



Châteauneuf-en-Thymerais



Copyright © Fred

Châteauneuf-en-Thymerais

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS..... 1

AXE 1 : SOUTENIR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POUR QUE CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS AFFIRME SON STATUT DE POLE DE PROXIMITE..... 4

AXE 2 : PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL 6

AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET AMELIORER LES SERVICES A LA POPULATION 9

AXE 4 : ASSURER UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS 11

AVANT-PROPOS

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

D'après l'article L.51-5 du Code de l'urbanisme, il définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

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

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

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

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

« 1° *L'équilibre entre :*

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

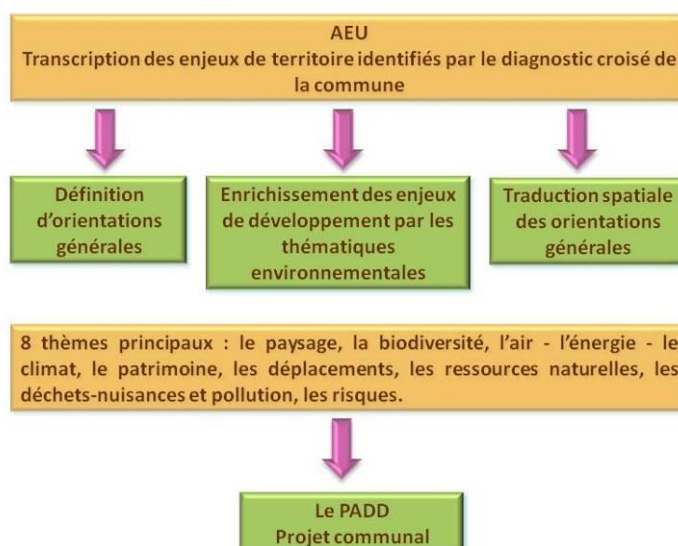
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

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

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

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

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



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

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de la révision d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la

totalité de la période d'élaboration du PLU pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de la réalisation du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée d'application du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques ou encore sociaux ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

Par ailleurs, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

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

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

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

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

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

AXE 1 : SOUTENIR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POUR QUE CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS AFFIRME SON STATUT DE POLE DE PROXIMITE

Constats

Châteauneuf-en-Thymerais constitue un pôle de proximité concentrant un certain nombre de commerces, services et équipements publics à même de répondre aux besoins de sa population, mais aussi de celle des communes voisines.

En 2013, selon l'INSEE, Châteauneuf-en-Thymerais comprenait 2 640 habitants. La commune a ainsi connu une augmentation de sa population à hauteur de 0,7% en moyenne par an entre 1999 et 2012, mais également un vieillissement assez net de ses membres.

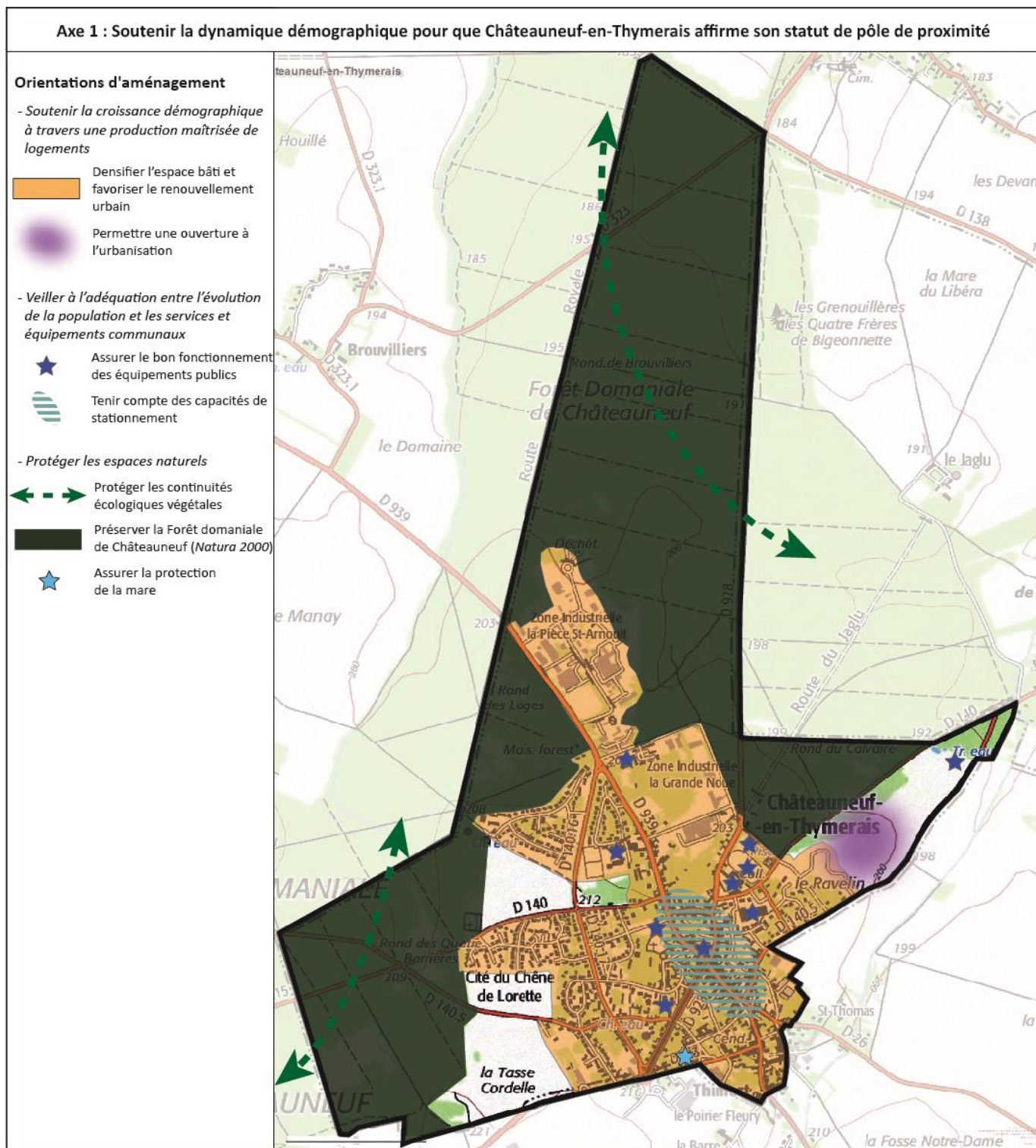
Identifiée au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Pays de Dreux comme faisant office de pôle secondaire de son territoire, Châteauneuf-en-Thymerais se doit de conserver une certaine dynamique démographique afin d'assurer le maintien de son tissu économique et social. Un objectif qui passe par une politique du logement ambitieuse, mais qui se doit également d'être en cohérence avec les capacités de la commune à absorber une nouvelle croissance démographique, tout en veillant à préserver les milieux naturels du territoire.

Durant les dernières décennies, le développement urbain de la commune s'est réalisé essentiellement sous forme pavillonnaire. Comme cela est présenté dans la première partie du rapport de présentation du PLU, ce sont plus de 6 ha qui ont été consommés entre 2006 et 2016 pour la construction d'habitations. Parmi eux, la majorité représente des parcelles bâties en extension des tissus urbains existants, donc à une consommation d'espaces nouveaux (agricoles et naturels) pour le développement urbain de la commune.

Les secteurs nouvellement bâtis affichent des caractéristiques différentes aux secteurs plus anciens, entre une urbanisation moins dense et plus hétérogène en termes d'aspect extérieur et de formes, contre des habitats plus traditionnels et reprenant des matériaux de constructions locaux.

Objectifs	Orientations
Soutenir la croissance démographique à travers une production maîtrisée de logements	<p>Rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses ».</p> <p>Soutenir le renouvellement urbain (environ 10 logements sur dix ans) et la diminution de la vacance, en particulier en centre-ville (au global, presque une cinquantaine de logements sur dix ans).</p> <p>Permettre une ouverture à l'urbanisation pour répondre aux besoins de la commune en matière de logements et de mixité sociale.</p> <p><i>Les objectifs du PLH tendent à la réalisation d'environ 140 logements d'ici à 2027 (soit 14 logements en moyenne par an), soit une population d'environ 2 950 habitants d'ici 2027 et une croissance démographique d'environ 0,85% par an.</i></p>
Veiller à l'adéquation entre l'évolution de la population et les services et équipements communaux	<p>Maîtriser le développement communal pour assurer le bon fonctionnement des équipements communaux.</p> <p>Tenir compte des capacités de stationnement pour véhicules motorisés dont dispose la commune.</p>

Diversifier l'offre de logements	<p>Définir un pourcentage de logements sociaux et de logements en accession aidée à la propriété, qui permette un équilibre entre logement collectif, habitat intermédiaire et logements individuels, qui prévoit une part de petits logements (T2, T3) et qui inclut des logements adaptés pour les personnes âgées et/ou handicapées.</p> <p>Adapter l'offre de logements au parcours résidentiel des ménages.</p>
Promouvoir la performance énergétique des bâtiments	<p>Développer les formes d'habitat économe en énergie et la production domestique d'énergie renouvelable.</p>
Encadrer la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation et protéger la biodiversité locale	<p>Préserver la Forêt domaniale de Châteauneuf, couverte par une zone du réseau Natura 2000.</p> <p>Protéger les continuités écologiques végétales qui existent entre les espaces boisés du territoire.</p> <p>Assurer la protection de la mare.</p> <p>Au total, la consommation d'espaces pour la décennie à venir représente environ 4,91 ha pour l'habitat, 0 ha pour l'activité économique et 0,90 ha pour les équipements, soit un objectif de modération de 0,82 ha par rapport à la consommation d'espace de la décennie 2006-2016.</p>



AXE 2 : PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Constats

Châteauneuf-en-Thymerais appartient à l'entité paysagère du Thymerais, comme le montre l'architecture typiquement locale qui compose le secteur bâti ancien, avec l'utilisation de la pierre (silex) pour la conception des murs et de la tuile (plate ou mécanique) sur les toitures des constructions anciennes.

Le patrimoine architectural de la commune s'inscrit en cohérence avec l'identité du Thymerais. Au premier rang de ce patrimoine figure l'église, accompagnée de façades traditionnelles au niveau de plusieurs constructions du bourg, de l'Hôtel de Ville ou encore de l'Hôtel de l'Ecritoire et des vestiges de la Porte de Verneuil.

Le développement à venir de la commune ne doit pas remettre en question l'existence de ce patrimoine mais plutôt intégrer sa préservation, voire sa mise en valeur, au centre des réflexions.

Objectifs	Orientations
Sauvegarder le patrimoine historique	Préserver les éléments du patrimoine historique.
Respecter l'architecture traditionnelle et historique de la commune	Préserver l'architecture propre au Thymerais en fixant des règles qui suivent des principes architecturaux et urbains.

Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural

Orientations d'aménagement

- Sauvegarder le patrimoine historique

★ Protéger les éléments du patrimoine historique

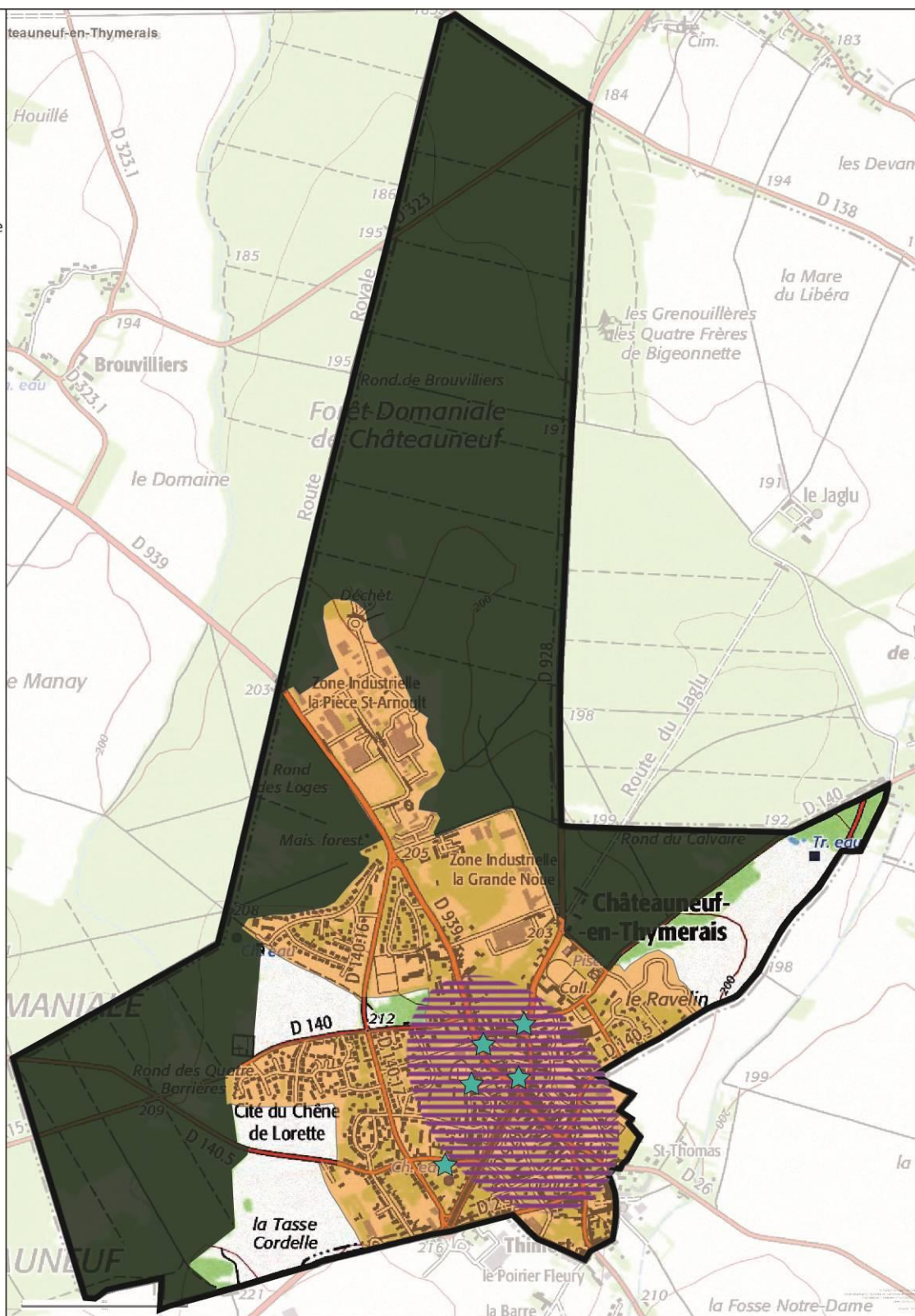
- Respecter l'architecture traditionnelle et historique de la commune

▨ Préserver l'architecture propre au Thymerais

Occupation du sol

▨ Espace bâti

▨ Forêt domaniale de Châteauneuf (Natura 2000)



AXE 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET AMELIORER LES SERVICES A LA POPULATION

Constats

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est concernée par l'existence d'un tissu économique et social important qui font d'elle un pôle de proximité et un pôle économique à l'échelle du pays drouais.

La commune bénéficie de la présence de nombreuses entreprises, ainsi que de commerces et services de proximité qui représentent un certain nombre d'emplois, occupés aussi bien par des personnes habitant sur le territoire communal que par des personnes extérieures à celui-ci. Le passage des RD 928 et 939 drainent également de nombreux actifs et flux de marchandises qui permettent la compétitivité des entreprises du territoire.

Le développement du réseau numérique est en cours à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir. La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est pleinement concernée par ce programme, avec l'aménagement de la fibre optique à l'abonné qui doit être entrepris entre 2017 et 2022 au plus tard. Celui-ci constitue un outil certain pour le bon fonctionnement des entreprises et de ce fait un réel atout pour l'attractivité du territoire.

La présence de la Forêt domaniale, associée au patrimoine architectural de la commune, permet l'existence d'une activité touristique, certes relativement modeste.


L'activité agricole demeure quant à elle mineure à Châteauneuf-en-Thymerais, avant tout en raison de la superficie réduite du territoire et de la présence de la Forêt domaniale.


Objectifs	Orientations
Consolider l'activité économique et ses structures	<p>Pérenniser le fonctionnement des entreprises en place.</p> <p>Consolider l'activité des commerces et des services de proximité.</p> <p>Exploiter le développement du Très Haut Débit et l'installation de la fibre optique devant intervenir avant 2022 à Châteauneuf-en-Thymerais.</p> <p>À ce jour, il n'est pas connu de projet concernant les réseaux d'énergie, c'est pourquoi ils ne font mention d'aucune orientation.</p>
Améliorer le fonctionnement des équipements publics	<p>Anticiper les besoins en développement des équipements existants.</p> <p>Perfectionner l'accessibilité aux équipements, notamment à travers la sécurisation des accès pour piétons.</p>
Développer l'activité touristique	<p>Protéger le patrimoine architectural qui incarne l'image de la commune.</p> <p>Valoriser les connexions douces existantes avec les communes du Thymerais.</p> <p>Protéger la Forêt domaniale de Châteauneuf.</p>

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


Orientations d'aménagement


- *Consolider l'activité économique et ses structures*


 Pérenniser le fonctionnement des entreprises

 Consolider l'activité des commerces et des services

- *Développer l'activité touristique*

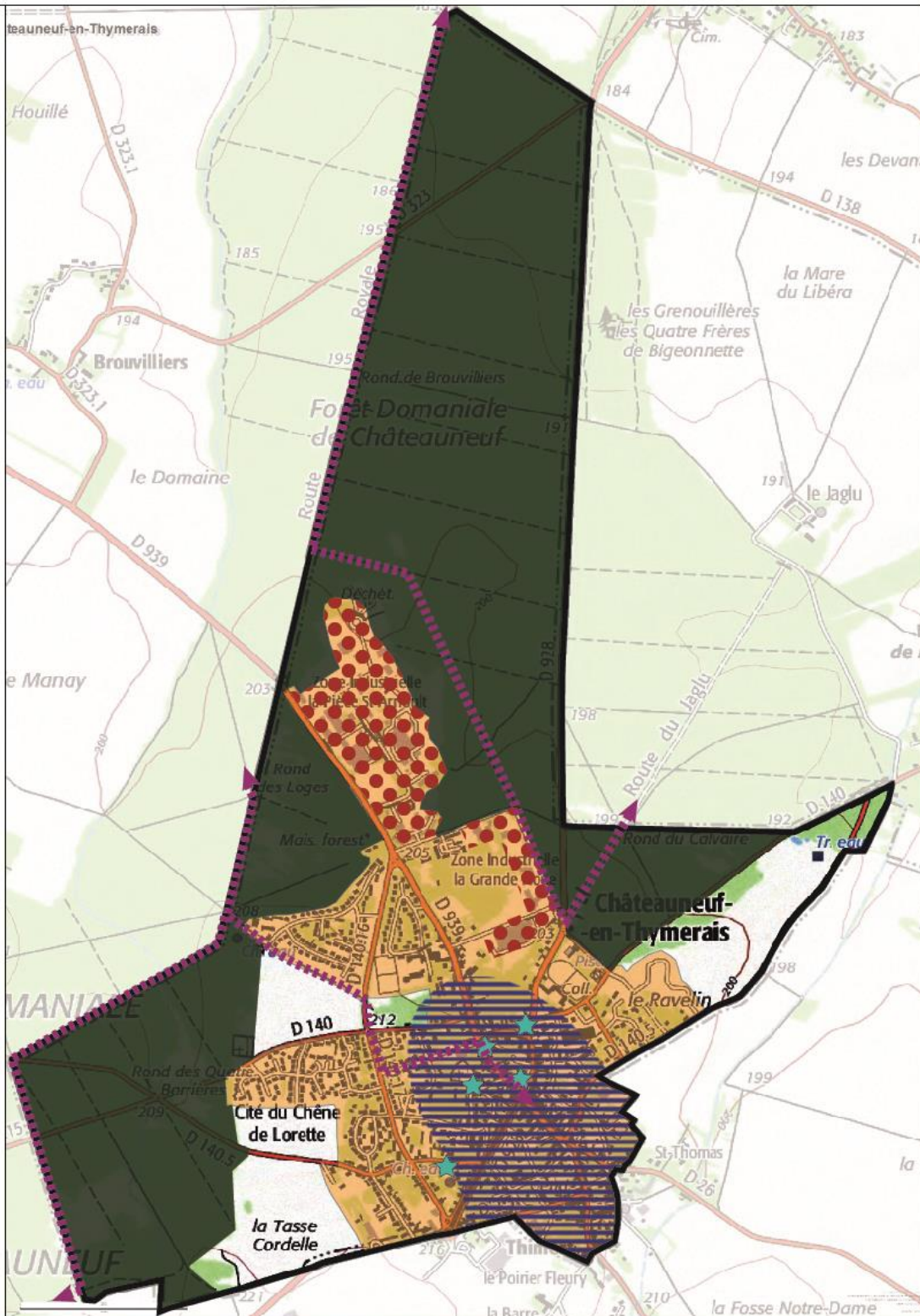
 Protéger les éléments du patrimoine historique

 Valoriser les connexions douces existantes avec le Thymerais

 Préserver la Forêt domaniale de Châteauneuf (Natura 2000)

Occupation du sol

 Espace bâti



AXE 4 : ASSURER UN FONCTIONNEMENT EQUILIBRE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS

Constats

Châteauneuf-en-Thymerais occupe une place stratégique au sein du Thymerais, au carrefour de la RD 928 et de la RD 939 qui constituent deux voies d'échelle interrégionale permettant à la commune d'être directement connectée aux pôles urbains voisins de Dreux et de Chartres et indirectement à l'Île-de-France.

Le passage de ces voies au cœur du centre historique de la commune entraîne des flux de circulation toujours plus importants, notamment de poids lourds et qui provoquent de nombreuses nuisances, tant au niveau de la sécurité que de la qualité de vie en général. Pour remédier à ces difficultés, un projet de déviation est en cours de finalisation et doit permettre à terme de désengorger le trafic routier circulant dans le cœur de Châteauneuf-en-Thymerais.

Cette qualité de desserte de la commune doit pouvoir permettre d'envisager l'instauration de modes de déplacements plus collectifs, tant au travers du covoiturage que des transports en commun.

Avec la Forêt domaniale de Châteauneuf, la commune est concernée par l'existence de quelques chemins et sentiers connectés avec les territoires voisins (Saint-Maixme-Hauterive, Saint-Sauveur-Marville, Saint-Jean-de-Rebervilliers, vallée de la Blaise...). Il s'agit de connexions qui doivent être maintenues dans l'avenir.


Objectifs	Orientations
Améliorer les flux de circulation	<p>Tenir compte du projet de déviation porté par le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir et devant désengorger le trafic routier dans le centre-ville de Châteauneuf-en-Thymerais. Ce projet comprend deux phases de développement, dont la première consiste à la déviation de la RD 939 autour du bourg de Thimert et de la partie Sud de Châteauneuf-en-Thymerais. La seconde phase s'inscrit dans le prolongement de la première et équivaut quant à elle à la déviation de la RD 928 à travers la commune de Saint-Maixme-Hauterive.</p> <p>Favoriser le développement de projets de constructions intelligents en matière de desserte viaire.</p>
Renforcer les connexions douces	<p>Conforter le maillage fonctionnel pour piétons et cycles, l'adapter à tous, le sécuriser et relier les habitants aux équipements, commerces et services par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La restauration des sentes, l'aménagement d'un partage modal des voiries pour privilégier le confort des piétons et des cycles, • L'intégration des déplacements doux dans les voies nouvelles des secteurs en développement. <p>Valoriser les connexions douces existantes avec les communes du Thymerais.</p>
Aider au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture	<p>Engager une réflexion pour améliorer le fonctionnement du covoiturage sur un territoire situé au carrefour de voies d'échelle interrégionale (RD 928 et RD 939).</p> <p>Orienter les habitants de la commune vers les transports en commun et le Transport à la Demande (TAD).</p>

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

Orientations d'aménagement


- Améliorer les flux de circulations

 Désengorger le trafic routier

 Tenir compte du projet de déviation routière des RD 928 et 939


- Renforcer les connexions douces

 Créer un maillage fonctionnel pour piétons et cycles

 Valoriser les connexions douces existantes avec le Thymerais

Occupation du sol

 Espace bâti

 Forêt domaniale de Châteauneuf (Natura 2000)

