

Copyright

**Thimert-Gâtelles**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Rapport de présentation

### 1.2 Dispositions du PLU

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

I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	3
A. LE ROLE DU PADD DANS LE PLU .....	3
A. L'ELABORATION DU PADD.....	4
B. L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET .....	6
II. LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT.....	8
A. LE ROLE DU REGLEMENT .....	8
1. L'objet du règlement .....	8
2. La portée du règlement.....	8
B. LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES.....	9
1. La définition de l'enveloppe urbaine.....	9
2. L'analyse du potentiel foncier .....	11
3. La logique du zonage .....	22
4. Les éléments de comparaison entre le POS et le PLU .....	23
C. LES MESURES INDUITES PAR LE REGLEMENT.....	38
1. Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent .....	38
2. Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain.....	38
3. Caractéristiques générales des zones agricoles .....	39
4. Caractéristiques générales des zones naturelles .....	40
5. Caractéristiques générales des zones urbaines .....	41
6. Caractéristiques générales des zones à urbaniser .....	42
D. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	44
1. Les emplacements réservés .....	44
2. Les protections paysagères .....	45
3. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti .....	45
4. Les périmètres de protection .....	45
5. Les bâtiments susceptibles de changer de destination.....	46
III. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	47
A. LE ROLE DES OAP .....	47
B. LE CHOIX DES SECTEURS.....	48
C. L'ORGANISATION DES SECTEURS .....	51
IV. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES.....	52
A. LE BILAN DE LA DECENNIE PASSEE .....	52
B. LES PROSPECTIVES D'EVOLUTION .....	52
C. LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU .....	53
D. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE .....	62
V. LES INCIDENCES DU PROJET ET LES INDICATEURS D'EVALUATION .....	63
A. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	63
B. LES INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU .....	64

# I. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## A. LE ROLE DU PADD DANS LE PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent d'un territoire, en s'inspirant des résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux.

De même, la réalisation du PADD suivant 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. »*

## **A. L'ÉLABORATION DU PADD**

Thimert-Gâtelles est située au Nord du département de l'Eure-et-Loir. Le territoire communal se compose de plusieurs grands secteurs bâtis, soit 17 hameaux : Arpentigny, Beuzelin, Guilandru, Le Petit Hanche, Le Grand Hanche, Saint-Laurent, La Picotière, Tresneau, Vimey, Le Vionnay, Villiers, Affonville, La Balivière, La Bourse, Le Chemin, Le Mage et Morteveille.

Le cadre rural de la commune, couplé à la présence de quelques commerces, services et zone d'activités, ainsi que sa proximité vis-à-vis des commerces et activités de Châteauneuf-en-Thymerais et des pôles urbains de Dreux, de Chartres, expliquent son attractivité résidentielle.

Thimert-Gâtelles se situe à l'interface du Thymerais-Drouais auquel elle appartient et de la Beauce. La proximité du Perche est également à prendre en compte. Ainsi, en dehors des secteurs bâtis, le paysage agricole domine sur le territoire de Thimert-Gâtelles. Une portion de la forêt domaniale de Châteauneuf-en-Thymerais est localisée au Nord-Ouest du territoire communal.

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du PADD s'appuie sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir municipaux en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les enjeux ont été identifiés pour l'élaboration du PLU de Thimert-Gâtelles sont les suivants :

### **Démographie**

- Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal ;
- Equilibrer la structure de la population en adaptant l'offre de logements.

### **Habitat**

- Soutenir un développement diversifié de l'habitat afin que Thimert-Gâtelles conserve son statut de pôle de proximité, en capacité de répondre aux attentes d'une population diversifiée (jeunes, actifs, personnes âgées) ;
- Proposer une offre de logements suffisante et adaptée pour permettre à la commune de répondre à ses besoins dans les années à venir aussi bien pour les jeunes ménages, famille monoparentale, personne seule que pour la population vieillissante ;
- Maîtriser le développement urbain de la commune afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et d'engendrer des coûts pour la collectivité.

### **Activités économiques et agricoles**

- Soutenir le fonctionnement des entreprises et commerces de proximité présents sur la commune en permettant leur développement ;
- Protéger l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces et en respectant l'emprise des nombreux sites agricoles implantés sur la commune.

### **Transport**

- Protéger les chemins ruraux qui garantissent l'existence de liaisons douces entre les différents hameaux de la commune ;
- Tenir compte du projet de déviation routière et de ses enjeux pour l'amélioration du cadre de vie des habitants du bourg de Thimert ;
- Tenir compte des problématiques de sécurité aux abords des principaux axes routiers.

### **Equipements et services**

- Maintenir le fonctionnement de l'école et du tissu associatif existant sur la commune.

**Éléments paysagers**

- Préserver les espaces agricoles, les secteurs boisés, ainsi que les haies ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti historique (notamment les églises de Thimert et de Gâtelles) ;
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles en préservant les fonds de parcelles.

**Ressources naturelles**

- Assurer la bonne qualité et la distribution de l'eau potable, notamment à travers la recherche d'une cohabitation renforcée entre les activités économiques et les ressources naturelles ;
- Protéger les mares, garantes du maintien d'une plus grande biodiversité et d'une identité patrimoniale locale ;
- Adapter les formes d'habitat aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Tenir compte des caractéristiques d'assainissement dans l'identification des secteurs urbanisables.

**Milieus naturels**

- Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune (Forêt domaniale, bosquets) ;
- Valoriser les mares communales utiles ou présentant un intérêt (paysager, biodiversité) ;
- Inscrire la préservation du patrimoine bâti et naturel comme une priorité communale ;
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol.

**Risques naturels**

- Prendre en compte les différents risques naturels présents sur la commune (tels que le risque inondation, les carrières, retrait et gonflement des argiles) dans le choix de développement.

**Risques industriels, pollutions et nuisances**

- Préserver le territoire communal des différents risques liés aux pollutions des entreprises présentes sur le territoire ;
- Limiter le développement urbain aux alentours de la D928 et la D939 pour limiter les problématiques de nuisances sonores, olfactives et visuelles.

**Environnement bâti et son évolution**

- Stopper l'étalement urbain linéaire, trop consommateur d'espace ;
- Recentrer le développement de l'urbanisation au niveau des principaux secteurs bâtis afin de contenir les besoins en déplacements des habitants ;
- Protéger, dans le cadre du PLU, l'architecture traditionnelle des communes du Thymerais.

**Patrimoine bâti**

- Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Thimert-Gâtelles.

## **B. L'EXPLICATION DES AXES DU PROJET**

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Thimert-Gâtelles sont les suivantes :

- 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 orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Thimert-Gâtelles dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.

### **Un développement démographique à soutenir**

Thimert-Gâtelles a connu une croissance démographique relativement faible mais constante jusqu'à la fin des années 1990, avant qu'une dynamique plus forte ne s'amorce au cours de la dernière décennie. Ce phénomène récent s'explique par un solde migratoire largement positif, c'est-à-dire à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire, attirés par le cadre de vie de la commune, ses équipements et sa situation géographique. L'augmentation de la population est également le résultat d'un solde naturel positif, bien qu'en baisse, c'est-à-dire grâce au renouvellement naturel de la population et au nombre de naissances. En parallèle, l'analyse démographique a permis de mettre en évidence un desserrement des ménages, certes modéré, qui pourrait se confirmer pour les prochaines années du fait des évolutions sociétales (familles monoparentales, décohabitation...).

Découlant d'une volonté de maintenir la vie locale, le projet de PLU tend à soutenir le développement démographique en répondant aux besoins en matière d'habitat en diversifiant l'offre de logements : pour permettre à de jeunes ménages de pouvoir s'installer sur la commune, et plus largement, permettre aux habitants de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune.

Pour se faire, le PLU organise le développement urbain de la commune au regard des possibilités de production de logements accordées par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux, en priorisant le développement au sein du tissu bâti et en renouvellement, à la faveur des espaces naturels et agricoles, avant d'envisager des extensions. Le PADD s'engage à ce titre dans un objectif de consommation économe des espaces. Conformément au SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux, ce développement s'amorce en priorité dans le bourg historique de Thimert-Gâtelles, dans les hameaux les plus importants que sont Le Mage, La Picotière et Le Petit Hanche, et en dernier ressort dans les hameaux moins développés. Les entités n'accueillant aucun potentiel de développement sont conservées dans leurs formes actuelles.

### **Soutenir l'activité locale**

Thimert-Gâtelles bénéficie d'une situation géographique stratégique grâce au passage des routes départementales D928 et la D939 reliant les bassins de vie et d'emplois de Dreux et de Chartres. Commune rurale dynamique, elle possède une offre de commerces et services de proximité et de nombreuses entreprises sont installées sur son territoire. L'activité agricole est encore largement présente. Thimert-Gâtelles tire aussi avantage de sa position limitrophe avec Châteauneuf-en-Thymerais, qui constitue un pôle secondaire à l'échelle de l'agglomération drouaise. Combinées à un

cadre de vie rural et calme, ces aménités continuent d'attirer de nombreux ménages sur la commune.

L'objectif est donc à la fois de pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal, en limitant la consommation d'espaces et en tenant compte de l'emprise des exploitations vis-à-vis de l'urbanisation ; de soutenir les activités économiques en place en permettant leur développement, telles que l'entreprise Futurool ; de permettre à de petites et moyennes activités de venir s'installer au sein du tissu existant, sous réserve d'une bonne cohabitation vis-à-vis de l'environnement majoritairement résidentiel.

### **Rechercher un fonctionnement équilibré des déplacements**

Grâce au passage des routes D928 et la D939, les actifs et habitants de Thimert-Gâtelles peuvent accéder rapidement aux bassins d'emplois francilien, eurélien et normand, pour profiter de nombreux services, activités et équipements.

Le maintien de cette qualité de vie péri-urbaine, à la faveur de l'environnement naturel et agricole de la commune, passe notamment par une offre renforcée des modes alternatifs à la voiture individuelle. Le PLU tend ainsi à orienter la population vers l'offre de transports en commun existante ou encore le transport à la demande. La commune possède également un certain nombre de chemins ruraux, constituant un réseau de liaisons douces, propices aux balades et qui permettent aussi de rallier les différents hameaux de la commune.

## II. LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

### A. LE ROLE DU REGLEMENT

#### 1. L'objet du règlement

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Selon l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « *le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Le zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire et spatialisée du projet d'aménagement et jouent, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du projet.

Au regard des modalités définies aux articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite des zones urbaines désignées par l'indice « U », des zones à urbaniser désignées par l'indice « AU », des zones agricoles désignées par l'indice « A » et des zones naturelles désignées par l'indice « N », qui couvrent l'ensemble du territoire communal et auxquelles est rattaché un règlement écrit particulier.

Le règlement écrit détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles il s'exerce. Il développe pour chaque zone une typologie propre au territoire, définie aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit du PLU se compose de 7 articles :

- Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 5 : Stationnement
- Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 7 : Desserte par les réseaux.

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-8 et suivants.

#### 2. La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du Code l'urbanisme, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit être conformes aux dispositions figurant au règlement et à ses documents graphiques.

L'article L.152-3 du Code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU. Il s'agit :

- Des articles d'ordre public relatifs aux règles générales d'urbanisme : R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme ;
- Des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR.

## **B. LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES**

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation du sol et les orientations générales que la commune s'est fixé dans son projet urbain à travers le PADD. Le principe de zonage a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire communal, qui se divise entre :

- Une vaste plaine agricole façonnant le paysage de la commune ;
- Des espaces naturels, dont la Forêt domaniale de Châteauneuf-en-Thymerais et un réseau de petits boisements ponctuant les espaces cultivés ;
- Le bourg de Thimert, s'inscrivant dans la continuité de celui de Châteauneuf-en-Thymerais avec la RD929, accueillant les principaux équipements, services et zones d'activités économiques de la commune ;
- De nombreux hameaux et lieux-dits, plus ou moins développés, éparpillés sur le territoire. Sont considérés comme des hameaux les entités constitués d'au moins cinq constructions regroupées.

Le PLU poursuit la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre les zones bâties, naturelles et agricoles. Le principe de zonage a suivi une méthode d'analyse des caractéristiques territoriales de Thimert-Gâtelles, considérant en outre les objectifs du SCoT et du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux.

### **1. La définition de l'enveloppe urbaine**

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux présente une définition de l'enveloppe urbaine et met à disposition des communes une méthode permettant d'identifier à l'échelle locale les entités qui, en plus de bourg, peuvent faire l'objet d'un classement en zone urbaine.

#### ***P6 - Considérer la densification urbaine comme une priorité***

##### *a. Définir l'enveloppe urbaine*

*L'enveloppe urbaine correspond à la limite des espaces actuellement urbanisés. Elle ne définit pas un périmètre constructible mais constitue un premier périmètre dans lequel sera étudié plus finement le potentiel foncier compte-tenu des enjeux de préservation des terrains agricoles et naturels, des risques, des enjeux paysagers, etc. L'enveloppe urbaine intègre également les projets en cours de réalisation pour lesquels une autorisation d'urbanisme a bien été délivrée.*

*Les hameaux sont définis dans l'enveloppe urbaine s'ils accueillent un nombre d'habitants significatifs, proportionnellement à l'échelle de la commune, ou se situent à proximité d'une centralité, dans une logique de réduction des déplacements et maintien du niveau de service à la population.*

*L'enveloppe urbaine n'intègre pas le bâti isolé ou les groupements de bâtis isolés.*

*Elle n'intègre pas les zones naturelles et les zones agricoles des documents d'urbanisme en vigueur.*

*Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) - SCoT Agglo du Pays de Dreux*

Suivant la prescription P6 du DOO du SCoT, il est présenté ci-après une méthode de calcul permettant d'évaluer le nombre d'habitants sur la commune et leur répartition entre le bourg et les hameaux. Ont été écartés d'office de l'analyse le bâti isolé et les groupements bâtis de moins de cinq constructions, notamment les sites agricoles (La Barre, Villiers, Le Petit Villiers, La Vougerie, Loinville, Le Bois Livet, Le Moulin, Morteveille, La Huchette, Le Belluet, La Balivière, Les Radrais, Le Grand Hanche, Le Bout Gelé, La Ferme Neuve, Bicêtre, La Renardière...). Pour les hameaux à cheval sur deux communes (Affonville, Arpentigny, Saint-Thomas), seules les constructions présentes sur le territoire de Thimert-Gâtelles ont été comptabilisées dans le tableau suivant.

ENTITES BATIES	1 NOMBRE DE LOGEMENTS	2 NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES	3 TAILLE MOYENNE DES MENAGES	4 ESTIMATION DU NOMBRE D'HABITANTS	5 PART DE LA POPULATION COMMUNALE	
Thimert / Saint-Laurent	155	135	2,6	351	27,7%	
Le Mage	53	46		120	9,4%	
La Picotière	49	43		112	8,8%	
Le Petit Hanche	30	26		68	5,3%	
Le Chemin	30	26		68	5,3%	
Affonville	27	23		60	4,7%	
La Brosse / Tresneau	27	23		60	4,7%	
Arpentigny /Beuzelin	23	20		52	4,1%	
La Bourse	19	16		42	3,3%	
Guillandru	16	14		36	2,8%	
Saint-Thomas	13	11		29	2,2%	
Vimey	13	11		29	2,2%	
Gâtelles	11	10		26	2%	
Le Vionnay	6	5		13	1%	
<b>Total</b>	<b>472</b>	<b>409</b>			<b>1066</b>	<b>83,5%</b>

1- Nombre de logements identifiés par entité, correspondant à l'ensemble du parc de logements (évaluation à partir de la photo aérienne et du cadastre) ;

2- Nombre de résidences principales : la part de résidences principales (86,5%) est obtenue après déduction des résidences secondaires (5%) et des logements vacants (8,2%) dans le parc de logements (INSEE 2016) ;

3- Taille moyenne des ménages : correspond au nombre moyen de personnes par foyer (INSEE 2016) ;

4- Calcul du nombre d'habitants : nbre de résidences principales x nbre moyen de personnes par foyer ;

5- Rapport entre le nombre estimé d'habitants par entité et la population communale (1267 habitants d'après l'INSEE 2016).

Thimert et Saint-Laurent forment un bourg. S'il concentre la majeure partie des habitations présentes sur le territoire communal, cet ensemble ne rassemble qu'un peu moins d'un tiers de la population (351 habitants). Considérant la morphologie urbaine particulièrement éclatée de Thimert-Gâtelles, il convient de relativiser les densités résultant des calculs détaillés ci-avant, et de les apprécier proportionnellement au nombre important de hameaux et lieux-dits présents sur le territoire. Un hameau est ainsi réputé accueillir un nombre d'habitants significatif dès lors que sa part est supérieure à 5% de la population communale, ce qui est le cas pour Le Mage (120 habitants), La Picotière (112 habitants), Le Petit Hanche et Le Chemin (68 habitants chacun).

L'inscription des constructions dans la continuité immédiate du tissu bâti de Châteauneuf-en-Thymerais justifie également leur prise en compte dans l'enveloppe urbaine, en cohérence avec le PLU voisin. Il en est de même pour plusieurs sites d'activités, isolés ou s'inscrivant dans la continuité des centre-bourgs de Châteauneuf-en-Thymerais et de Thimert, qui, considérant leur destination économique de type tertiaire, industriel et artisanal, nécessitent un classement spécifique.

Compte tenu de l'absence de centralité et les faibles densités démographiques dans les hameaux restants, ces derniers ne sont de fait pas prioritaires pour un classement en zone urbaine.

## 2. L'analyse du potentiel foncier

Le PLH fixe un indice de construction de 6,2 logements /an /1 000 habitants pour Thimert-Gâtelles, soit un objectif de production d'environ 7 logements annuels. Il est ainsi projeté que la commune peut construire 70 logements sur la durée de vie du PLU. Cette production de logements inclut la construction neuve et les créations en renouvellement/transformation. Elle ne comprend pas la récupération de logement vacant ou la transformation de résidence secondaire en résidence principale.

EX-COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THYMERAIS			10 909	4,8	52
		<b>POLE CHATEAUNEUF-THIMERT-TREMBLAY</b>	<b>6 108</b>	<b>6,2</b>	<b>38</b>
28089	A	Châteauneuf-en-Thymerais	2 629	6,2	16
28393	A	Tremblay-les-Villages	2 270	6,2	14
28386	A	Thimert-Gâtelles	1 209	6,2	7

Source : PLH Agglo du Pays de Dreux

Il s'agit pour le présent PLU de recenser les espaces présentant un potentiel foncier et de sélectionner ceux qui accueilleront le quota de 70 logements alloué à la commune. En dehors des espaces qui seront retenus, la constructibilité doit rester limitée. Ce potentiel foncier est repérable en application de la méthode du SCoT présentée ci-après.

### **P6 - Considérer la densification urbaine comme une priorité**

#### **b. Etudier le potentiel foncier des secteurs urbanisés**

*Cette étape d'étude du potentiel foncier a pour vocation d'établir une première vision « objective » du foncier communal ou intercommunal, permettant ensuite d'alimenter les choix et arbitrages des élus, en fonction :*

- *Des contraintes environnementales (risques, nuisances, intérêt écologique, etc.) ;*
- *De configuration urbaine ; celle-ci ne permet pas, parfois, une division parcellaire cohérente (accès difficile, implantation du bâti existant en milieu de parcelle, etc.) ;*
- *Des réseaux et de leurs capacités (alimentation en eau potable, réseau d'assainissement, etc.) ;*
- *Des intérêts patrimoniaux, paysagers et architecturaux (préservation du patrimoine historique, des tissus caractéristiques de l'histoire de la commune, des alignements d'arbres, des vergers, des espaces de respiration, des franges arborées, etc.) ;*
- *Des activités et équipements existants, notamment des activités agricoles et des périmètres de recul qui leurs sont liés ;*
- *Des tailles des parcelles ; proposer une première lecture du parcellaire divisible en multipliant par 2 la taille médiane, sur l'ensemble de la commune, des parcelles occupées par de l'habitat ;*
- *Des mutations et évolutions d'occupations (bâti vétuste en ruine, transformation de résidences secondaires en résidences principales, départ d'activités, d'institutions, etc.).*

#### **c. Organiser le potentiel foncier mobilisable**

*L'objectif est ensuite de sélectionner les parcelles à mobiliser pour assurer la densification des espaces urbanisés :*

- *Les dents creuses correspondent aux parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine,*
- *Les parcelles divisibles correspondent aux parcelles qui pourraient être divisées afin de construire de nouveaux logements ;*
- *Les logements existants sur les parcelles divisibles seront à déduire du potentiel de logements réalisables sur ces parcelles ;*
- *Les parcelles mutables de types friches urbaines ou pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement urbain.*

d. Appliquer un coefficient de rétention, sur les parcelles non détenues par les acteurs publics, afin d'obtenir la surface potentiellement mobilisable

### **P7 - Assurer une mobilisation cohérente du foncier dans les projets de développement**

*Privilégier les extensions urbaines en continuité des bourgs et de leurs espaces de centralité. (...)*

*Les hameaux, présentant un groupement modéré de quelques maisons, et dans certains cas, éloignés des services, ne pourront faire l'objet d'extension à l'exception :*

- *des opportunités de mise en œuvre d'un patrimoine bâti à sauvegarder ;*
- *des opportunités de développement d'une activité existante et sous réserve de la validation du projet par le « comité de suivi » aux chapitres 1-C-4 et 4-A du présent document ;*
- *des hameaux répondant aux critères de localisation énoncés lors de la définition de l'enveloppe urbaine (partie C-1-a du présent chapitre).*

Source : SCoT Agglo du Pays de Dreux

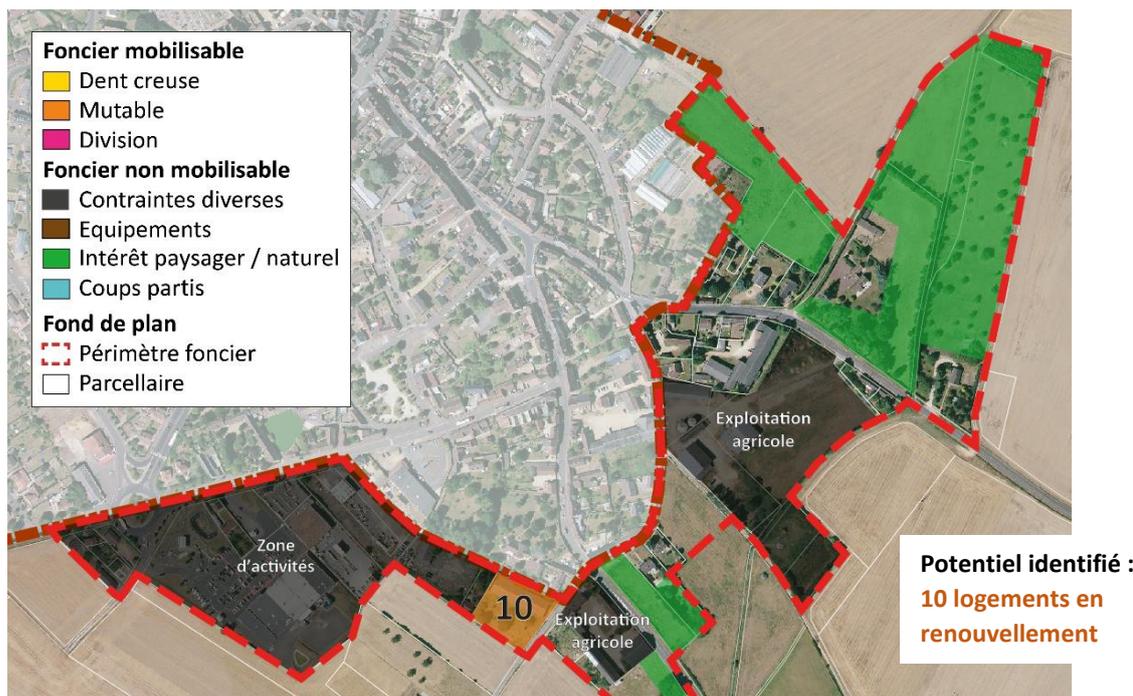
Plusieurs opérations d'habitat, pour la réalisation d'une douzaine de logements, en cours ou bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme ayant été délivrée avant le démarrage de l'élaboration du PLU, ont été recensées pour la décennie à venir sur la commune (voir la partie IV.C du présent document). Ces 12 coups partis sont d'ores et déjà retenus.

En vue de répondre aux objectifs du PLH, les espaces présentant un potentiel foncier doivent être identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension. Les parcelles mobilisables correspondent aux :

- Foncier mutable : parcelle bâtie susceptible de faire l'objet d'une opération de démolition/reconstruction, réhabilitation, changement de destination...
- Dents creuses : parcelle libre pour la construction d'un ou plusieurs logements.
- Foncier divisible : parcelle bâtie susceptible d'être divisée pour la construction d'un ou plusieurs logements.

Ce repérage s'opère en priorité dans le bourg, les hameaux importants, puis en dernier recours dans les hameaux moins importants et lieux-dits.

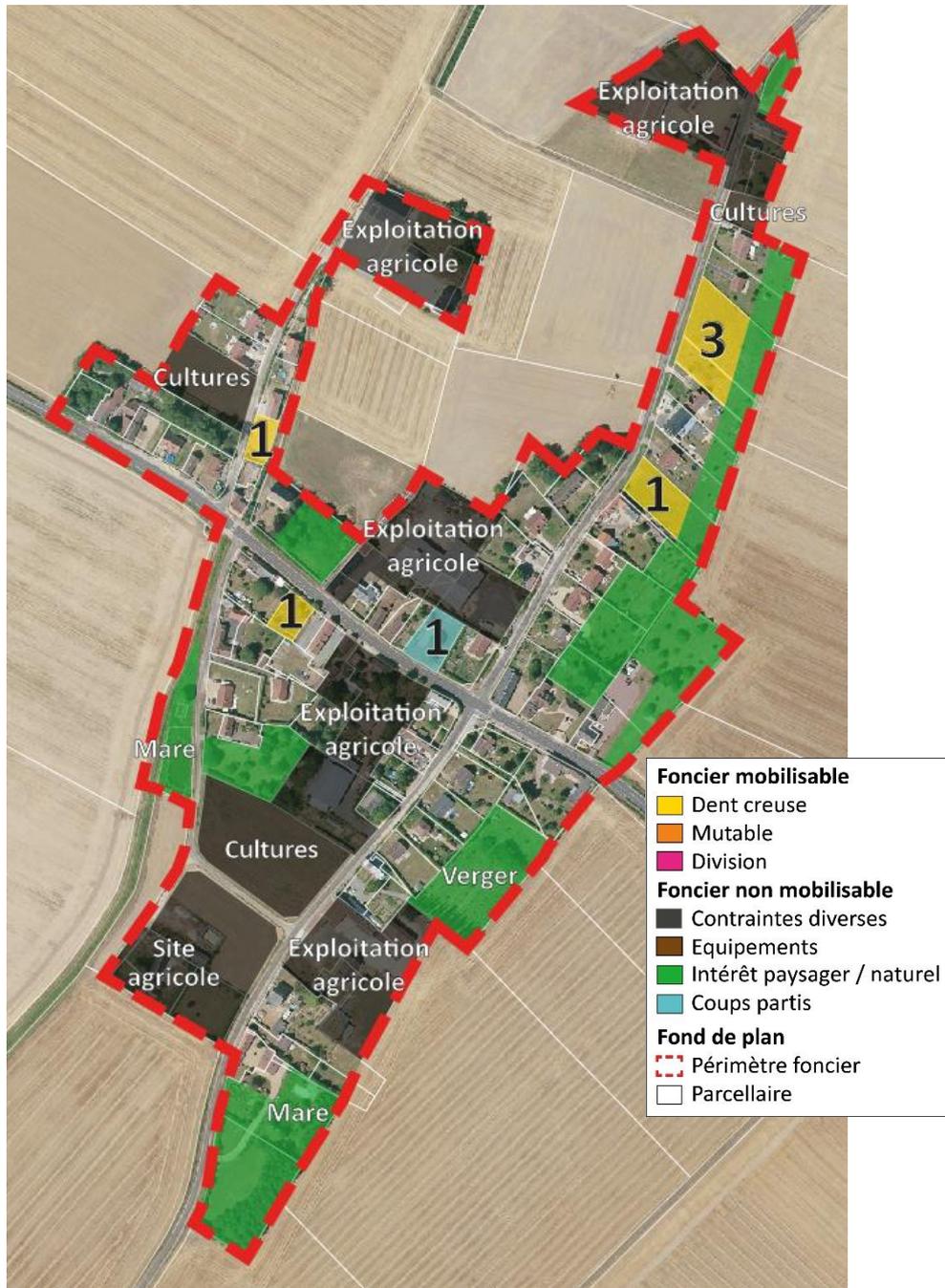
### **Tissu bâti dans la continuité du bourg de Châteauneuf-en-Thymerais**



## Bourg

**Potentiel identifié :****4 logements en renouvellement****2 logements en densification****2 logements en division**

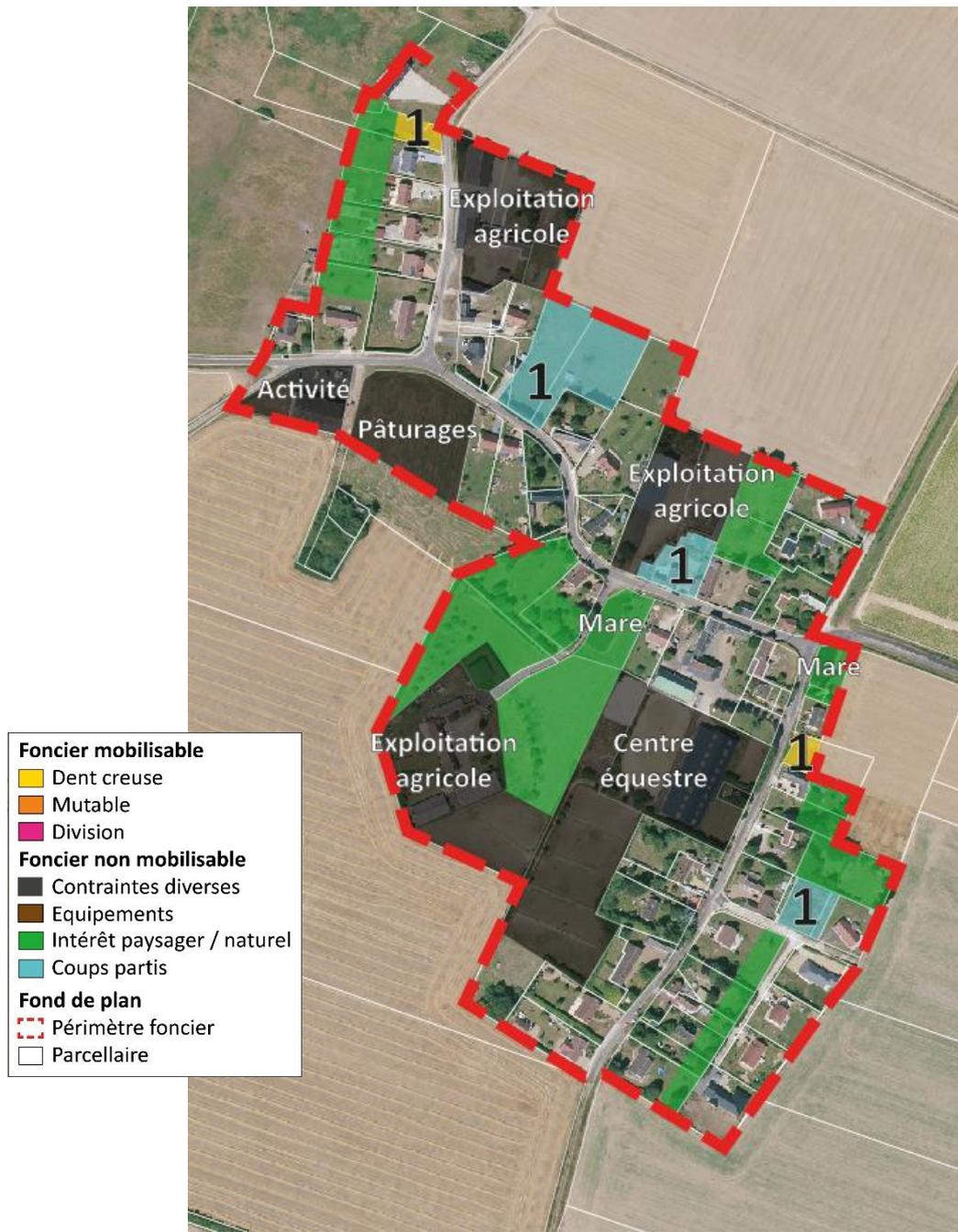
**Le Mage**



**Potentiel identifié :**

**6 logements en densification**

**La Picotière**



**Potentiel identifié :**

**2 logements en densification**

### Le Petit Hanche

**Potentiel identifié :**  
**4 logements en densification**  
**2 logements en division**

Foncier mobilisable	
	Dent creuse
	Mutable
	Division
Foncier non mobilisable	
	Contraintes diverses
	Equipements
	Intérêt paysager / naturel
	Coups partis
Fond de plan	
	Périmètre foncier
	Parcellaire



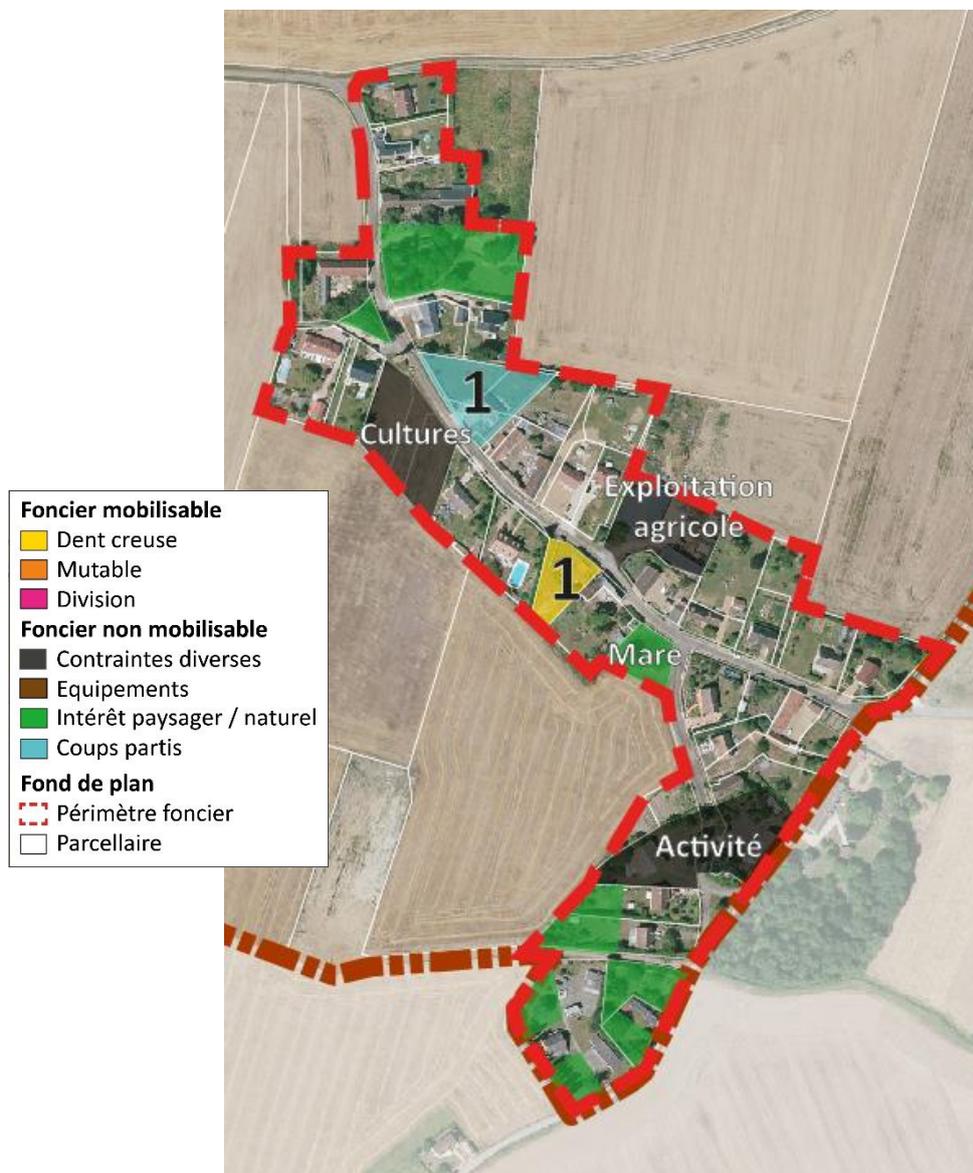
### Le Chemin



**Potentiel identifié nul**

Cumulé aux 12 coups partis existants, le potentiel foncier au sein du bourg et des hameaux importants (**32** constructions) s'avère largement insuffisant (total **44** constructions) pour atteindre les objectifs fixés par le PLH. De fait, l'analyse du potentiel foncier est étendue aux hameaux moins importants, par ordre démographique.

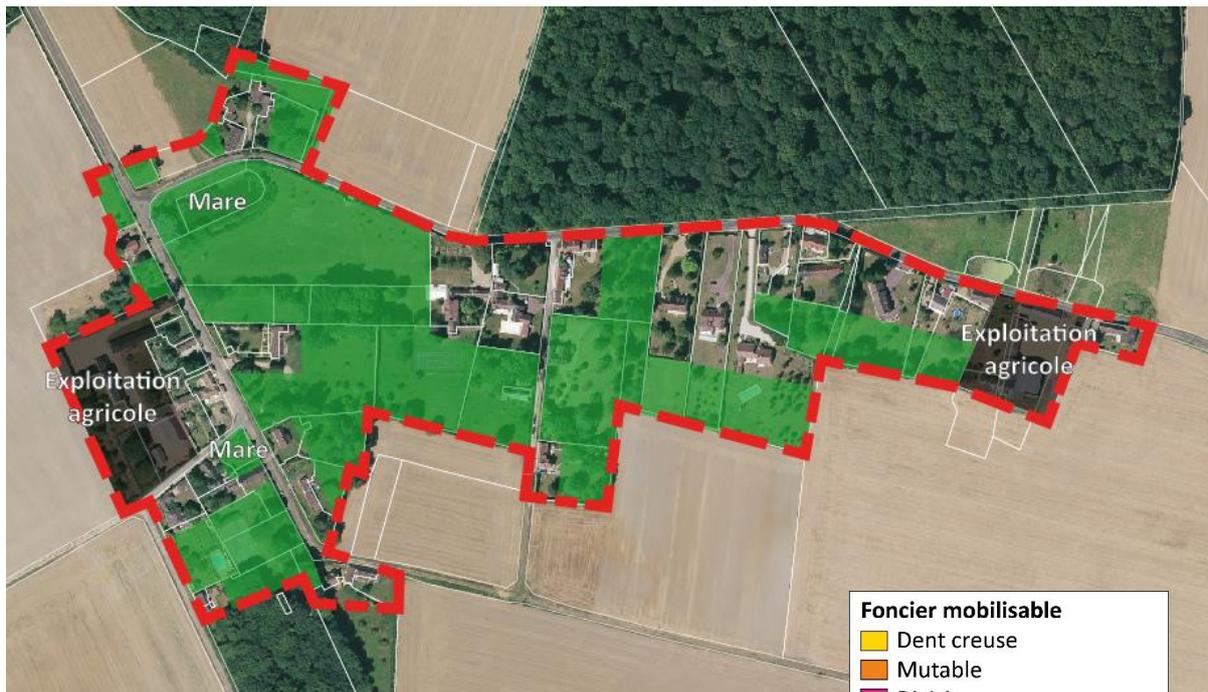
### Affonville



#### Potentiel identifié :

**1 logement en densification**

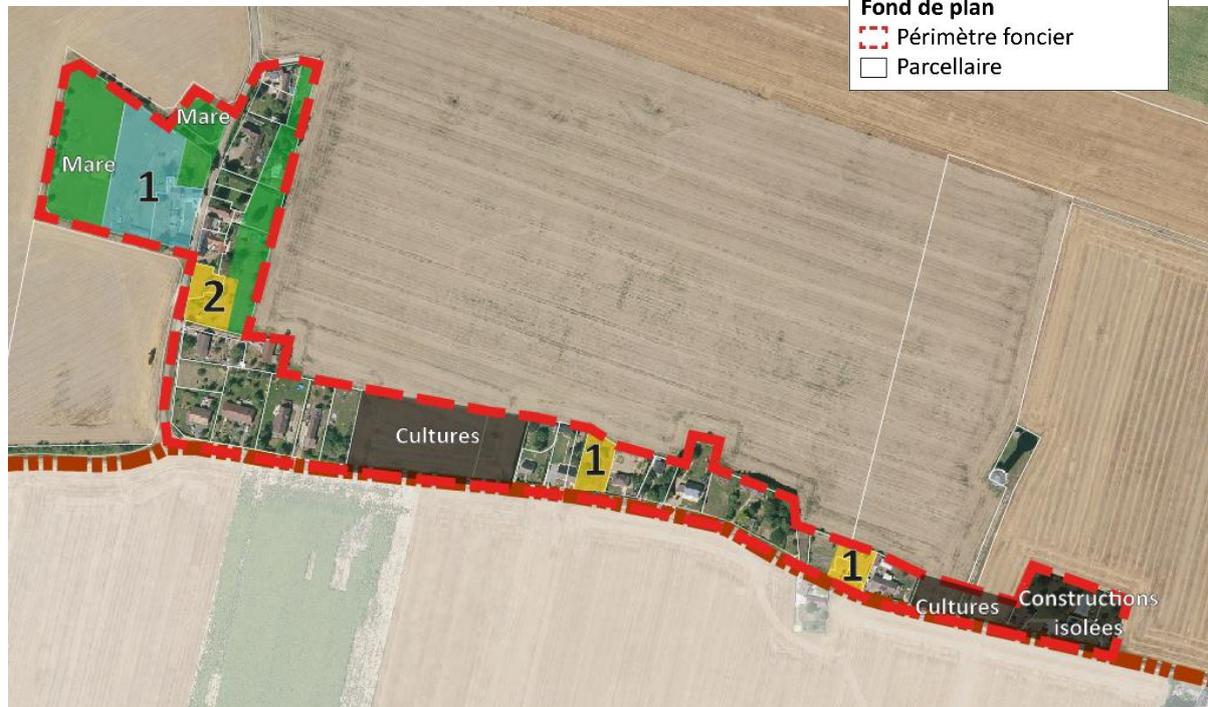
**La Brosse / Tresneau**



Potentiel identifié nul

- | Foncier mobilisable   |                            |
|---|----------------------------|
| <span style="color: yellow;">■</span>                             | Dent creuse                |
| <span style="color: orange;">■</span>                             | Mutable                    |
| <span style="color: pink;">■</span>                               | Division                   |
| Foncier non mobilisable   |                            |
| <span style="color: grey;">■</span>                               | Contraintes diverses       |
| <span style="color: brown;">■</span>                              | Equipements                |
| <span style="color: green;">■</span>                              | Intérêt paysager / naturel |
| <span style="color: lightblue;">■</span>                          | Coups partis               |
| Fond de plan  |                            |
| <span style="color: red; border-bottom: 1px dashed red;">—</span> | Périmètre foncier          |
| <span style="border: 1px solid black;">□</span>                   | Parcellaire                |

**Le Beuzelin / Arpentigny**



Potentiel identifié :  
**4 logements en densification**

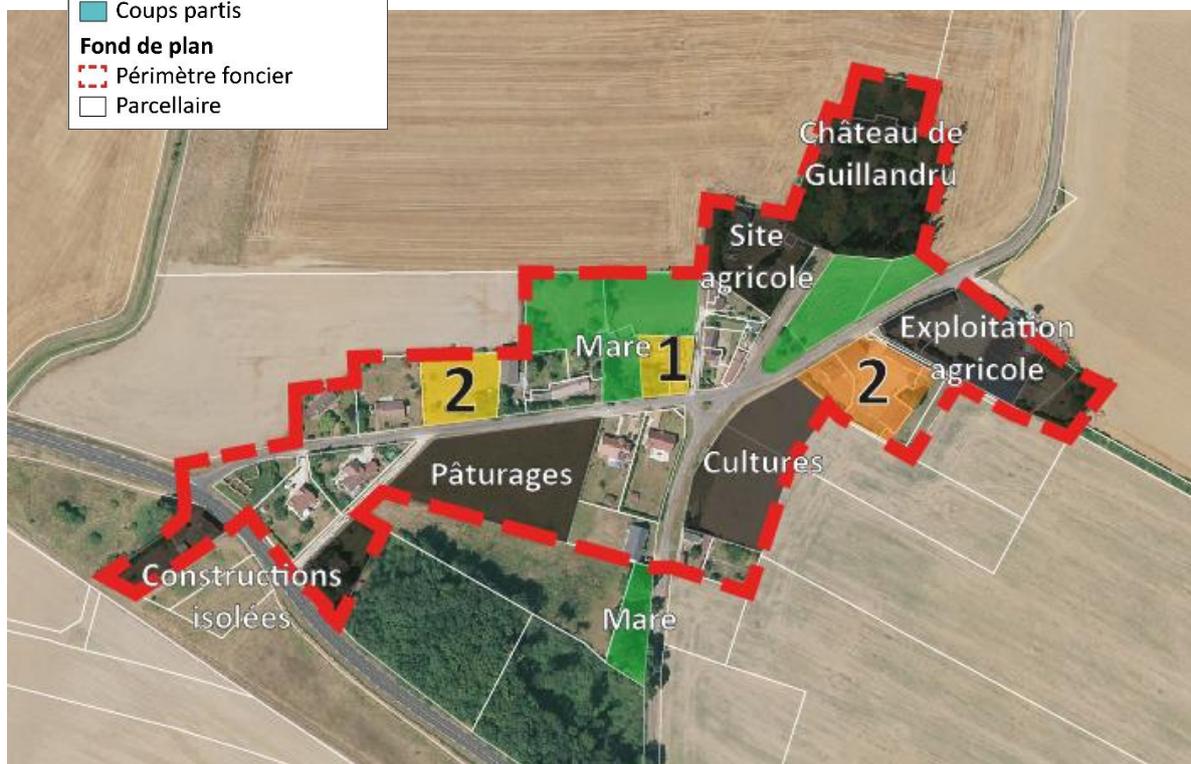
**La Bourse**



Potentiel identifié nul

- | Foncier mobilisable  |                            |
|--|----------------------------|
| <span style="color: yellow;">■</span>                      | Dent creuse                |
| <span style="color: orange;">■</span>                      | Mutable                    |
| <span style="color: magenta;">■</span>                     | Division                   |
| Foncier non mobilisable                                    |                            |
| <span style="color: black;">■</span>                       | Contraintes diverses       |
| <span style="color: brown;">■</span>                       | Equipements                |
| <span style="color: green;">■</span>                       | Intérêt paysager / naturel |
| <span style="color: cyan;">■</span>                        | Coups partis               |
| Fond de plan   |                            |
| <span style="color: red; border: 1px dashed red;">□</span> | Périmètre foncier          |
| <span style="border: 1px solid white;">□</span>            | Parcellaire                |

**Guillandru**



**Potentiel identifié :**

**2 logements en renouvellement**

**3 logements en densification**

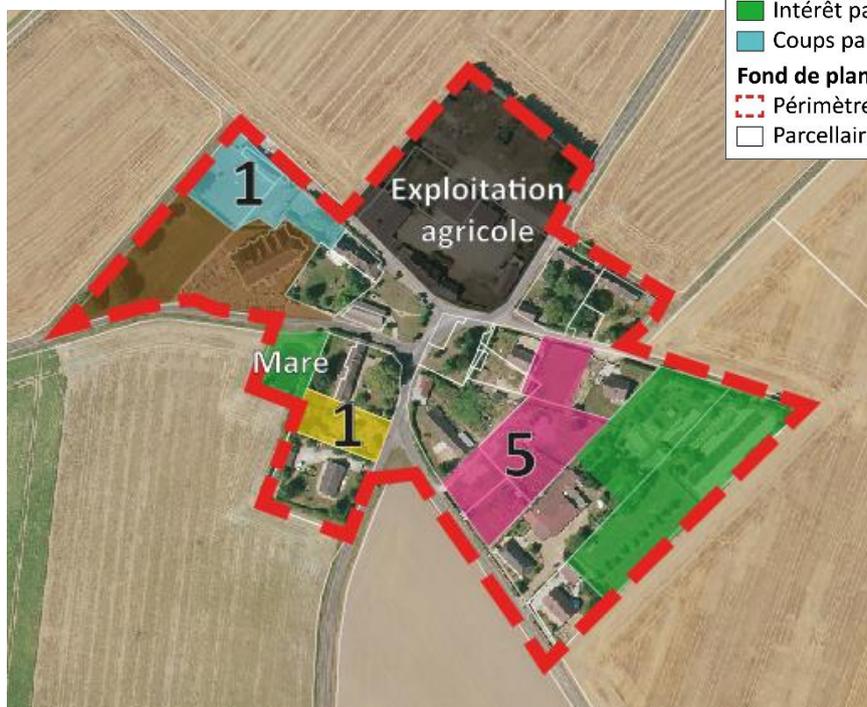
Vimey



Potentiel identifié nul

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Foncier mobilisable</b>     |                            |
|                                | Dent creuse                |
|                                | Mutable                    |
|                                | Division                   |
| <b>Foncier non mobilisable</b> |                            |
|                                | Contraintes diverses       |
|                                | Equipements                |
|                                | Intérêt paysager / naturel |
|                                | Coups partis               |
| <b>Fond de plan</b>            |                            |
|                                | Périmètre foncier          |
|                                | Parcellaire                |

Gâtelles



Potentiel identifié :

1 logement en densification

5 logements en division

### Les Radrais



Foncier mobilisable	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow;"></span>	Dent creuse
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span>	Mutable
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:purple;"></span>	Division
Foncier non mobilisable	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey;"></span>	Contraintes diverses
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgrey;"></span>	Equipements
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:green;"></span>	Intérêt paysager / naturel
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span>	Coups partis
Fond de plan	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed red;"></span>	Périmètre foncier
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span>	Parcellaire

#### Potentiel identifié :

**2 logements en renouvellement**

Cumulé aux 12 coups partis existants, au potentiel de 32 constructions au sein du bourg et des hameaux importants, le potentiel au sein des hameaux les moins importants (**18** constructions) s'avère une nouvelle fois insuffisant (total **62** constructions) pour atteindre les objectifs fixés par le PLH. De fait, l'analyse du potentiel foncier se poursuit avec les possibilités en extension.

Aucun secteur au niveau du bourg ne se révèle propice à une extension. En revanche, parmi les hameaux, deux secteurs identifiés dans la continuité de l'urbanisation peuvent être retenus pour le développement de l'habitat. En complément des justifications détaillées dans la partie III. B du présent document, ces choix sont motivés par :

- Le moindre impact paysager, environnemental et agronomique de l'aménagement de ces terrains. Le secteur du Mage a d'ailleurs fait l'objet d'une visite des architectes-conseil de la Direction Départementale des Territoires de l'Eure-et-Loir qui ont confirmé l'absence d'impact paysager ;
- Une logique d'urbanisation : Pour le premier secteur, il s'agit de réinvestir un foncier agricole tombé en désuétude, trop petit pour être exploité car délimité par trois routes ; Pour le second secteur, il s'agit de réinvestir un foncier agricole difficilement exploitable, ce qui permettra d'homogénéiser l'enveloppe bâtie du hameau d'Affonville en comblant une séquence non bâtie.

Secteur d'extension au Mage



Secteur d'extension à Affonville



Source : <http://geoportail.gouv>

Avec un potentiel estimé à 8 constructions, ces deux secteurs permettent d'atteindre pleinement les objectifs du PLH.

La présente analyse permet ainsi de justifier le fait d'intégrer au sein de l'enveloppe urbaine le bourg, les hameaux importants du Mage, La Picotière, Le Petit Hanche et Le Chemin, de même que les hameaux plus modestes d'Affonville, Guillaudru, Gâtelles, ainsi que l'ensemble bâti regroupant Arpentigny et Beuzelin.

Dans la mesure où Le Chemin n'a vocation ni à être densifié ou ni à être étendu dans le cadre du présent PLU, il convient de lui attribuer un classement en zone urbaine différent de ceux du bourg et des autres hameaux densifiables. Compte tenu de leur potentiel nul en densification, les autres hameaux sont à classer en zones agricole ou naturelle, au regard de leur environnement.

Pour le lieu-dit Les Radrais, considérant l'isolement des constructions, l'environnement agricole ainsi que le potentiel en renouvellement nécessitant uniquement un changement de destination, un classement en zone agricole doublé d'une identification au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est retenu.

Le foncier mobilisable retenu est détaillé dans la partie IV.C du présent document.

### 3. La logique du zonage

Ont ainsi été délimités :

**Une zone urbaine « U »** pour les secteurs bâtis de la commune. Elle se répartie entre cinq secteurs qui ont été définis notamment selon la typologie du tissu bâti :

- Un **secteur « UA »** correspondant au bâti ancien dense du bourg, au bâti dans la continuité du bourg de Châteauneuf-en-Thymerais ainsi que des hameaux de La Picotière, Guillaudru et Gâtelles. Il comprend un **sous-secteur « UAj »** qui correspond à des terrains non bâtis à conserver en tant que tels, entre autres pour des raisons paysagères et écologiques ;
- Un **secteur « UB »** correspondant au bâti récent à dominante d'habitat pavillonnaire. Il comprend deux **sous-secteurs, « UBj »** qui correspond à des terrains non bâtis à conserver pour des raisons paysagères et écologiques ; et **« UBc »** pour la pension canine du Poirier Michaud ;
- Un **secteur « UC »** correspondant essentiellement au hameau du Chemin, conservé dans son périmètre urbain actuel ;
- Un **secteur UE** dédié aux équipements publics. Il comprend un **sous-secteur « UEc »** qui correspond aux cimetières de la commune ;
- Un **secteur UX** dédié aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.

**Une zone à urbaniser « 1AUX »** correspondant à deux secteurs de développement économique, en extension des zones d'activité localisées dans le bourg de Thimert et dans la continuité de celui de Châteauneuf-en-Thymerais ;

**Une zone agricole « A »** rassemblant les espaces de cultures et notamment les sièges d'exploitations agricoles en activité sur la commune. Elle comprend également un **sous-secteur** pour les zones habitées peu développées marquées par cet environnement agricole, dit **« Ah »** ;

**Une zone naturelle « N »** rassemblant les espaces naturels et forestiers. Elle comprend deux sous-secteurs : un **sous-secteur « Ne »** correspondant à la forêt domaniale de Châteauneuf-en-Thymerais en partie présente sur la commune, objet d'une réglementation spéciale pour la protection de la biodiversité au titre de son inscription dans le réseau européen Natura 2000 ; un **sous-secteur « Nh »** pour les zones habitées peu développées et marquées par cet environnement naturel.

Des dispositions réglementaires particulières du PLU viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Instituées quel que soit le zonage retenu, ces

dispositions ont donc un caractère transversal et leur champ d'application géographique est défini graphiquement sur le plan de zonage. Il peut s'agir :

- De servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du Code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- Des emplacements réservés délimités par une trame particulière et identifiés par des numéros qui renvoient à un tableau figurant sur le plan de zonage ;
- Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillés dans le présent rapport (partie III.) ;
- De protections instituées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti ou naturel.

### **La préservation de la trame verte urbaine**

Espaces verts publics, jardins entretenus, potagers... La trame verte urbaine ne rentre pas nécessairement dans les critères énoncés à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, relatif aux zones « N » naturelles et forestières, notamment en présence d'équipements tels que les piscines, abris de jardins, balançoires, etc. Il est de fait souvent préférable de parler d'espaces jardinés plutôt que naturels.

Les outils retenus : un classement en sous-secteurs UAj/UBj des espaces non-mutables sur le bourg et les hameaux retenus pour accueillir la production de logements, ou une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute zone confondue, lorsque les terrains abritent des éléments remarquables, tels que les mares ou les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.

### **4. Les éléments de comparaison entre le POS et le PLU**

La commune ayant comme précédent document d'urbanisme un POS, il existait déjà un règlement et un plan de zonage. Le PLU poursuit les principes de planification engagés par le POS par la mise en place d'un parti d'aménagement « équilibré » entre le territoire bâti, les zones naturelles et agricoles. De la sorte, la délimitation des différentes zones a été réétudiée afin d'éviter toute forme de développement spontanée.

Ce remaniement s'est fondé : sur les éléments de constat et enjeux dégagés du diagnostic territorial (document n°1.1 du PLU) ; sur les orientations définies dans le PADD (document n°2 du PLU) ; sur les préconisations du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux (méthode détaillée ci-avant dans la partie II. B du présent document) ; en tenant compte des servitudes et contraintes connues.

**NB** : La différence de superficies communales entre le document d'urbanisme de 1997 et le présent PLU s'explique par le perfectionnement des systèmes d'informations géographiques.

### **L'évolution des zones agricoles et naturelles**

La délimitation des zones agricoles et naturelles a été remaniée et précisée au regard de la réalité du territoire.

La zone A du PLU a remplacé la zone NC du POS, pour les zones agricoles. On constate que l'ensemble des zones à vocation agricole regroupe désormais 3857,36 ha contre 3879,88 ha au POS. Cette légère baisse s'est faite principalement au profit des zones à vocation naturelle. La zone N du PLU a remplacé la zone ND du POS, pour les zones naturelles, comprenant notamment un sous-secteur « Ne » correspondant aux sites Natura 2000. Les zones naturelles regroupent un total de 345,05 ha au PLU contre 229,8 ha au POS.

Si l'ensemble de la zone agricole (NC) avec la zone naturelle (ND) totalise 4109,68 ha au POS, le présent PLU en totalise 4202,41 ha. Cette différence de superficie réside dans un affinage des zones

urbaines et le déclassement de certains hameaux et lieux-dits, détaillé ci-après. L'évolution par rapport au précédent document d'urbanisme s'avère donc positive.

### **Le remaniement des zones urbaines et à urbaniser**

Le POS de Thimert-Gâtelles comprenait deux zones urbaines : une zone UA couvrant le centre ancien de Thimert et l'ensemble des hameaux, y compris les extensions récentes ; une zone UX pour les activités artisanales et commerciales. Ces zones ont été maintenues, mais de manière à faciliter la lisibilité et la compréhension des dispositions réglementaires, leurs logiques générales de découpage ont été remaniées, avec la création d'autres secteurs et plusieurs sous-secteurs, détaillés dans la partie précédente. On compte désormais :

- Une zone UA correspondant au tissu ancien de la partie agglomérée du bourg et de certains hameaux ;
- Une nouvelle zone UB pour les constructions récentes dans le bourg et les hameaux ;
- Une nouvelle zone UC pour le hameau du Chemin, considérant sa densité bâtie et son importance démographique proportionnellement à la commune ;
- Une nouvelle zone UE dédiée aux équipements communaux ;
- Une zone UX dédiée aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.

Les hameaux et les constructions isolées n'ayant pas été retenus pour accueillir le potentiel de développement de l'habitat ont été déclassés au regard de la dominante naturelle ou agricole en « Nh » et/ou « Ah » de leurs abords (pour rappel, voir partie II.B.3 ci-avant). Seule la pension canine du Poirier Michaud fait l'objet d'une évolution inverse, classée en sous-secteur « UBc » au lieu de la zone NC du POS. Considérant en outre un affinage des enveloppes bâties, les zones urbaines ont ainsi été drastiquement réduites, passant de 141,92 ha au POS à seulement 69,35 ha au PLU. L'évolution par rapport au précédent document d'urbanisme s'avère positive.

Les zones urbaines sont par ailleurs sujettes à densification, à travers l'optimisation du foncier disponible, tandis que leurs limites bâties permettent de répondre aux enjeux de consommation de l'espace. Les nouvelles constructions, à l'exception des extensions et des annexes, sont interdites en zone UC et sous-secteurs UAj, UBj, Ah et Nh. Cette évolution est donc également positive comparativement au POS.

Le POS comptait quelques zones ouvertes à l'urbanisation, notamment dans le bourg, mais également aux hameaux du Mage et de Tresneau. A noter, de manière générale, que de nombreuses poches non bâties étaient directement intégrées au zonage UA, comme par exemple à Guilandru ou à Le Chemin. La plupart des zones naturelles à aménager du POS est restée non bâtie, à l'exception des abords du site Futurol. Les espaces libres ont ainsi été reclassés en zones agricole ou naturelle du PLU, qui ne conserve que deux zones à urbaniser répondant à un besoin de développement d'entreprises locales :

- La première zone reprend le périmètre d'une ancienne zone 1NAX du POS, correspondant au secteur « Maréchal Leclerc » ;
- La deuxième zone s'inscrit partiellement sur les anciennes zones 1NAXa et 2NA du POS, plus un bout de zone NC, correspondant au secteur « Futurol ».

La superficie allouée à ce nouveau secteur « 1AUX » du PLU est bien moins importante (5,09 ha) que celle des zones à urbaniser du POS (15,4 ha). Aussi, l'évolution par rapport au précédent document d'urbanisme s'avère positive.

Afin d'apprécier les évolutions du zonage et les changements de dénomination, un tableau présentant l'évolution de la superficie des zones, de même qu'un comparatif entre le plan de zonage du POS et celui du présent PLU, sont présentés ci-après.

Tableau comparatif des surfaces POS/PLU

POS (1997)			PLU (2020)			Evolution
Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Zones	Secteurs	Superficie (ha)	
<b>Zones urbaines</b>			<b>Zones urbaines</b>			
UA		133,22	UA	UA	11,29	
				UAj	0,50	
			UB	UB	41,95	
				UBc	2,17	
				UBj	2,60	
			UE	UE	2,01	
UEc	1					
UX		8,7	UX		7,83	
<b>Total</b>		<b>141,92</b>	<b>Total</b>		<b>69,35</b>	<b>-72,57 ha</b>
<b>Zones à urbaniser</b>			<b>Zones à urbaniser</b>			
1NA		8,5	1AUX		5,09	
1NAx		1				
1NAxa		1,2				
2NA		4,7				
<b>Total</b>		<b>15,4</b>				
<b>Zones agricoles</b>			<b>Zones agricoles</b>			
NC		3879,88	A	A	3847,71	
				Ah	9,65	
<b>Total</b>		<b>3879,88</b>	<b>Total</b>		<b>3857,36</b>	<b>-22,52 ha</b>
<b>Zones naturelles</b>			<b>Zones naturelles</b>			
ND		229,8	N	N	125,93	
				Ne	196,52	
				Nh	22,60	
<b>Total</b>		<b>229,8</b>	<b>Total</b>		<b>345,05</b>	<b>+115,7 ha</b>
<b>Superficie communale</b>		<b>4267</b>	<b>Superficie communale</b>		<b>4276,85</b>	<b>+9,85 ha</b>

## Légende

## Limite de zone ou de secteur

 Zone 1AUX

 Zone A (A,Ah)

 Zone N (N, Ne, Nh)

 Zone UA (UA, UAj)

 Zone UB (UB, UBc, UBj)

 Zone UC

 Zone UE (UE, UEc)

 Zone UX

 Elément de patrimoine à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme)

 Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination

 Espace boisé classé

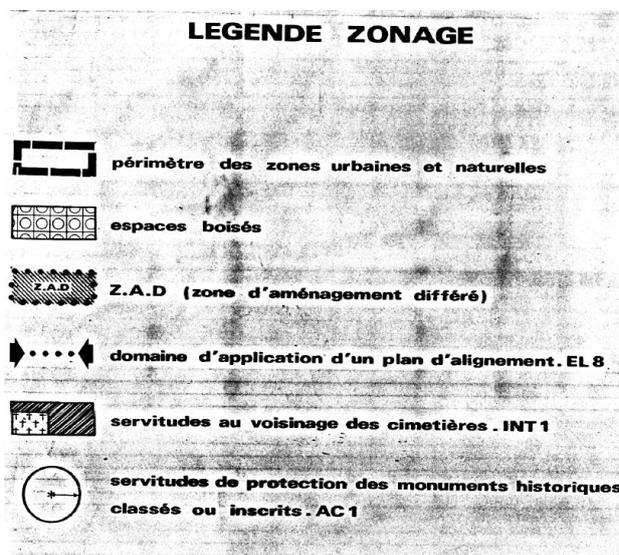
 Elément de paysage à protéger (L.151-23 du code de l'urbanisme)

 Cavité

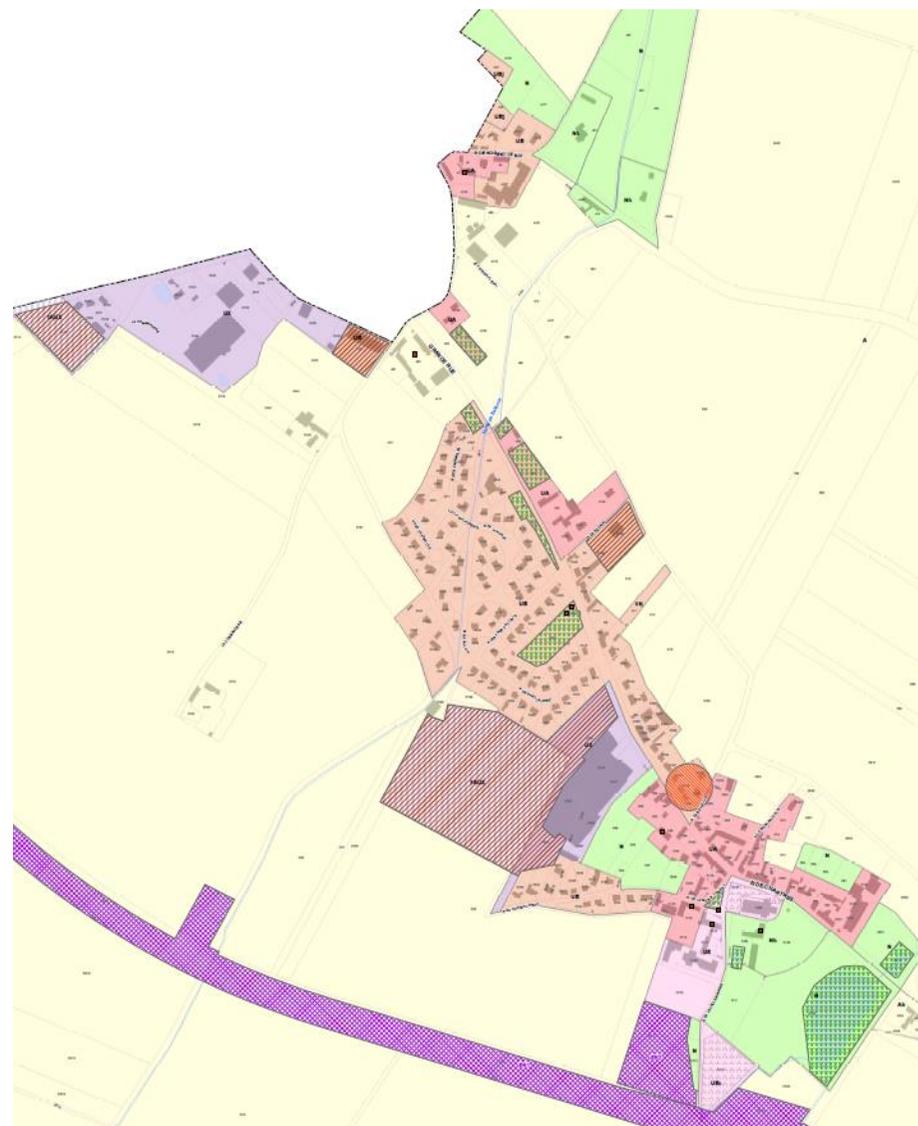
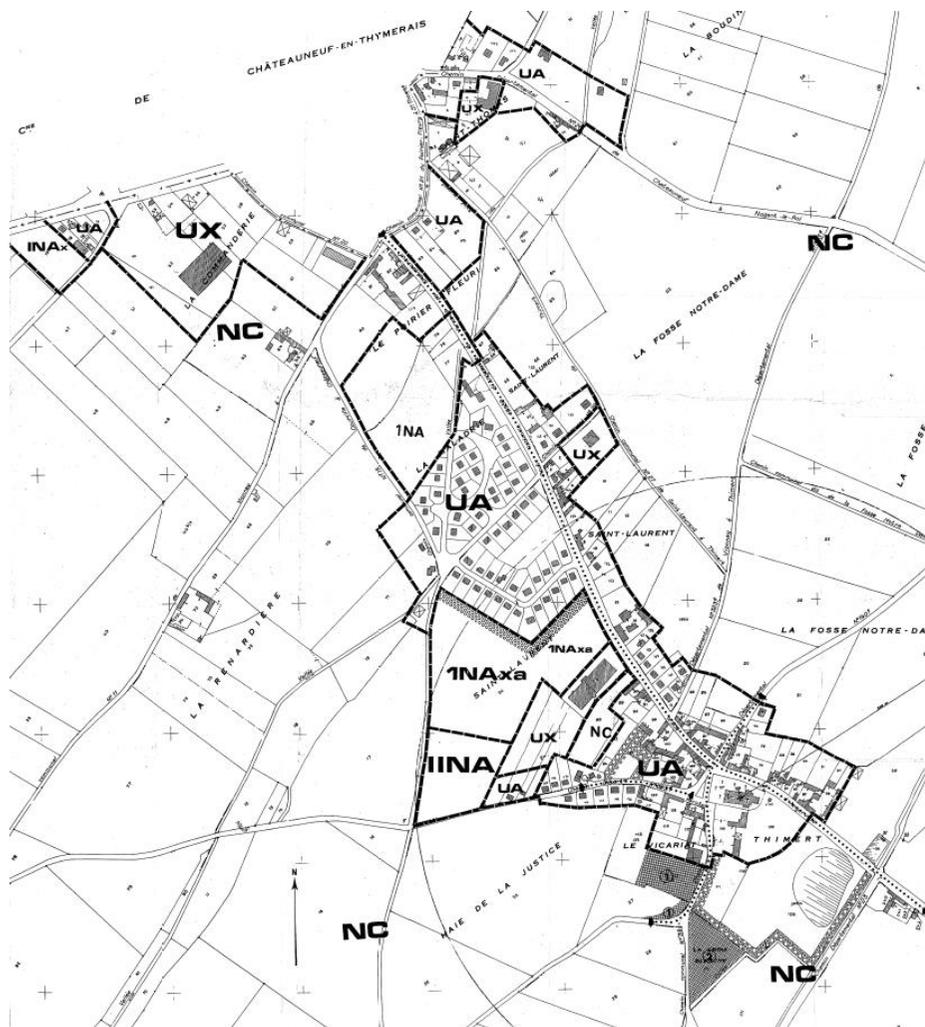
 Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

 Périmètre de protection relatif à l'application du Règlement Sanitaire Départemental

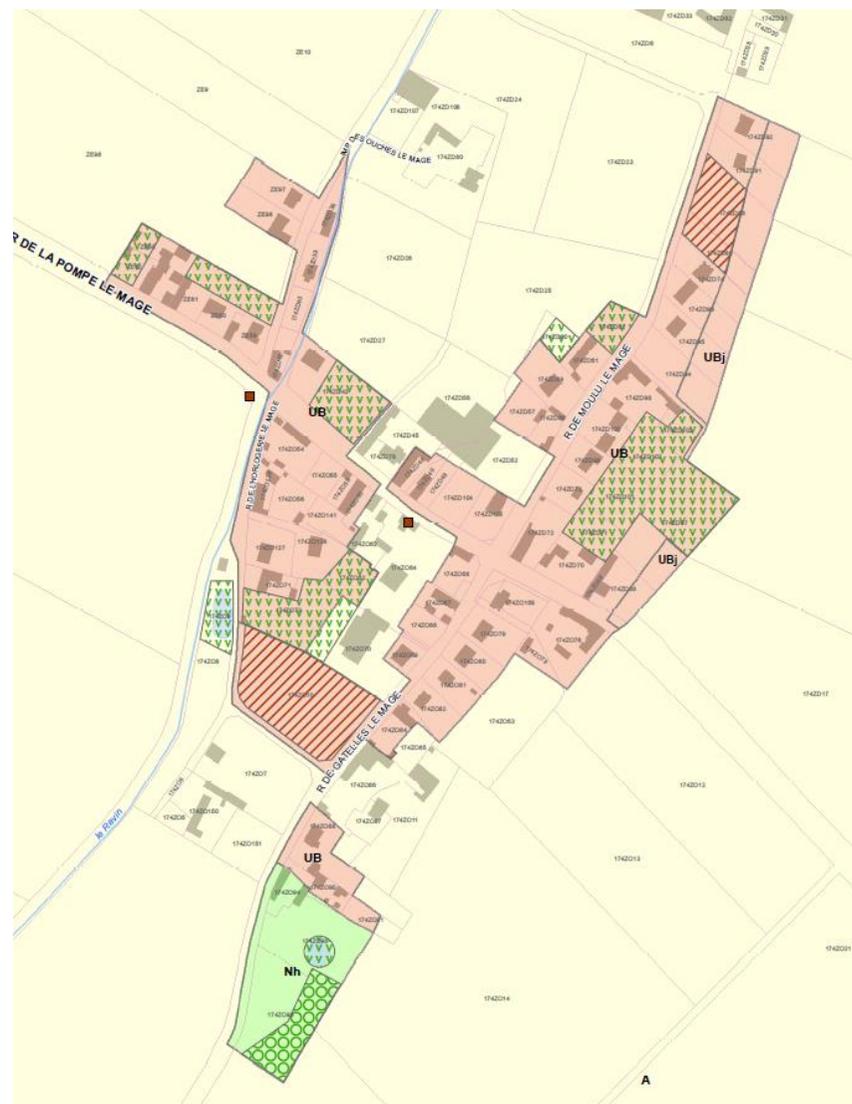
 Périmètre de réciprocité

 Emplacement réservé


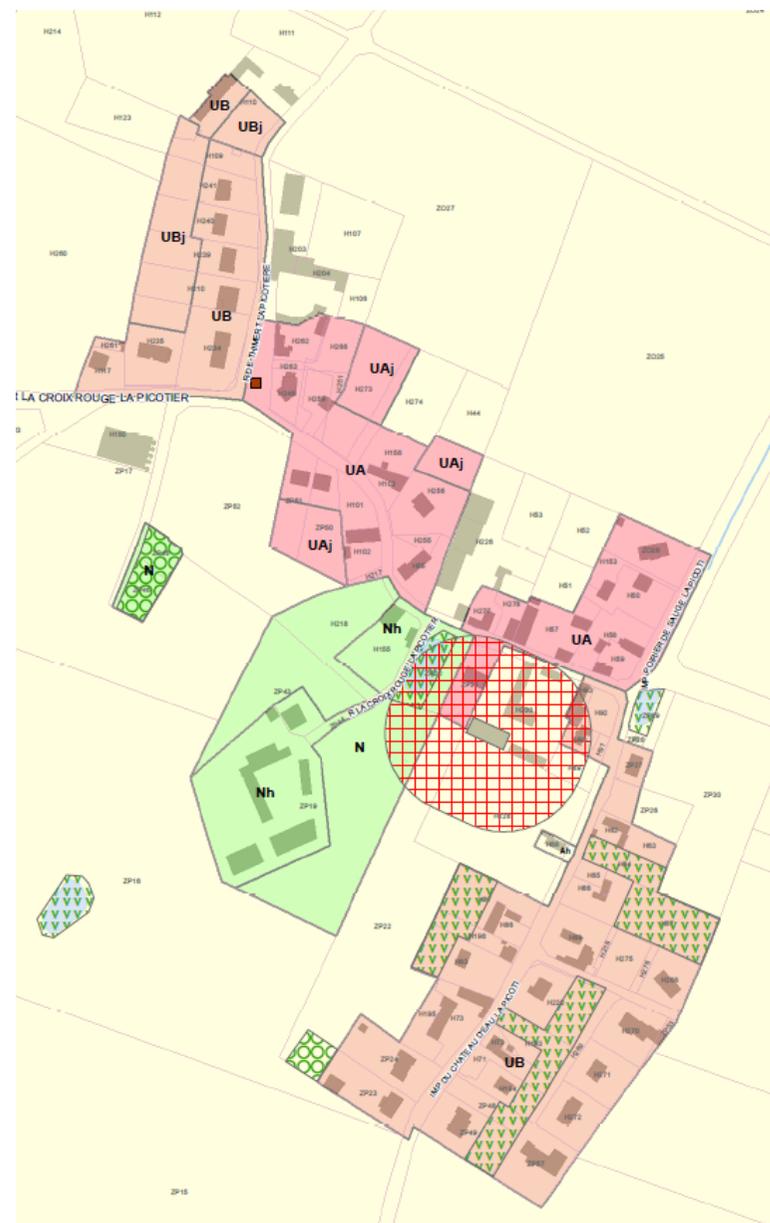
### Comparaison POS/PLU : Le bourg de Thimert



### Comparaison POS/PLU : Le Mage



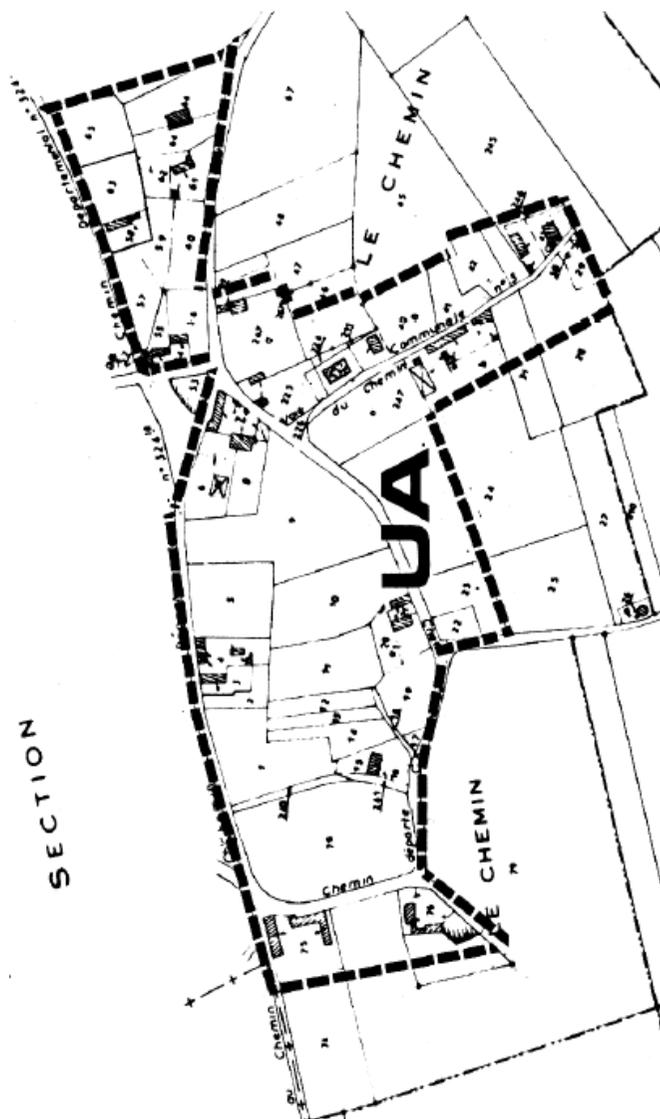
### Comparaison POS/PLU : La Picotière



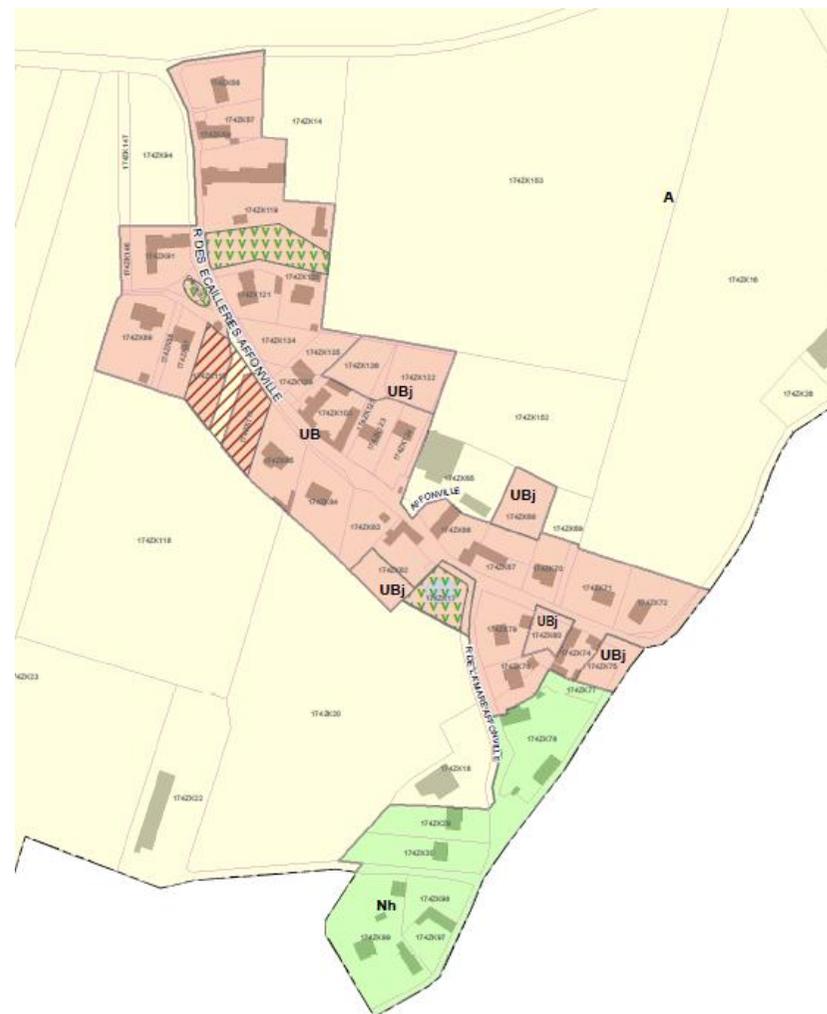
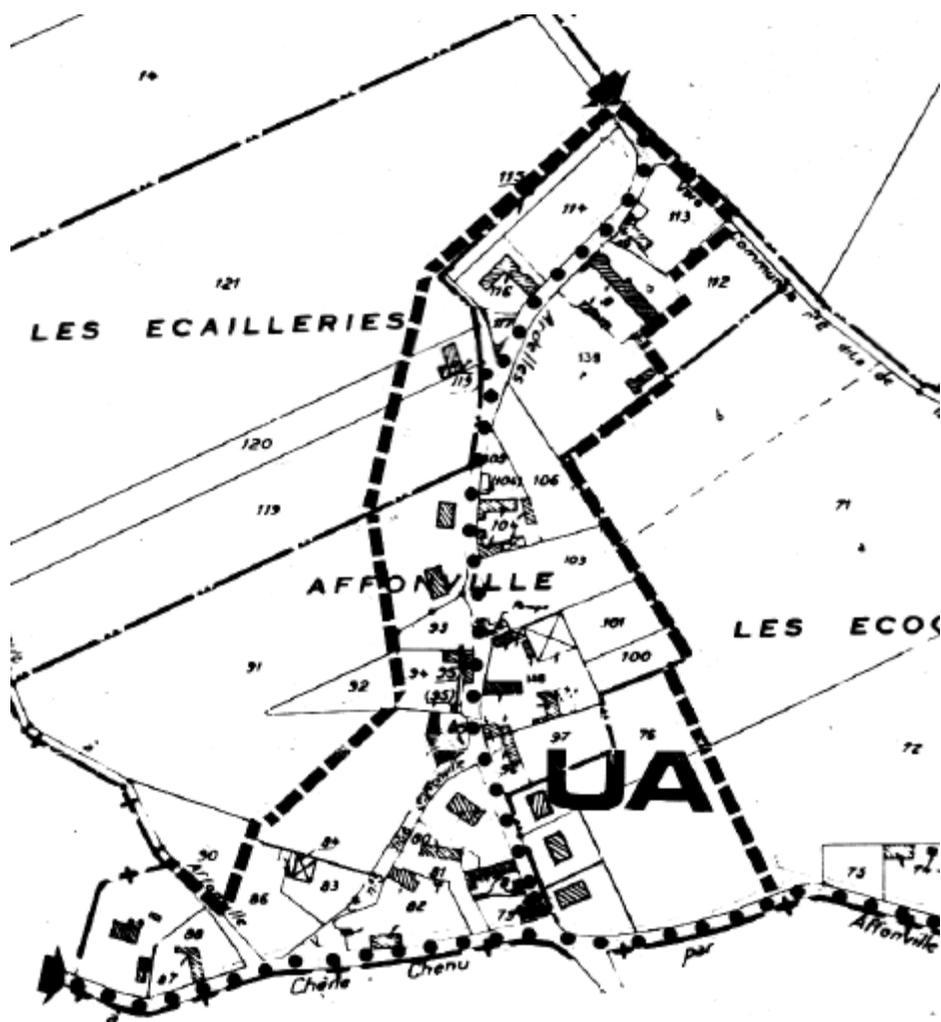
### Comparaison POS/PLU : Le Petit Hanche



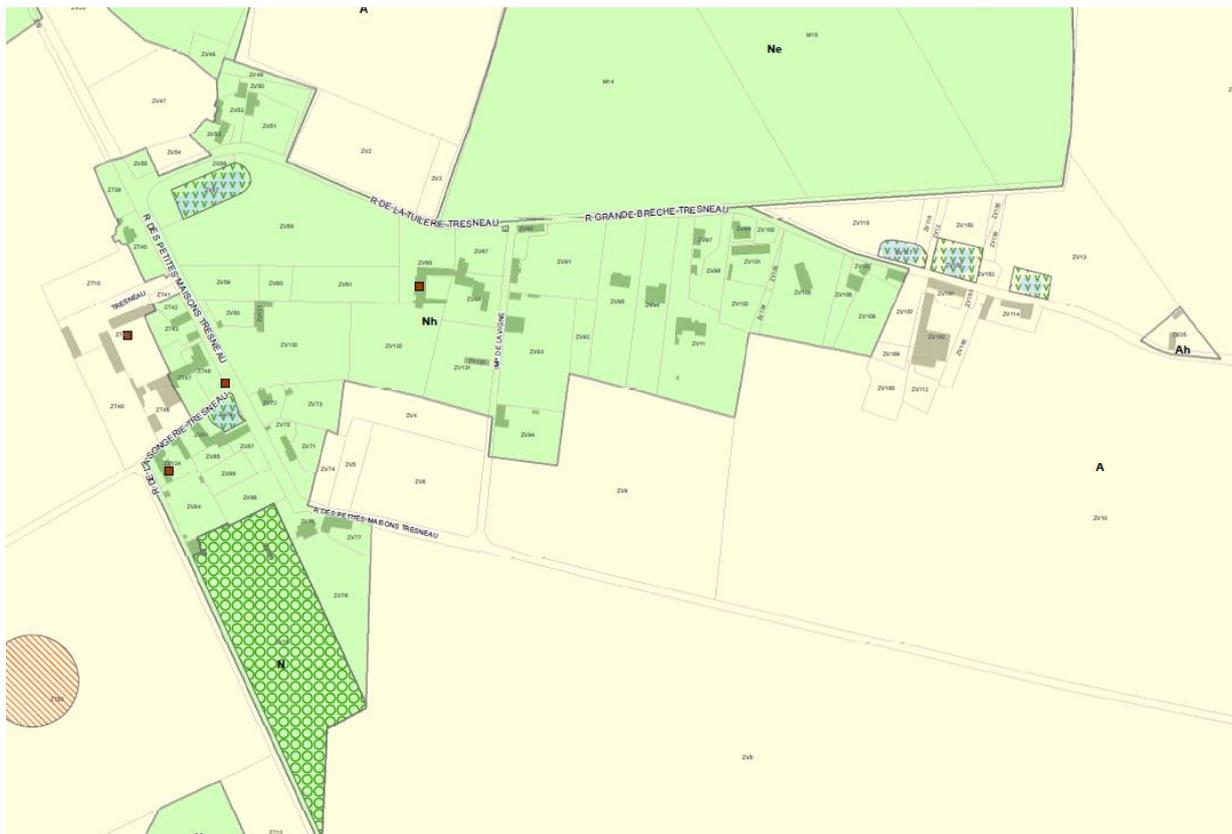
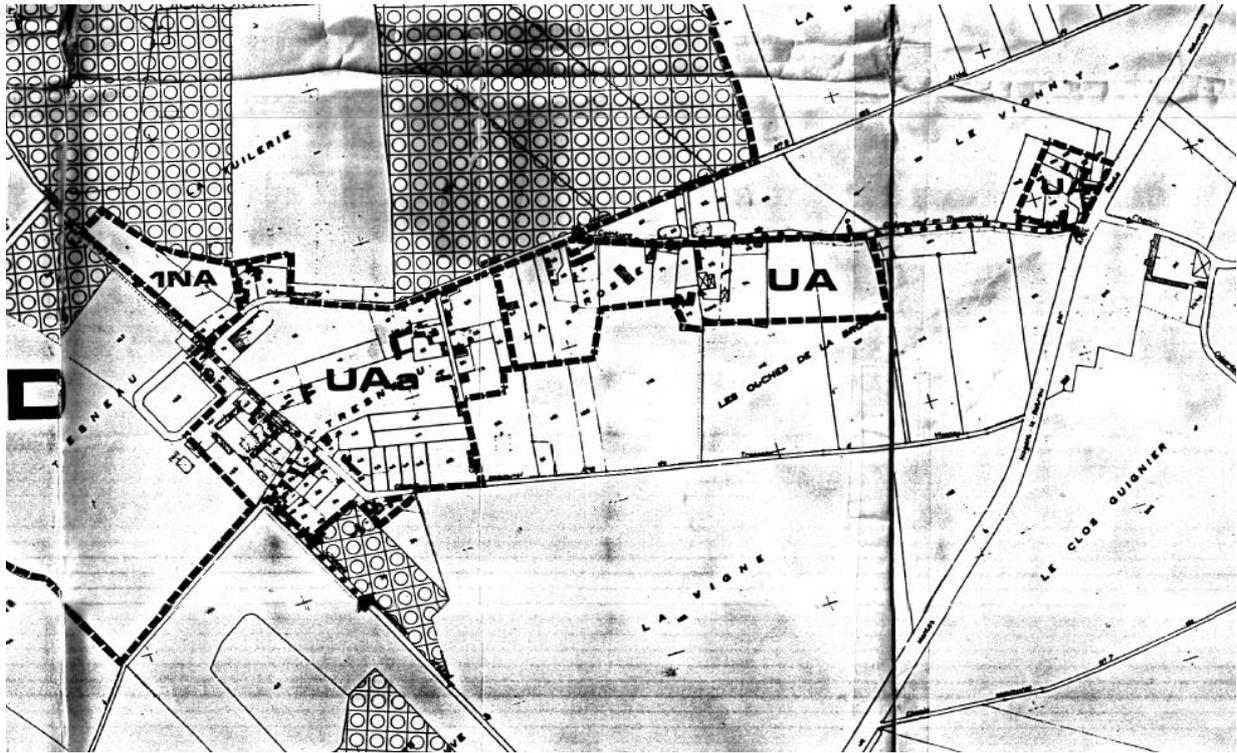
### Comparaison POS/PLU : Le Chemin



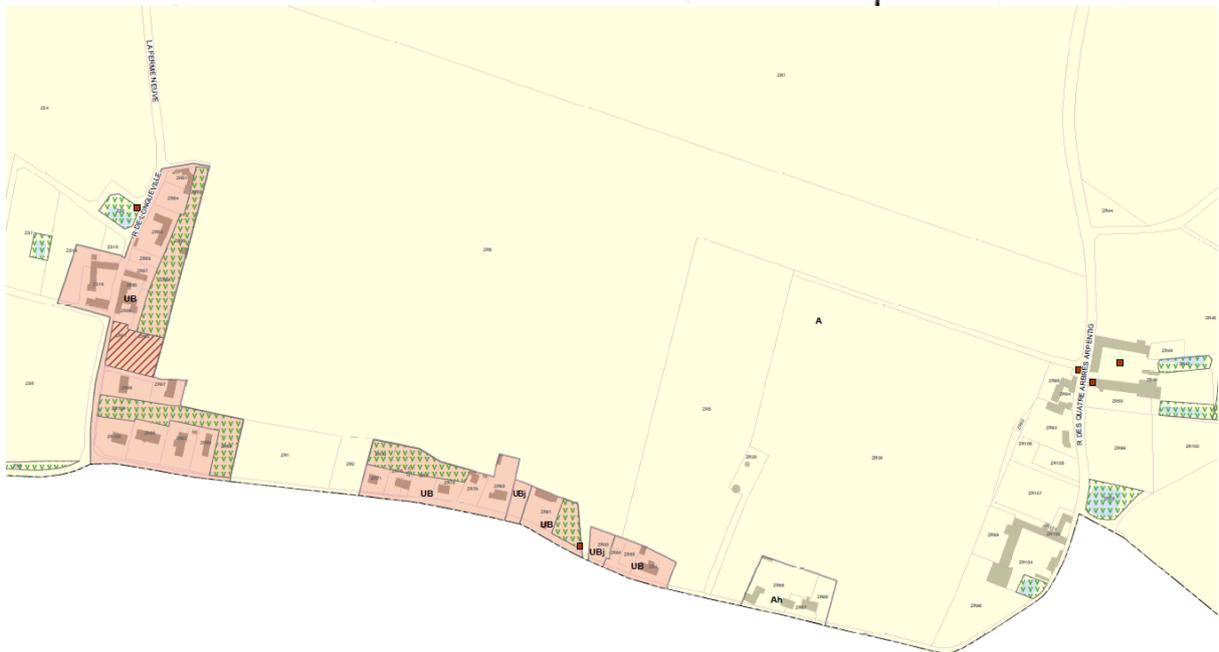
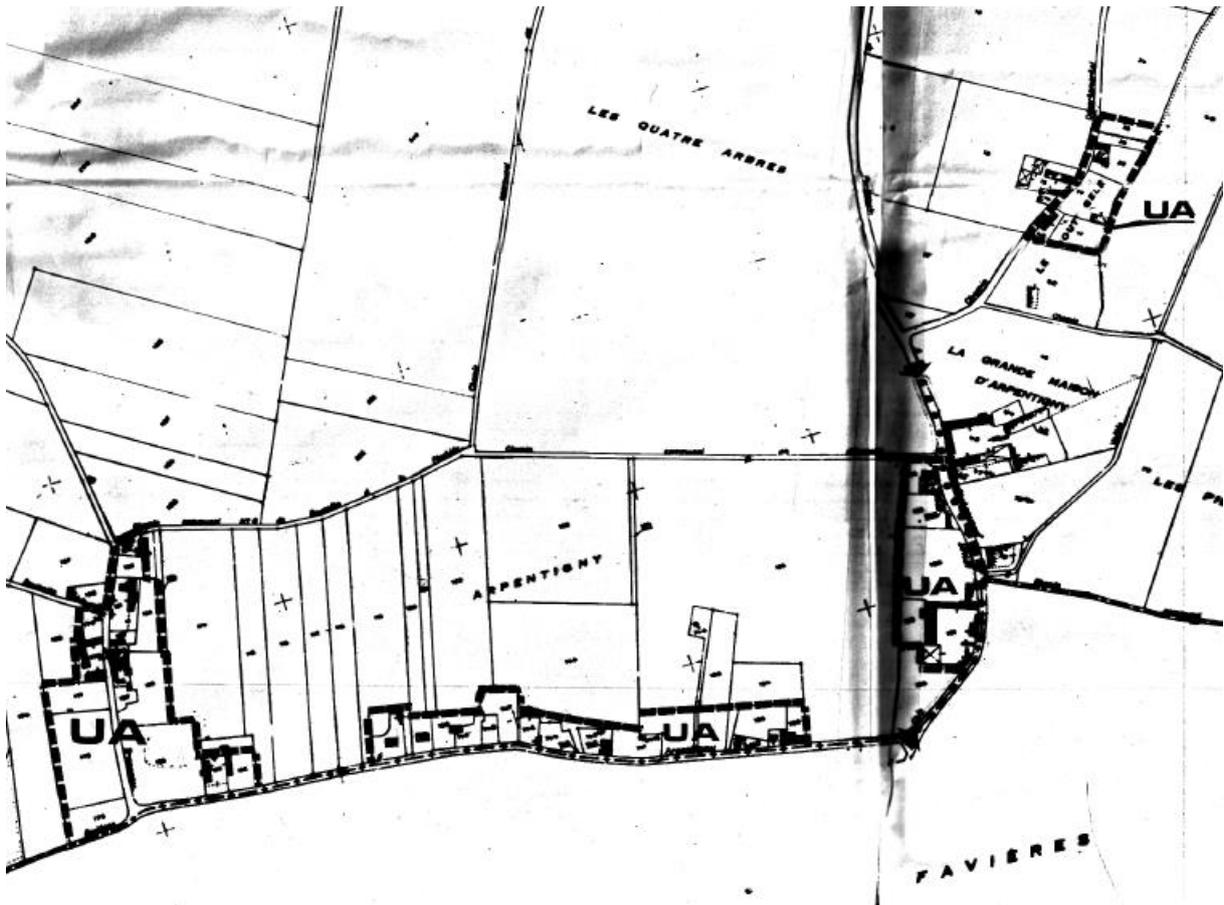
### Comparaison POS/PLU : Affonville



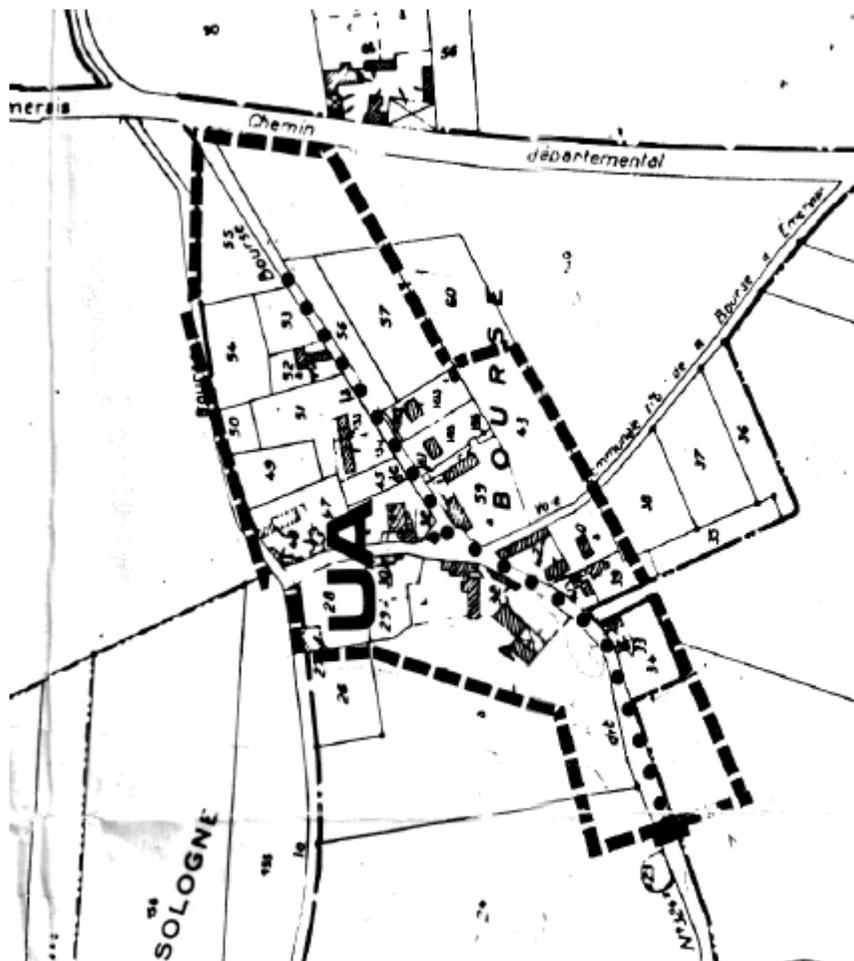
### Comparaison POS/PLU : La Brosse / Tresneau



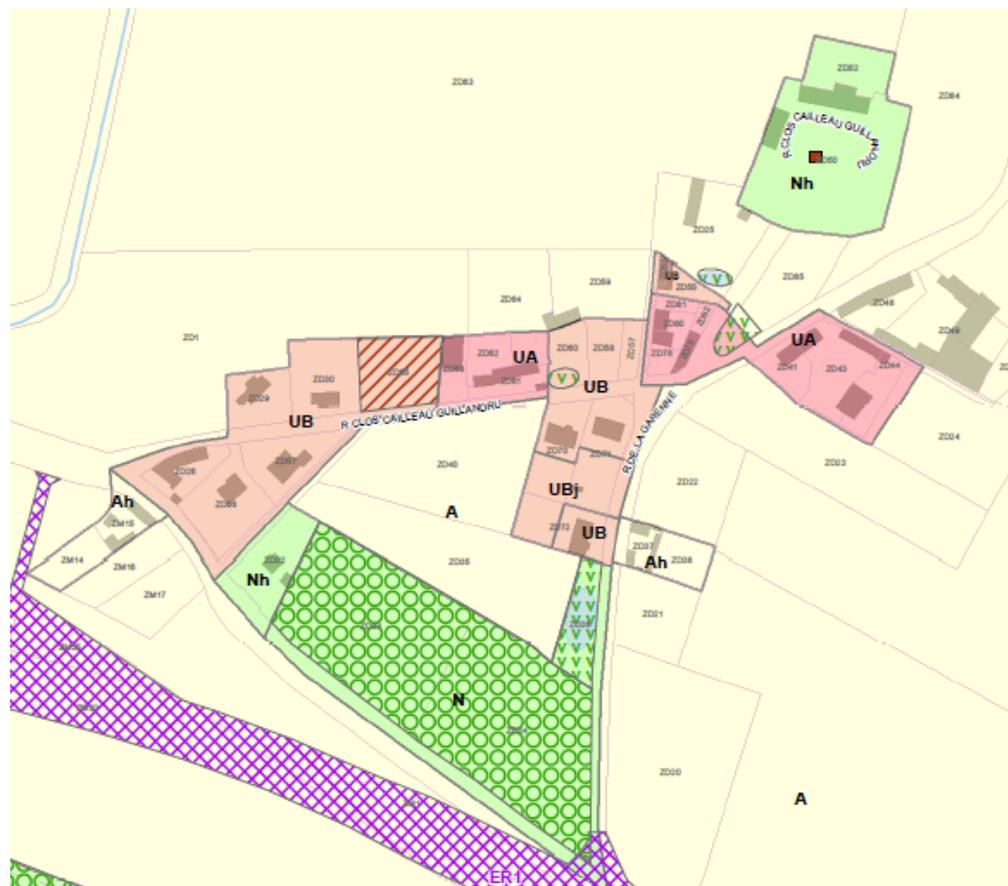
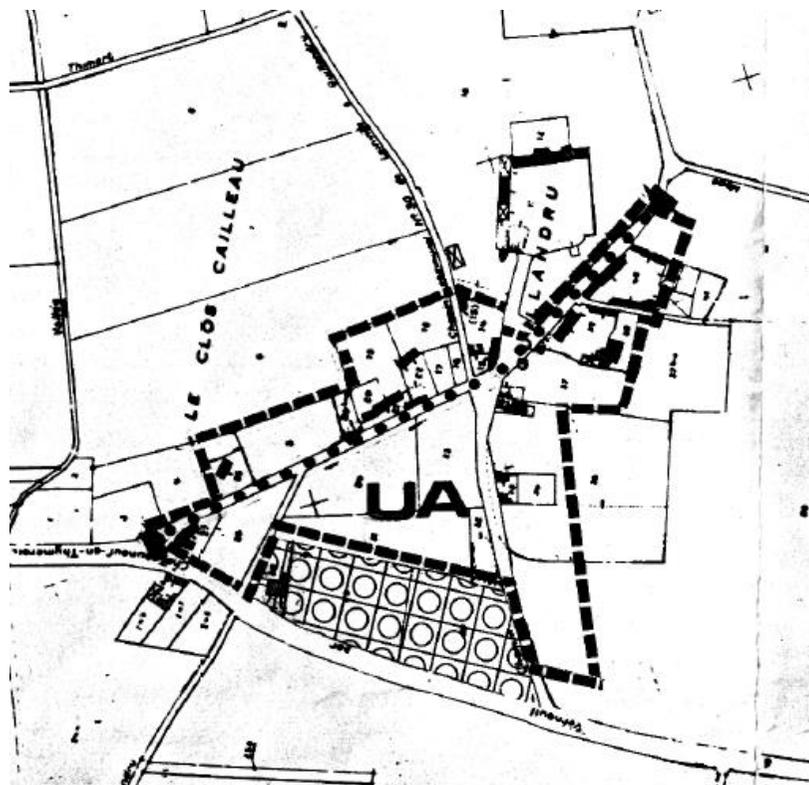
Comparaison POS/PLU : Le Beuzelin / Arpentigny



### Comparaison POS/PLU : La Bourse

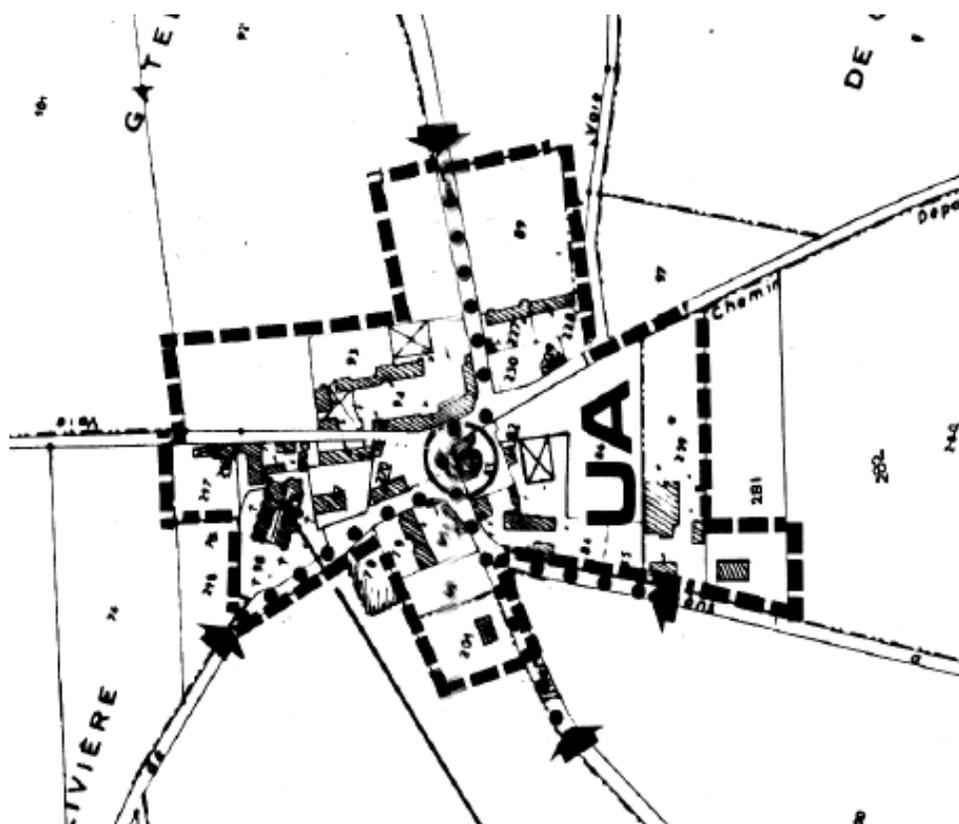


### Comparaison POS/PLU : Guilandru





### Comparaison POS/PLU : Gâtelles



## C. LES MESURES INDUITES PAR LE REGLEMENT

### 1. Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes les zones, notamment les règles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux, et plus largement de la prise en compte, dans les aménagements et les constructions, des problématiques environnementales du développement durable.

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à l'**article 6** que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés sont constructibles. Les voies et accès ne doivent apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et permettre le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé. Toute opération nouvelle doit s'inscrire en continuité et en lien avec l'existant.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, s'ils existent. Ces mesures, précisées à l'**article 7**, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des constructions aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau. De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, quel que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau (présence de points de captage d'eau potable sur le territoire communal). La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être conforme au règlement du Service Public d'Assainissement Collectif, consultable en annexe du PLU. Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, consultable en annexe du PLU, et à la réglementation en vigueur. Autrement, le raccordement des constructions nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le PLU recommande dans toutes les zones, à l'**article 3**, le recours à l'architecture bioclimatique ou à des constructions utilisant des technologies nouvelles, y compris dans le centre historique, sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes. De manière globale, le règlement du présent PLU favorise la performance énergétique et climatique des nouveaux projets dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et naturel environnant.

Le PLU prévoit une protection plus renforcée de certains éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune, mis en valeur par une identification au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'urbanisme**. Tant des bâtiments (chapelles, fermes...) que du petit patrimoine (de nombreuses pompes à eaux notamment) font ainsi l'objet de dispositions permettant l'amélioration des constructions dans le respect de l'architecture d'origine. Le PLU prévoit également une protection renforcée de certains éléments participant de la qualité des paysages urbains, mis en valeur par une identification au titre de l'**article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, avec des règles spécifiques. Par exemple, le comblement est interdit pour les nombreuses mares présentes sur le territoire, tant communales que privées.

### 2. Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

L'**article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières, conformément à l'organisation du développement communal défini dans le

PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et de la destination de chacune des zones dans la commune (secteurs à dominante agricole, naturelle, habitat, activités...).

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune des zones. Les règles du PLU encadrent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol. Il s'agit de limiter le mitage en zones agricoles et naturelles, d'encourager en zones bâties la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et de maintenir davantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la hauteur contribue très largement à qualifier le paysage et à fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à l'**article 2**.

Outre la volumétrie et l'implantation du bâti, l'aspect extérieur des constructions contribue très largement à la qualité du paysage urbain. L'**article 3** prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions ; aussi, dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage depuis le domaine public.

Pour les espaces non construits et jardinés, l'**article 4** fait référence à une liste de végétaux d'essences locales à privilégier à Thimert-Gâtelles, annexée au règlement. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet de préserver des respirations, en particulier au sein du tissu urbain, à la faveur de la biodiversité ordinaire.

Enfin, le PLU définit à l'**article 5** les caractéristiques des places de stationnement en fonction de l'existant et des projets pressentis. Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). Des aires de stationnement non closes seront à prévoir lors de la réalisation d'opérations de constructions d'habitat individuel, afin de libérer l'espace public de tout véhicule, dans un but de fluidification de la circulation des véhicules lourds et engins agricoles. De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

### 3. Caractéristiques générales des zones agricoles

Les zones agricoles « A » couvrent l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de secteurs dédiés à l'agriculture, à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. Le règlement du PLU a pour objectif de conforter la vocation agraire de ces espaces. Sont à ce titre seules autorisées en zone A les nouvelles constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (habitat, logement de fonction, diversification...) ainsi que les nouveaux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réhabilitation et la création d'extensions et d'annexes sont autorisées pour toute construction existante, y compris celles à vocation non agricole. Outre les fermes, des habitations se sont en effet développées au sein de cet environnement agricole, prenant la forme de petits hameaux, lieux-dits ou écarts bâtis. Des améliorations sont ainsi rendues possibles sous conditions pour l'habitat, à travers la création d'un sous-secteur « Ah » regroupant entre autres La Bourse et Vimey. Toute autre destination est sinon interdite.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination font l'objet d'une identification au plan de zonage, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En l'espèce, on retrouve cette exception au lieu-dit Les Radrais (abordé dans la partie II.B. du présent document).

Le PLU encadre les densités, l'aspect extérieur et les abords des constructions, tant pour assurer leur insertion dans le paysage que pour ne pas freiner le fonctionnement des exploitations. Les règles d'implantation des constructions tendent ainsi à éloigner les bâtiments agricoles, aux gabarits souvent très imposants, des abords des voies. La hauteur maximale fixée, 12 m ou plus pour nécessités techniques, de même que l'obligation de recourir à des teintes sobres et mûres, tendent à atténuer l'impact visuel de ces constructions dans le grand paysage. Pour les constructions à vocation d'habitat, les dispositions en termes de volumétrie, implantation et aspect extérieur sont similaires à celles prévues en zone urbaine « UC », tandis que les équipements sont limités en densité mais bénéficient de plus de souplesse sur l'aspect extérieur.

En outre, le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme les éléments paysagers, bâtis et naturels, qui participent de l'identité de la commune (fermes remarquables, pompes à eau, mares...).

#### **4. Caractéristiques générales des zones naturelles**

Les zones naturelles regroupent des espaces naturels et forestiers composant la Trame Verte et Bleue communale. Le règlement du PLU a pour objectif de protéger ces espaces en raison de leur qualité paysagère et de leur caractère écologique, conformément au PADD. Sont à ce titre seules autorisées en zone N les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ; liées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme ; ainsi que les nouveaux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une partie des habitations de la commune s'inscrit dans cet environnement naturel, notamment dans le prolongement des espaces forestiers, prenant la forme de petits hameaux, lieux-dits ou écarts bâtis. Des améliorations sont ainsi rendues possibles sous conditions pour l'habitat, à travers la création d'un sous-secteur « Nh » regroupant entre autres La Brosse et Tresneau. La réhabilitation et la création d'extensions et d'annexes sont ainsi autorisées pour toute construction existante.

A l'inverse, certains espaces remarquables, objets d'une gestion particulière en tant que zones de biodiversité faisant partie intégrante du réseau européen Natura 2000, doivent faire l'objet d'une réglementation plus stricte. Ils sont à ce titre intégrés au sein d'un sous-secteur « Ne », en vue d'assurer la protection et la mise en valeur de ces milieux, où sont seuls autorisés les aménagements mineurs non pérennes liés à la mise en valeur et à la gestion des espaces naturels et à leur fréquentation par le public et les abris pour animaux.

En matière d'occupation des sols, les destinations et constructions autorisées sont ainsi très restrictives, l'ensemble des dispositions réglementaires visant à limiter la constructibilité et à maintenir le caractère ouvert/arboré de ces espaces. L'emprise au sol des équipements et des constructions à vocation forestière ou liées la gestion des espaces naturels est notamment limitée à 5% par unité foncière. Outre la densité, les règles d'implantation, les hauteurs maximales, l'incitation de recourir aux bardages en bois, sont autant de dispositions qui tendent à atténuer l'impact visuel des constructions. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de grillages.

Pour les constructions à vocation d'habitat, les dispositions sont en revanche similaires à celles prévues en zone urbaine « UC », tandis que les équipements bénéficient de plus de souplesse sur l'aspect extérieur.

En outre, le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme les éléments paysagers, bâtis et naturels, qui participent de l'identité de la commune (prieuré, fermes et demeures remarquables, mares...).

## 5. Caractéristiques générales des zones urbaines

Les zones urbaines sont éparpillées sur l'ensemble du territoire communal. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler, dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) renforcée par les lois dites Grenelle et ALUR. Elles ont été découpées en cinq zones, en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain : les secteurs UA, UB et UC ont une vocation mixte ou résidentielle ; le secteur UE a une vocation d'équipements ; la zone UX a vocation à accueillir les activités industrielles et artisanales.

### Le secteur UA : le tissu bâti ancien

Le secteur UA correspond au cœur historique de Thimert et des hameaux de La Picotière, Guilandru et Gâtelles. On observe un tissu mixte relativement dense à dominante résidentielle, où peuvent cohabiter plusieurs destinations (activités, commerces...) comme par exemple dans le bourg. Le tissu peut abriter des constructions plus récentes, résultat d'une urbanisation en coups par coups, à l'architecture plus contemporaine. Ce secteur accueille des espaces retenus pour le potentiel de développement de l'habitat (abordé dans la partie II.B. du présent document).

Le règlement a pour objectif de densifier tout en valorisant l'identité rurale de la commune, en harmonisant les nouvelles constructions à la morphologie et au style architectural des constructions d'origine, elles-mêmes soumises au respect de ces principes. Cette identité rurale s'exprime également à travers quelques éléments de patrimoine bâti protégés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le PLU tend néanmoins à préserver des espaces de respiration au sein d'une trame verte urbaine, à la faveur de la biodiversité ordinaire et d'une perméabilité des sols. Il existe à ce titre un sous-secteur UAj dont l'objectif, à l'opposé du secteur UA simple, est de limiter la construction aux annexes et des extensions. Ce dispositif est complété par une protection encore plus forte au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, lorsque des terrains abritent des éléments remarquables (type mares...) ou présentent un enjeu paysager (entrée de ville, inscription dans le grand paysage...).

### Le secteur UB : le tissu récent en extension à dominante d'habitat

Le secteur UB correspond à un tissu bâti relativement récent, abritant en majorité des habitations de type pavillons qui se sont développées en extension des cœurs historiques ou à proximité de corps de fermes. Ce secteur accueille également des espaces retenus pour le potentiel de développement de l'habitat (abordé dans la partie II.B. du présent document).

L'objectif du règlement est d'assurer une intégration homogène des nouvelles constructions, avec des règles d'implantation et de volumétrie plus souples qu'en UA. Quelques éléments anciens remarquables s'inscrivent en secteur UB et sont par ailleurs protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Le PLU entend prévenir toute urbanisation anarchique en identifiant les éléments constitutifs de la trame verte urbaine, en franges ou en cœur d'îlots. Pareillement au sous-secteur UAj, il existe un sous-secteur UBj, complété par une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Autrement, la pension canine du Poirier Michaud fait l'objet d'un classement spécifique en sous-secteur « UBc » pour lequel les dispositions réglementaires sont plus adaptées à cette activité.

### Le secteur UC : le hameau Le Chemin

Ce hameau important doit être maintenu dans sa forme urbaine actuelle, dans la mesure où aucun potentiel de développement pour la création de nouveaux logements n'y a été retenu (abordé dans la partie II.B. du présent document). Le Chemin fait ainsi l'objet d'un classement spécifique « UC »,

sans distinction entre bâti ancien et récent, où la construction est limitée aux annexes et des extensions, contrairement aux secteurs UA et UB. Les changements de destination y sont autorisés. Le PLU retient également certains éléments bâtis ou naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

#### Le secteur UE : les zones d'équipements

Thimert-Gâtelles bénéficie d'un panel d'équipements sur le territoire communal (sportifs, culturels, administratifs...), se répartissant entre Thimert et Gâtelles. Nécessairement, le règlement en secteur UE est plus souple que dans les autres secteurs afin de faciliter l'entretien des équipements existants, les améliorations ou la création de nouveaux bâtiments à vocation d'intérêt général. Intégrée en secteur UE, la mairie fait l'objet de dispositions plus restrictives au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les cimetières communaux bénéficient d'un classement spécifique en sous-secteur « UEc » dont certaines règles d'aménagement sont déterminées par le règlement intérieur de la commune.

#### Le secteur UX : les zones d'activités économiques

Le secteur UX regroupe les zones d'activités économiques présentes sur la commune, dont celle de l'entreprise Futurol au niveau du bourg et la zone située dans la continuité de Châteauneuf-en-Thymerais, regroupant commerces d'alimentation, garage automobile, sociétés d'assurance, etc. Ces zones ont vocation à accueillir des constructions à usage industriel et artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées. Le règlement en UX est adapté à ces destinations spécifiques.

Le tableau suivant page 44 a pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique. Il convient de se référer au règlement (document n°3 du PLU) pour une version complète.

### **6. Caractéristiques générales des zones à urbaniser**

Le PLU retient deux zones d'urbanisation futures à vocation économique, dites « 1AUX », dont l'ouverture à court / moyen terme vise à répondre aux besoins liés à l'activité économique présente sur le territoire, conformément au PADD. La majeure partie de la réglementation est semblable à celle de la zone urbaine « UX ». Considérant le fait que l'urbanisation des secteurs devra respecter les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (voir partie III du présent document), les règles concernant la volumétrie et l'implantation des constructions restent permissives, afin de ne pas bloquer la réalisation des futurs projets. La réglementation est toutefois édictée dans le souci d'inscrire ces projets dans une démarche de développement durable et de permettre une urbanisation en lien avec le tissu existant et dans le respect de l'environnement agricole. Le PLU prescrit par exemple des normes de paysagement, notamment pour les aires de stationnement, de même qu'il fixe une emprise au sol maximale et un coefficient de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Articles	Secteur UA	Secteur UB	Secteur UC	Secteur UE	Secteur UX
<b>Article 1 :</b> Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<u>Autorisés</u> : Affouillements et exhaussements ; Equipements d'intérêt collectif et services publics ; Reconstruction à l'identique après sinistre ; Aménagement, réhabilitation et amélioration constructions existantes ; Extensions, adjonctions et annexes sous conditions				
	<u>Autorisés (hors sous-secteurs UAj, UBj et UBC)</u> : Constructions à destination d'habitation et/ou d'hébergement ; Changements de destination à vocation d'habitation ; Changements de destination et constructions à vocation de commerce, artisanat, services et bureau sous conditions	<u>Interdits en sous-secteur UBc</u> : ICPE soumises à autorisation	<u>Autorisés</u> : Changements de destination et constructions à vocation d'hébergement, commerce, artisanat, services et bureau sous conditions	<u>Autorisés</u> : Installations et constructions sportives, culturelles, médico-sociales, aire de jeux, espace vert	<u>Autorisés</u> : Constructions à vocation de commerce, artisanat, services et bureau, d'entrepôts commerciaux ; Loges de gardien
<b>Article 2 :</b> Volumétrie et implantation des constructions	<u>Emprise au sol</u> : 50% max de la superficie de l'unité foncière ; <i>En sous-secteurs UAj, UBj, UBC</i> : extensions et adjonctions = 20% max de la surface de plancher des constructions existantes, dans la limite de 25 m <sup>2</sup> ; annexes = 20% max de l'unité foncière, dans la limite de 25 m <sup>2</sup> / <u>Hauteur</u> : 7 m max au faitage pour les constructions principales ; 3,5 m max au faitage pour les annexes ; 4 m max à l'acrotère pour toitures-terrasses / <u>Implantation</u> : alignement ou retrait 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite séparative ou retrait de 3 m minimum ; distance de 8 m entre constructions principales non mitoyennes ; <i>En sous-secteurs UAj et UBj</i> : 10 m max entre une annexe et la construction principale	<u>Emprise au sol</u> : 40% max de la superficie de l'unité foncière / <u>Hauteur</u> : 3,5 m max au faitage pour les annexes / <u>Implantation</u> : alignement ou retrait 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite séparative ou retrait de 3 m minimum ; 10 m max entre une annexe et la construction principale	<u>Emprise au sol</u> : non réglementée / <u>Hauteur</u> : 12 m max au faitage ; 5 m max au faitage pour les annexes / <u>Implantation</u> : alignement ou retrait 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite séparative ou retrait de 3 m minimum ; distance sur même unité foncière non réglementée	<u>Emprise au sol</u> : non réglementée / <u>Hauteur</u> : 12 m max au faitage pour les annexes / <u>Implantation</u> : alignement ou retrait 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite séparative ou retrait de 3 m minimum ; distance sur même unité foncière non réglementée	<u>Emprise au sol</u> : 70% max de la superficie de l'unité foncière / <u>Hauteur</u> : 12 m max au faitage / <u>Implantation</u> : retrait 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ; en limite séparative ou retrait de 3 m minimum ; distance sur même unité foncière non réglementée
<b>Article 3 :</b> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>Façades</u> : <u>Autorisés</u> : Enduits sans relief marqué <i>en UA et UC</i> ; 2 teintes max de camaïeux différents. <u>Interdits</u> : Couleurs vives ; Blanc pur ; Bardages métalliques ( <i>sauf en UX</i> ) / <u>Toitures</u> : <u>Autorisés</u> : Pente de toit 40° minimum, sauf exceptions ; 1 rampant pour les annexes sous conditions ; Matériaux reprenant l'aspect, l'assemblage et les teintes de matériaux des couvertures traditionnelles (ardoise, tuile plate) ; Toitures végétalisées sous conditions / <u>Ouvertures</u> : Harmonie en façades (+ <i>des châssis de toit en UX</i> ) / <u>Clôtures</u> : <u>Autorisés</u> : 1,80 m max ; Haies vives d'essences locales ; Mur plein maçonné surmonté d'un chaperon ; Grillage, grille, lisse ou ferronnerie sur mur bahut, doublée d'une haie ; Haie simple doublée ou non d'un grillage ; Clôtures plus contemporaines ( <i>opérations d'ensemble + en secteurs UE et UX</i> ) / <u>Energies renouvelables</u> : <u>Autorisés</u> : Surfaces destinées à la captation d'énergie en toiture et en façade sous conditions ; Installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sous conditions ; Installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol sous conditions.				
	<u>Ouvertures</u> : <u>Autorisés</u> : Ouvertures en pignon ; Châssis vitrés posés dans le pan de toit de teinte sombre ; Lucarnes plus hautes que larges ; Volets battants de préférence ; Stores et volets roulants sous conditions ; <u>Annexes de plus de 20 m<sup>2</sup></u> : jours de souffrance et baies situées à plus de 1,70 m du sol. Ouvertures en toiture interdites.	<u>Ouvertures</u> : non réglementées	<u>Toitures</u> : Autres formes et matériaux autorisés ; <u>Clôtures</u> : Couleurs sombres obligatoires		

## D. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un projet d'intérêt général : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert, etc. L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme indique que « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu. Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son bien.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. La commune de Thimert-Gâtelles a inscrit deux emplacements réservés (ER) :

N°	Destination	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie
ER1	Projet de déviation de Châteauneuf-en-Thymerais	Conseil Départemental	ZX1, ZX2, ZX3, ZX5, ZX10, ZX11, ZX15, ZX21, ZO5, ZO4, ZO13, D112, ZO14, ZN12, ZM1, ZM2, ZD34	15,18 ha
ER2	Projet d'espace public	Commune	ZO11	1,22 ha

L'ER n°1 est retenu au bénéfice du Conseil Départemental, pour le projet de déviation visant à désengorger le bourg de Châteauneuf-en-Thymerais, avec la création d'une chaussée à deux fois une voie reliant la RD 928 à la RD 939. Cette déviation s'étend en partie sur la commune de Thimert-Gâtelles, au Sud du bourg.

L'ER n°2 est retenu au bénéfice de la commune, destiné à l'aménagement d'un espace public à proximité immédiate des équipements publics regroupés dans le bourg, dont la mairie, l'école, la salle des fêtes et le city stade. Cet espace a vocation à accueillir des manifestations communales. Il est retenu 1,22 ha de la parcelle ZO11, afin de constituer un ensemble homogène dans la continuité des actuels secteur UE et sous-secteur UEc au niveau du bourg. Considérant le tracé de la future déviation de Châteauneuf (ER n°1 sur la commune), l'emplacement retenu bénéficiera en outre de conditions de desserte intéressantes.

## **2. Les protections paysagères**

### **Les espaces boisés classés**

Conformément aux articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer en Espaces Boisés Classés (EBC) les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements. Toute construction, installation ou aménagement qui pourrait porter atteinte à leur intégrité, ainsi que les défrichements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

S'inscrivant en zones naturelle ou agricole du PLU, les EBC retenus sur la commune de Thimert-Gâtelles concernent environ 22,65 ha. Il s'agit de boisements d'une superficie inférieure à 4 ha et/ou ne faisant pas l'objet gestion durable. Les EBC sont délimités au plan de zonage par une trame particulière. Les dispositions qui leurs sont applicables, fixées par le Code de l'urbanisme, sont rappelées dans les dispositions générales du règlement (document n°3 du PLU).

### **Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 4 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères.

A Thimert-Gâtelles, les éléments paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont diversifiés. Ils concernent en majeure partie des mares, autrement des alignements d'arbres / haies sur la plaine agricole ou des espaces libres au sein de la trame urbaine présentant un intérêt paysager (entrée de ville, franges arborés, cœurs d'îlots, etc.). La liste exhaustive de ces éléments est présentée dans les dispositions générales du règlement (document n°3 du PLU).

## **3. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti**

Le PLU protège de nombreux éléments bâtis d'intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : chapelles, fermes remarquables, petits « châteaux », maisons, places, petit patrimoine rural tels que les pompes à eaux et les ponts, sont autant de témoins de l'histoire de commune. La liste exhaustive de ces éléments est présentée dans les dispositions générales du règlement (document n°3 du PLU). Ces derniers sont identifiés au règlement graphique par un symbole spécifique.

Les dispositions du règlement du PLU organisent, à l'article 3 du règlement de chaque zone, relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur. Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'évolution des bâtiments concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. En outre, leur démolition, même partielle, est soumise à permis de démolir.

## **4. Les périmètres de protection**

Les exploitations agricoles d'élevage doivent respecter des distances réglementaires pour s'implanter à proximité des espaces bâtis. Il en est de même pour toute personne qui souhaite construire près de ces élevages. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont déterminées au vu des caractéristiques de l'élevage, suivant le type et

l'importance de ce dernier. La distance d'éloignement générée est différente suivant la classification de l'élevage :

- 50 m minimum au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- 100 m minimum fixés par la législation sur les installations classées.

Trois sites présents sur la commune sont concernés par un périmètre de protection lié au RSD. Une pension canine est autrement frappée d'un périmètre de réciprocité lié aux installations classées pour la protection de l'environnement. Ces périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

#### **5. Les bâtiments susceptibles de changer de destination**

Dans un ancien corps de ferme au lieu-dit Les Radrais, une grange est susceptible de changer de destination pour l'accueil des 2 logements. Considérant l'isolement de cette ferme faisant l'objet d'un classement en zone naturelle, celle-ci fait l'objet d'un repérage au plan de zonage conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité ou la qualité paysagère du site.

### III. LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### A. LE ROLE DES OAP

##### L'objet des OAP

D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. »

Concernant l'aménagement, « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 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. » (Article L.151-7 du Code de l'urbanisme).

##### La portée des OAP

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol : « [Les] travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. » Cette compatibilité signifie que 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 au moins ne pas y faire obstacle. Les OAP ont valeur obligatoire et sont à ce titre opposables aux tiers.

##### L'articulation des OAP avec les autres pièces du PU

Articulation avec le PADD : Les OAP sont établies en cohérence avec les orientations définies par le PADD, qui définit les orientations générales sur le territoire de la commune.

Articulation avec le règlement : Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites à la fois en termes de compatibilité avec les OAP et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

## B. LE CHOIX DES SECTEURS

Sept secteurs à vocation d'habitat et deux secteurs à vocation économique sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Thimert-Gâtelles.

Le choix des secteurs d'habitat découle de l'axe 1 « Encadrer la dynamique démographique » du PADD et de son orientation relative à l'organisation du développement urbain, priorisé au sein du tissu déjà bâti. Le développement communal est encadré au regard des objectifs de production de logements fixés par PLH de l'Agglo du Pays de Dreux et des prescriptions du SCoT, détaillées dans la partie II précédente du présent document. Les secteurs présentant un potentiel minimum de 2 logements ont été retenus pour établir des OAP. Plus précisément :

- Les secteurs en renouvellement : L'intérêt est double, tant au regard de la localisation des sites, à proximité des centres-bourgs de Thimert et de Châteauneuf-en-Thymerais, qu'en vue d'une meilleure intégration urbaine et environnementale de ces fonciers tombés en désuétude, le tout sans consommation foncière ;
- Les secteurs en densification : Ils répondent à une politique d'optimisation du tissu bâti existant par le comblement d'espaces libres ou mal utilisés, parfois en division ou en regroupement de terrains, et bénéficient déjà par ailleurs de la présence des réseaux existants ;
- Les secteurs en extension : Outre le fait de poursuivre les objectifs de production de logements du PLH appliqués à Thimert-Gâtelles, ces secteurs s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation et leur aménagement présente un moindre impact paysager, environnemental et agronomique. Pour le secteur du Mage, les architectes-paysagistes conseils de la DDT d'Eure-et-Loir ont d'ailleurs confirmé l'absence d'enjeu paysager.

Secteurs	Parcellaire	Localisation	Mutation du foncier	Superficie constructible	Potentiel retenu	Justifications	Phasage	Zone	
<b>DEVELOPPEMENT HABITAT</b>									
<b>Poirier Fleury</b>	ZX 41	La Commanderie	Renouvellement	3 520 m <sup>2</sup>	10 logements intermédiaires	Résidence seniors	Long terme	UB	
<b>Menuiserie</b>	D 185 D 186	Rue de Bel Air	Renouvellement	4 451 m <sup>2</sup>	4 logements individuels	Respect densité bâtie alentour	Moyen terme	UB	
<b>OAP de densification</b>	<b>Site A</b>	ZD 65	Rue du Clos Cailleau	Densification	1 468 m <sup>2</sup>	2 logements individuels	Respect densité bâtie alentour	Court terme	UB
	<b>Site B</b>	174ZD 86 174ZD 87 174ZD 88	Rue du Moulu	Densification	2 000 m <sup>2</sup>	3 logements individuels	Préservation des fonds de parcelles	Court terme	UB
	<b>Site C</b>	G 416 G 392	Rue de Courville	Densification	1 220 m <sup>2</sup>	2 logements individuels	Préservation des fonds de parcelles	Court terme	UB
<b>Gâtelles</b>	174ZO 117 174ZO 132 174ZO 134 174ZO 136 174ZO 147	Rue de la Bourse / Rue de Morteveille	Densification	3 900 m <sup>2</sup>	5 logements individuels	Respect densité bâtie alentour	Moyen terme	UA	
<b>Le Beuzelin</b>	ZR 61 ZR 62	Rue de Longueville	Densification	1 450 m <sup>2</sup>	2 logements individuels	Préservation des fonds de parcelles	Moyen terme	UB	
<b>Affonville</b>	174ZK 116 174ZK 117 174ZK 118	Rue des Ecailleries	Extension	1 964 m <sup>2</sup>	2 logements individuels	Respect densité bâtie alentour + maintien chemin agricole	Moyen terme	UB	
<b>Le Mage</b>	ZO 10	Rue de l'Horlogerie / Rue de Gâtelles	Extension	5 140 m <sup>2</sup>	6 logements individuels	Respect densité bâtie alentour	Moyen terme	UB	

**RENOUVELLEMENT**

**Secteur « Poirier Fleury »**



**Secteur « Menuiserie »**



**DENSIFICATION**

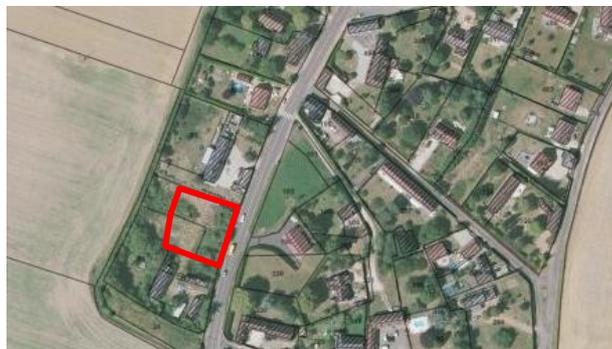
**Site A**



**Site B**



**Site C**



**Secteur « Gâtelles »**



**Secteur « Le Beuzelin »**



**EXTENSION**

**Secteur « Affonville »**



**Secteur « Le Mage »**



Source : <http://geoportail.gouv>

Le choix des secteurs d'activité découle de l'axe 3 « Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population » du PADD et de son orientation relative à la pérennité des entreprises existantes. Il s'agit en l'espèce de répondre aux besoins de développement de l'entreprise Futurol et de l'enseigne Gamm Vert que la commune souhaite pérenniser sur son territoire. Aux 2,3 ha du site existant de Futurol, il est retenu un périmètre global d'extension de 4,25 ha, prévoyant notamment la création d'un chemin en franges Ouest et Sud afin de compenser la suppression du chemin rural actuel. Pour le secteur Maréchal Leclerc, il s'agit de permettre à l'enseigne Gamm Vert, actuellement présente à Châteauneuf-en-Thymerais mais dont les bâtiments ne sont plus aux normes, de se délocaliser sur la commune.

Secteur	Parcellaire	Localisation	Mutation du foncier	Superficie retenue	Justifications	Phasage	Zone
<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>							
<b>Futurol</b>	ZO 30 ZO 8	Grande Rue Rue du Château d'Eau	Extension	4,4 ha, dont 4,25 ha en extension	Projets répondant aux besoins de l'activité	Court terme	1AUX
<b>Maréchal Leclerc</b>	ZX 25	RD928 Chemin rural	Extension	6 975 m <sup>2</sup>		Moyen terme	1AUX

**Secteur « Futurol »**



**Secteur « Maréchal Leclerc »**



Source : <http://geoportail.gouv>

## **C. L'ORGANISATION DES SECTEURS**

### **Les principes d'organisation viaire**

Leur contenu localise les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans un secteur. Ces tracés s'inscrivent dans la continuité du maillage viaire existant et tendent à faciliter les déplacements. Ils concernent la création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes.

### **Les principes de destination générale et de programmation**

Leur contenu précise la vocation des espaces. Plusieurs types d'espaces peuvent être considérés :

- Les espaces qui ne sont pas destinés à accueillir des constructions et qui s'inscrivent dans le maillage de la trame verte environnante ;
- Les espaces destinés à accueillir des constructions. Dans ce cas, la destination privilégiée ainsi que le phasage du projet sont précisés.

### **Les principes de composition et morphologie urbaines**

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :

- Des prescriptions relatives au volume et au gabarit des constructions selon les secteurs concernés ;
- L'organisation du bâti par rapport autres constructions (alignement, recul, etc.) ;
- La composition architecturale et les principes constructifs ;
- Des orientations pour le stationnement.

### **Les principes de qualité paysagère et environnementale**

Leur contenu précise les éléments destinés à inscrire ces secteurs dans une démarche environnementale et paysagère, concourant notamment au renforcement de la trame verte urbaine. Ces éléments concernent le traitement paysager et végétal.

### **Les principes de développement durable**

Les projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable analysant :

- 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...) ;
- La gestion des risques ;
- 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...).

Les orientations et principes d'aménagement sont détaillés dans le document présentant les OAP (document n°5 du PLU).

## IV. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé, sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du PADD.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et répondent aux ambitions de préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que des ressources naturelles, aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles, une adaptation de l'habitat aux défis climatique et énergétique. De ce fait, l'élaboration du PLU a permis de clarifier les périmètres de la zone agricole, de la zone naturelle et de la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

### A. LE BILAN DE LA DECENNIE PASSEE

L'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Thimert-Gâtelles sur la décennie précédente est détaillée dans la première partie du rapport de présentation (document n° 1.1 du PLU). La synthèse de cette analyse sur ce laps de temps est la suivante :

- La consommation totale, tous types d'espaces confondus, s'élève à 11,47 ha ;
- L'urbanisation liée au développement de l'habitat a induit une consommation importante de 9,53 ha (4,60 ha en densification, et 4,93 ha en extension), comprenant 0,50 ha en coups partis s'inscrivant en densification ;
- L'urbanisation liée au développement économique a induit une consommation de 1,42 ha, en l'espèce pour l'entreprise Futurol ;
- L'urbanisation liée au développement des équipements a induit une consommation de 0,52 ha ;
- Un potentiel en densification demeure à l'échelle communale au sein du bourg et de nombreux hameaux, avec des opportunités en dents creuses, division et renouvellement (abordé dans la partie II.B du présent document). Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique pour la décennie à venir.

### B. LES PROSPECTIVES D'EVOLUTION

Au 1er janvier 2014, Thimert-Gâtelles devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH). Approuvé fin 2017, le PLH a vocation à définir la politique de développement de l'habitat sur le territoire et de définir des orientations en matière de production de logements et notamment de logements sociaux pour la période 2017-2023.

Au 1er janvier 2018, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 115000 habitants répartis sur 81 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4500 habitants.

Lors du diagnostic, il a été mis en avant les enjeux suivants pour l'habitat :

- L'atteinte d'un rythme de production pour permettre le maintien de la population sur le territoire,
- Le développement équilibré de l'offre sociale sur le territoire, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles),
- Le développement de produits en accession abordable,
- L'amélioration du parc privé dégradé et la redynamisation des centres-bourgs,
- La lutte contre la vulnérabilité énergétique,

- La veille et l'accompagnement des copropriétés fragiles,
- La mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain et l'amélioration du parc locatif social existant,
- La réponse aux besoins des jeunes ménages,
- La réponse aux besoins des personnes âgées,
- L'accueil des Gens du Voyage.

Dans le cadre de ce même diagnostic, certaines communes ont été identifiées comme structurantes pour le fonctionnement du territoire. Elles ont alors la qualification de pôle d'équilibre. Il a été défini la nomenclature suivante quant aux actions à mettre en œuvre :

- Le pôle urbain : Dreux, Vernouillet, Cherisy, Garnay, Luray et Sainte-Gemme-Moronval ;
- Les pôles d'équilibre de :
  - o Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre ;
  - o Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Saussay, La Chaussée d'Ivry ;
  - o Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville ;
  - o Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages, Brezolles ;
- Les autres communes rurales.

Les besoins en logement à Thimert-Gâtelles sont fixés par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux, au regard des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune ainsi que des objectifs de développement de l'offre d'habitat sur le territoire de l'agglomération. Pour rappel, le PLH définit pour Thimert-Gâtelles un indice de construction de 6,2 logements/an/1 000 habitants, soit 0,70 logement annuels et 70 sur la durée de 10 ans du PLU. En matière de logements sociaux, le PLH fixe un objectif de 10 logements sur la prochaine décennie pour la commune.

### C. LA CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces se décline au regard des éléments suivants :

- Les « coups partis » désignent des opérations d'habitat dont les autorisations d'urbanisme ont été délivrées avant le démarrage de l'élaboration du PLU et qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU. La consommation d'espaces naturels et agricoles induite par l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains est comptabilisée dans la consommation foncière sur la commune de la décennie passée, évoquée précédemment, tandis que les nouveaux logements créés sont pris en compte dans le potentiel constructible pour la décennie à venir. En l'espèce, 12 logements ont été recensés ;
- Le PLU retient 3 opérations d'aménagement en renouvellement qui permettront la réalisation de 14 logements. En outre, avec la transformation d'un ancien corps de ferme à Guillandru et un changement de destination au sein de bâtiments agricoles au lieu-dit Les Radrais, 4 logements supplémentaires sont retenus ;
- Conformément au PADD, il était recherché un développement de l'urbanisation au sein du tissu bâti existant à travers le comblement d'espaces libres ou mal utilisés potentiellement constructibles. Le potentiel mobilisable s'élève à 32 logements (en densification et en division), pour une consommation d'environ 2,4 ha ;
- Compte tenu des objectifs de production de logements fixés par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux, le projet communal retient deux secteurs d'aménagement prévus en extension à Le Mage et Affonville, règlementés par des OAP. Le potentiel s'élève à 8 logements, pour une consommation d'espaces de 0,70 ha ;

- Deux extensions sont retenues pour les besoins de développement de l'activité économique, en l'espèce pour l'entreprise Futurol et l'enseigne Gamm Vert (respectivement 4,25 ha et 0,69 ha) ;
- Aucun projet à vocation d'équipement n'est actuellement prévu.

### Synthèse du potentiel de construction pour le développement de l'habitat

COUPS PARTIS						
N°	Parcellaire	Localisation	12 lgts	Superficie	Densité (lgt/ ha)	Mutation du foncier (décennie passée)
1	A73, A76	Grande Rue	2	1 400 m <sup>2</sup>	14	Renouvellement
2	D2	Rue de Bel Air	1	543 m <sup>2</sup>	18	Densification
3	D293	Grande Rue	1	387 m <sup>2</sup>	26	Renouvellement
4	174ZD104	Rue de la Pompe	1	877 m <sup>2</sup>	11	Densification
5	H245	Rue de la Croix Rouge	1	2 000 m <sup>2</sup>	5	Densification
6	H278	Rue de la Croix Rouge	1	703 m <sup>2</sup>	14	Renouvellement
7	H267	Impasse du Château d'Eau	1	745 m <sup>2</sup>	13	Densification
8	174ZK 134, 174ZK 135, 174ZK 138, 174ZK 139, 174ZK 142, 174ZK 144, 174ZK 174	Rue des Ecailleries	1	1 180 m <sup>2</sup>	8	Densification
9	ZS 14, ZS 16	Rue de Longueville	1	1 008 m <sup>2</sup>	10	Renouvellement
10	174ZO 102, 174ZO 103, 174ZO 105	Impasse de la Mairie	2	2 334 m <sup>2</sup>	8	Renouvellement

TRANSFORMATION / CHANGEMENT DE DESTINATION						
N°	Parcellaire	Localisation	4 lgts	Superficie	Densité	Justifications
1	ZD41, ZD43	Rue du Clos Cailleau	2	2 058 m <sup>2</sup>	10	Transformation d'une ancienne grange
2	ZL33	Rue du Radrais	2	3310 m <sup>2</sup>	6	Transformation d'une ancienne grange

RENOUVELLEMENT						
N°	Parcellaire	Localisation	14 lgts	Superficie	Densité	Justifications
1	ZX0041	La Commanderie	10	3 520 m <sup>2</sup>	28	Réinvestir un foncier bâti tombé en désuétude ; Continuité tissu résidentiel ; Proximité immédiate avec le centre-bourg de Châteauneuf
2	D185, D186	Rue de Bel Air	4	4 451 m <sup>2</sup>	9	Réinvestir un foncier bâti tombé en désuétude ; Localisation au sein du bourg de Thimert ; Respect de la densité bâtie alentour

DENSIFICATION						
N°	Parcellaire	Localisation	21 lgts	Superficie retenue	Densité	Justifications
1	A201	Rue des Charmilles	1	707 m <sup>2</sup>	14	Configuration parcellaire
2	D73	Rue de Saint-Sauveur	1	691 m <sup>2</sup>	14	Respect des densités bâties pavillonnaires alentours
3	174ZD 86, 174ZD 87, 174ZD 88	Rue du Moulu	3	2 000 m <sup>2</sup>	15	Respect de la densité bâtie alentour ; Préservation des fonds de parcelles
4	174ZD 94	Rue du Moulu	1	970 m <sup>2</sup>	10	Respect de la densité bâtie alentour ; Préservation du fond de parcelle
5	174ZD 40	Impasse des Ouches	1	452 m <sup>2</sup>	22	Configuration parcellaire
6	174ZO 55	Rue de la Pompe	1	537 m <sup>2</sup>	19	Implantation en bordure d'une départementale ; Préservation du fond de parcelle
7	H109, H110	Rue de Thimert	1	600 m <sup>2</sup>	17	Préservation du fond de parcelle
8	ZP26	Impasse du Château d'Eau	1	400 m <sup>2</sup>	25	Préservation du fonds de parcelle cultivé
9	G102	Rue de Courville	1	600 m <sup>2</sup>	17	Implantation en bordure d'une départementale ; Présence d'une activité à proximité
10	G418	Rue de la Petite Place	1	715 m <sup>2</sup>	14	Préservation du fond de parcelle
11	174ZK 83	Rue des Ecailleries	1	953 m <sup>2</sup>	10	Configuration parcellaire ; Respect des densités bâties pavillonnaires alentours
12	ZR61, ZR62	Rue de Longueville	2	1 450 m <sup>2</sup>	14	Respect de la densité bâtie alentour ; Préservation des fonds de parcelles
13	ZR3	Rue de Longueville	1	1 022 m <sup>2</sup>	10	Configuration parcellaire ; Respect des densités bâties pavillonnaires alentours
14	ZR83, ZR84, ZR85	Rue de Longueville	1	776 m <sup>2</sup>	13	Respect des densités bâties pavillonnaires alentours
15	ZD65	Rue du Clos Cailleau	2	1 468 m <sup>2</sup>	14	Respect des densités bâties pavillonnaires alentours
16	ZD57, ZD58	Rue du Clos Cailleau	1	806 m <sup>2</sup>	12	Respect des densités bâties alentours ; Préservation des fonds de parcelles
17	174ZO 112	Rue de Saint-Arnoult	1	1 121 m <sup>2</sup>	9	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour

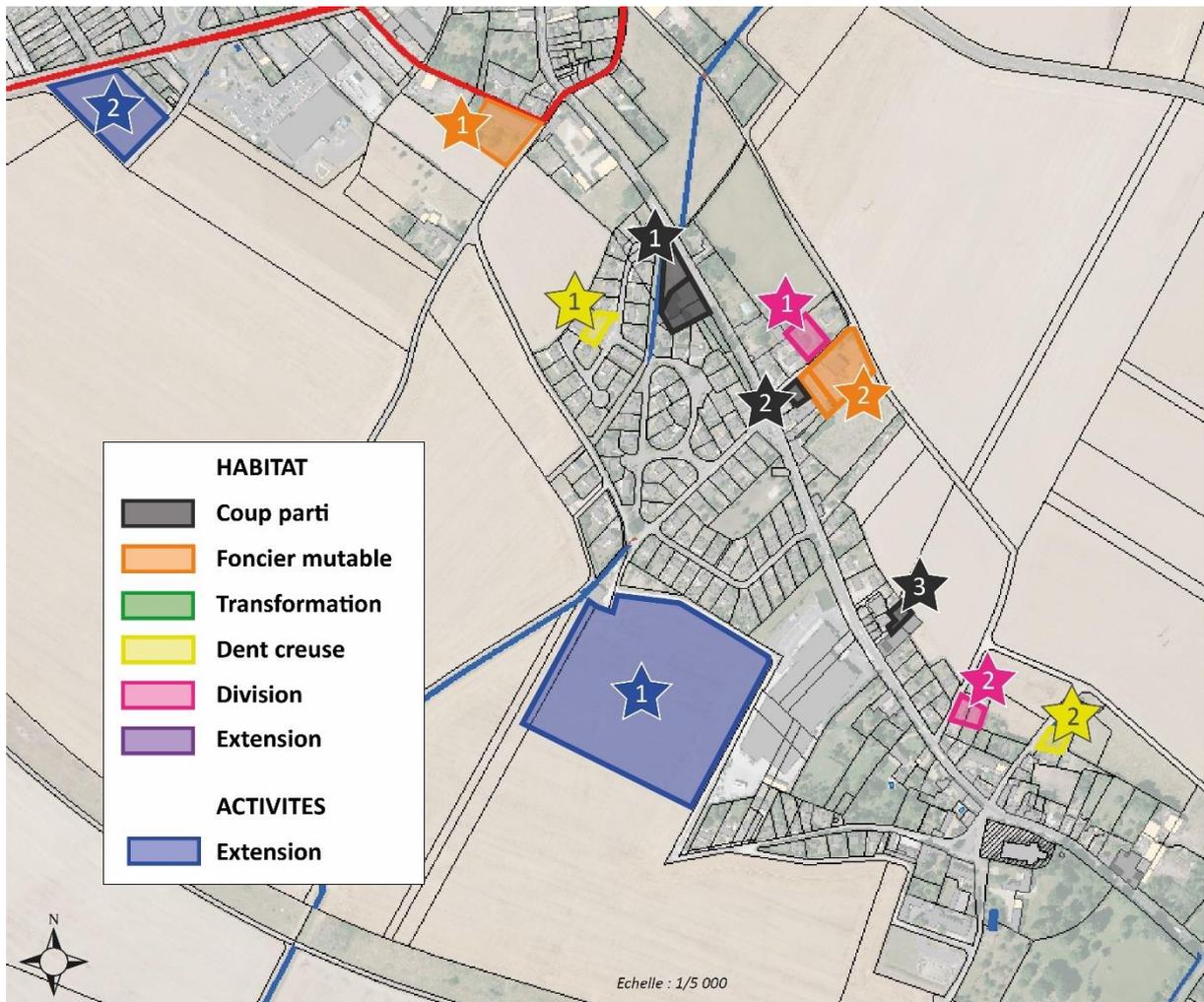
DIVISION						
N°	Parcellaire	Localisation	11 lgts	Superficie retenue	Densité	Justifications
1	A146	Rue de Bel Air	1	1 300 m <sup>2</sup>	8	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour
2	D281, D299, D300	Rue de Belle Vue	1	930 m <sup>2</sup>	11	Respect des densités pavillonnaires alentours
3	G416, G392	Rue de Courville	2	1 230 m <sup>2</sup>	16	Implantation en bordure d'une départementale ; Préservation des fonds de parcelles
4	G410	Rue de la Petite Place	1	668 m <sup>2</sup>	15	Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour
5	G264	Rue des Pommiers	1	850 m <sup>2</sup>	12	Respect de la densité bâtie alentour
6	174ZO 117, 174ZO 132, 174ZO 134, 174ZO 136, 174ZO 147	Rue de la Bourse / Rue de Morteveille	5	4 100 m <sup>2</sup>	12	Regroupement fonds de jardins ; Configuration parcellaire ; Respect de la densité bâtie alentour

EXTENSION						
N°	Parcellaire	Localisation	8 lgts	Superficie retenue	Densité	Justifications
1	174ZD 10	Rue de Gâtelles	6	5 140 m <sup>2</sup>	12	Foncier tombé en désuétude ; Moindre impact paysager/ agricole ; Desserte existante par les réseaux ; Respect des densités alentours
2	174ZK 116, 174ZK 117	Rue des Ecailleries	2	1 919 m <sup>2</sup>	10	Foncier agricole difficile à exploiter ; Moindre impact paysager/ agricole ; Desserte existante par les réseaux ; Maintien d'un chemin d'accès agricole ; Respect des densités alentours

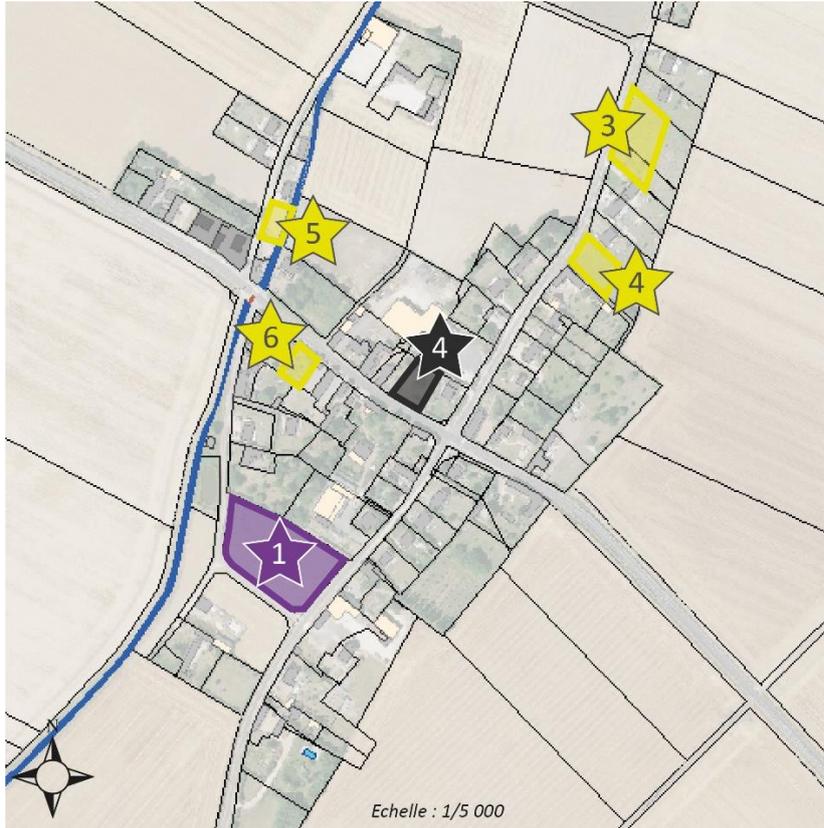
### Synthèse du potentiel de construction pour le développement économique

EXTENSION						
N°	Parcellaire	Localisation	Activité	Superficie retenue	Justifications	
1	ZO 30, ZO 8	Grande Rue / Rue du Château d'Eau	Entreprise Futurol	4,25 ha	Agrandissement du site de production pour cause de surcroît d'activité ; emprise bâtie limitée à 1,5 ha (existant + nouvelle construction) ; Reconstitution d'un chemin rural ; Desserte existante par les réseaux	
2	ZX 25	RD928 / Chemin rural	Enseigne Gamm Vert	6 975 m <sup>2</sup>	Délocalisation, le site actuel n'étant plus aux normes et enserré dans le bourg de Châteauneuf ; Continuité de la zone d'activité existante ; Desserte existante par les réseaux	

**SAINT-LAURENT / THIMERT**



**LE MAGE**

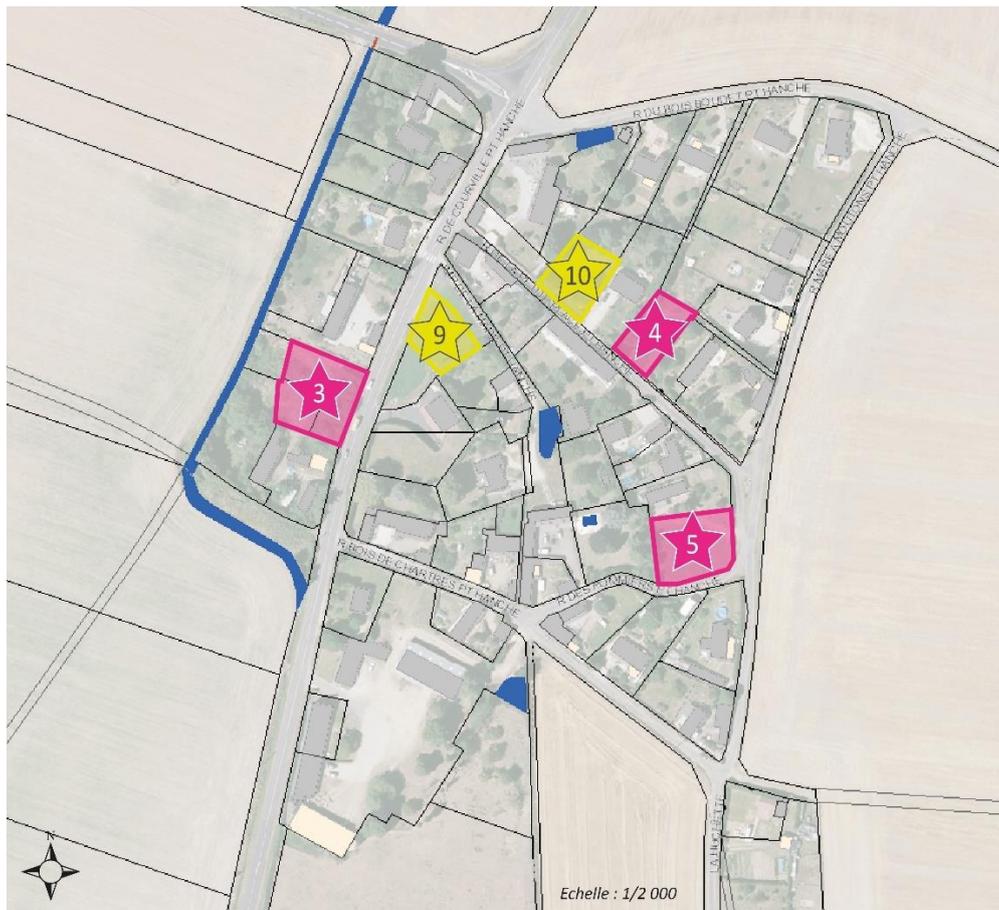


- HABITAT**
-  Coup parti
  -  Foncier mutable
  -  Transformation
  -  Dent creuse
  -  Division
  -  Extension

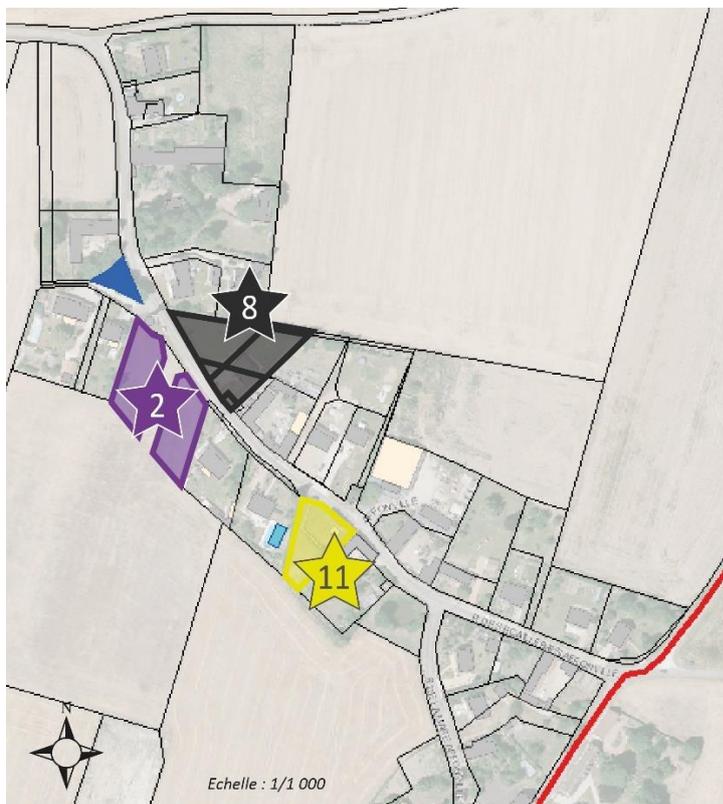
**LA PICOTIERE**



**LE PETIT HANCHE**

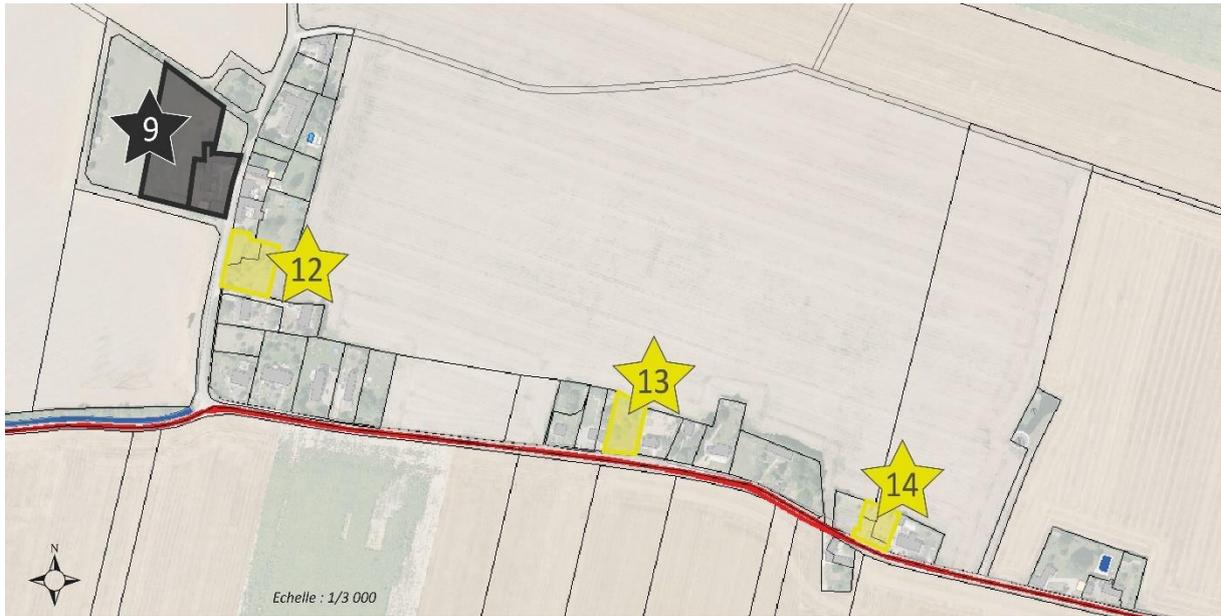


**AFFONVILLE**



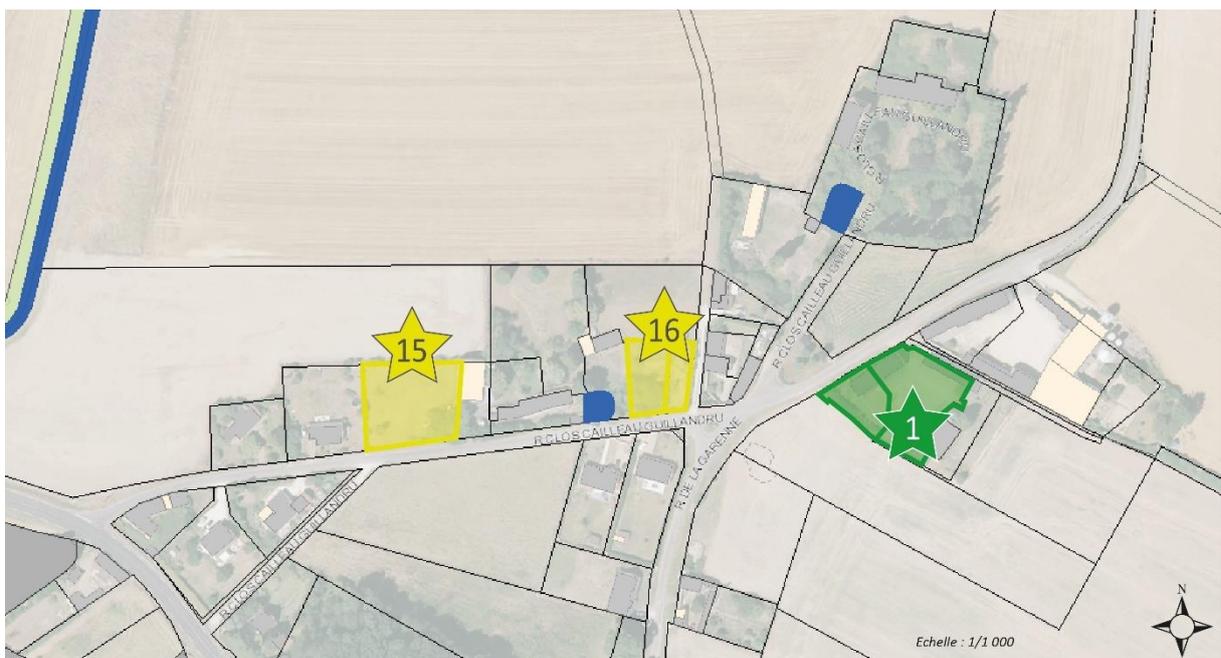
- HABITAT**
- Coup parti
  - Foncier mutable
  - Transformation
  - Dent creuse
  - Division
  - Extension

**BEUZELIN / ARPENTIGNY**

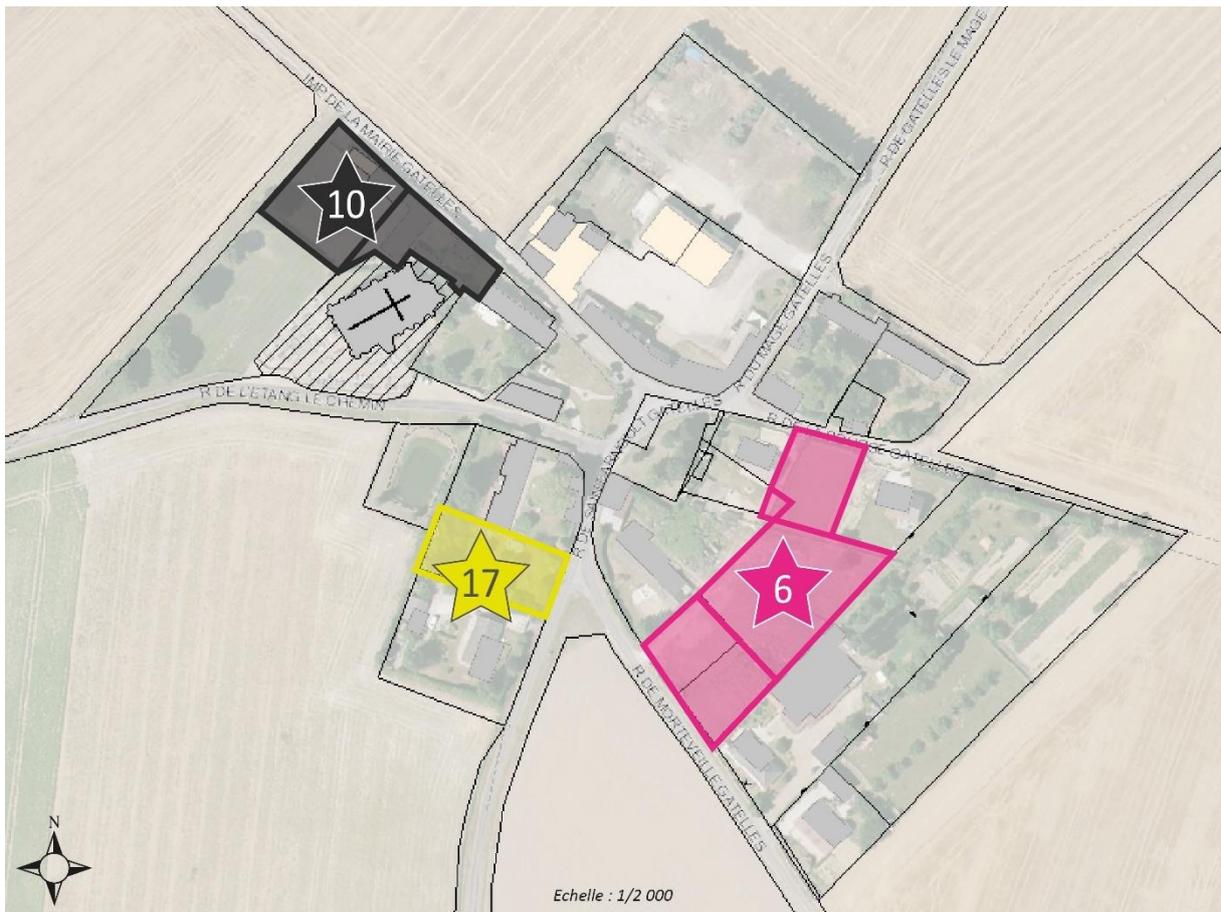


- HABITAT**
- Coup parti
  - Foncier mutable
  - Transformation
  - Dent creuse
  - Division
  - Extension

**GUILLANDRU**



**GATELLES**



**LES RADRAIS**



- HABITAT**
- Coup parti
  - Foncier mutable
  - Transformation
  - Dent creuse
  - Division
  - Extension

Le projet d'aménagement retient un **potentiel de 70 nouveaux logements**, conformément aux objectifs du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux. Parmi ces logements, il est prévu la création de 10 logements à destination des personnes âgées (résidence senior, voir OAP Poirier Fleury), répondant également aux objectifs du PLH en matière de logements sociaux.

### Synthèse de la production de logements pour 2020-2030

<b>CALCUL DU POINT MORT POUR LA DECENNIE 2020-2030</b>	Projets en renouvellement/transformation	18
	Projets en coups partis	12
	Projets en densification/division	32
	Projets en extension	8
	<b>Total nouvelles constructions</b>	<b>70</b>

### Synthèse de la consommation d'espaces et du foncier en renouvellement pour 2020-2030

Secteurs	Densification	Extension	Renouvellement
Habitat (ha)	2,40	0,70	0,80
Economie (ha)	0	4,94	0
Equipement (ha)	0	0	0
<b>Superficie totale (ha)</b>	<b>2,40</b>	<b>5,64</b>	<b>0,80</b>

#### D. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Au regard des enjeux issus du diagnostic et déclinés dans le PADD, le parti d'aménagement du PLU de Thimert-Gâtelles tend à conforter les espaces naturels et agricoles en maintenant les zones urbanisées dans leurs limites actuelles, sauf ouvertures à urbanisation en fonction des besoins en espaces pour le développement urbain de la commune, justifiées en raison des objectifs de production de logements définis par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux et des besoins de l'activité économique.

A ce titre, le parti d'aménagement retenu induit une consommation foncière de **8,04 ha**, soit une **modération de 3,43 ha** par rapport à la décennie passée. Pour rappel, la consommation foncière induite par les coups partis est comptabilisée sur la décennie antérieure. Avec une consommation foncière dédiée à l'habitat de 3,10 ha (en densification et en extension) pour la réalisation de 70 logements, la densité moyenne attendue s'élève à 22,5 lgts / ha.

### Synthèse de la répartition de la consommation d'espace pour les dix ans à venir

	2010-2020	2020-2030
<b>Hectares consommés sur la période</b>	<b>11,47</b>	<b>8,04</b>
<i>En densification</i>	5,12	2,40
<i>En extension</i>	6,35	5,64
<b>Objectifs de modération de la consommation d'espaces (ha)</b>	<b>3,43</b>	
<b>Densité moyenne de logement (lgt/ha)</b>	<b>9,75</b>	<b>22,5</b>

## V. LES INCIDENCES DU PROJET ET LES INDICATEURS D'ÉVALUATION

### A. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du PLU. Ce premier document du PLU « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* » Il s'agit d'évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Thimert-Gâtelles.

Établi au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD expose les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement urbain et économique, la préservation de son patrimoine, ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques. Leur mise en application, à travers le règlement et les OAP, ont des effets notables plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal,

L'objectif est d'identifier les effets potentiels et prévisibles du PLU sur l'environnement, afin de prendre en compte son impact global sur le territoire communal. Le but n'est pas d'avoir une analyse quantitative de ces effets sur l'environnement mais plutôt qualitative. Pour rappel, le PLU n'a pas pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

Les incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement selon les thématiques suivantes :

- Biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis ;
- Paysage, patrimoine naturel et culturel ;
- Ressources naturelles ;
- Risques, nuisances et pollution.

Des mesures compensatrices sont données s'il y a lieu.

L'ensemble des incidences est détaillé dans l'évaluation environnementale (document n°1.3 du PLU).

**B. LES INDICATEURS D'ÉVALUATION DU PLU**

<b>Thèmes</b>	<b>Enjeux</b>	<b>Questions évaluatives</b>	<b>État des lieux initial</b>	<b>Indicateurs</b>
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser la croissance démographique et l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal</li> <li>Équilibrer la structure de la population en adaptant l'offre de logements</li> </ul>	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation, partie I.A.</i>	Recensement de la population ; habitants supplémentaires en 2030 <i>Sources : commune, INSEE</i>
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir un développement diversifié de l'habitat afin que Thimert-Gâtelles conserve son statut de pôle de proximité, en capacité de répondre aux attentes d'une population diversifiée (jeunes, actifs, personnes âgées)</li> <li>Proposer une offre de logements suffisante et adaptée pour permettre à la commune de répondre à ses besoins dans les années à venir aussi bien pour les jeunes ménages, famille monoparentale, personne seule que pour la population vieillissante</li> <li>Maîtriser le développement urbain de la commune afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et d'engendrer des coûts pour la collectivité</li> <li>Maîtriser le développement urbain de la commune afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et d'engendrer des coûts pour la collectivité</li> </ul>	De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	<i>Voir 1.2 Rapport de présentation, partie II.B.</i>	Production effective de logements <i>Sources : commune, INSEE</i>
		Les objectifs de modération ont-ils été atteints ?	<i>Voir 1.2 Rapport de présentation, partie IV.</i>	Consommation effective d'espaces naturels et agricoles <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, géoportail.com</i>
		La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation, partie II. D</i>	Récupération effective de logements <i>Sources : commune, INSEE</i>

<b>Activités &amp; Emplois</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le fonctionnement des entreprises et commerces de proximité présents sur la commune</li> <li>Protéger l'activité agricole en limitant la consommation d'espaces et en respectant l'emprise des nombreux sites agricoles implantés sur la commune.</li> </ul>	Le nombre de siège agricole est-il stable ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation, partie I.C.3</i>	Nombre d'exploitations <i>Sources : commune, Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir</i>
		Nombre de commerces et services en 2018 ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation, partie I.C.2</i>	Nombre de nouveaux commerces, services et autres activités ; cessations d'activité <i>Sources : commune, INSEE</i>
<b>Transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les chemins ruraux qui garantissent l'existence de liaisons douces entre les différents hameaux de la commune ;</li> <li>Tenir compte du projet de déviation routière et de ses enjeux pour l'amélioration du cadre de vie des habitants du bourg de Thimert ;</li> </ul>	Le transport en commun a-t-il été maintenu ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation, partie I.D.</i>	Nombre de lignes et d'arrêts sur la commune <i>Sources : Agglo du Pays de Dreux, commune</i>
		La déviation a-t-elle été réalisée ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation, partie I.D.1</i>	Lancement / achèvement des travaux <i>Source : Conseil Départemental d'Eure-et-Loir</i>
<b>Équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir le fonctionnement de l'école et du tissu associatif existant sur la commune.</li> </ul>	Les équipements communaux se sont-ils maintenus ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation, partie I.E.</i>	Maintien et développement des équipements communaux <i>Sources : commune, Agglo du Pays de Dreux, INSEE</i>
<b>Paysage, biodiversité et milieux naturels</b>	<u>Préserver les paysages agricoles en :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles ;</li> <li>Interdisant la création de bâtiments isolés en dehors de ceux nécessaires à l'activité agricole.</li> </ul> <u>Préserver les paysages boisés en :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>En protégeant les espaces boisés inférieurs à 4 ha en espaces boisés classés ;</li> <li>En protégeant les mares communales.</li> </ul>	A-t-on préservé les surfaces des espaces agricoles ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation, partie IV. ; 3. Règlement écrit et graphique</i>	Evolution des surfaces dédiées à l'activité agricole <i>Sources : commune, Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, SIG de l'Agglo Pays de Dreux</i>
		A-t-on préservé les EBC ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation, partie II.D ; 3. Règlement écrit et graphique</i>	Evolution des surfaces boisées <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux</i>

		A-t-on gardé les mares référencées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation, partie II.D ; 3. Règlement écrit et graphique</i>	Evolution des surfaces boisées ; préservation des mares et fonds de jardins ; qualité des eaux  <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux</i>
<b>Bâti et évolution</b>	<p><u>Organiser le développement de la commune :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Orienter les constructions à venir vers une densification des secteurs déjà bâtis (cœurs de villages).</li> </ul> <p><u>Préserver l'architecture traditionnelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la mise en valeur du patrimoine historique et architectural ;</li> <li>Développer des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune.</li> </ul> <p><u>Protéger le patrimoine historique et architectural local :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identifier le patrimoine historique et architectural local (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) pour assurer sa préservation et sa mise en valeur.</li> </ul>	Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?	<i>Voir 1-2. Rapport de présentation, partie IV. ; 3. Règlement écrit et graphique</i>	Evolution des surfaces bâties ; Production effective de logements  <i>Sources : commune, terrain, SIG de l'Agglo du Pays de Dreux, INSEE</i>
		Le bâti d'intérêt historique et patrimonial référencé au titre de l'article L.151-19 a-t-il été préservé ? Dans quelle mesure a-t-il évolué ?	<i>Voir 1-1. Rapport de présentation, partie II.G ; 3. Règlement écrit et graphique</i>	Recensement des bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration ; Nombre d'installations pour les énergies renouvelables  <i>Sources : commune, service ADS de l'Agglo du Pays de Dreux</i>