



Châteauneuf-en-Thymerais



Copyright © Evrad

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Châteauneuf-en-Thymerais

### 1. Rapport de présentation 1.2 Dispositions du PLU

**Arrêté le :**  
5 Juillet 2017

**Enquête publique :**  
Du 20 février au 23 mars 2018

**Approuvé le :**  
30 mai 2018

Mairie de Châteauneuf-en-Thymerais  
2 rue Hubert Latham  
28170 Châteauneuf-en-Thymerais  
Tel: 02 37 51 08 18  
mairie@chateauneuf-en-thymerais.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex [www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)





## SOMMAIRE

LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	1
LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	7
1. Les sites nécessitant une identification de leur potentiel de construction .....	9
2. Le secteur « Saint Thomas » .....	10
3. Le secteur de la Petite Friche .....	11
4. Le secteur « Drouaise » .....	12
5. Le secteur Ravelin 2 .....	13
LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT .....	15
1. Le règlement et le plan de zonage .....	15
<i>a. Le rôle du règlement .....</i>	<i>15</i>
<i>b. La logique du zonage .....</i>	<i>15</i>
2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement.....	17
<i>a. Le PADD et la détermination du zonage .....</i>	<i>17</i>
<i>b. Les zones urbaines .....</i>	<i>17</i>
<i>c. La zone agricole.....</i>	<i>27</i>
<i>d. Les zones naturelles et forestières .....</i>	<i>28</i>
3. Les dispositions particulières.....	32
<i>a. Les emplacements réservés.....</i>	<i>32</i>
<i>b. Les protections paysagères.....</i>	<i>32</i>
<i>c. La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.....</i>	<i>33</i>
4. L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	35
<i>a. La consommation d'espaces et les objectifs de modération de cette consommation .....</i>	<i>35</i>
<i>b. L'analyse des potentiels de densification .....</i>	<i>35</i>
<i>c. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir .....</i>	<i>38</i>
<i>d. La capacité d'accueil du PLU.....</i>	<i>39</i>
L'ANALYSE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	44
1. Le paysage .....	44
2. La faune, la flore et la biodiversité .....	46
3. L'air, l'énergie et le climat .....	46
4. Le patrimoine architectural et urbain .....	47
5. Les ressources naturelles .....	48
6. Les risques, nuisances et pollutions .....	49
7. Les effets notables et prévisibles sur l'environnement.....	49
LES INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU.....	50

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

Selon l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, « le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

### **Le PADD, un projet global**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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'issue du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux suivants ont été identifiés pour l'élaboration du PLU de Châteauneuf-en-Thymerais :

#### **Démographie**

- Encadrer la croissance démographique pour assurer le maintien des commerces et services de proximité tout en préservant le cadre de vie
- Permettre une reprise du renouvellement naturel de la population tout en considérant le vieillissement des habitants afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics, mais aussi du tissu social existant (commerces, services)

#### **Habitat**

- Soutenir un développement diversifié de l'habitat afin que Châteauneuf-en-Thymerais conserve son statut de pôle de proximité en capacité de répondre aux attentes de sa population
- Limiter l'augmentation du nombre de logements vacants
- Tenir compte du potentiel de logements mobilisables existants au sein du parc de logements afin de réduire les besoins en consommation d'espaces nouveaux

#### **Activités économiques et agricoles**

- Soutenir le fonctionnement des entreprises et commerces de proximité présents sur la commune, permettant de maintenir de nombreux emplois de même qu'un tissu économique et social important
- Viser le covoiturage, en lien avec le passage des RD 928 et 939 pour répondre aux besoins de déplacements liés aux trajets domicile-travail

#### **Transports**

- Soutenir le covoiturage pour les déplacements domicile-travail en direction des grands pôles d'activité voisins (Dreux-Chartres, Île-de-France)
- Prendre en compte le projet de déviation routière et son intérêt pour le développement mais aussi l'environnement de la commune

#### **Equipements et services**

- Assurer la pérennité, voire le développement des équipements communaux et, à travers eux, celui du tissu social existant sur la commune

- Maintenir le fonctionnement des équipements scolaires (écoles, collège) et du tissu associatif existant sur la commune

#### **Les éléments paysagers**

- Veiller à la préservation de la Forêt domaniale
- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien en cœur de bourg
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits, les espaces naturels et agricoles.

#### **Les ressources naturelles**

- Veiller à ce que le cadre de vie rural de la commune soit préservé en cas d'éventuel développement de mode de production d'énergies renouvelables
- Adapter les formes d'habitat aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local
- Prendre en compte les caractéristiques d'assainissement de chaque secteur bâti dans le cadre du développement à venir pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais

#### **Les milieux naturels**

- Préserver le riche patrimoine naturel
- Intégrer la protection de la Forêt domaniale comme une priorité dans les objectifs du PLU
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol

#### **Les risques naturels**

- Prendre en compte les risques de retrait et de gonflement des argiles ainsi que de remontées de nappe phréatique dans le projet de développement de Châteauneuf-en-Thymerais

#### **Les risques industriels, pollutions et nuisances**

- Préserver le territoire communal des différents risques liés aux pollutions des entreprises présentes sur le territoire
- Veiller à ce que l'activité des établissements référencés dans la base BASIAS respecte l'environnement bâti (actuel et à venir) et réciproquement, tout en s'adaptant à l'environnement naturel

#### **L'environnement bâti et son évolution**

- Orienter l'implantation de nouvelles constructions avant tout dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis
- Viser un développement de l'urbanisation qui respecte le cadre de vie propre à la commune
- Maîtriser la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation, notamment en empêchant l'étalement linéaire
- Protéger, dans le cadre du PLU, l'architecture traditionnelle des communes du Thymerais.

#### **Le patrimoine bâti**

- Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Châteauneuf-en-Thymerais.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Châteauneuf-en-Thymerais sont :

- Axe 1 : Soutenir la dynamique démographique pour que Châteauneuf-en-Thymerais affirme son statut de pôle de proximité ;
- 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 Châteauneuf-en-Thymerais dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

### **Un statut de pôle d'équilibre à Châteauneuf-en-Thymerais à valoriser**

La commune possède un territoire urbain composé d'un centre ancien et d'extensions qui ont été opérées depuis cinquante ans. Le tissu urbain est d'un seul ensemble puisqu'il n'existe pas de hameau. La particularité de la commune repose sur la très forte présence de milieux naturels reconnus avec la Forêt domaniale appartenant au réseau Natura 2000.

L'armature spatiale, qui est confirmée dans l'axe 1 du PADD, indique vouloir soutenir la dynamique démographique pour que la commune affirme son statut de pôle de proximité.

Dans cette même logique d'organisation, les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visent principalement à conforter le centre-bourg en priorisant les dents creuses, tant pour définir des principes d'aménagement que pour garantir une certaine densité.

Le but de cette démarche est, avant tout, de permettre l'accueil de nouvelles populations au sein de l'espace urbanisé tout en maîtrisant les extensions urbaines.

La commune voit sa population augmenter légèrement mais surtout vieillir. Ceci a donc un impact sur les services, commerces, utilisation des équipements publics...

Pourtant, Châteauneuf-en-Thymerais possède un important tissu commercial dans son centre-bourg : pharmacie, boulangerie, banques, coiffeur, restaurant... mais aussi des équipements importants (gymnase, collège de la Pajoterie, piscine ouverte en période estivale...).

La commune doit aussi répondre à ses obligations en matière d'équilibre social de l'habitat (logements sociaux) tout en ayant un objectif de maîtrise de la croissance démographique et de la consommation foncière. Ainsi, 10 logements sociaux ont été identifiés au sein de l'OAP du Ravelin et il existe un coup parti concernant 3 logements sociaux en cours de réalisation.

De plus, la commune a aussi un taux de logements vacant assez élevé (environ 9%) qui impose des actions pour le résorber. L'Agglo du Pays de Dreux a lancé une étude sur la commune afin d'identifier ce parc vacant (géographiquement et techniquement) pour convenir des actions à mener.

Au regard de la faible disponibilité du foncier dans le tissu bâti existant très dense (parkings, jardins...) et la localisation des équipements (écoles, collèges, commerces et professions libérales), il est prévu une extension du centre-bourg sur sa partie Nord Est pour réaliser des logements.

En favorisant le renouvellement urbain, la densification, l'extension mesurée des zones urbaines et la résorption des logements vacants, le projet de PLU vise à répondre aux besoins en logements et à la diversification de l'habitat pour accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages).

La commune a su tirer parti de sa situation de carrefour à proximité de Chartres, Dreux et du Perche. Elle est aussi traversée par de nombreux axes de circulation (RD 928, D26, D939...) qui lui pose des

problèmes de sécurité routière et nuisances pour les riverains. A ce titre, il existe un projet de déviation de la communale porté par le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir.

Enfin, le PLU a aussi pour objectif de renforcer le cadre architectural particulièrement développé au sein de la commune et principalement dans le centre-bourg (maisons bourgeoises, façades typiques du Thymerais...). Ainsi, le projet de PLU appuie cette protection grâce à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

De même, le traitement des franges urbanisées et la préservation du caractère rural ont été inscrits dans le règlement en encadrant l'aspect des constructions.

La volonté affichée de conforter le rôle de Châteauneuf-en-Thymerais comme pôle d'équilibre, passe donc par le développement d'une centralité étendue et renforcée pour soutenir sa position de pôle d'équilibre.

### **L'attractivité assurée de Châteauneuf-en-Thymerais**

La commune doit répondre aujourd'hui à des besoins en équipements et en logements qui font écho à son statut de pôle d'équilibre au sein d'un territoire très dynamique tant en matière de démographie qu'en matière de développement économique.

Effectivement, la commune possède de nombreuses entreprises (OCTE, Ethypharm, Thymerais Service Industrie...) qui sont installées dans les zones d'activités. En dehors de ces dernières, il existe de nombreux artisans et commerces qu'il convient de soutenir. Il en est de même pour les activités médicales et paramédicales. En soutenant le développement économique (classement UX) et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Châteauneuf-en-Thymerais répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.

Le développement de Châteauneuf-en-Thymerais passe également par une diversification des activités économiques mais aussi par une valorisation des potentiels de son territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en favorisant les synergies entre les structures existants (chambres d'hôte, piscine, restaurants...) mais aussi avec les éléments historiques et culturels classés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme (l'église Notre Dame-du-Pasme, les maisons bourgeoises...).

### **L'utilisation économe des espaces**

Le développement de Châteauneuf-en-Thymerais va s'organiser de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles, à maintenir les équilibres entre espaces naturels et espaces urbains et à préserver les continuités écologiques. Le but a été de prioriser les projets en renouvellement, en densification et en extension mesurée notamment au travers des principes d'aménagement édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La révision du POS a montré que la commune a consommé du foncier (6,63 ha) sur la dernière décennie ce qui reste mesurée. Ainsi, une modération s'impose et cette limitation passe par la prise en compte du renouvellement du bâti au sein du projet de PLU (10 logements). De même, à ces logements s'ajoutent pour le maintien de la population la prise en compte de 47 logements mobilisables dans le parc de logements vacants et les résidences secondaires). Pour autant, ce potentiel, pour répondre au besoin de la commune, demeure insuffisant au regard des éléments de diagnostic, ce qui a conduit la commune à des extensions mesurées du centre-bourg, dans un souci sous-jacent de modération de la consommation d'espaces (5,63 ha pour la prochaine décennie).



Le choix des dents creuses a été rendu difficile tant le tissu urbain est dense avec peu d'espaces de respiration, d'où la volonté de garder les EBC existants en zone urbaine.

En outre, le projet entend, au travers des secteurs identifiés et leurs règlements, répondre aux objectifs de limitation des déplacements automobiles et des dépenses énergétiques ainsi que favoriser l'usage des circulations douces.

Le projet de PLU vise également à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations. Il s'agit, par exemple, de conforter la trame verte et paysagère pour une plus grande biodiversité au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...) ou encore de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en autorisant, sous certaines conditions, les énergies renouvelables.

Tout en affirmant un objectif de maîtrise de la croissance démographique, les orientations du PLU visent à assurer la pérennité de l'activité agricole (espaces cultivés et exploitations) et des grandes entités naturelles et paysagères, principalement avec la Forêt domaniale.

## Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

*Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de la commune.*

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

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 et les déplacements. »*

D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

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

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

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

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

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

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrent un projet défini sur un secteur déterminé.

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a stipulé la nécessité de réaliser un document précisant les intentions de l'OAP. Ce document a été réalisé au sein de ce PLU (document n°4). Ayant valeur obligatoire et étant opposables aux tiers, il constitue une pièce incontournable du PLU.

Les OAP doivent être en compatibilité avec les constats du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations générales définies dans le PADD. Si elles viennent en complément des dispositions du règlement écrit, les OAP doivent être en compatibilité avec celui-ci.

Pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, cinq secteurs d'OAP ont été définis :

	<b>Zonage</b>	<b>Temporalité de réalisation</b>	<b>Parcelles concernées</b>
<b>Secteurs en densification</b>			
Secteurs A et B	UB	Court terme	AC80 AK174, 175, 176
Secteur Saint Thomas	UA	Moyen terme	AC166, 167, 168, 191
Secteur de la Petite Friche	UA	Moyen terme	AK127, 132, 133, 134
<b>Secteurs en extension</b>			
Secteur Drouaise	UB	Long terme	AK100
Secteur Ravelin 2	UB	Long Terme	C56, 57, 58, 60

L'ensemble de ces OAP s'inscrit dans une démarche de développement durable. Sont ainsi particulièrement étudiés :

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

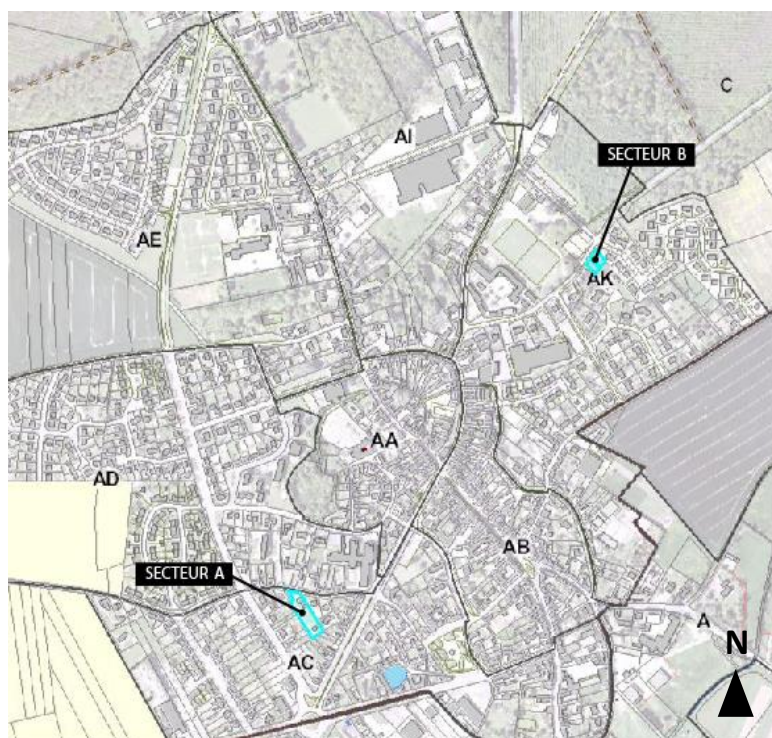
Il ne s'agit pas ici de représenter les OAP en détail, conformément aux articles L.151-6 et R.151-8 du Code de l'urbanisme, mais de montrer leur cohérence par rapport aux choix réalisés issus du diagnostic et du PADD.

Pour plus de lisibilité, les secteur d'OAP sont accompagnés d'un schéma qui illustre et spatialise le parti d'aménagement retenu.

## 1. Les sites nécessitant une identification de leur potentiel de construction

Deux sites ont été réunis dans une OAP afin de préciser leur potentiel constructible. De fait, l'idée est de s'appuyer sur le règlement existant en zone UB.

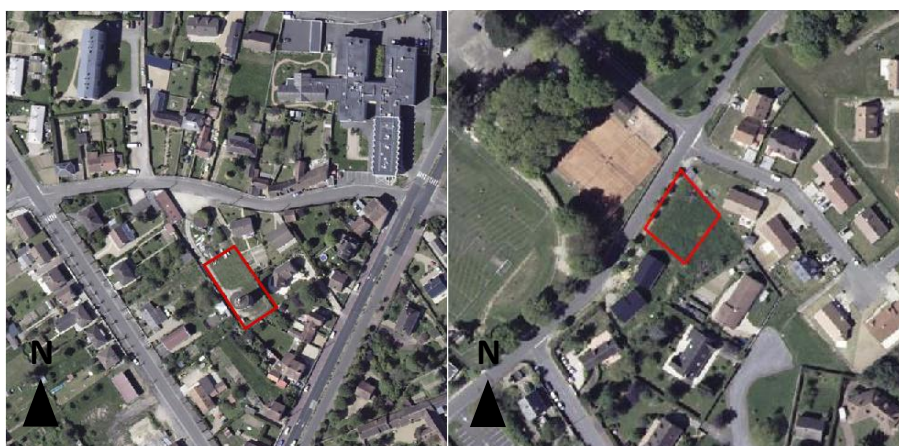
La carte ci-contre présente la localisation de ces dents creuses, dont la densité prévue doit être assurée au minimum pour 2 lots.



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Référence carte	Parcelles	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Nature du site	Phasage	Zonage
A	AC80	Environ 1000 m <sup>2</sup> urbanisables	2	Densification	Court terme	UB
B	AK174, 175, 176	664	2	Densification	Court terme	UB

Secteur A et secteur B

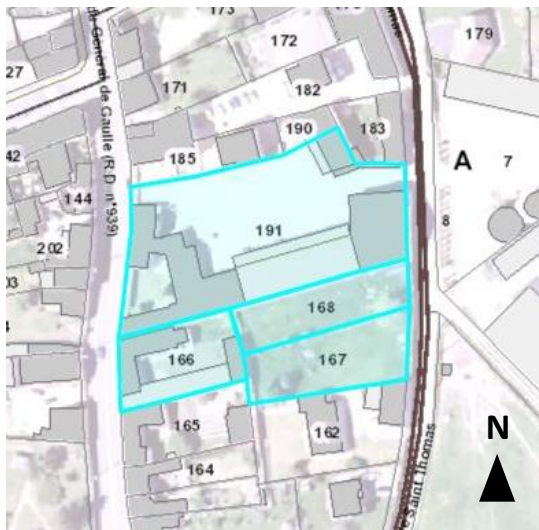


Source : Géoportail

En conformité avec le PADD, les deux périmètres s'inscrivent dans une politique de densification du tissu urbain et de comblement des dents creuses, avec une réalisation sur le court terme de maisons type individuelles ou mitoyennes. Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

## 2. Le secteur « Saint Thomas »

Délimité par la rue du Général de Gaulle et la rue Saint Thomas, le secteur dénommé « Saint Thomas » s'étend au Sud du bourg, en limite communale de Thimert-Gâtelles.

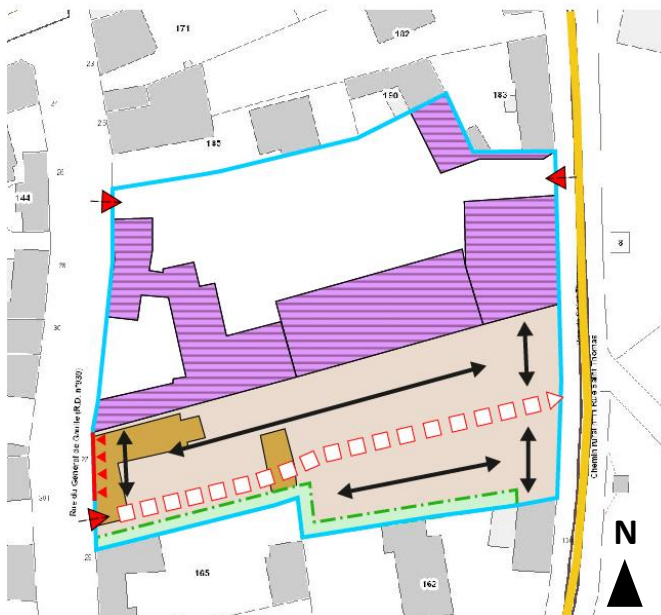


Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Secteur « Saint Thomas »	
<b>Superficie exploitable</b>	5 730 m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b>	AC166, 167, 168, 191
<b>Typologie</b>	Logements de type petit collectif, maison individuelle ou mitoyenne, en accession à la propriété ou en locatif, T2/T3 à destination des personnes âgées et jeunes ménages
<b>Phasage</b>	Moyen terme
<b>Zonage</b>	UA

Le choix de ce secteur d'OAP découle de plusieurs raisons :

- Sa localisation à proximité du cœur de ville, regroupant commerces et services, qui lui permet de bénéficier d'un accès direct à la RD 939 ;
- L'opportunité de réinvestir un espace vacant suite à la cession d'activité de l'exploitation agricole ;
- L'intérêt de requalifier une friche au sein du tissu bâti.



Source : Agglo du Pays de Dreux

Principes d'aménagement	
	Limites communales
	Périmètre de l'OAP
	Bâtiments existants à démolir
	Bâtiments en renouvellement
	Espaces d'implantation des constructions
	Alignement des constructions
	Faitage préférentiel
	Surfaces enherbées à créer
	Accès véhicule
	Principe de voirie

S'inscrivant au sein du tissu bâti ancien de Châteauneuf-en-Thymerais, en zone UA, le site constitue une opportunité pour densifier le bourg, conformément au PADD, à travers une opération d'habitat qualitative visant la réalisation de 8 logements.

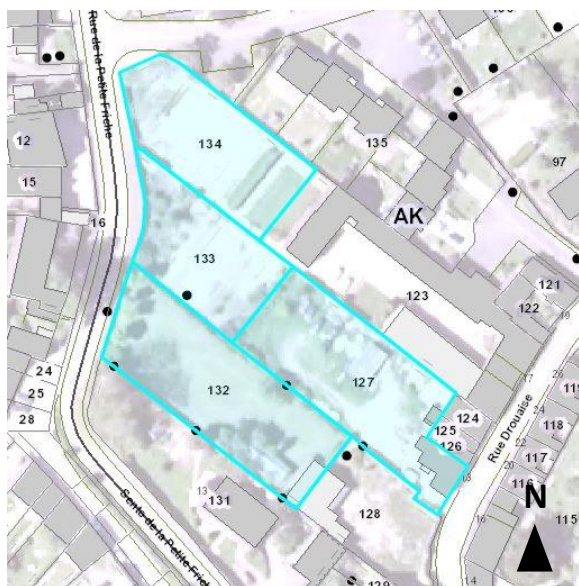
Il s'agit également de préserver le patrimoine bâti local en rendant possible la mutation d'anciens bâtiments agricoles, avec 5 logements prévus en réhabilitation.

Une voie traversante entre la rue du Général de Gaulle et la rue Saint Thomas devrait permettre la desserte des nouvelles constructions.

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

### 3. Le secteur de la Petite Friche

Desservi par la Sente de la Petite Friche et la rue Drouaise, ce secteur d'OAP s'inscrit dans une zone d'habitat relativement dense, à la limite du tissu ancien du centre-bourg avec le tissu pavillonnaire en extension.

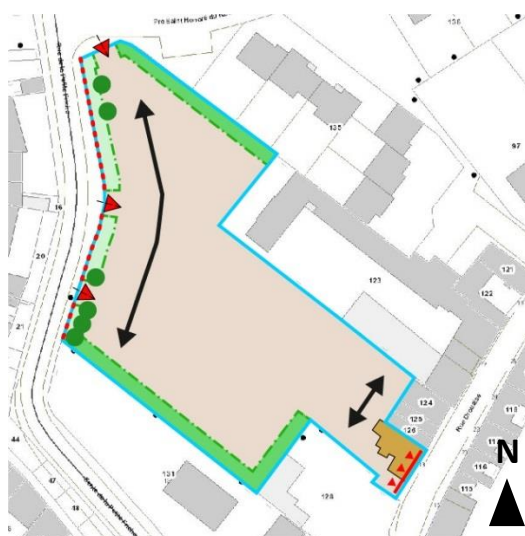


Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Secteur « la Petite Friche »	
Superficie exploitable	4 459 m <sup>2</sup>
Parcelles	AK127, 132, 133, 134
Typologie	Logements type maison individuelle, en accession à la propriété ou en locatif, T3 ou plus à destination des familles
Phasage	Moyen terme
Zonage	UA

Le choix de ce secteur d'OAP découle de plusieurs raisons :

- Sa localisation à proximité des commerces et services du centre de Châteauneuf-en-Thymerais et des principaux axes de circulation (RD 928 et RD 939) ;
- L'intérêt d'urbaniser une poche interstitielle quasi non bâtie au sein du bourg.



Source : Agglo du Pays de Dreux

**Principes d'aménagement**

- Périmètre de l'OAP
- Bâtiments existants à démolir
- Espaces d'implantation des constructions
- Alignement des constructions
- Faïtage préférentiel
- Arbres à conserver
- Haies à créer
- Surfaces enherbées à conserver
- Mur existant à conserver
- Accès véhicule

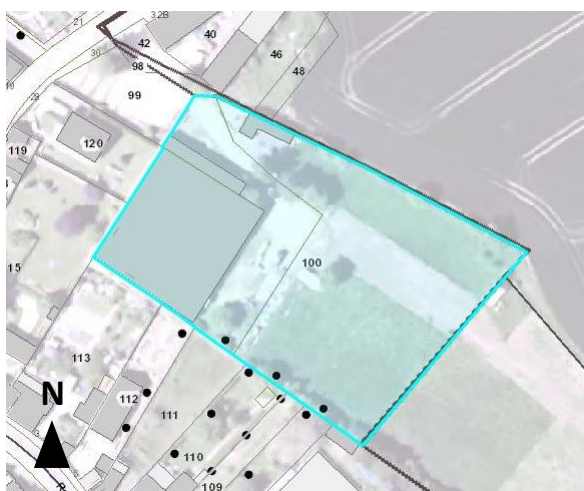
Classé en zone UA du PLU, le site a été retenu au PADD comme un secteur à préserver au titre des caractéristiques architecturales et urbaines du Thymerais, d'où les préconisations d'aménagement énoncées dans le document présentant les OAP.

Ce secteur est également identifié au PADD comme porteur de densification, avec une opération à vocation d'habitat prévoyant la réalisation de 4 logements minimum.

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

#### 4. Le secteur « Drouaise »

Classé en zone UB, le secteur Drouaise s'étend à l'Est du bourg, partageant une double interface avec la commune de Thimert-Gâtelles et ses espaces agricoles.



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Secteur « Drouaise »	
<b>Superficie</b>	Surface totale : 5453 m <sup>2</sup> Surface urbanisable : 3332 m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b>	AK100
<b>Typologie</b>	Logements type maison individuelle ou mitoyenne, en accession à la propriété ou en locatif, T3 ou plus à destination des familles
<b>Phasage</b>	Long terme
<b>Zonage</b>	UB

Le choix de ce secteur d'OAP répond à une logique de développement maîtrisé de l'urbanisation sur la commune, d'autant qu'il s'agit d'une surface libre relativement importante nécessitant d'être reconnectée au tissu bâti dans lequel elle s'inscrit.

En outre, l'OAP a pour but de proposer un programme cohérent sur cet espace pour lequel plusieurs projets ont été proposés depuis quelques années.



Source : Agglo du Pays de Dreux

Principes d'aménagement	
	Limites communales
	Périmètre de l'OAP
	Espaces d'implantation des constructions
	Bâtiments existants
	Haies à créer
	Espaces paysagers arborés à créer
	Accès voirie
	Principe de voirie
	Demi-tour

A l'instar des secteurs d'OAP précédemment évoqués, le site a vocation à être densifié (cf. PADD), pouvant accueillir 4 nouveaux logements sur une superficie exploitable de 3 332 m<sup>2</sup>.

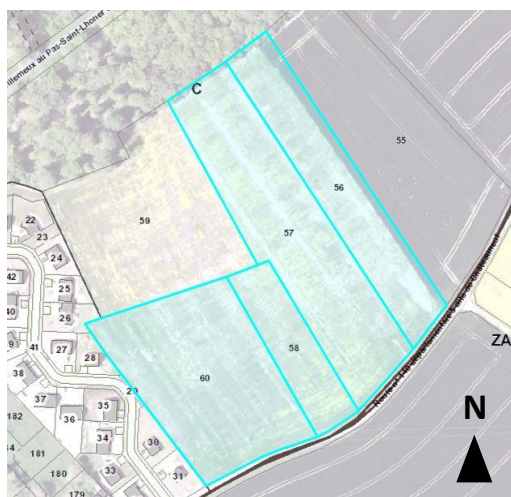
Terrain libre à l'arrière d'un ancien bâtiment d'entreprise, sa particularité réside dans sa localisation en second rang par rapport au front bâti. Le secteur d'OAP nécessite de fait la création d'un accès depuis la rue Drouaise. La question de son accessibilité, avec la création d'une desserte, devra être résolue avant de pouvoir réaliser les logements, d'où une programmation sur le long terme.

Les orientations sur ce secteur visent l'intégration tant urbaine, paysagère, qu'environnementale des terrains, en travaillant la couture entre la ville et les espaces agricoles limitrophes, dans une recherche notamment de traitement des franges et d'aménagement de voirie.

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

## 5. Le secteur Ravelin 2

Le secteur dit « Ravelin 2 » se situe dans la continuité du bourg de Châteauneuf-en-Thymerais, à l'Est. Destinée au développement d'un secteur d'habitation, cette réserve foncière d'environ 33 620 m<sup>2</sup> est classée en zone UB du PLU.



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

Secteur « Ravelin 2 »	
<b>Superficie exploitable</b>	33 620 m <sup>2</sup>
<b>Parcelles</b>	C56, 57, 58, 60
<b>Typologie</b>	Maison individuelle ou mitoyenne, habitat intermédiaire ou semi-collectif ; en accession à la propriété ou en locatif 10 logements sociaux attendus
<b>Phasage</b>	Long terme
<b>Zonage</b>	UB

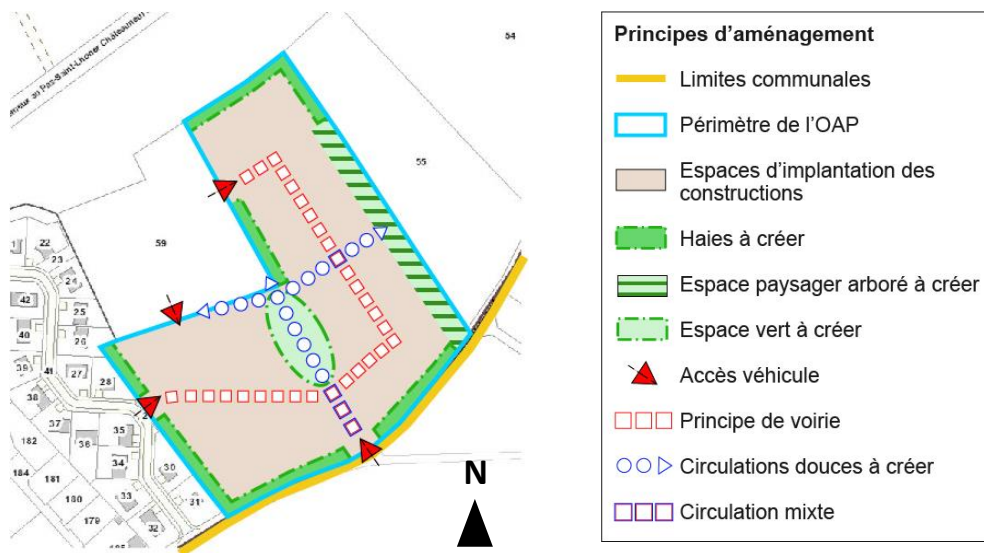
Il s'agit d'un site déjà concerné par un projet de lotissement. L'OAP a pour but de proposer une organisation cohérente et qualitative.

Conformément aux objectifs de la commune en matière de maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles identifiés au PADD, il a été décidé d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation.

La réalisation de ce projet est prévue sur le long terme, afin de ne pas bouleverser les équilibres communaux, notamment en termes de fréquentation des équipements (école...).

Il est prévu la construction d'un minimum de 45 logements, dont au moins 10 logements sociaux, répondant à une politique de diversification de l'offre résidentielle et notamment de développement du logement social (cf. PADD).





Source : Agglo du Pays de Dreux

L'aménagement du secteur doit permettre également de revaloriser l'entrée de ville, avec un traitement paysager en lien avec la trame verte avoisinante de la Forêt domaniale.

Les orientations et principes d'aménagement sont énoncés dans le document présentant les OAP.

## Les choix retenus pour le règlement

### 1. Le règlement et le plan de zonage

#### a. Le rôle du règlement

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 règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique qui sont indissociables pour la bonne application des conditions qu'ils définissent :

Le règlement écrit est développé selon la typologie des zones définies aux articles R.151-9 à R.151-50 soit :

- Zone U ou zone urbaine,
- Zone AU ou zone à urbaniser,
- Zone A ou zone agricole,
- Zone N ou zone naturelle.

Le règlement développe pour chaque zone une typologie propre au territoire mais qui doit suivre tout ou partie des éléments définis aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le règlement du PLU se compose des 7 articles suivants :

- 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.

Le plan de zonage, dont les modalités d'application sont définies aux articles R.151-17 à R.151-26 du Code de l'urbanisme, à une valeur obligatoire, il est donc opposable aux tiers au même titre que le règlement écrit.

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.

#### b. La logique du zonage

La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et les enjeux tels qu'ils sont présentés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic) et d'autre part sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le principe de zonage, défini ci-après, a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire de Châteauneuf-en-Thymerais :

- Le centre-bourg concentrant habitat traditionnel, activités de services et commerces ;
- Une zone d'habitat récent en extension du centre-bourg ;
- Des zones d'équipements et un réseau de professions libérales important orienté vers le paramédicale et médicale ;
- Des zones d'activité structurantes pour le territoire, principalement la Pièce Saint Arnoult et la Grande Noue ;
- Des espaces naturels composés presque essentiellement de la Forêt domaniale de Châteauneuf-en-Thymerais ;
- Des espaces agricoles ;

Il a donc été délimité en fonction de ces caractéristiques communales :

- Les espaces naturels et forestiers qui sont classés en **zone N ou naturelle**. Un sous-secteur a été créé pour que le règlement soit au plus près des spécificités du territoire,
  - **Le sous-secteur Ne** correspondant aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires (Natura 2000).
- Les espaces agricoles sont classés en **A, zone agricole**. Ils représentent environ 35 ha de la surface communale. Selon le diagnostic, seul un siège d'exploitation subsiste sur la commune.  
Ce secteur comprend un sous-secteur :
  - **Le sous-secteur Ac** qui correspond au cimetière communal.
- Les secteurs bâtis de la commune ont été classés en **U, zone urbaine**. Quatre secteurs sont définis ci-après selon la typologie du tissu bâti :
  - **Un secteur UA** : bâti ancien et reprenant les limites historiques de la commune. Ce secteur comprend plusieurs OAP. Il comprend aussi deux sous-secteurs :
    - **Le sous-secteur UAc** qui correspond au cimetière communal ;
    - **Le sous-secteur UAj** qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.
  - **Un secteur UB** : extension urbaine de ces cinquante dernières années. Ce secteur comprend plusieurs OAP. Il est composé d'un sous-secteur :
    - **Le sous-secteur UBj** qui correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.
  - **Un secteur UE** consacré aux équipements collectifs d'intérêt général (équipement sportifs, scolaire, ...).
  - **Un secteur UX** qui est consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.
- Les secteurs correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont classés en zone U selon leur localisation et leur délai d'ouverture à l'urbanisation.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont délimités au plan de zonage par une trame particulière, en zones U et N.
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code l'urbanisme sont essentiellement localisés en zone U.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme sont essentiellement localisés en zone U.

## 2. L'exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement

### a. Le PADD et la détermination du zonage

La commune ayant comme précédent document d'urbanisme un Plan d'Occupation des Sols (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 naturelle et agricole. De la sorte, les limites des espaces urbanisés, agricoles et naturels sont précisées afin d'éviter toute forme de développement spontané.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables, dans le règlement du PLU, a permis de conforter la délimitation des zones ainsi que leurs règles applicables.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues, notamment grâce au porter à connaissance fourni par l'Etat. Il existe un périmètre de protection en zone UX au titre de l'ICPE présente sur la zone industrielle de Saint Arnoult.

### b. Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. 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 sont découpées 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.

Le territoire urbanisé de Châteauneuf-en-Thymerais est découpé en quatre zones :

- Les zones UA et UB ont une vocation mixte ou résidentielle ;
- La zone UE concerne les équipements et autres structures d'intérêt général ;
- La zone UX, quant à elle, a vocation à accueillir les activités industrielles et artisanales.

Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer.

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

Un certain nombre de règles du PLU sont communes à toutes les zones urbaines, 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 doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et 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 désormais s'inscrire en continuité et en lien avec l'existant.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau 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 habitations 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 pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions du schéma d'assainissement de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, compétente en la matière, et à la réglementation en vigueur dont les règlements d'assainissement sont consultables en annexes du PLU.

Le raccordement des habitations 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 urbaines, à **l'article 3**, une architecture bioclimatique ou le recours aux 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 urbains dans le sens où il autorise les énergies renouvelables tout en assurant leur bonne insertion dans le paysage bâti et l'environnement naturel.

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

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire. L'article 1 du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans la commune (centre bourg, tissu en extension).

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 urbaine 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 pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les

secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées à l'**article 2**.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement (**article 5**) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Le PLU définit les caractéristiques des places de stationnement en fonction des secteurs urbanisés (UA, UB, UE et UX) et des activités pressenties. Ainsi, des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, commerces et artisanat, activités tertiaires, équipements...). 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.

L'**article 4** précise que dans les espaces non construits et les jardins, le PLU fixe en annexe du règlement une liste de végétaux d'essence locale à privilégier sur Châteauneuf-en-Thymerais. Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain. De même, le patrimoine paysager remarquable et participant de la qualité des paysages urbains a été identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, avec des règles spécifiques comme la conservation des mares.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (**article 3**) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. De plus, cet article 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 urbaines. Le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) dans le secteur où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque. Certaines rues et éléments bâtis ponctuels ont ainsi été identifiés et font l'objet d'une réglementation spécifique, notamment en matière de réhabilitation.

Enfin, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, le PLU classe les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les dispositions applicables aux EBC, fixées par le Code de l'urbanisme, sont rappelées aux articles 1 et 4 du règlement des zones concernées.

### *La zone UA : le centre-bourg*

#### ***Caractéristiques générales de la zone***

La **zone UA** consiste en une zone mixte, correspondant au cœur historique de Châteauneuf-en-Thymerais. On observe donc un tissu bâti dense, avec :

- Un habitat ancien mais pouvant accueillir des constructions plus récentes, en comblement des dents creuses, avec des constructions de type maison individuelle plutôt hétéroclite et parfois en rupture avec l'architecture locale ;
- Des locaux commerciaux et de services, pour la plupart en rez-de-chaussée des constructions, organisés autour des principales voies qui convergent vers le cœur de bourg et la mairie.

Dans ce secteur, le règlement a pour objectif de renforcer à la fois la valorisation de son patrimoine bâti, sa densification, la morphologie urbaine des lieux notamment pour les prochains projets situés dans les dents creuses identifiées.

Cette zone contient un sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de respiration à protéger et repérer sur le plan de zonage.

Deux espaces font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation prévoyant l'organisation de leur aménagement, en particulier pour ce qui concerne leur desserte.

Le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme une mare qui participe de la qualité du paysage urbain de Châteauneuf-en-Thymerais et qui mérite d'être préservée pour garantir les continuités écologiques.

De même, le PLU repère et protège au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme de nombreux éléments bâtis ponctuels. La commune a aussi fait le choix de classer plusieurs rues pour protéger le patrimoine visible depuis l'espace public. Sont identifiés, entre autres, des maisons de bourg, l'église et son Presbytère qui méritent d'être préservés comme témoins de l'histoire de la commune.

Les espaces boisés classés en zone UA concernent deux petits boisements. Ils représentent une superficie de 2,7 ha environ.

### *La zone UB : l'habitat plus récent*

#### ***Caractéristiques générales de la zone***

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat récents où les constructions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont développées en extension du noyau ancien.

Au regard de ses spécificités, la zone UB a été déclinée en un sous-secteur UBj qui correspond aux espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

Quatre espaces font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation en zone UB.

La zone UB est concernée par un élément de patrimoine bâti (pied de réservoir) à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme.

### *La zone UE : des équipements à développer*

#### **Caractéristiques générales de la zone**

Châteauneuf-en-Thymerais possède de nombreux équipements, tant sportifs, scolaires, culturels... que la commune souhaite voir se développer. Il est notamment prévu la création d'une extension pour l'école.

Le règlement du secteur UE laisse la possibilité à la commune d'entretenir le bâti existant mais aussi de le modifier et d'en créer de nouveaux.

Les espaces boisés classés en zone UE correspondent à un alignement d'arbres et aux abords d'un boisement situés dans le périmètre de l'accueil de loisirs, périscolaire et extrascolaire, de Châteauneuf-en-Thymerais.

### *La zone UX : zone de développement économique*

#### **Caractéristiques générales de la zone**

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques de Châteauneuf-en-Thymerais dont les principales sont la Pièce Saint Arnoult et de la Grande Noue.

Elles 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.



**Justification des règles applicables**

Les tableaux suivants ont pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone urbaine, de façon synthétique, et de justifier les règles correspondantes.

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX
<b>Article 1 :</b> Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à des conditions particulières	Sont autorisés : - Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau sous certaines conditions - Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions ; - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre ; - Les affouillements et les exhaussements sous certaines conditions.			
	Les extensions et les adjonctions sont limitées à 50% de la surface de plancher totale de la construction principale. Les annexes sont limitées à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et à 3 m de hauteur.	Les extensions et les adjonctions sont limitées à 40% d'augmentation de la surface de plancher totale de la construction principale Les annexes sont limitées à 30 m <sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, dans la limite de 3 m de hauteur.		
			Les constructions à destination d'habitations et/ou d'hébergement sont autorisées.	Sont autorisés : - Les logements de fonction sous conditions ; - Les constructions à usage hôtelier ou de restauration ; - Les constructions à usage d'artisanat, industriel, d'entrepôts commerciaux ; - Les constructions à usage de stationnement de véhicules et les aires de stationnement ; - Les établissements de soin et de repos ; - Les établissements d'enseignement professionnel.
	<u>En UAj et UBj :</u> - Les annexes, extensions et adjonctions sont encadrées pour assurer une optimisation de l'utilisation de l'espace ; - Les espaces de parkings peuvent être réaménagés sous réserve de garder leur vocation première.		Sont autorisés : - Les installations et constructions sportives, culturelles, médico-sociales, scolaires ; - Les logements de fonction sous conditions ; - Les constructions, ouvrages ou aménagements directement liés à l'équipement.	
OAP présentes				

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX	
<b>Article 2 :</b> Volumétrie et implantation des constructions	La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée. Ne sont pas réglementées les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à usage d'infrastructure.				
	<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol des constructions nouvelles n'est pas réglementée.		L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.	
	<b>Hauteur</b>	La hauteur des équipements d'intérêt collectif, de services publics et des bâtiments agricoles existants doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure. Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée au présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction selon une altimétrie identique. Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.			
		La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout du toit.	La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 12 m au faitage. La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.	Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m au faitage. Une dérogation est possible en cas de besoin technique.	
	<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée au présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction dans le prolongement de l'existant, sans réduction de la plus courte distance. Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale.			
		Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ou observer un retrait de 5 m minimum.		L'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum de la voie de desserte.	Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de : - 10 m pour les bâtiments industriels, - 5 m pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'artisanat, et les lots inférieurs à 2500 m <sup>2</sup> de superficie.
En cas de retrait, la continuité de l'alignement devra être marquée par une clôture.					

		<p>Pour les constructions situées à l'angle de deux voies ou emprises publiques, le retrait s'exercera par rapport à ces deux voies.</p>	<p>Pour l'unité foncière située à l'angle de deux rues, la règle générale s'applique sur la voie de desserte. Un retrait de 3 m minimum s'applique sur la seconde voie.</p>
	<p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Les constructions existantes ayant une implantation différente de celle fixée dans le présent article peuvent faire l'objet d'une extension ou d'une adjonction dans le prolongement de l'existant. Les extensions et les adjonctions respectent les mêmes dispositions que la construction principale. Les annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De moins de 10 m<sup>2</sup> devront respecter un retrait de 1 m par rapport à toute limite séparative ;</li> <li>- De plus de 10 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en limite séparative.</li> </ul>	
		<p>Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observer un retrait minimum de 3 m.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou observer un retrait minimum de 3 m.</p>
	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</b></p>	<p>La reconstruction à l'identique est autorisée. Les annexes ne sont pas réglementées.</p>	
		<p>Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière, pourront être implantées en contiguïté ou en retrait les unes par rapport aux autres.</p>	<p>Les constructions principales non mitoyennes, édifiées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres, en tous points, d'au moins 6 m.</p>
		<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.</p>	
	<p>Le patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 est protégé selon des règles décrites dans l'article 2.6.</p>		

Article	Zone UA	Zone UB	Zone UE	Zone UX
<b>Article 3 :</b> Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Ne sont pas réglementés les piscines et les équipements d'intérêt collectif ou de services publics autorisés. La reconstruction à l'identique est autorisée. L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, est refusée ou accordée sous réserve de prescriptions particulières. Les paraboles, puits canadiens, ventilation, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.			
	<b>Volumétrie / matériaux</b>	Les volumétries doivent s'adapter à l'usage et aux conditions d'exploitation dans la limite des hauteurs fixées au précédent article.		
	<b>Restauration</b>	Les constructions typiques du Thymerais-Drouais doivent être restaurées selon les règles décrites dans l'article.		
	<b>Toitures</b>	Les matériaux interdits sont nommés dans l'article. <u>Pour les constructions nouvelles</u> , sont autorisées : - Les toitures à deux pans ; - Les toitures plates végétalisées, sous conditions. <u>Pour les extensions</u> , sont autorisées : - Les toitures à un seul versant ; - Les toitures à deux pans, sous condition ; - Une pente de toit en matériaux verriers différente de celle de la construction principale. Les toitures des annexes ne sont pas réglementées. Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.	Les toitures ne sont pas réglementées.	Les teintes mates sont privilégiées.  Les toitures plates, végétalisées ou non, sont autorisées sous conditions.
	<b>Façades</b>	Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents. Les façades doivent être de teinte claire, comprenant des camaïeux de beiges à ocre pastel. Les bardages d'aspect bois, ardoise ou zinc sont recommandés. Les matériaux interdits sont nommés dans l'article.	Des intégrations végétalisées en façade sont autorisées sous condition.	Il n'est pas fait de prescription particulière.

	<b>Ouvertures</b>	<p>La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire.</p> <p>Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés.</p> <p>Les stores et volets roulants dont le caisson est extérieur sont interdits.</p> <p>Les menuiseries seront peintes d'un ton doux. Le blanc est proscrit.</p>	Les ouvertures en façade ne sont pas réglementées.
	<b>Clôtures et portails</b>	<p>La hauteur des clôtures respecte une hauteur maximale de 2 m.</p> <p>Les clôtures, les portes charretières et piétonnières seront traitées simplement. La multiplicité des matériaux doit être évitée. Les matériaux interdits sont nommés dans l'article.</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures de type murs en pierre, mur en bauge...</li> <li>- Les murs végétalisés, sous conditions.</li> </ul> <p>Les murs du Thymerais traditionnels surmontés ou non d'un chaperon en tuile plate seront préservés et repris à l'identique. Il en est de même pour les piliers de portail en brique, en pierre ou en bauge.</p>	<p>La hauteur des clôtures n'est pas réglementée.</p> <p>Le portail s'implantera en retrait pour laisser disponible une place de jour.</p>
	<b>Energies renouvelables</b>	<p>Les énergies renouvelables sont autorisées sous certaines conditions.</p>	<p>Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p>
	Le patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 est protégé selon des règles décrites dans l'article 3.8.		

c. La zone agricole

***Caractéristiques générales de la zone***

La **zone A** comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A est dispersée au Sud de la commune, autour des zones urbaines.

La zone comprend un sous-secteur Ac qui correspond au cimetière.

***Justification des règles applicables***

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (habitat, hébergement), ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont les seules autorisées en zone A. Les autres destinations y sont interdites, à l'exception de celles en lien avec l'exploitation agricole telles que l'habitation et l'hébergement touristique de proximité (gîte rural par exemple) qui sont autorisés sous conditions.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU régit les articles obligatoires du Code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Les constructions devront s'implanter à au moins 10 m par rapport aux voies pour éloigner les bâtiments agricoles de volumes très imposants aujourd'hui aux abords des voies. Pour les constructions à vocation d'habitation, la distance minimale est de 5 m.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage pour les constructions à usage agricole. Elle est limitée à 8 m au faîtage pour les autres constructions.

L'implantation des constructions principales non mitoyennes, situées sur un même terrain, doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure, sous réserve d'une consommation économe d'espace.

De même, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage.

L'activité céréalière étant peu développée, le règlement s'est donc adapté à cette activité afin de ne pas la contraindre.

d. Les zones naturelles et forestières

#### ***Caractéristiques générales de la zone***

La **zone N** est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle comprend des terrains aux qualités paysagères et/ou écologiques comprenant des constructions déjà réalisées. Il recoupe notamment les secteurs situés dans les continuités paysagères et naturelles à maintenir inscrites au PADD.

Il existe un sous-secteur Ne correspondant aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires.

Dans la zone N, les espaces n'ayant pas vocation à être densifié, le PLU les classe en zone Naturelle stricte tout en permettant leur évolution (extensions et annexes) pour les constructions à vocation d'habitation conformément au code de l'urbanisme.

#### ***Justification des règles applicables***

L'ensemble des règles énoncées vise à limiter la constructibilité de ces espaces, hormis à des fins d'équipements d'intérêt collectif et pour l'extension des constructions existantes. Dans tous les cas, les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées, ont vocation à maintenir le caractère ouvert et paysager de ces secteurs.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet d'interdire toutes constructions et utilisations des sols qui ne soient pas autorisées sous conditions particulières au titre de l'article 1. De cette manière, les espaces naturels et la qualité des sites et paysages sont protégés sauf exceptions :

- En zone N stricte pour les équipements de loisirs et de plein air, sportifs ainsi que les constructions à vocation d'hébergement touristique ;
- En zone Ne pour les constructions non pérennes type abris pour animaux, sous conditions.

En termes de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages. Les articles obligatoires du Code de l'urbanisme sont réglementés ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent l'insertion des constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et/ou forestier de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

En zone N, l'implantation des constructions peut se faire avec un recul de 10 m minimum par rapport aux limites (voies publiques et privées et séparatives). L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de l'activité, tout en garantissant une consommation économe de l'espace.

Afin de limiter les possibilités de construire en zone N et d'assurer la préservation des espaces naturels et forestiers, l'emprise au sol des constructions ne doivent pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

En outre, la hauteur des constructions est limitée à 12 m pour les constructions liées à l'activité agricole et forestière et à 6 m pour les constructions d'habitation.

L'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont réglementés à l'article 3. Les règles se veulent plus souples qu'en secteur urbain mais permettent toutefois d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement naturel et paysager. De même, les clôtures sont réglementées pour encourager le développement de haies végétales plutôt que de murs ou de grillages.

En plus de leur classement en zone naturelle et forestière, une partie de la zone N est couverte par une protection au titre des Espaces Boisés Classés (articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme), pour garantir la protection de ces espaces.

Les règlements liés au statut de la Forêt domaniale ainsi qu'à la Natura 2000 seront à prendre en compte concernant les espaces classés en zone Ne.



Tableau des surfaces du projet de PLU

POS (1999)		PLU			Evolution POS/PLU
Zones	Superficie (ha)	Zones	Secteurs	Superficie (ha)	
<b>Zones urbaines</b>		<b>Zones urbaines</b>			
UA	30	UA	UA	27,29	
UB	71,5		UAc	0,43	
UX	31,5		UAj	4,45	
<b>Total</b>	<b>133 ha</b>	UB	UB	54,66	
			UBj	6,31	
		UE		12	
		UX		30,63	
		<b>Total</b>		<b>135,77 ha</b>	<b>+ 2,77 ha</b>
<b>Zones à urbaniser</b>		<b>Zones à urbaniser</b>			
1NA	25,8				
2NA	16,2				
<b>Total</b>	<b>42 ha</b>	<b>Total</b>		<b>0 ha</b>	<b>- 42 ha</b>
<b>Zones agricoles</b>		<b>Zones agricoles</b>			
		A	A	34,31	
			Ac	1,12	
<b>Total</b>	<b>0 ha</b>	<b>Total</b>		<b>35,43 ha</b>	
<b>Zones naturelles</b>		<b>Zones naturelles</b>			
ND	232	N	N	8,85	
			Ne	228,77	
<b>Total</b>	<b>232 ha</b>	<b>Total</b>		<b>237,62 ha</b>	
<b>Superficie communale</b>	<b>407 ha</b>	<b>Superficie communale</b>		<b>408,82 ha</b>	

La différence de superficies communales entre l'ancien document d'urbanisme et le présent PLU s'explique par la nouvelle base SIG qui n'existait pas lors de l'élaboration du POS.

On remarque l'effort fait par la commune avec l'absence de zones à urbaniser au profit des zones agricoles qui retrouvent leur vocation première. La superficie des autres zones reste quasi inchangée.

### PLU Châteauneuf-en-Thymerais

#### Légende

##### Limite de zone ou de secteur

Zone A (A,Ac)

Zone N (N, Ne)

Zone UA (UA, UAc, UAj)

Zone UB (UB, UBj)

Zone UE

Zone UX

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

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

■ Espace boisé classé

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

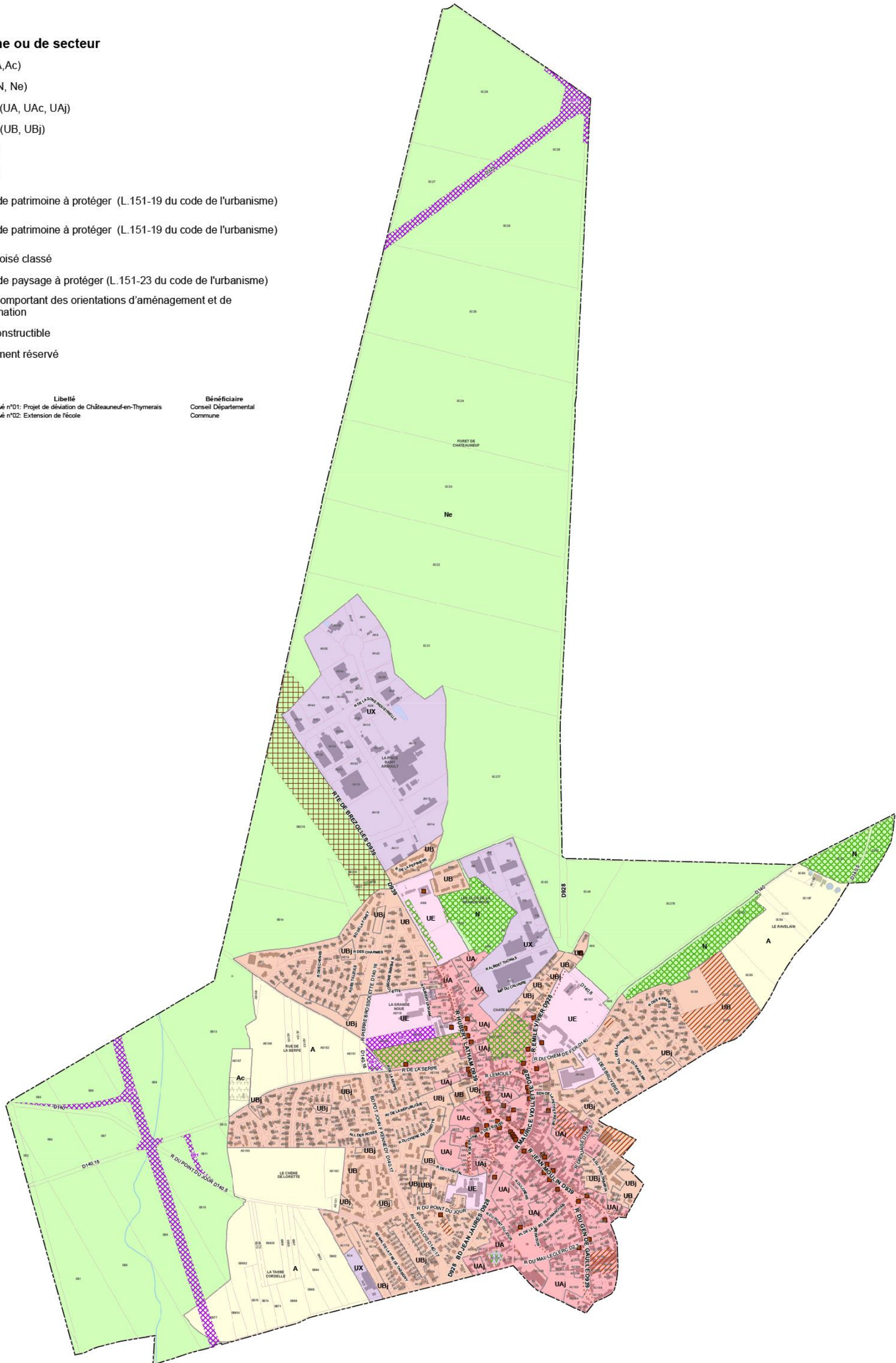
■ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

■ Zone inconstructible

■ Emplacement réservé

Libellé  
Emplacement réservé n°01: Projet de déviation de Châteauneuf-en-Thymerais  
Emplacement réservé n°02: Extension de l'école

Bénéficiaire  
Conseil Départemental  
Commune



Source : Service urbanisme intercommunal, Agglo du Pays de Dreux, 2017

### 3. Les dispositions particulières

#### a. Les emplacements réservés

Article L.151-41 du Code de l'urbanisme : « 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. »

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité souhaite acquérir pour y réaliser un projet d'intérêt général.

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'acquérir 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. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais a inscrit 2 emplacements réservés (ER) :

Numéro	Destination	Superficie	Bénéficiaire	Parcelles concernées
ER2	Extension de l'école	0,95 ha	Commune	AE148, 150, 164
ER1	Projet de déviation de Châteauneuf-en-Thymerais	6,15 ha	Conseil Départemental	B3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 77 C25, 26, 27, 28, 29

#### b. Les protections paysagères

##### Les espaces boisés classés

Conformément aux articles L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Dans les Espaces Boisés Classés, 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.

Les Espaces Boisés Classés sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière et les dispositions qui leurs sont applicables, fixées par le Code de l'urbanisme, sont rappelées à l'article 4 du règlement de la zone N.

Sur Châteauneuf-en-Thymerais, les Espaces Boisés Classés concernent environ 10 ha d'espaces boisés classés ou en cours de boisements. Cela concerne quelques boisements résiduels notamment à l'intérieur des zones urbaines. Initialement classés en EBC au POS, les 228 ha de la Forêt domaniale couverte par la zone Natura 2000 font désormais l'objet d'une protection particulière avec un classement en zone Ne au règlement.

### **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. Sur Châteauneuf-en-Thymerais, une mare au Sud du bourg fait l'objet de cette protection.

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

Le PLU peut également protéger des éléments de patrimoine bâti de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. En effet, si Châteauneuf-en-Thymerais ne possède aucun monument classé ou inscrit aux Monuments Historiques, la commune est riche de plusieurs sites et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial :

#### Secteurs bâtis :

- Rue Hubert Latham, du n°1 à 72
- Rue Lemoult, du n°1 à 15
- Rue de l'Eglise, du n°1 à 5
- Rue du Pont de la Vierge, du n°1 à 8
- Rue de la Lune
- Rue Jean Moulin
- Place Saint Clair
- Rue du Docteur Taugourdeau, du n°1 à 12
- Rue du Général de Gaulle, du n°1 à 39
- Rue Maurice Violette
- Place de la Libération
- Rue Emile Vivier

Éléments bâtis :

Patrimoine bâti	Localisation	Références cadastrales
Eglise	Rue de l'Eglise	AA11
Presbytère	Rue du Pont de la Vierge	AA67
Maisons de bourg	Rue de l'Eglise	AA 18 et AA 66
Maison de bourg	Rue de la Lune	AA7
Maisons de bourg	Rue Hubert Latham	AA 19, AA 71, AA72, AA 73, AA 74, AA75, AI 51, AI 50, AI 49, AI 48, AE 165, AE 132, AA 24, AA 23, AA 21, AA63
Mairie	Rue Hubert Latham	AA 57
Ancienne école des garçons	Rue Hubert Latham	AE 124
Le bâti de la Grande Noue	Rue Hubert Latham	AI 69
Ancien garage pour les véhicules hippomobiles	Rue Maurice Violette	AA 53
Maison à pan de bois	Rue Maurice Violette	AA17
Maisons de bourg	Rue Maurice Violette	AA 48, AA 46, AA 45
Ancien relai de poste	Rue Emile Vivier	AI35
Maisons de bourg	Rue Emile Vivier	AK 149, AI 34, AI 32, AI 29
Ancien bâtiment de remise de la locomotive	Rue Emile Vivier	AK 165
Bâtisse ancienne	Sente de la Petite Friche	AB12
Grange	Rue Drouaise	AK 123
Ferme	Rue Saint Thomas	AB 96
Ancienne ferme	Rue du Général de Gaulle	AC 173
Maisons de ville	Rue du Général de Gaulle	AC 142, AB 107
Maisons de bourg	Boulevard Beaumarchais	AC100
Maison de style anglo-normand	Boulevard Jean Jaurès	AA111
Grange	Rue de la Serpe	AE163
Maisons de bourg	Rue Jean Moulin	AB 187, AB 49, AB 50, AB 55, AB 170, AB 161
Ecole privée	Rue Jean Moulin	AB 167
Ancien commerce	Rue Jean Moulin	AB 61,
Maison de bourg	Rue Martial Taugourdeau	AB 91
Collège	Rue du Chemin de fer	AK 157
Pied de réservoir	Rue du Point du jour	AC 80

Ces éléments bâtis sont présentés plus en détail dans la partie 1 du rapport de présentation – diagnostic.

Les bâtiments, ensemble de bâtiments, monuments, petits édifices ruraux, faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de contraintes par un symbole. Cette disposition concerne les bâtiments et édifices ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue historique ou culturel, à l'échelle locale.

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.

Les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 3 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

#### 4. L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

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 conforté la zone agricole dans son périmètre et a maintenu 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. La consommation d'espaces et les objectifs de modération de cette consommation

La première partie du rapport de présentation s'est attachée à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Châteauneuf-en-Thymerais sur la dernière décennie, c'est-à-dire de 2006 à 2016.

Pour rappel, la synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces sur ce laps de temps est la suivante :

- La consommation totale, tous types d'espaces confondus, observées sur le territoire de Châteauneuf-en-Thymerais était de **6,63 ha** ;
- Sur la période 2006-2016, l'urbanisation liée à la création de logements a induit une consommation d'espaces de 6,49 ha, dont deux opérations en lotissement, répondant à un certain besoin en logement.
- Il a été vu qu'un potentiel en densification demeure à l'échelle communale puisque certaines opportunités en dents creuses n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles au cours de la décennie passée. Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique de densification pour la décennie à venir.
- Il est à noter que la commune dispose d'un certain potentiel de divisions internes du parc logements ou de changement de destination (renouvellement) estimé à **10 logements** pour la décennie à venir.
- Par ailleurs, la commune dispose d'un potentiel relativement important de logements mobilisables, estimé à **46 logements**, du fait d'un potentiel de récupération de logements vacants.
- La commune a connu un développement de ses équipements au cours de la décennie passée, conduisant à une consommation d'espaces de **0,14 ha** pour la réalisation d'un gymnase.

##### b. L'analyse des potentiels de densification

L'analyse du potentiel de densification présente trois éléments :

- Le potentiel relatif aux « coups partis », c'est-à-dire l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU et qui est estimé à 18

logements, ayant induit une consommation d'espaces de **1,2 ha** sur la décennie passée 2006-2016.

- Au regard des choix retenus dans le PADD, il s'agit de continuer à rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification, au sein du bourg de la commune identifiés dans le PADD pour être densifiés.

Le potentiel relatif aux « dents creuses », terrains non construits, potentiellement constructibles (après analyse des enjeux et contraintes) et qui sont prises en compte dans le projet communal est de 21 logements en densification, soit **1,22 ha** de consommation de terres naturelles et agricoles pour la décennie à venir.

- Toujours au regard des choix retenus dans le PADD, la commune souhaite se doter de moyens afin de diversifier son offre de logements. Pour ce faire, un projet communal de 45 logements nouveaux est envisagé à Châteauneuf-en-Thymerais. A travers l'OAP, la commune pourra proposer une offre de logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. De fait, cette opération d'aménagement d'envergure induira une consommation d'espaces de **3,36 ha**.

Le projet communal comprend un second projet qui sera réglementé par une OAP, porteur de 4 logements en extension et induisant une consommation d'espaces de **0,33 ha**.

- Pour les dix ans à venir, il est prévu de développer plusieurs équipements : scolaire (extension de l'école maternelle) et de santé (extension de l'hôpital et maison médicale). Ces projets induisent une consommation d'espaces de **0,9 ha**.
- Aucun projet à vocation économique n'est prévu pour la prochaine décennie.

#### Tableau de synthèse du potentiel de logement en renouvellement

N° au plan	Parcelle	Emplacement	10 logements
1	AC191	Grange - Rue Saint Thomas	5
/	Potentiel de logements en mutation au sein du parc existant		5

#### Tableau de synthèse du potentiel de logements nouveaux

N° au plan	Coups partis	Adresse	18 logements		Superficie (m <sup>2</sup> )
1	AB78	Route de Nogent-le-Roi	3	Densification	166
2	AI14	Impasse du Calvaire	1	Densification	2 068
3	C59	Rue des Quatre Frères – Le Ravelin	14	Extension	10 210
N° au plan	Dents creuses	Adresse	21 logements		Superficie (m <sup>2</sup> )
1	AB116	19 Rue du Général de Gaulle	1	Densification	397
2	AB90	Rue du Pont Tabarin	1	Densification	851
3	AC80	Rue du Point du Jour	2	Densification	1 000
4	AC166, 167, 168	Rue Saint-Thomas	8	Densification	2 413

5	AK127, 132, 133, 134	Sente de la Petite Friche	4	Densification	4 459
6	AK174, 175, 176	Rue du Chemin de Fer	2	Densification	644
7	AK183	31 Rue Drouaise	1	Densification	638
8	AE143	Rue de la Serpe	1	Densification	523
9	AC178	Rue du Point du Jour	1	Densification	1 340
<b>N° au plan</b>	<b>Projets communaux</b>	<b>Adresse</b>	<b>49 logements</b>		<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
1	AK100	30 Rue Drouaise	4	Extension	3 332
2	C56, 57, 58, 60	Le Ravelin	45	Extension	33 620
<b>Total production logements 2017-2027</b>			<b>88 logements</b>		

Le tissu urbain de Châteauneuf-en-Thymerais s'avérant plutôt dense, nombre de dents creuses ont été maintenues et confortées dans leur vocation d'agrément et d'espaces de respiration (fonds de jardins, EBC, motte féodale...). Ont été identifiés en priorité les sites pour lesquels un intérêt en termes de projet était connu (n°1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 et 9), sinon lorsque les parcelles présentaient une superficie suffisamment importante (n°5).

#### Tableau de synthèse des secteurs de développement à vocation d'équipement

N° au plan	Parcelle	Adresse	Superficie (m <sup>2</sup> )	Typologie	Projet
1	AB164	Rue Dulorens	396	Densification	Maison médicale
2	AD172	10 Rue du Point du Jour	1 014	Densification	Extension hôpital
3	AE148, 164	41 Rue Hubert Latham	7 611	Extension	Extension école

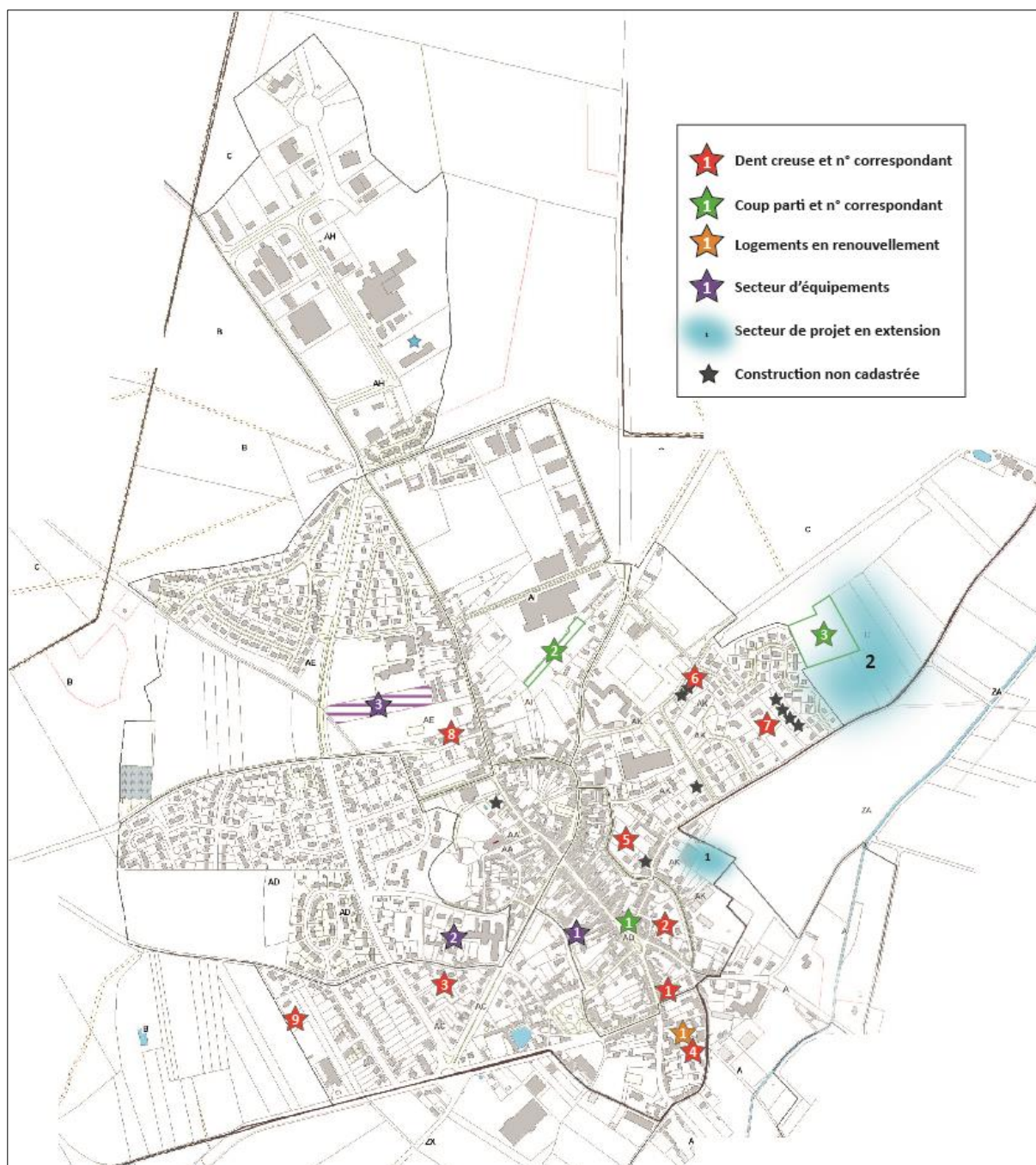
#### Tableau de synthèse de la consommation d'espaces pour la prochaine décennie 2017-2027

Secteurs	Densification	Extension
Habitat (dents creuses et projets) (ha)	1,22	3,69
Projets économiques (ha)	0	0
Equipement (ha)	0,14	0,76
<b>Superficie totale (ha)</b>	<b>1,36</b>	<b>4,45</b>

Au total, pour la décennie future, la superficie de consommation de foncier (densification et extension) s'élève à **5,81 ha** :

- **1,36 ha** en densification pour le développement de l'habitat et d'équipements ;
- Et **4,45 ha** en extension pour le développement de l'habitat et d'équipements, avec des opérations d'aménagement réglementées par une OAP.





Sources : Fond de cartes, DGFPIF 2016, Couches Agglo du Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal.

### c. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation, et traduits en orientations dans le PADD, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le PLU de Châteauneuf-en-Thymerais :

- Conforter les zones naturelles et agricole dans leurs périmètres et maintenir 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 ;

- Réinvestir les logements mobilisables déjà présent à l'échelle communale et intégrer les possibilités de projets en renouvellement dans les prévisions de besoin en logement pour la décennie à venir ;
- Enfin, rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en hiérarchisant les objectifs de densification des différents hameaux et bourgs de la commune.

Pour ce faire, il a été identifié un potentiel constructif de 88 logements nouveaux à l'échelle communale (49 logements en extension du bâti existant, 21 logements en dents creuses et 18 logements déjà prévus dont l'autorisation de construire est en cours PA/PC/CU). A ces logements nouveaux s'ajoutent pour le maintien de la population et l'accueil de nouveaux ménages les 46 logements mobilisables (vacance et résidences secondaires) et les 10 logements en renouvellement. Au vu du scénario retenu par le parti d'aménagement, avisant une baisse dans l'évolution de la taille des ménages (2,2) par rapport à la décennie passée (3,2), cette analyse permet d'envisager l'accueil d'environ 316 nouveaux habitants d'ici dix ans.

### Synthèse de la répartition de la consommation d'espace

	2006-2016	2017-2027
<b>Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)</b>	<b>6,63</b>	<b>5,81</b>
<i>En densification (en ha)</i>	1,80	1,36
<i>En extension (en ha)</i>	4,83	4,45
<b>Objectifs de modération de la consommation d'espaces (ha)</b>	<b>0,82</b>	
<b>Densité moyenne de logement (lgt/ha)</b>	18,09	15,14

#### d. La capacité d'accueil du PLU

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, Châteauneuf-en-Thymerais 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). Fin 2016, le Programme Local de l'Habitat, qui a été arrêté, a vocation à définir la politique de développement de l'habitat sur le territoire et définir des orientations en matière de production de logements et notamment de logements sociaux pour les six prochaines années (2017-2023).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 111 529 habitants répartis sur 78 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4 500 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 :
  - Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre,
  - Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Saussay, La Chaussée d'Ivry,
  - Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville,
  - Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages,
  - Brezolles ;
- Les autres communes rurales.

L'Agglo du Pays de Dreux a retenu un scénario ambitieux de renforcement de l'attractivité du territoire, par le recentrage de la construction dans les polarités et avec une intervention renforcée sur le parc ancien.

#### Sur le plan des équilibres démographiques :

- Une réduction du déficit migratoire du pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray,
- Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif),
- Une légère diminution du solde migratoire dans les communes rurales,
- Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué lié au maintien de familles, notamment dans les polarités.

#### Sur le plan de l'habitat :

- Une reconquête des logements vacants à l'échelle intercommunale qui se traduit par une action forte dans les polarités où la vacance est élevée (Dreux ou Brezolles par exemple) et une stabilité du nombre de logements vacants dans les autres territoires,
- Une action plus forte en matière de renouvellement urbain, avec une intervention dans les quartiers d'habitat social mais également la démolition de logements privés obsolètes, notamment dans les centres-anciens.

En synthèse, les objectifs de production validés en fin d'année par polarité, sont les suivants :

	CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ery-Ivry-Ouilins-Saussay-la Chaussée d'L.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Châteauneuf-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales	
Période 1999-2007-2012	Population municipale 2007	109 946	47 340	11 533	9 774	5 727	1 644	4 740	29 188
	Population municipale 2012	111 529	46 524	11 917	10 248	6 108	1 901	4 994	29 837
	Taux annuel évolution population 1999-2007	0,56%	0,25%	0,50%	-0,57%	1,29%	-0,48%	1,54%	1,29%
	Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%	0,59%	0,87%	1,29%	3,13%	1,06%	0,43%
	Variation démographique annuelle (hts) 2007-2012	317	-163	77	95	76	51	51	130
	taux desserrement annuel 1999-2012	-0,56%	-0,58%	-0,57%	-0,78%	-0,45%	-0,60%	-0,51%	-0,47%
	taille moyenne des ménages 2012	2,51	2,55	2,32	2,39	2,46	2,55	2,62	2,58
	Variation annuelle lgts vacants 2007-2012	95	40	12	4	8	7	2	23
	taux logements vacants 2012	6,5%	7,3%	7,2%	5,1%	7,6%	11,2%	5,8%	5,3%
	Nb logements construits / an 1999-2012	441	163	51	34	34	9	30	120
indice de construction 1999-2012 /an /1.000 hab.	4,2	3,6	4,5	3,4	6,2	5,5	6,7	4,3	
Scénario 3 Renforcement de l'attractivité et intervention sur le parc ancien	Population ménages 2023	117 087	47 766	13 089	10 646	6 594	1 992	5 390	31 609
	Population municipale 2023	119 303	48 879	13 295	10 949	6 704	2 098	5 511	31 866
	Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,45%	1,00%	0,60%	0,85%	0,90%	0,90%	0,66%
	Variation démographique annuelle (hts)	763	230	136	68	59	19	51	201
	taille moyenne des ménages 2023	2,40	2,44	2,24	2,25	2,38	2,43	2,48	2,46
	taux de desserrement 2012-2023	-0,41%	-0,41%	-0,30%	-0,55%	-0,32%	-0,44%	-0,51%	-0,41%
	Variation annuelle logements vacants	-8	-7	0	0	0	-1	0	0
	taux logements vacants 2023	5,8%	6,3%	6,4%	4,6%	6,9%	9,0%	5,2%	5,0%
	Nb logements construits / an 2012-2023	579	270	89	59	31	10	28	91
	déjà réalisés 2012-13-14-15 /an	449	224	56	15	19	1	38	96
reste à réaliser PLH 2017-2023 /an	655	297	108	84	38	16	23	89	
indice de construction PLH /an/1000 hab (pop.mun.)	5,9	6,4	9,0	8,2	6,1	8,2	4,5	3,0	

Source : Orientation et scénarios développement COPIL – janvier 2016, Agglo du Pays de Dreux, Guy Taieb Conseil.

Au regard de ces objectifs de développement de l'offre d'habitat et des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, il a été défini les besoins en logement selon la méthode dite du « point mort » telle que le calcul de PLH. Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant :

- Les besoins liés au parc existant,
- Les besoins liés au desserrement des ménages,
- Les besoins du parc, c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien,
- Les besoins du marché, traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires.

### Les besoins en logements pour la décennie à venir 2017-2027, liés à la croissance démographique, au desserrement des ménages et à la variation des résidences secondaires et logements vacants :

Veiller à ce qu'une offre de logements suffisante et adaptée soit proposée pour la décennie à venir suppose d'évaluer le desserrement des ménages pour la décennie future en tenant compte des réalités présentes à l'échelle communale liées aux différents phénomènes (vieillesse de la population notamment).

Au vu des différentes analyses statistiques et au vu des enjeux dégagés dans le rapport de présentation, il est projeté que la commune de Châteauneuf-en-Thymerais continue de connaître un desserrement des ménages et que le nombre moyen d'habitant par ménage pour la décennie à venir serait de 2,2.

Ainsi, afin de déterminer les besoins de la commune en matière de production nette de logements, une projection à dix ans du calcul du point mort a été réalisée, de même que la mise en évidence du nombre de logements nécessaires pour maintenir le dynamisme démographique de la commune.

Scénario du calcul du point mort pour la décennie 2017-2027	Taux d'occupation des logements en baisse	2,2	<i>Logements liés à la croissance démographique</i>	103
			<i>Logements liés au maintien de la population</i>	64
			<b>Besoin théorique total (logements croissance + logements maintien)</b>	<b>167</b>
			<i>Récupération en renouvellement</i>	10
			<i>Récupération en résidences secondaires et logements vacants</i>	46
			<b>Récupération totale logements existants</b>	<b>56</b>
			<i>Coups partis (PC/Cub déposés)</i>	18
			<i>Dents creuses</i>	21
			<i>Projets communaux</i>	49
			<b>Total constructions nouvelles pour la décennie (2017-2027)</b>	<b>88</b>

### Projection des besoins en logements par le PLH pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais :

Le PLH définit un objectif de croissance de 0,85% annuel pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, membre du pôle d'équilibre de Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages.

Concernant l'objectif de construction de logements par an, le PLH, en cours d'élaboration, prévoit pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais un objectif de 16 logements annuels.

Le phénomène de vacance est marqué sur Châteauneuf-en-Thymerais. Il est cependant difficile de d'agir de front pour résorber la vacance. De plus, la vacance tient en partie à la morphologie des bâtiments, la plupart des logements se trouvant au-dessus de commerces sans qu'aucun accès direct ne soit possible depuis la rue.

Dans cette optique de réduire le nombre de logements vacants sur la commune, une étude est en cours d'élaboration sur les communes de Châteauneuf-en-Thymerais et Brezolles. Dans un premier, l'étude a consisté en un repérage de la vacance. L'objectif est d'apporter des réponses adaptées, notamment pour le maintien à domicile des personnes âgées, en lien avec la rénovation thermique de ces logements qui sont pour la plupart dégradés. L'étude, qui cible les logements vacants, fournira des fiches outils à destination des communes et des particuliers, ce qui pourra inciter ces derniers à engager des travaux dans leur logement pour les remettre sur le marché. L'avancée de l'étude ne permet pas aujourd'hui de dire quelles sont les pistes d'intervention retenues pour lutter contre la vacance. Cependant, elle amorce les prémices d'une OPAH qui ciblera, entre autres, le centre-bourg de Châteauneuf. Sa mise en œuvre déblocuera des subventions intéressantes pour des travaux sur le parc privé. Cette piste d'action est notamment fléchée dans le PLH pour contribuer, dans une approche globale, à l'amélioration du parc privé ancien et la revitalisation des centres-bourgs.

Outre les mesures incitatives, la reconquête du patrimoine vacant, peut se traduire dans les PLU. Si le projet communal prévoit la réalisation d'une opération de 45 logements en extension, cette opération est justifiée par la mixité sociale qu'elle va apporter et répond aux besoins d'une population plus fragile. La commune sollicite d'autres façons pour réduire la vacance communale. En

matière de production de logements, le PLH fixe un objectif de 16 logements par an soit 160 logements pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais sur la durée de son PLU. Or, il recense 88 constructions nouvelles. Les objectifs de production du PLU sont donc en deçà des objectifs du PLH. Pour satisfaire les besoins de la population actuelle et future, l'offre de logement sera complétée par la récupération de logements vacants et de résidences secondaires. L'effort est conséquent, puisque 46 logements sont mobilisables sur les 134 logements vacants recensés en 2013 par l'INSEE.

Outre les outils incitatifs déclinés précédemment, il existe des mesures coercitives. Les communes ont en effet la possibilité d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants, mais ceci est difficilement transposable dans les PLU.

Au vu des projections de la commune présentées ci-avant totalisant 144 logements sur 10 ans soit une moyenne de 14 logements par an, le PLU de Châteauneuf-en-Thymerais sera conforme à l'indice de constructibilité prévu au PLH dès son approbation.

En matière de logements sociaux, la commune a pour objectif une production d'environ 20 logements, conformément au PLH. 3 logements de la Roseraie en cours de réalisation ont été repérés, de même que 10 logements pour le programme du Ravelin 2 Il restera quelques logements à réaliser (logements communautaires, logements en accession sous certaines conditions de revenu...) sur la durée de vie du PLU.

## L'analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme. 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.* »

Cette partie a vocation à évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Châteauneuf-en-Thymerais.

Pour cela, le PADD expose en quatre points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement, la préservation des milieux naturels et agricoles, des ressources, la prise en compte des risques ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques :

- Axe 1 : Soutenir la dynamique démographique pour que Châteauneuf-en-Thymerais affirme son statut de pôle de proximité ;
- 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.

Les ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ces incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement selon les thématiques suivantes : biodiversité, espaces naturels, espaces non bâtis, patrimoine et paysage, énergie, eau, air, bruit, risques, déchets.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu. Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, 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.

### 1. Le paysage

Enjeux	Orientation du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Veiller à la préservation de la Forêt domaniale</b></p> <p>Châteauneuf-en-Thymerais a la particularité d'avoir plus de la moitié de son territoire communal occupé par le zonage N. Ce dernier est concerné par la Forêt domaniale qui a son propre règlement. Le secteur Natura 2000 couvre environ 76 % du territoire communale.</p> <p>Le relief reste peu marqué.</p> <p>Le grand paysage est donc constitué :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la Forêt domaniale ;</li> </ul>	<p><b>Protéger la biodiversité locale</b></p> <p>Cela passe par l'identification et la protection des continuités écologiques ainsi que le traitement paysager des franges urbanisées de la commune pour assurer la liaison entre les espaces urbains et agricoles. Des Espaces Boisés Classés ont été ainsi conservés et un zonage spécifique vient identifier le secteur Natura 2000.</p> <p>De même, dans le sous zonage UAj et UBj, toute forme de construction est interdite sauf pour les extensions et les</p>	<p><b>L'arrêt de l'étalement urbain</b></p> <p>La préservation des paysages naturels et agricoles passe par l'arrêt de l'étalement urbain et par le classement des espaces agricoles en zone A. Seule une OAP a été réalisée en extension (habitat au Ravelin).</p> <p><b>La maîtrise de l'urbanisation</b></p> <p>Cela se traduit par un traitement qualitatif des espaces non construits et libres</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Du bourg ;</li> <li>- Des bâtiments d'activité (la grande noue par exemple) ;</li> <li>- Des champs céréaliers.</li> </ul> <p>Ainsi, le PLU a pour enjeu de préserver ce paysage mixte. Il existe donc plusieurs zones : A (Agricole), N (Naturelle), U (Urbanisée) et UX (pour le développement économique). La traduction réglementaire passe par des préconisations, par exemple, en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'insertion des constructions dans le paysage (clôture, hauteur, couleur...);</li> <li>- De préservation des espaces naturels.</li> </ul> <p><b>Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles</b></p> <p>La commune possède un paysage urbain intégré à l'environnement avec un réel souci de verdissement des parcelles privées. Les fonds de jardin marquent la transition avec les espaces naturels.</p> <p>Ainsi, le PLU a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La conservation des fonds de jardin avec la création d'un sous zonage en UAj et UBj ;</li> <li>- Le maintien des gabarits de construction en fonction de l'existant ;</li> <li>- La définition des essences locales pour les futurs projets ;</li> <li>- La création de linéaire végétale sur les limites séparatives des OAP pour créer des espaces verts et marquer les limites en habitat ;</li> <li>- De l'EBC au sein de la zone U.</li> </ul>	<p>annexes, sous certaines conditions.</p> <p><b>Encadrer la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation</b></p> <p>Plusieurs principes du règlement permettent une transition paysagère adaptée en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrisant les volumes des constructions existantes et futures avec un gabarit R+Combles / R+1, à l'exception des constructions anciennes plus hautes identifiées au L.151-19, soit une hauteur de 6 m au faitage. Pour les annexes, elle est ramenée à 3 m ;</li> <li>- En préservant des espaces de respiration dans les zones urbanisées en travaillant sur les implantations à l'alignement ou en retrait ;</li> <li>- En maintenant des espaces en pleine terre avec l'obligation de planter ces espaces pour favoriser l'intégration paysagère et la biodiversité ;</li> <li>- En identifiant du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme avec des règles définies dans les dispositions générales ;</li> <li>- En identifiant le patrimoine naturel, dans le tissu bâti, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>	<p>dans les zones urbaines afin de valoriser la végétation existante et de la renforcer.</p> <p>La prescription de 5 secteurs à OAP assure le respect de grandes orientations d'aménagement tenant compte des objectifs de développement durable et de maîtrise de la consommation d'espaces en prévoyant un projet de qualité avec des densités choisies en cohérence avec l'environnement proche.</p> <p><b>Préserver les espaces agricoles</b></p> <p>Le PLU de Châteauneuf-en-Thymerais permet le développement de l'urbanisation en densification pour les futurs projets. Le classement en zone A « agricole » interdit l'implantation de toute construction qui n'a pas vocation à soutenir l'activité agricole.</p>
---	---	---



## 2. La faune, la flore et la biodiversité

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Un patrimoine naturel riche lié à la Forêt domaniale</b></p> <p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) met en évidence l'importance des continuités boisées et des pelouses calcaires sur le territoire du Drouais.</p> <p>Ainsi, le PADD a porté une attention particulière à protéger les continuités relatives à la biodiversité ordinaire existante liée à la Forêt domaniale.</p> <p>La commune possède donc une Forêt domaniale avec un important secteur Natura 2000. Il a été conservé du POS les plus petits boisements situés dans le tissu bâti classés en EBC (soit environ 2,9 ha). Le but est d'assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol. De fait, la zone N et son sous-secteur concerne environ 237 ha.</p> <p>La commune a souhaité classé une mare présente sur le territoire communal au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Encadrer la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation et protéger la biodiversité locale en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenant les milieux à leur stade actuel pour conserver les habitats présents ;</li> <li>- Conservant ces grandes entités paysagères qui font l'identité communale ;</li> <li>- Créant des limites séparatives végétalisées et arborées avec des espaces locales ;</li> <li>- Préservant les mares communales ;</li> <li>- Renforçant les franges urbanisées notamment dans les OAP.</li> </ul> <p>Afin de limiter la consommation foncière il a été créé un secteur d'OAP, pour les parcelles de 2 lots, pour garantir une densité minimale.</p>	<p><b>La préservation de la biodiversité ordinaire</b></p> <p>L'objectif est de préserver les éléments structurants qui fondent les continuités écologiques à l'échelle de la commune par un classement approprié (UAj et UBj) et restreignant les activités humaines. Ont été conservés les Espaces Boisés Classés.</p> <p><b>Le développement de la nature dans l'espace urbain</b></p> <p>Le but est de mettre en place des dispositions favorables au verdissement des espaces urbanisés et notamment au niveau des espaces libres et/ou non construits des propriétés privées (coefficient de terrain en pleine terre, préconisation en matière de clôture...).</p> <p><b>L'identification et la protection des espaces dédiés à l'agriculture</b></p> <p>L'identification et la délimitation des espaces agricoles restreignent les activités autres qu'agronomes.</p>

## 3. L'air, l'énergie et le climat

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Adapter les formes d'habitat aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique local</b></p> <p>Même si le nombre de logements a augmenté ces quarante dernières années et même si la part de construction de logements depuis les années 2000 est en légère augmentation, il est nécessaire d'avoir une réflexion sur la consommation énergétique de ces</p>	<p><b>Promouvoir la performance énergétique des bâtiments tout en préservant l'architecture du Thymerais en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvant l'habitat individuel (mitoyen) dense au sein du tissu urbain existant ;</li> <li>- Favorisant l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables tout en respectant le cadre architectural actuel ;</li> </ul>	<p><b>La promotion des systèmes de production d'énergie renouvelable</b></p> <p>Le règlement du PLU prévoit des adaptations réglementaires pour assurer le développement harmonieux des énergies renouvelables sur le territoire et la bonne performance énergétique des constructions (article 3.6) tout en</p>

<p>bâtiments. Il en est de même pour les équipements publics de la commune.</p> <p>Il a aussi été acté dans le diagnostic que la commune souhaitait veiller à ce que le cadre de vie rural soit préservé notamment vis-à-vis des modes de productions d'énergies renouvelables. L'idée est que ces derniers puissent être intégrés au tissu et au bâti déjà existant.</p> <p>De même, il a été aussi souligné l'intérêt d'adapter les formes d'habitat, en construction neuve, aux enjeux énergétiques actuels dans le respect du patrimoine historique et architectural actuel.</p> <p><b>Prendre en compte le projet de déviation routière et son intérêt pour le développement mais aussi l'environnement de la commune</b></p> <p>La commune de Châteauneuf-en-Thymerais bénéficie d'une position stratégique importante avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre viaire étoffée (RD 928 et RD 939) ;</li> <li>- Une offre de TAD et de transport scolaire.</li> </ul> <p>Cette offre lui assure des liaisons intercommunales mais aussi d'être connectée aux pôles urbains voisins. Toutefois, la problématique majeure de la commune est qu'elle ne possède pas de déviation et ainsi, l'ensemble des véhicules, y compris les poids lourds, traverse le centre-bourg amenant de l'insécurité routière.</p> <p>Le Conseil Départemental porte donc un projet de déviation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurant la prise en compte des enjeux énergétiques dans les projets urbains et de logements.</li> </ul> <p><b>Améliorer les flux de circulation en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tenant compte du projet de déviation.</li> </ul> <p><b>Promouvoir un développement équilibré des transports en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développant l'offre de transports alternatifs à la voiture (covoiturage, Transport à la Demande...);</li> <li>- Réservant des espaces pour le stationnement y compris pour les modes actifs ;</li> <li>- Développant les voies douces.</li> </ul>	<p>respectant le cadre bâti actuel. C'est d'ailleurs un axe prioritaire du PLH (réhabilitation du bâti).</p> <p><b>La maîtrise de l'étalement urbain</b></p> <p>Le plan de zonage délimite une zone urbaine pour stopper l'étalement urbain et développer le bourg de manière harmonieuse et maîtrisée. C'est pour cela qu'il n'y a eu que quelques dents creuses d'identifier dans le tissu urbain, le restant étant classé en UAj et UBj pour préserver la biodiversité ordinaire.</p> <p>Ce plan évite une dispersion de l'habitat et concentre le développement urbain dans le bourg.</p> <p>Un emplacement réservé, à destination du Conseil Départemental, a été créé sur le plan de zonage pour le projet de déviation.</p> <p>Des voies douces ont été créées dans l'OAP du Ravelin.</p>
---	---	--

#### 4. Le patrimoine architectural et urbain

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés</b></p> <p>La commune possède un patrimoine historique et architectural en lien avec le Thymerais-Drouais et des éléments bâtis ponctuels remarquables qui entretiennent</p>	<p><b>Préserver l'architecture propre du Thymerais en fixant des règles qui suivent des principes architecturaux et urbains en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant le patrimoine traditionnel du Thymerais et en</li> </ul>	<p><b>La protection du patrimoine urbain de la commune</b></p> <p>Les enjeux en matière de protection du patrimoine local sont rassemblés dans les zones U.</p> <p>Parallèlement, le projet de</p>

<p>l'histoire de la commune.          Cette dimension doit être prise en compte dans les réflexions de développement pour assurer sa mise en valeur et la qualité du cadre de vie.          L'enjeu issu du diagnostic précise une volonté de protéger le patrimoine bâti historique.</p>	<p>valorisant le centre-bourg ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protégeant les éléments et les secteurs du patrimoine bâti au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>	<p>PLU distingue une zone UA d'une zone UB, avec un règlement distinct, pour dissocier les formes anciennes et les nouvelles en offrant la possibilité de moduler le projet dans le respect d'une bonne insertion dans le tissu bâti existant.</p> <p>De même, plusieurs sites et rues d'intérêt patrimonial et historique ont été identifiés et le PLU classe au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dont la liste est dans le règlement et le plan de zonage.</p> <p>Des règles spécifiques ont été définies dans les dispositions communes pour la préservation de la composition architecturale d'ensemble et d'évolution possible.</p>
---	---	--

## 5. Les ressources naturelles

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Préserver le riche patrimoine naturel et assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés</b></p> <p>La commune de Châteauneuf-en-Thymerais possède une biodiversité riche du fait de la Forêt domaniale. Elle possède aussi une biodiversité ordinaire au sein de son tissu bâti et de ses espaces agricoles.</p> <p>Des Espaces Boisés Classés ont été créés (environ 10 ha) pour préserver des espaces milieux spécifiques en milieu urbain.</p> <p>Enfin, la commune est concernée par une zone à aléa moyen en matière de retrait gonflement d'argiles ainsi que de remontées de nappe phréatique.</p> <p>Elle est située dans la partie Sud-Ouest de la commune. Ce risque est qualifié de faible dans la partie Nord-</p>	<p><b>Protéger le patrimoine naturel en :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créant un sous zonage UAj et UBj ;</li> <li>- Préférant les essences locales ;</li> <li>- Conservant des Espaces Boisés Classés ;</li> <li>- Conservant un zonage N avec un règlement dédié ainsi qu'un sous-secteur Ne.</li> </ul>	<p><b>La protection des espaces naturels</b></p> <p>Les zones relatives aux espaces naturels (zones N, Ne et EBC) ont été conservées.</p> <p>Il a été minimisé le risque de pollution des sols et des nappes lié aux activités humaines en appliquant les règlements d'assainissement, de gestion des eaux pluviales et des déchets réalisés par l'Agglo du Pays de Dreux.</p> <p>Dans les OAP, ont été créés des linéaires de végétaux sur les limites séparatives, à partir d'essences locales pour garantir la transition avec l'habitat.</p>

<p>Est.</p> <p>En matière de réseaux, le système d'assainissement à Châteauneuf est à la fois collectif, sur la majeure partie de la commune, et individuel.</p>		
--	--	--

## 6. Les risques, nuisances et pollutions

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p><b>Gérer les déchets en évitant les risques de pollution</b></p> <p>La gestion des déchets relève de la compétence de l'agglomération. Une filière de collecte ainsi que de tri sélectif est mis en place sur la commune. Des containers sont disponibles pour la collecte sélective du verre. Les encombrants sont ramassés plusieurs fois dans l'année, en plus de l'offre de déchèteries sur l'agglomération.</p> <p><b>Préserver le territoire communal des différents risques liés aux pollutions des entreprises présentes sur le territoire</b></p> <p>Il existe une ICPE dans la zone d'activité de Saint Arnoult (entreprise Ethypharm).</p>	<p><b>Protéger le patrimoine naturel et paysager de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En réduisant les risques de pollution par la gestion, la collecte et le traitement des déchets</li> <li>- En ayant une surveillance accrue du risque de pollution lié à l'activité humaine et notamment économique.</li> </ul> <p><b>Limiter les nuisances visuelles et les risques de pollutions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En intégrant des conditions dans le règlement pour interdire toute activité pouvant créer des nuisances pour le voisinage résidentiel,</li> <li>- En confortant le centre-bourg.</li> </ul>	<p><b>La gestion des déchets</b></p> <p>Gérer les déchets dans l'attente de leur collecte en fonction du règlement intercommunal des déchets, qui est annexé au PLU.</p> <p><b>La prévention des nuisances</b></p> <p>Le règlement définit les conditions d'implantation des activités économiques au sein du village. Seules les activités de proximité, artisanales et de bureau sont autorisées et à la condition de ne pas créer de nuisance pour le voisinage résidentiel.</p> <p>Les activités sont donc orientées vers la zone UX.</p>

## 7. Les effets notables et prévisibles sur l'environnement

L'objectif est d'identifier les effets potentiels et prévisibles du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement afin de prendre en compte l'impact global du projet communal sur son territoire.

Le but n'est pas d'avoir une analyse quantitative de ces effets mais plutôt une vision qualitative du plan sur l'environnement. Il s'agit donc d'évaluer le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement et le plan de zonage afin d'envisager les incidences des projets opérationnels du PLU.

Cette évaluation se fait au regard des éléments de constat et des enjeux dégagés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Il est proposé de se référer à l'évaluation environnementale (3ème partie du rapport de présentation) pour connaître les externalités positives et négatives.

## Les indicateurs d'évaluation du PLU

Il est question de pouvoir évaluer les effets du PLU sur le développement du territoire communal, au travers des indicateurs définis dans le tableau ci-dessous :

Thèmes	Objectifs	Questions évaluatives	Indicateurs	
			État des lieux initial - (source des informations/données)	Objectif fixé - 2027 (où trouver les informations/données)
<b>Démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encadrer la croissance démographique pour assurer le maintien des commerces et services de proximité tout en préservant le cadre de vie</li> <li>▪ Permettre une reprise du renouvellement naturel de la population tout en considérant le vieillissement des habitants afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics, mais aussi du tissu social existant</li> </ul>	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée à environ 0,85 % à partir de 2020 ?	2 670 habitants en 2016 (Source : commune de Châteauneuf-en-Thymerais, INSEE)	Objectif de croissance de 0,85 %, soit 2 897 habitants en 2027 ; (Sources : commune, INSEE)
<b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutenir un développement diversifié de l'habitat afin que Châteauneuf-en-Thymerais conserve son statut de pôle de proximité en capacité de répondre aux attentes de sa population</li> <li>▪ Limiter l'augmentation du nombre de logements vacants</li> <li>▪ Tenir compte du potentiel de logements mobilisables existants au sein du parc de logements afin de réduire les besoins en consommation d'espaces nouveaux</li> </ul>	De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	Potentiel de constructions neuves de 88 logements Voir Rapport de présentation – disposition	Production effective de logement entre 2017 et 2027 (Sources : commune, INSEE)
		La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?	Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,32 en 2013 Voir Rapport de présentation – diagnostic	Objectif de 2,2 en 2027 (Sources : commune, INSEE)
		Les logements en accession social ont-ils été réalisés ?	Voir PLU-OAP	Réalisation ou non des projets (Sources : communes, terrain).

		La vacance a-t-elle diminué ?	Potentiel de 46 logements en récupération Voir Rapport de présentation – disposition	Récupération effective de logement entre 2017 et 2027 (Source : commune, INSEE)
<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, permettant de maintenir de nombreux emplois de même qu'un tissu économique et social important</li> <li>Viser le covoiturage, en lien avec le passage des RD 928 et 939 pour répondre aux besoins de déplacements liés aux trajets domicile-travail</li> </ul>	Nombre de commerces et services en 2026 ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic	Nombre de nouveaux commerces en 2027 (Source : Agglo du Pays de Dreux)
		Le nombre de siège agricole est-il stable ?	Plus de siège d'exploitation présent sur la commune en 2017 Voir Rapport de présentation – diagnostic	Nombre de sites agricoles (Sources : commune, Chambre d'Agriculture départementale)
		Le nombre d'arrêt pour le transport à la demande a-t-il été maintenu ? augmenté ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic « Transports »	Nombre d'arrêt TAD en 2027 (Source : Agglo du Pays de Dreux, INSEE)
<b>Transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le covoiturage pour les déplacements domicile-travail en direction des grands pôles d'activité voisins (Dreux-Chartres, Île-de-France)</li> <li>Prendre en compte le projet de déviation routière et son intérêt pour le développement mais aussi l'environnement de la commune</li> </ul>	Les sentes, situées dans les OAP, ont-elles été réalisées ?	Voir PLU-OAP	Réalisation ou non des sentes (Source : commune, terrain)
<b>Équipements et services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer la pérennité, voire le développement des équipements communaux et, à travers eux, celui du tissu social existant sur la commune</li> <li>Maintenir le fonctionnement des équipements scolaires (écoles, collège) et du tissu associatif existant sur la commune</li> </ul>	Un équilibre a-t-il été trouvé entre population et offres d'équipements, notamment pour les équipements scolaires ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic « Equipements »	Fréquentation des équipements (Sources : communes, terrains)

<b>Paysage, biodiversité et milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter les formes d'habitat aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local</li> <li>• Prendre en compte les caractéristiques d'assainissement de chaque secteur bâti dans le cadre du développement à venir pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais</li> <li>• Préserver le riche patrimoine naturel</li> <li>• Maîtriser la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation, notamment en empêchant l'étalement linéaire</li> </ul>	A-t-on préservé les surfaces des espaces agricoles ?	Voir Rapport de présentation – disposition	Nombre d'hectares dédiés aux espaces agricoles en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, Géoportail)
		A-t-on préservé les surfaces d'EBC ?	Voir Rapport de présentation – disposition	Nombre d'hectares dédiés aux EBC en 2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, Géoportail)
		A-t-on gardé les éléments référencés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ?	Voir Rapport de présentation – disposition	Nombre de mares existantes en 2027 (Sources : SIG Agglo du Pays de Dreux, Géoportail, terrain)
		Les objectifs de modération ont-ils été atteints ?	La modération de l'espace est de 0,82 ha par rapport à la décennie 2006-2016 Voir Rapport de présentation – disposition	Consommation d'espaces réelle entre 2017-2027 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, cadastre, Géoportail...)
<b>Environnement bâti et son évolution</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orienter l'implantation de nouvelles constructions avant tout dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis</li> <li>• Viser un développement de l'urbanisation qui respecte le cadre de vie propre à la commune</li> <li>• Protéger, dans le cadre du PLU, l'architecture traditionnelle des communes du Thymerais</li> <li>• Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Châteauneuf-en-Thymerais</li> </ul>	Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?	Potentiel constructif de 1,22 ha en densification et de 3,69 ha en extension Voir Rapport de présentation – disposition	Calcul du point mort sur la période 2017-2027 (Sources : PLU et données communales) Production effective de logement entre 2017 et 2027 (Source : INSEE)
		Le bâti d'intérêt historique et patrimonial référencés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a-t-il été préservé ? Dans quelle mesure a-t-il évolué ?	Éléments de patrimoine bâti Voir Rapport de présentation - partie Diagnostic et PADD	Nombre de bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration (Sources : commune, ADS Agglo du Pays de Dreux)