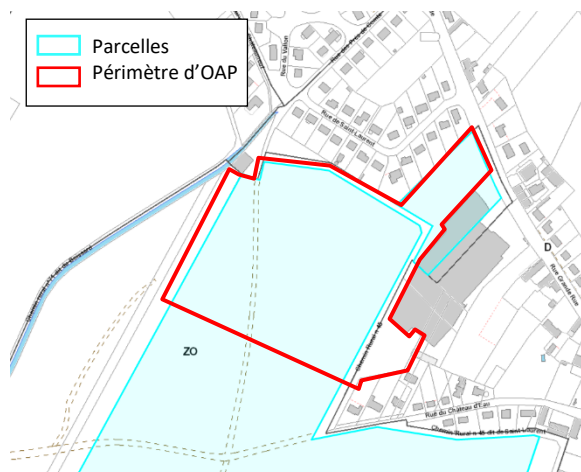
C. LE SECTEUR « FUTUROL »

Contexte et évolution

Le secteur « Futurol » concerne le site d'activité de l'entreprise industrielle Futurol, implanté le long de la Grande Rue et faisant la jonction entre le bourg de Thimert et Saint-Laurent. Connaissant un surcroît d'activité, l'entreprise a désormais besoin de s'agrandir mais n'a plus suffisamment de foncier disponible sur son site actuel. Un accord a pu être trouvé auprès d'un exploitant agricole afin que Futurol puisse s'étendre sur une partie des terres cultivées attenantes.



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis la Grande Rue



Source : Google Street View

Le secteur d'OAP encadre l'extension du site de production sur une superficie retenue d'environ 4,4 ha, dont 4,25 ha en extension en plus de 0,15 ha retenue d'une partie du site actuel de Futurol. Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone 1AUX. Sont autorisés au sein de cette zone l'extension du bâti existant répondant aux besoins de l'entreprise (hall de production, locaux administratifs...); le réaménagement d'une aire de stockage extérieure; l'aménagement de la circulation interne; la création d'un accès supplémentaire depuis la Grande Rue; la création de stationnements supplémentaires. En outre, il s'agit de recréer un nouveau chemin rural en limite du secteur afin de compenser la suppression de l'actuel chemin rural emprunté notamment par le Pédipus.

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Phasage	Zonage
ZO 0030 ZO 0008	Grande Rue Chemin Rural n°45	Industrie	4,4 ha, dont 4,25 ha en extension	Court Terme	1AUX / UX

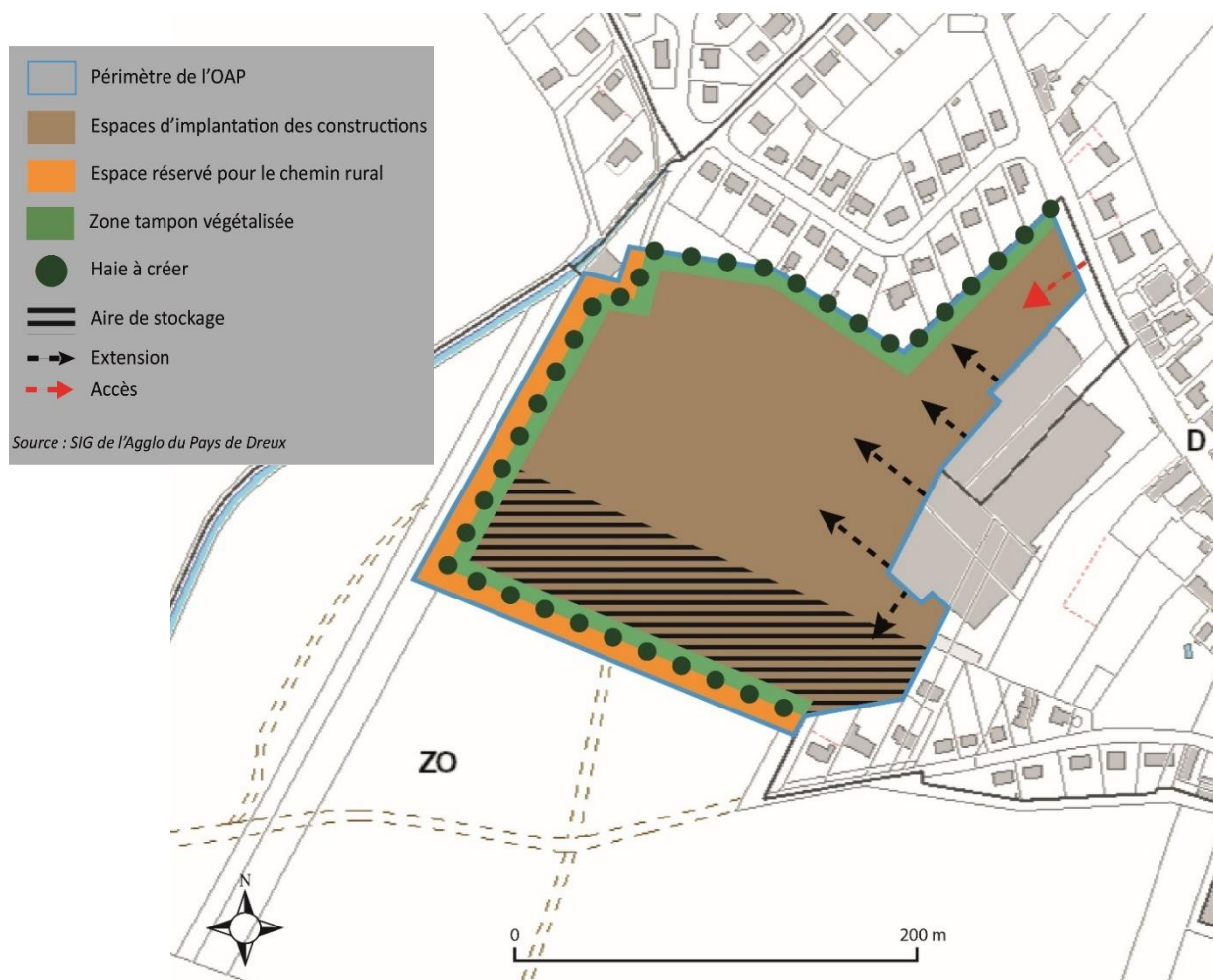
L'OAP vise à :

- 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 ;
- Favoriser les modes de déplacements doux ;
- Définir une approche intégrée du projet à son environnement, notamment au vu des prescriptions en matière de constructibilité.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement des zones UX et 1AUX, en fonction du classement des parcelles.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement des zones UX et 1AUX, principalement à l'article 4, en fonction du classement des parcelles.

Le projet devra traiter harmonieusement la perception et l'intégration du site, via notamment un traitement végétalisé en limites séparatives avec les autres terrains, afin de limiter le vis-à-vis avec les constructions voisines et par rapport au nouveau chemin à créer. 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 des zones UX et 1AUX, en fonction du classement des parcelles.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement devra être adapté aux besoins de l'entreprise et s'effectuera en dehors des voies publiques. Se référer au règlement des zones UX et 1AUX, en fonction du classement des parcelles.

Desserte par les transports en commun :

Le bourg dispose d'un arrêt de bus.

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 existant sera maintenu, tandis qu'un nouvel accès dédié aux poids lourds sera créé depuis la Grande Rue.

Le projet devra compenser la suppression d'une partie du chemin rural dit « Rue du Château d'Eau, qui devra être cédé à l'entreprise Futurol pour l'extension de son usine. A ce titre, un cheminement sera recréé en périphérie du projet, pour un temps de parcours équivalent, reconnecté au maillage de liaisons douces existant du bourg.

Le site de projet faisant déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder. Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif (AC).

La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.

Se référer au règlement des zones UX et 1AUX, en fonction du classement des parcelles.

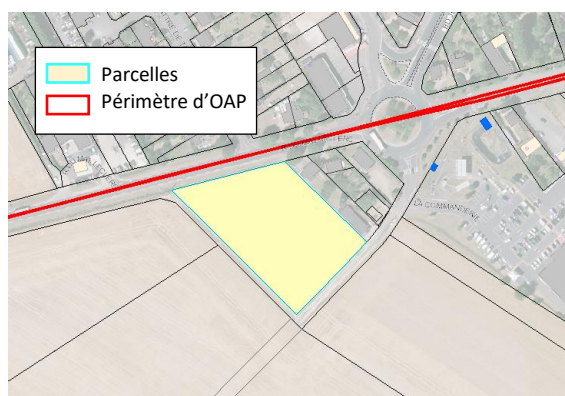
D. LE SECTEUR « MARÉCHAL LECLERC »

Contexte et évolution

Le secteur « Maréchal Leclerc » 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.



Source : Géoportail



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Vue sur le site depuis le chemin goudronné existant à l'ouest de la parcelle



Vue sur le site depuis la RD928



Source : Google Street View

En termes de programmation, voir avec la commune. Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone 1AUX.

Parcelles	Adresse	Nature du projet	Superficie	Phasage	Zonage
ZX 25	Rue Maréchal Leclerc / Chemin rural	Commerce	6 975 m ²	Moyen Terme	1AUX

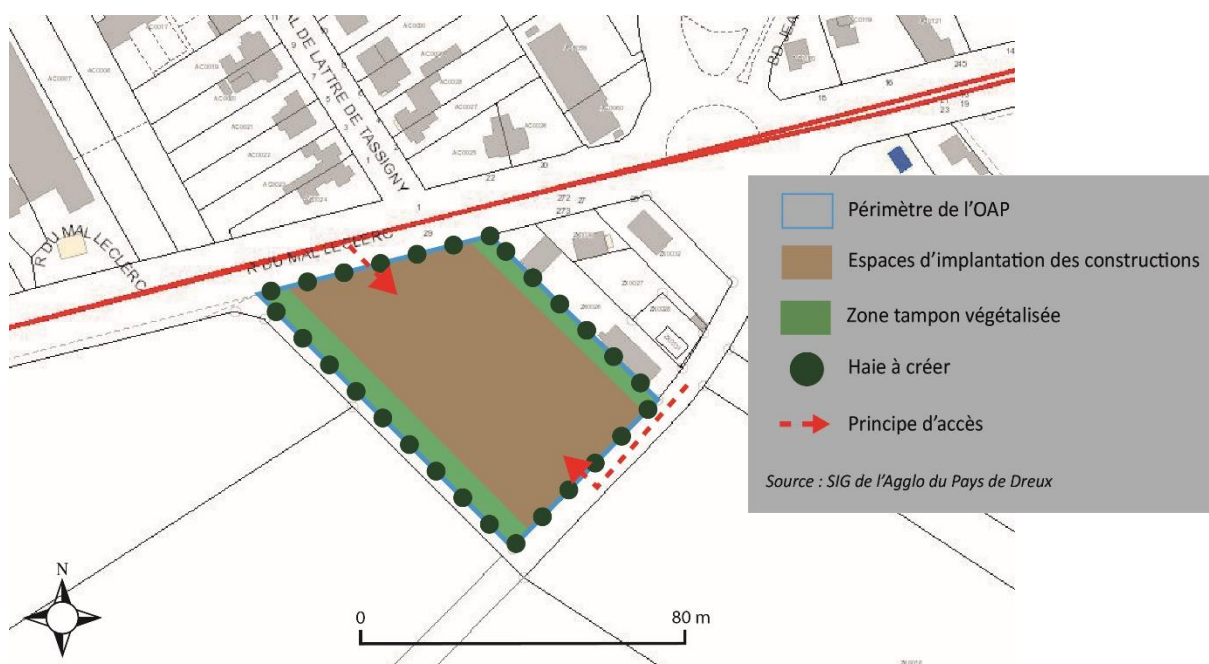
L'OAP vise à :

- 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'inscrit 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...).

Principes d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale et urbaine :

Les dispositions réglementaires applicables sont celles définies par le règlement de la zone 1AUX.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les règles sont celles du règlement de la zone 1AUX, 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 1AUX.

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 1AUX 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.

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 le chemin goudronné existant à l'ouest de la parcelle. Les conditions de réalisation d'un éventuel accès depuis la RD928 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...