



Châteauneuf-en-Thymerais



Copyright © Evrad

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Châteauneuf-en-Thymerais

### 1. Rapport de présentation 1.1 Diagnostic territorial

**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**

<b>AVANT-PROPOS .....</b>	<b>5</b>
<b>PREAMBULE .....</b>	<b>7</b>
<b>PRESENTATION .....</b>	<b>12</b>
<b>I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE : PREVISIONS ET BESOINS .....</b>	<b>15</b>
A. LA DEMOGRAPHIE .....	15
1. <i>L'état des lieux de la démographie</i> .....	15
2. <i>Les facteurs de l'évolution démographique</i> .....	16
3. <i>Les prévisions et effets démographiques</i> .....	20
4. <i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais</i> .....	22
B. L'HABITAT .....	23
1. <i>L'état des lieux de l'habitat</i> .....	23
2. <i>Les enjeux et les objectifs pour l'équilibre social de l'habitat</i> .....	32
3. <i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais</i> .....	34
C. L'ACTIVITE ET L'EMPLOI .....	36
1. <i>La population active</i> .....	36
2. <i>L'activité économique et commerciale</i> .....	39
3. <i>L'activité agricole</i> .....	46
4. <i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais</i> .....	51
D. LE TRANSPORT.....	52
1. <i>L'état des lieux des transports routiers</i> .....	52
2. <i>L'état des lieux des circulations douces</i> .....	57
3. <i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais</i> .....	58
E. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	60
1. <i>Les équipements à vocation intercommunale</i> .....	60
2. <i>Les équipements sur la commune</i> .....	60
3. <i>Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs d'élèves</i> .....	61
4. <i>Les associations</i> .....	61
5. <i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais</i> .....	62
<b>II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>63</b>
A. LES PAYSAGES ET SES COMPOSANTES.....	63
1. <i>Qu'est-ce que le paysage ?</i> .....	63
2. <i>Les entités paysagères du Thymerais</i> .....	63
3. <i>Les ambiances bâties et les unités paysagères sur la commune</i> .....	65
4. <i>Les perceptions visuelles</i> .....	68
5. <i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais</i> .....	68
B. LE MILIEU PHYSIQUE .....	70
1. <i>La topographie</i> .....	70
2. <i>La géologie</i> .....	71
3. <i>Le climat</i> .....	72
C. LES RESSOURCES NATURELLES .....	73
1. <i>La ressource en eau</i> .....	73
2. <i>La gestion des déchets</i> .....	77
3. <i>L'énergie</i> .....	77
4. <i>La fibre optique</i> .....	78
5. <i>Les énergies renouvelables</i> .....	79
6. <i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais</i> .....	81

D.	LES MILIEUX NATURELS.....	83
1.	<i>L'inventaire des ZNIEFF.....</i>	83
2.	<i>Le réseau Natura 2000 .....</i>	83
3.	<i>La trame verte et bleue.....</i>	84
4.	<i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais .....</i>	90
E.	LES RISQUES NATURELS .....	91
1.	<i>L'aléa retrait gonflement des argiles.....</i>	91
2.	<i>Le risque sismique.....</i>	91
3.	<i>L'aléa érosion.....</i>	92
4.	<i>Les cavités souterraines.....</i>	93
5.	<i>Le risque d'inondation .....</i>	93
6.	<i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais .....</i>	95
F.	LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES .....	96
1.	<i>Les risques industriels et technologiques.....</i>	96
2.	<i>La qualité de l'air .....</i>	98
3.	<i>Les nuisances sonores.....</i>	100
4.	<i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais .....</i>	100
G.	ENVIRONNEMENT GENERAL ET EVOLUTION DU BATI .....	102
1.	<i>Le paysage bâti du Thymerais-Drouais.....</i>	102
2.	<i>Le développement urbain de la commune.....</i>	102
3.	<i>La morphologie urbaine.....</i>	109
4.	<i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais .....</i>	111
H.	LE PATRIMOINE BATI .....	112
1.	<i>L'église et le presbytère .....</i>	112
2.	<i>Les maisons de bourg et les façades traditionnelles du Thymerais .....</i>	113
3.	<i>L'hôtel de ville.....</i>	113
4.	<i>L'hôtel de l'Ecritoire.....</i>	114
5.	<i>La maison normande .....</i>	114
6.	<i>Le bâti rural.....</i>	114
7.	<i>Les établissements scolaires .....</i>	115
8.	<i>Le patrimoine industriel.....</i>	115
9.	<i>Le pied de réservoir.....</i>	115
10.	<i>Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais.....</i>	116
<b>III.</b>	<b>SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS.....</b>	<b>117</b>

## Avant-propos

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais, anciennement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en février 1979, révisé en novembre 1985 et février 1999, se trouve à ce jour régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) du fait de la caducité des POS prévue par la loi ALUR

Afin de remédier à cette disposition légale, la commune a entrepris en 2014 d'élaborer son PLU lui permettant de mieux maîtriser le développement durable de son territoire et d'être en conformité avec les nouvelles normes législatives et réglementaires.

### **Le contexte relatif à la planification urbaine à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux et de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais**

En 2014, l'instruction du droit des sols sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais est encadrée par le POS. La commune connaît une croissance démographique régulière depuis 1968, ce qui conduit à poser la question de la capacité d'accueil des réseaux et équipements communaux, ainsi que de la protection des espaces naturels et de l'activité agricole.

C'est donc dans l'objectif de maîtriser la croissance démographique et le développement communal que la commune a souhaité engager la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 12 novembre 2014.

La mise en œuvre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) dans l'élaboration du PLU va permettre à la commune d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux de ses projets urbanistiques ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour mieux les maîtriser.

L'élaboration générale du PLU concerne la totalité du territoire communal de Châteauneuf-en-Thymerais, soit 407 ha pour une population de 2 670 habitants en 2016.

**A travers cette élaboration de PLU, la volonté de la commune s'exprime dans les objectifs généraux suivants :**

- La dotation de la commune d'un document d'urbanisme réglementaire adapté à son territoire ;
- La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion adaptée et local du territoire ;
- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace ;
- L'intégration des conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L.101-2 et L.131-1 et suivants du Code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle II » et de la loi ALUR, tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation d'espaces ;
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan Climat Energie Régional (PCER)...);
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

### **Le contenu du Plan Local de L'Urbanisme**

Selon les articles L.151 et suivants du Code de l'urbanisme, les modalités d'élaboration d'un PLU sont explicites. Nous retiendrons ici qu'un PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il est composé :

- Du rapport de présentation ;
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Du règlement ;
- Des documents graphiques ;
- Des annexes.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le SDAGE Seine-Normandie, 2016-2021, en vigueur depuis le 5 novembre 2015 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté le 21 novembre 2016 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration.

Le PLU doit être prendre en compte les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, adopté en janvier 2015 ;
- Le Plan Climat Energie Territorial de l'Agglo du Pays de Dreux, mars 2014 ;

Le PLU, dans une recherche de cohérence externe la plus optimale possible, tiendra compte des documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT), approuvé le 15 décembre 2011 ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), 2012 ;
- Les Schémas Départementaux de Gestion des déchets, 2011 ;
- Le Schéma Départemental des Déplacements, 2011 ;
- Le Schéma Départemental des Zones d'Activités, 2007 ;
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDAN), 2010 ;
- Le Schéma d'Aménagement Commercial (DAC) de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration ;
- L'Agenda 21 de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en septembre 2014 ;
- Le Schéma directeur de l'offre économique, adopté en conseil communautaire le 29 juin 2015.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, Dreux Agglomération a fusionné avec les communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais (dont faisait partie Châteauneuf-en-Thymerais) et du Plateau de Brezolles pour devenir l'Agglo du Pays de Dreux. Cette dernière a engagé l'élaboration de son SCOT dont le périmètre a été validé par l'arrêté inter-préfectoral du 16 juin 2014 et du 25 juin 2014 portant publication du périmètre du SCOT du Pays de Dreux. Le PLU intègre les éléments disponibles sur cette révision à la date d'approbation afin de garantir la compatibilité avec ce document supra communal. La même démarche anticipatrice est réalisée avec la révision du PLH de l'Agglo du Pays de Dreux. Dans le même temps, l'élargissement du PCET et de l'Agenda 21 a été engagé sur le périmètre des 78 communes.

## Préambule

### **Le concept d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) et son intégration à l'élaboration du PLU**

Depuis le début des années 1990, la diffusion du concept de développement durable impose la prise en compte de divers champs techniques dans la mise en œuvre de politiques environnementales. Les réformes du Code de l'Urbanisme, notamment par la loi SRU (2000), par la loi Grenelle 2 (2010), et plus récemment par la loi ALUR en 2014, obligent à avoir une autre approche environnementale de l'urbanisme. Ainsi, l'ADEME a créé un outil pour y répondre : l'AEU<sup>®1</sup>. Cette approche se définit comme une approche globale et transversale, une démarche opérationnelle applicable aux différentes échelles de projets d'urbanisme, qui associe trois dimensions :

- L'orientation des choix conceptuels et techniques,
- L'accompagnement de projet, tout au long de son processus,
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Partant prioritairement des enjeux environnementaux, l'AEU<sup>®</sup> œuvre pour une qualité urbaine durable qui se concrétise par les déplacements maîtrisés, des déchets bien gérés, une offre diversifiée d'énergie, une ambiance sonore qualifiée et une gestion maîtrisée des ressources en eau et de l'assainissement. D'autres thématiques environnementales telles l'environnement climatique, la biodiversité, le respect des milieux naturels, la valorisation des paysages sont également traitées afin de garantir une bonne intégration de l'ensemble des enjeux environnementaux dans le projet. Elle peut également se présenter comme une base méthodologique pour intégrer les dimensions économiques et sociales du développement durable dans une démarche de projet urbain.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais a souhaité mettre en œuvre cette AEU<sup>®</sup> au titre de sa compétence urbanisme afin de guider l'élaboration de son PLU.

### **Les principes méthodologiques de l'AEU®**

Quelle que soit l'échelle à laquelle on intervient, tout projet d'urbanisme passe par un certain nombre d'étapes clés :

- Etudes préalables,
- Réalisation du diagnostic,
- Définition des enjeux,
- Elaboration d'un projet,
- Réalisation des dossiers,
- Mise en application opérationnelle,
- Evaluation.

Les choix et les décisions résultent ainsi d'arbitrages entre, d'une part l'ensemble de ces préoccupations et, d'autre part, leurs interactions possibles. Dans ce processus d'élaboration de projet, l'AEU<sup>®</sup> a pour but de favoriser et de faciliter la prise en compte des facteurs environnementaux.

---

<sup>1</sup> « L'approche environnementale de l'urbanisme, le guide », méthodologie ADEME.

### **La méthodologie générale de mise en œuvre d'une AEU®**

L'AEU® doit rester souple et adaptable, tant au rythme des projets qu'aux contextes locaux. On peut ainsi distinguer quatre moments clés dans sa mise en œuvre :

- Le diagnostic croisé (analyse de l'existant en fonction des différents facteurs environnementaux, évaluation des impacts prévisibles...),
- La restitution du diagnostic et son appropriation par les acteurs impliqués (l'adhésion aux constats, la compréhension partagée des enjeux...),
- La définition d'orientations, d'objectifs et de principes d'aménagement intégrant les facteurs environnementaux (faire émerger des consensus, des propositions concrètes...). Ces derniers doivent être quantifiables et vérifiables,
- La transcription des orientations retenues dans le PLU,
- La définition de mesures d'accompagnement.

### **Pourquoi engager l'AEU® ?**

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

- Respecter la réglementation (Grenelle 2, Schéma Régional Climat Air Energie, Schéma Régional de Cohérence Ecologique...). Ainsi, le principe éthique rejoint alors 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...

### **L'AEU® : mobiliser par un dispositif d'animation adapté**

Cette approche globale et transversale représente aussi un temps fort de communication, de sensibilisation et d'information tant sur les enjeux aux thématiques explicitement abordées, que sur les choix urbains dans lesquels elles s'intègrent. Ces derniers vont au-delà des seules considérations environnementales, pour concerner finalement la commune, son devenir et comment la vivre.

Elle permet notamment dans le cadre du diagnostic de susciter une adhésion commune aux constats et une compréhension partagée des enjeux de la part de l'ensemble des acteurs territoriaux concernés.

La concertation devient alors une contribution particulière à l'économie générale d'un projet d'aménagement dans la mesure où elle est porteuse d'éléments attractifs supplémentaires. La qualité environnementale devient un argument de promotion qui pourra être mis en avant.

Par ailleurs, les retours d'expérience montrent que, même dans le cas où les résultats obtenus par une AEU® sont demeurés en deçà des objectifs de départ, la concertation a permis de renforcer les connaissances et la prise de conscience des problèmes environnementaux.

### **En conclusion, l'AEU® propose :**

- De l'information (apporter des éléments de compréhension et d'analyse),
- La consultation (collecter les avis d'acteurs des sphères différentes),
- Le débat (accorder un droit de parole qui permette aux acteurs de mieux se connaître pour mieux se comprendre),
- De négocier des solutions acceptables pour le plus grand nombre.



**L'AEU® et le PLU**

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration ou de l'élaboration d'un PLU. Les conditions de réussite sont d'une part, que l'AEU® soit menée sur la totalité de la démarche. D'autre part, l'AEU® doit proposer des outils de sensibilisation et de concertation variés pour pouvoir s'adapter au contexte communal (degré de culture sur l'AEU®) et doit croiser plusieurs thèmes (environnement, énergie, eau...) pour faire prendre conscience de ces enjeux pour un développement équilibré de la commune à long terme.

Démarche AEU® (approche environnementale de l'urbanisme)	Document de planification PLU	Le dossier de PLU contient un rapport de présentation qui expose les résultats du diagnostic environnemental. Le PADD peut fixer des objectifs généraux en matière d'environnement à condition qu'ils puissent se traduire concrètement en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le PADD est un document souple dans sa structure et évolutif dans son contenu. Il doit rendre compte des intentions durables de la commune pour les années à venir et définir des objectifs en
Analyse des enjeux environnementaux Diagnostic partagé	Etat initial de l'environnement Rapport de présentation	
Définition des objectifs environnementaux et principes d'aménagement	PADD Orientations d'Aménagement et de Programmation	
Suivi et animation	Dispositif de suivi et évaluation Suivi des PLU Suivi des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire	

fonction des besoins répertoriées sur la base de prévisions démographiques et économiques.

Le PLU a également pour vocation de délimiter des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Depuis la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'étalement urbain, la question de la hiérarchisation des zones à urbaniser devient centrale dans l'exercice d'élaboration du PLU. La prise en compte des facteurs environnementaux doit permettre de déterminer les zones qui seront les plus favorables pour accueillir l'extension urbaine, ou du moins, celles qui seront les moins fragilisées en termes de pression environnementale.

La concertation est une étape importante dans la conception du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme car elle permet d'appréhender le savoir d'usage de la population et donc de vérifier et d'approfondir les connaissances d'un territoire.

La concertation est également un outil de communication qui permet d'associer les acteurs du territoire à une réflexion, de leur faire prendre conscience de certains constats et de débattre ensemble pour un projet de territoire commun. Cette concertation doit être menée durant toute la période d'élaboration du PLU.

### **L'AEU® pour l'élaboration du PLU de Châteauneuf-en-Thymerais**

La commune a choisi de mener une AEU® selon la méthode définie précédemment. En matière de concertation, elle sera bien effectuée sur l'ensemble de l'élaboration du PLU de Châteauneuf-en-Thymerais, mais il a été souhaité de commencer par des phases de sensibilisation et de participation citoyenne afin d'acquiescer une culture commune de l'AEU®, du développement durable et du PLU.

Ainsi, dans la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2014, les modalités de concertation ont été définies selon les articles L.103-2 à L.132-7 du Code de l'urbanisme :

- Affichage de la délibération en mairie ;
- Parution dans le journal municipal ou le bulletin municipal ;
- Organisation d'ateliers avec le public ;
- Mise à disposition d'un registre sur lequel chacun pourra consigner ses observations ;
- Organisation de réunions publiques.

### **Les ateliers AEU® dans la phase diagnostic du PLU de Châteauneuf-en-Thymerais**

Pour la phase diagnostic, la concertation avec les habitants, professionnels et associations du territoire prévoit trois réunions en fonction de grands thèmes issus du développement durable :

- Un premier atelier AEU® dédié à l'énergie, au climat et aux déplacements, le 26 mai 2015 ;
- Un second atelier AEU® dédié à la démographie, à la biodiversité et aux formes d'habitats, le 10 juin 2015 ;
- Une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) le 13 octobre 2015.

Plusieurs réunions sont prévues pour chaque étape de révision du Plan Local d'Urbanisme. De même, les personnes publiques associées sont consultées à chaque rendu, pour assurer la bonne réalisation des objectifs définis dans la délibération de lancement du PLU.

Un comité technique a aussi été créé par la commune afin de travailler régulièrement avec l'ensemble des élus qui y siègent et les acteurs du territoire qui peuvent y être invités.

### **Le premier atelier AEU® « Energie, climat et déplacements »**

L'atelier se divise en deux parties : une première sous forme de réunion publique avec un diaporama pour rappeler ce qu'est un PLU, les défis climatiques et énergétiques à venir, ainsi que l'importance de ces derniers dans nos modes de déplacements. Puis, dans un second temps, les personnes ont travaillé en groupe sur les implications de ces problématiques pour le territoire communal. L'idée était de faire ressortir, vis-à-vis des défis climatiques et énergétiques et des déplacements, ce qui est important pour la commune à court, moyen et long terme.

D'une manière générale, les participants à ce premier atelier de concertation sur le PLU ont mis en avant le cadre de vie de qualité de leur commune. Un cadre de vie rural et calme qu'il convient de protéger, en particulier vis-à-vis de la circulation routière importante, due notamment aux nombreux passages de poids lourds dans le cœur du village de Châteauneuf-en-Thymerais avec la présence et la fréquentation des routes départementales RD 939 et RD 928. Cette circulation des poids lourds pose aujourd'hui un problème important en matière d'entretien de la voirie, inadaptée à un tel trafic. De plus, la circulation routière en général est considérée par beaucoup comme relativement dangereuse, en particulier pour les enfants scolarisés empruntant les transports collectifs. Elle est également source de nuisances auditives et visuelles.

Les habitants souhaitent avant tout que l'on préserve leur cadre de vie, en veillant à ne pas implanter d'éoliennes, même si certains habitants souhaitent privilégier les éoliennes individuelles. Sur le même principe, l'enfouissement des réseaux a été clairement mis en avant.

La préservation, voire la mise en valeur, des éléments naturels et paysagers tel que la forêt revêtent un intérêt particulier pour les habitants. Il s'agit là de lieux renvoyant une image positive de la commune, des lieux qu'il convient de protéger.

En matière de transports en commun, les habitants désirent une amélioration de l'offre ; laquelle ne correspond pas aujourd'hui aux besoins des actifs vivant sur le territoire.

### **Le second atelier AEU® « Démographie, biodiversité et formes d'habitat »**

Ce second atelier s'est divisé en deux temps. Une première partie lors de laquelle il a été rappelé la procédure d'élaboration du PLU puis la présentation des indicateurs démographiques, de la biodiversité locale et des typologies bâties présentes sur la commune. Une seconde partie au cours de laquelle les participants se sont regroupés pour travailler à l'identification de formes architecturales qu'ils souhaitent ou non voir se développer sur la commune.

De manière générale, on peut dire que les participants sont attachés au caractère traditionnel de l'architecture communale qui est soumise à l'influence de plusieurs entités paysagères (la Beauce, le Thymerais-Drouais et le Perche). Les formes d'habitat traditionnel de type maison individuelle avec mur de clôture en pierre sont privilégiées. Il en va de même pour les toitures, où l'utilisation des tuiles plates de pays a été plusieurs fois mise en avant par les participants.

Les formes plus modernes font débat d'où l'apparition d'une troisième catégorie de classement (accepté, mais à condition). Ces constructions peuvent s'implanter sur le territoire communal selon les habitants, mais à condition que cela ne se fasse pas dans le tissu bâti ancien.

Les systèmes de production d'énergies renouvelables y sont par ailleurs identifiés tels que les panneaux photovoltaïques ou les éoliennes individuelles qui doivent être le moins visible possible depuis l'espace public selon les participants. L'installation de fenêtres de type PVC n'est par ailleurs pas totalement rejetée par les habitants afin de ne pas contraindre les nouveaux arrivants, mais à condition que leur installation ne dégrade pas l'image des façades bâties anciennes.

Les formes d'habitations de type lotissement sont rejetées, car incohérentes avec le paysage bâti traditionnel. Une nouvelle fois, les personnes présentes à cet atelier ont insisté sur le besoin essentiel de préserver l'architecture locale et typique des territoires ruraux. La densité bâtie ne doit en ce sens pas être trop importante car incohérente avec ce que recherchent habituellement les personnes désirant s'installer sur la commune.

## Présentation

### Contexte historique

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais s'est constituée historiquement autour de son château en 1059, suite à la destruction du château de Thimert ordonnée par Henri 1<sup>er</sup>. Elle devint le chef-lieu de tout le Thymerais mais perdit rapidement de son influence suite à la destruction du château. Quelques vestiges de cette époque sont encore visibles au sein de la commune : des fossés, la porte de Verneuil et la butte féodale<sup>2</sup>.

#### Cartes postales anciennes de Châteauneuf-en-Thymerais



Source : <http://www.communes.com>

### Contexte général de la commune

**Commune** : Châteauneuf-en-Thymerais

**Département** : Eure-et-Loir

**Superficie en hectares** : 407 ha

**Canton** : Saint-Lubin-des-Joncherets

**Habitants en 2016** : 2 670

**Densité moyenne** : 643 hab/km<sup>2</sup>

Châteauneuf-en-Thymerais est située dans la région naturelle du Thymerais, à 21 km au Sud-ouest de Dreux. Il s'agit du chef-lieu de l'ex Canton Châteauneuf-en-Thymerais. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, elle est membre de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux qui comptait alors 78 communes. L'Agglo du Pays de Dreux est créée par fusion de Dreux agglomération et des communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais et du Plateau de Brezolles, couvrant ainsi le bassin de vie et d'emploi du Drouais.

Châteauneuf-en-Thymerais peut être qualifié de « pôle secondaire » puisque cette commune concentre de nombreux commerces et services de proximité à l'échelle du Thymerais.

Située dans la deuxième couronne de Dreux, Châteauneuf-en-Thymerais est bordée par les communes :

- Au Nord, de Saint-Jean-de-Rebervilliers ;
- Au Sud, de Thimert-Gâtelles ;
- A l'Est, de Saint-Sauveur-Marville ;
- A l'Ouest de Saint-Maxime-Hauterive.

A une vingtaine de kilomètres seulement du cœur de l'agglomération drouaise, à 26 km de Chartres, Châteauneuf-en-Thymerais représente un lieu de vie rural constitué de plusieurs atouts. Cette commune s'est développée au carrefour des routes départementales RD 928, reliant Dreux à Nogent-le-Rotrou, et la RD 939,

<sup>2</sup> Source : <http://www.chateauneuf-en-thymerais.fr/>

reliant Brezolles à Chartres. Sa proximité avec les pôles urbains de Dreux et de Chartres, ainsi que son caractère périurbain participent à son attractivité résidentielle, ainsi qu'au développement de commerces et de services de proximité. La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est une commune relativement étroite qui s'étend sur 407 ha. En comparaison, les communes voisines de Thimert-Gâtelles et Tremblay-les-Villages atteignent respectivement 4 200 ha et 6 300 ha. Châteauneuf-en-Thymerais compte pourtant 2 649 habitants. Il s'agit donc d'une commune relativement dense où se concentrent axes routiers structurants et services de proximité.

Cette superficie relativement réduite autour de communes plus vastes, fait que la commune se compose aujourd'hui d'un grand secteur bâti au Sud du territoire. Une linéarité des bâtis peut être observée ; marquée par : des pavillons périurbains bordant le patrimoine ancien, deux zones d'activité au Sud de la Forêt domaniale de Châteauneuf associées aux quartiers pavillonnaires les plus récents.

Le centre historique de Châteauneuf-en-Thymerais est le lieu de concentration des services de proximité et commerces. Un marché est également organisé chaque semaine au cœur du bourg.

La commune est traversée par différents axes routiers structurants : les routes départementales RD 928 et RD 939. Le passage de ces grands axes est avant tout un avantage pour la commune en termes de desserte locale ; ils permettent une liaison rapide avec Chartres et Dreux ainsi qu'avec la région parisienne. Néanmoins, de telles infrastructures sont également source de nuisances, notamment visuelles, sonores mais également sécuritaires. Ces axes sont largement utilisés pour le transport de marchandises, la ville est donc régulièrement traversée par de nombreux poids lourds.

Châteauneuf-en-Thymerais se situe à l'interface du Thymerais-Drouais, auquel elle appartient, et de la Beauce. La proximité du Perche, situé à environ 30 km, est également à prendre en compte. Cette situation provoque une relative variété des paysages sur la commune, même si celle-ci demeure faible en raison d'une forte concentration du bâti et de la présence de la forêt sur une grande partie du territoire. Les fonds de vallées et les secteurs agricoles se font plutôt rares à Châteauneuf-en-Thymerais.

### **Cadre juridique et institutionnel**

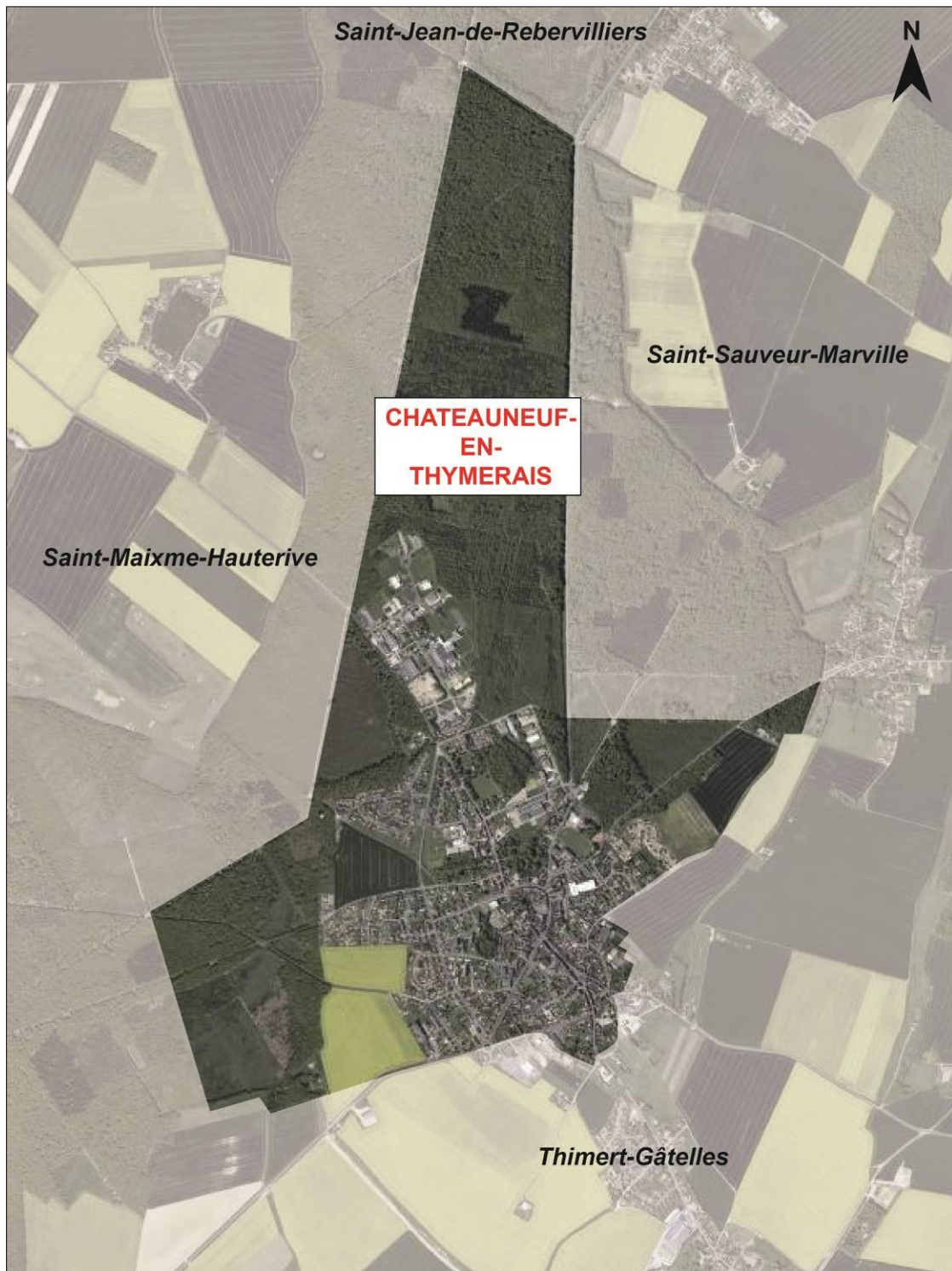
Le porter à connaissance de Châteauneuf-en-Thymerais a été transmis par les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Eure-et-Loir, à la commune, en date du 28 décembre 2015.

Ce document technique, du ressort du Préfet et de ses services, fait mention de tous les documents juridiques et législatifs dont la personne en charge de l'élaboration du PLU doit tenir compte.

Les documents supérieurs de référence sont :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux,
- Le programme local de l'habitat de l'Agglo du Pays de Dreux,
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie,
- Les Déclarations d'utilité publique.

**Organisation géographique de Châteauneuf-en-Thymerais**



Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

## I. DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE : PRÉVISIONS ET BESOINS

### A. LA DÉMOGRAPHIE

#### 1. L'état des lieux de la démographie

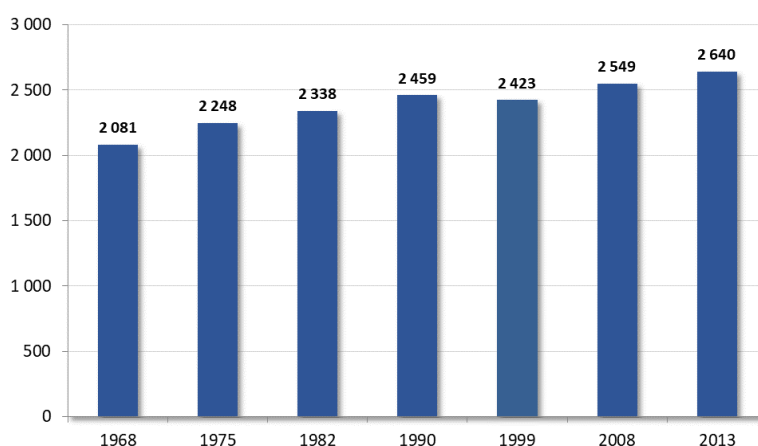
##### a. Evolution de la population

#### Une reprise de la croissance démographique depuis 15 ans

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais a connu une croissance démographique régulière depuis le début des années 1960 jusqu'à la fin des années 1980, passant de 2 081 habitants en 1968 à 2 459 habitants en 1990, après quoi la population communale a stagné jusqu'au début des années 2000.

Depuis une quinzaine d'années, une nouvelle croissance du nombre d'habitants s'est manifestée (+217 habitants, soit +8,9%). Sur la période 1968 – 2013, la population a augmenté de 559 habitants. Il est à présager que cette hausse de la population va se poursuivre à court terme. La commune de Châteauneuf-en-Thymerais incarne depuis longtemps un rôle de pôle à l'échelle du Thymerais. La concentration d'habitants y est ainsi plus importante que sur les communes alentours.

**Evolution de la population de Châteauneuf-en-Thymerais depuis 1968**



Source : Données INSEE

Une analyse de l'évolution comparée de la population par territoire permet de constater que la commune de Châteauneuf-en-Thymerais s'inscrit dans une tendance générale de croissance démographique depuis une quarantaine d'années (cf. tableau suivant). Depuis les années 1980, le nombre d'habitants à Châteauneuf-en-Thymerais a connu une croissance inférieure à celles enregistrées à l'échelle de du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets, de l'Agglo du Pays de Dreux ainsi qu'à l'échelle du département d'Eure-et-Loir.

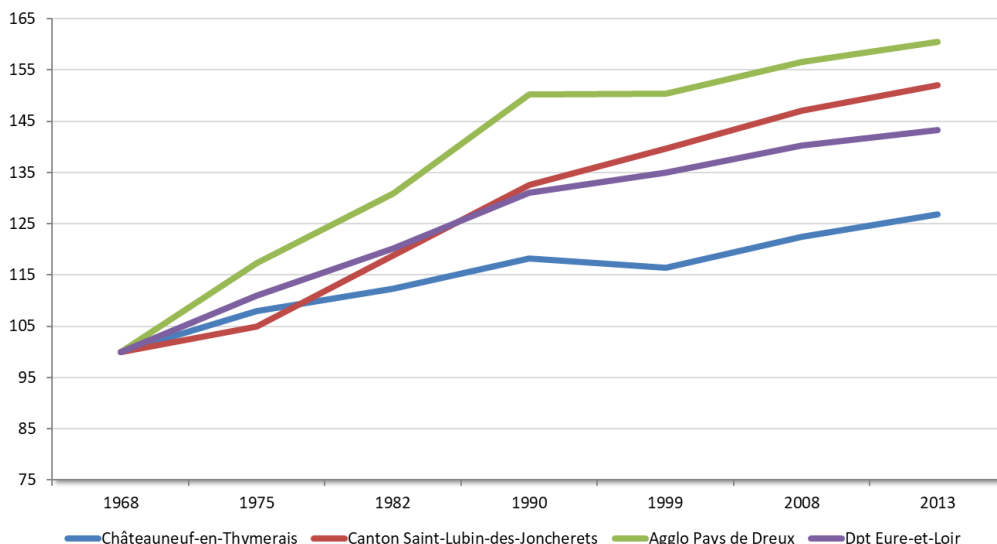
Un constat qui s'explique principalement par une population relativement importante sur un territoire d'une superficie restreinte.

**Variation annuelle de la population par décennie**

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Châteauneuf-en-Thymerais</b>	2 081	2 248	2 338	2 459	2 423	2 549	2 640
<b>Canton Saint-Lubin-des-Joncherets</b>	21 995	23 089	26 147	29 141	30 707	32 351	33 455
<b>Agglo Pays de Dreux</b>	69 953	82 083	91 608	105 127	105 142	109 473	112 247
<b>Dpt Eure-et-Loir</b>	302 064	335 151	362 813	396 073	407 665	423 559	432 967

Source : Données INSEE

Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968



Source : Données INSEE

## 2. Les facteurs de l'évolution démographique

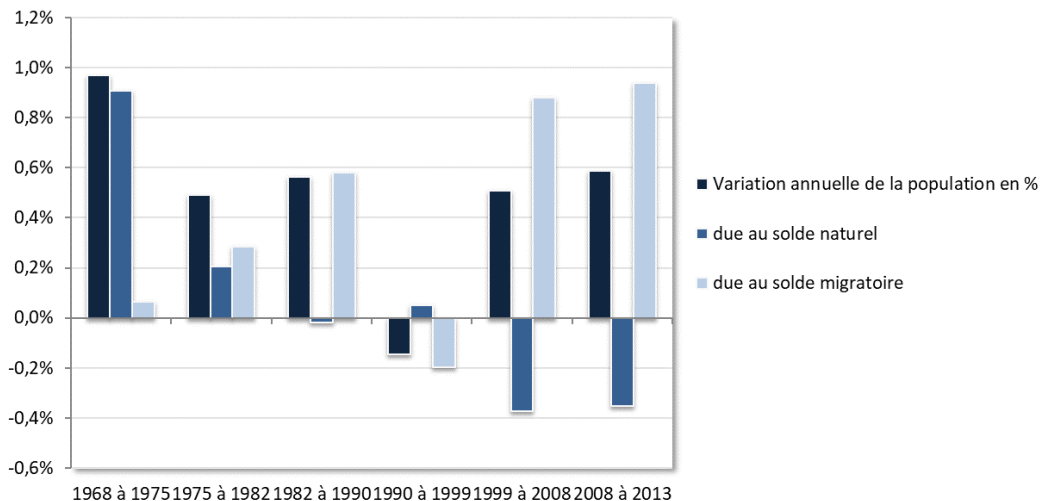
### Le solde migratoire soutient la croissance démographique

La croissance démographique observée à Châteauneuf-en-Thymerais entre les années 1960 et 1980 s'explique par le cumul d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs (cf. graphique suivant). La commune a ainsi vu sa population se renouveler naturellement grâce aux générations de ménages présentes sur le territoire, mais aussi et surtout grâce à l'arrivée de nouvelles populations. Au cours des années 1980, seul le solde migratoire a permis de soutenir une croissance démographique, le solde naturel étant nul.

La baisse de population enregistrée au cours des années 1990 se confirme avec ce graphique qui montre une baisse de 0,1% en moyenne annuelle de la population, due à une baisse de 0,2 pts du solde migratoire. Sur cette période, le solde naturel reste positif bien qu'il soit extrêmement faible : moins de 0,1 pt.

Au cours des années 2000, le solde naturel a été négatif, avec une baisse de 0,4 pt. L'augmentation de la population sur cette période s'explique donc par l'arrivée de nouveaux habitants, comme le démontre un solde migratoire positif, contribuant pour pratiquement 1 pt à la croissance démographique moyenne annuelle.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population



Source : Données INSEE



## Facteurs d'évolutions de la population communale par période

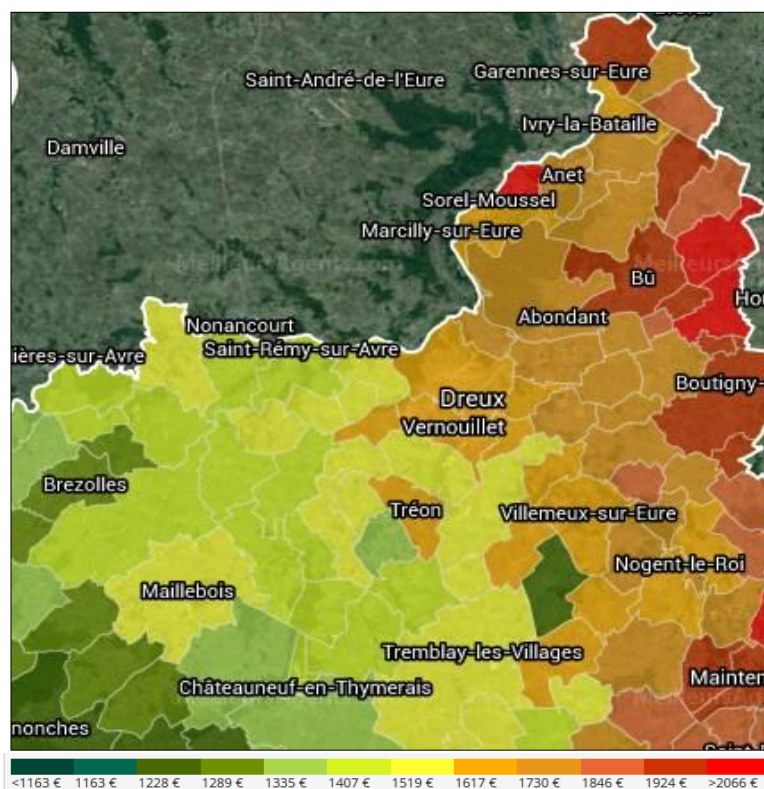
Facteurs d'évolutions de la population	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle de la population en %	1,0%	0,5%	0,6%	-0,1%	0,5%	0,6%
due au solde naturel	0,9	0,2	0,0	0,0	-0,4	-0,4
due au solde migratoire	0,1	0,3	0,6	-0,2	0,9	0,9
Taux de natalité en %	18,2%	13,7%	13,2%	13,4%	11,9%	11,0%
Taux de mortalité en %	9,5%	11,7%	13,4%	12,9%	15,6%	14,5%

Source : Données INSEE

L'attractivité de Châteauneuf-en-Thymerais peut s'expliquer d'une part avec la présence sur la commune de commerces et de services de proximité, ainsi que d'équipements publics. Cette concentration d'activités ainsi que les dessertes routières assurées par les routes départementales D 928 et D 939 sont les principaux atouts qui assurent l'attractivité communale. La proximité avec les pôles de Dreux, de Chartres, voire même d'Île-de-France représente un autre avantage.

Le coût du foncier, moins élevé qu'en centre-ville ou que dans les communes périurbaines, permet d'attirer des ménages pouvant ainsi exercer une activité à Dreux, à Chartres ou encore en région parisienne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du Pays de Dreux, a fait un état des lieux des prix de l'immobilier sur le territoire. Il s'avère que la commune de Châteauneuf-en-Thymerais appartient à la catégorie de communes dont les coûts sont les moins élevés. Celui-ci est compris entre 1300 et 1500€/m<sup>2</sup>.



Source : <https://www.meilleursagents.com/> - Décembre 2014

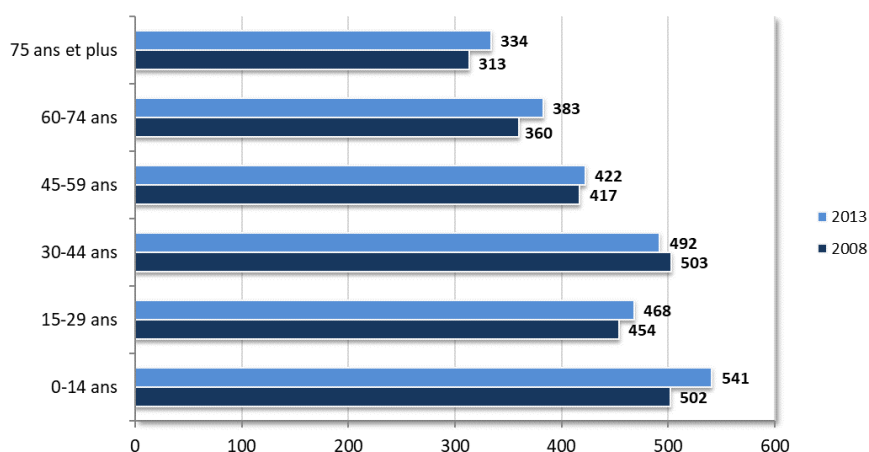
### Une population en vieillissement

L'analyse de l'évolution de la population par tranche d'âge montre que l'augmentation du nombre d'habitants concerne toutes les catégories :

- Moins de 45 ans (+42 personnes, soit +1,6%) ;

- 45 ans et plus (+49 personnes, soit +1,8%).

#### Evolution de la population communale par tranche d'âge entre 2008 et 2013



Source : Données INSEE

Ce graphique démontre que l'augmentation du nombre d'habitants constatée entre 2008 et 2013 a concerné quasiment toutes les tranches d'âge, dans des proportions plus importantes en ce qui concerne les catégories des personnes âgées de plus de 45 ans (+14,3%) que celles des personnes âgées de moins de 45 ans (+8,7%).

Ceci permet d'affirmer que la commune de Châteauneuf-en-Thymerais connaît depuis quelques années un vieillissement de sa population. Les infrastructures routières, de même que les services et commerces de proximité présents à Châteauneuf-en-Thymerais répondent aux besoins de chaque catégorie de population.

L'évolution du nombre de personnes âgées de 45 ans et plus peut notamment s'expliquer par l'augmentation enregistrée au niveau des habitants de 75 ans et plus (+ 6,7%). La présence d'une maison de retraite à Châteauneuf-en-Thymerais, accueillant des personnes âgées en grand nombre (97 lits), peut expliquer cette situation.

#### Evolutions comparées des effectifs par tranche d'âge entre 2008 et 2013

2008-2013	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans ou plus	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Châteauneuf-en-Thymerais	39	7,8%	14	3,1%	-11	-2,2%	5	1,2%	23	6,4%	21	6,7%
Canton Saint-Lubin-des-Joncherets	470	7,1%	-178	-3,5%	-6	-0,1%	-3	0,0%	676	15,6%	145	5,2%
Agglo Pays de Dreux	1 310	5,7%	-1 196	-6,0%	-256	-1,1%	124	0,6%	2 388	17,6%	404	5,1%
Dpt Eure-et-Loir	3 192	3,9%	-3 528	-4,8%	-2 493	-2,9%	-86	-0,1%	10 340	18,8%	2 713	7,3%

Source : Données INSEE

Si l'on compare l'évolution démographique de Châteauneuf-en-Thymerais par rapport à celles du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets, de l'Agglo du Pays de Dreux ainsi que du Département d'Eure-et-Loir, on constate qu'elle ne s'inscrit pas toujours dans les mêmes tendances. Ainsi, concernant :

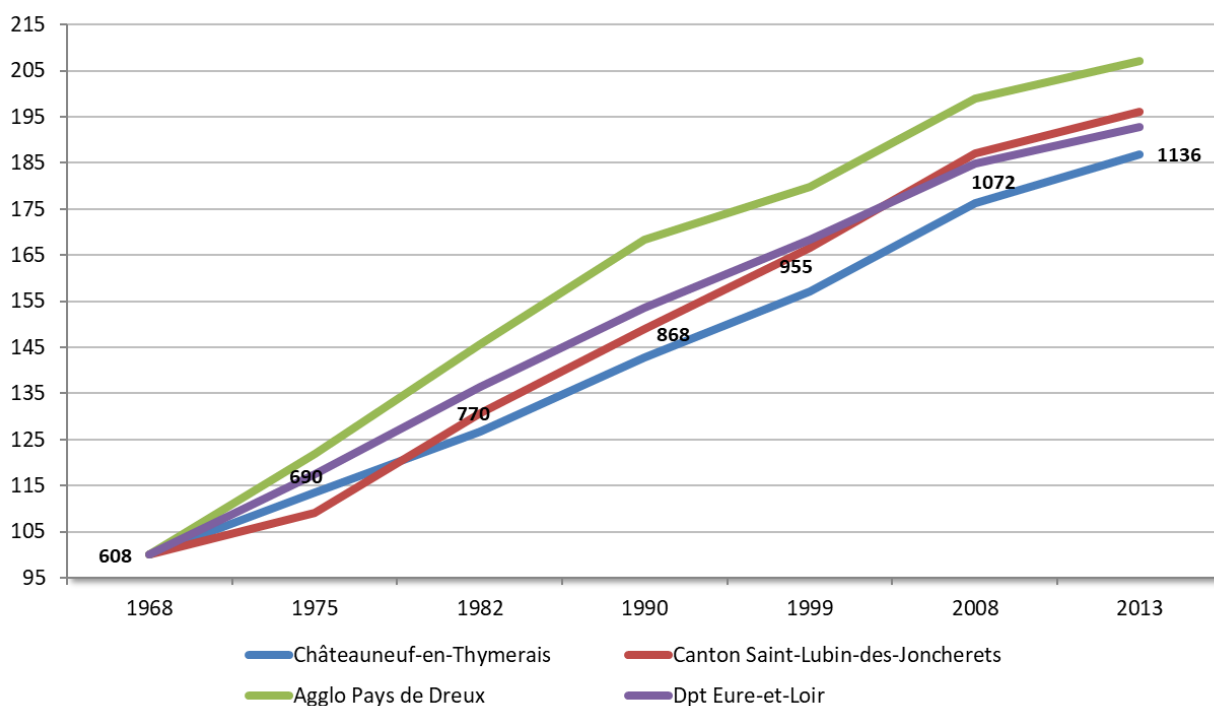
- La tranche d'âge 0 – 14 ans : l'évolution du nombre de « jeunes » est plus importante pour la commune et son canton que pour l'Agglomération drouaise et le département ;

- La tranche d'âge 15 – 29 ans : la commune connaît une croissance de près de 3% alors qu'à l'échelle de l'agglomération, du département et du canton une décroissance a été enregistrée.
- La tranche d'âge 30 – 44 ans : la commune s'inscrit dans la même variation négative que l'agglomération et le département (entre -1 et -3 %), le canton connaissant une moindre diminution ;
- La tranche d'âge 45 – 59 ans : l'évolution à l'échelle de la commune (+1,2%) est plus importante qu'aux échelons supra-communaux : +0,6% pour l'Agglomération et -0,1% pour le département, tandis que le canton est resté stable.
- La tranche d'âge 60 – 74 ans : l'évolution à l'échelle de la commune (+6,4%) est nettement moins importante qu'aux échelons supra-communaux : +15,6 % pour le canton, +17,6% pour l'agglomération et +18,8% pour le département ;
- La tranche d'âge 75 ans et plus : l'évolution à l'échelle communale (+6,7%) s'inscrit dans les mêmes proportions que celles du canton (+5,2%) et que l'agglomération (+5,1%). Elle reste légèrement inférieure à celle du département (+7,3%).

## b. Composition des ménages

### Des ménages en augmentation constante

Evolution comparée du nombre de ménages (sur une base 100 en 1968)



Source : Données INSEE

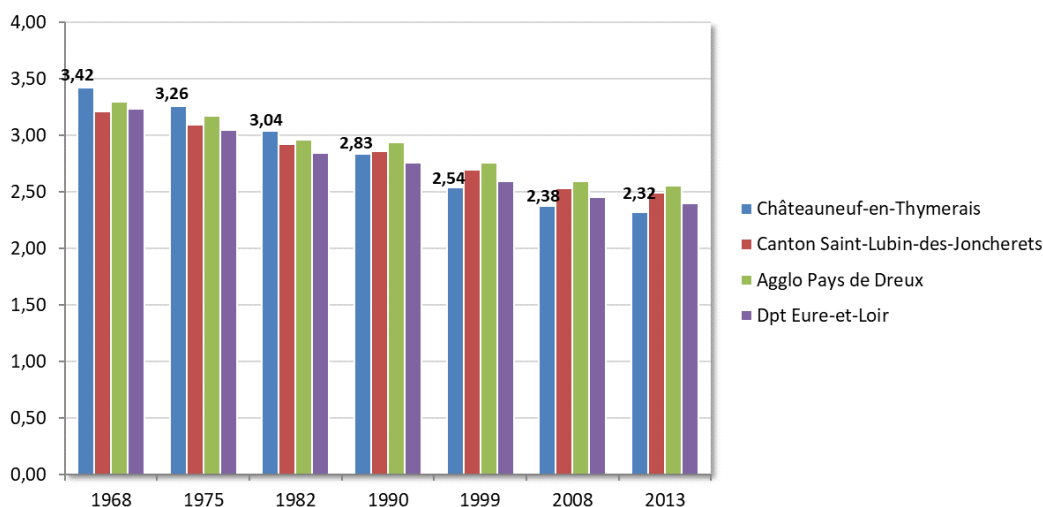
Entre 1968 et 2013, le nombre de ménages à Châteauneuf-en-Thymerais a augmenté de près de 87%. Le graphique précédent montre que le nombre de ménages augmente de manière continue depuis près de quarante ans, mais que cette augmentation est toutefois restée inférieure en proportions à celles enregistrées sur le territoire de l'Agglo du Pays de Dreux, sur le canton de Saint-Lubin-des-Joncherets et sur le Département de l'Eure-et-Loir. Cette évolution démontre néanmoins l'attractivité de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais depuis quarante ans.

## Des ménages moins denses

Châteauneuf-en-Thymerais a gagné 528 nouveaux ménages entre 1968 et 2013, pour une hausse de population de 559 habitants sur cette période. De ce fait, la taille moyenne des ménages a eu tendance à fortement diminuer, passant de 3,42 personnes en 1968 à 2,32 en 2013. Une évolution qui s'est faite de façon continue, avec une densité moyenne des ménages qui n'a cessé de décroître depuis les années 1970.

En comparaison, la taille des ménages se réduit également sur les territoires du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets (3,21 personnes en moyenne par ménage en 1968, contre 2,49 en 2013) et de l'Agglomération drouaise (3,30 personnes en moyenne par ménage en 1968, contre 2,55 en 2013). La baisse enregistrée a ainsi été légèrement forte plus à Châteauneuf-en-Thymerais qu'à l'échelle du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets, de l'Agglo du Pays de Dreux, ainsi que du département d'Eure-et-Loir.

Evolution comparée de la taille moyenne des ménages depuis 1968



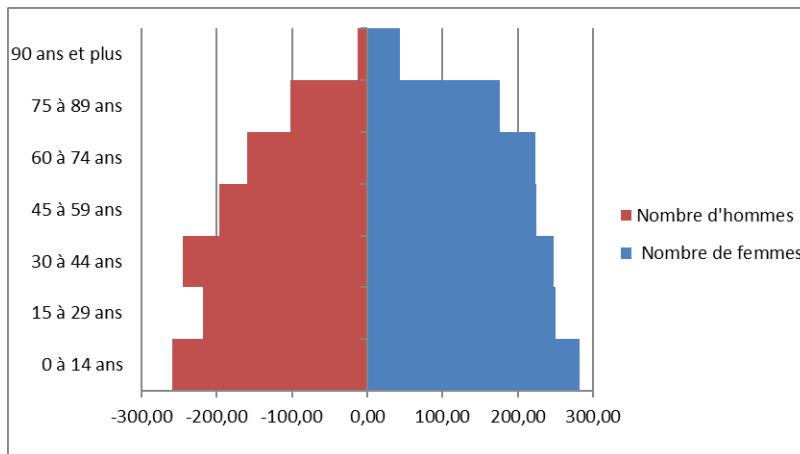
Source : Données INSEE

En 2009, 34 % des ménages n'étaient composés que d'une seule personne. Parmi les nouveaux habitants qui se sont installés au cours des trente dernières années sur la commune, la plupart étaient donc des personnes célibataires ou séparées de leur conjoint, avec pour une partie d'entre elles aucune personne à charge. Ceci, ajouté à un important vieillissement de la population, explique la poursuite d'un desserrement des ménages. Par ailleurs, le départ plus précoce des 15-29 ans vers d'autres territoires pour des raisons qui peuvent être liées aux études supérieures ou à la recherche d'emplois, constitue une explication supplémentaire de ce phénomène.

### 3. Les prévisions et effets démographiques

La commune connaît une croissance démographique globalement positive depuis une quarantaine d'années. Le cadre de vie offert par la commune, ainsi qu'un prix du foncier plus attractif qu'au sein des pôles urbains ou périurbains a permis d'attirer de nombreux ménages. Néanmoins, une diminution de la natalité, ainsi qu'un départ plus précoce des personnes jeunes vers d'autres territoires est à l'origine d'un vieillissement de la population communale au cours des dernières années. La part des personnes âgées de moins de 45 ans a ainsi augmenté (+8,7%) de façon nettement moins importante que la part des personnes âgées de plus de 45 ans (+14,3%).

**Pyramide des âges de la population de Châteauneuf-en-Thymerais en 2013 (2640 habitants)**



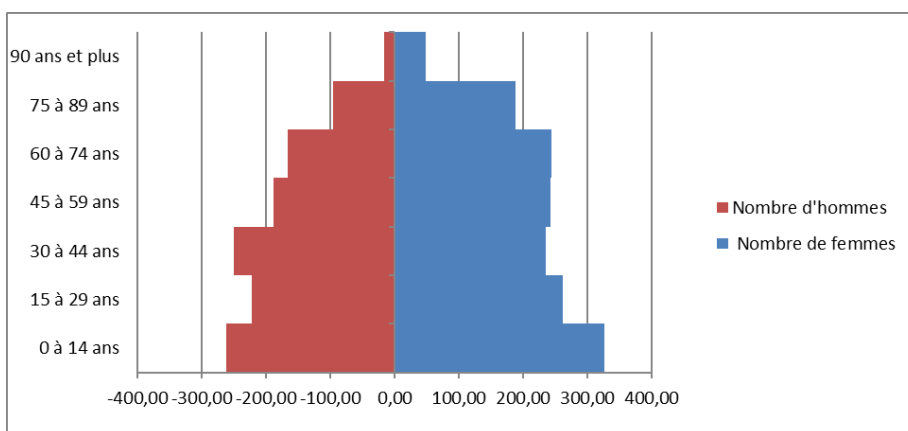
Source : Données INSEE

La pyramide des âges présentée ci-contre s'avère être d'une grande homogénéité, illustrant le phénomène de vieillissement de la population mesuré sur les dernières années. La base de la pyramide, concernant les jeunes générations, est à peine plus importante que les couches supérieures. Le phénomène de vieillissement pourrait ainsi s'intensifier puisque les nombreuses personnes venues s'installer durant les dernières années vont vieillir et que le faible nombre de naissances enregistré risque d'entraîner une diminution du nombre de jeunes, en sachant que ces derniers quitteront pour la plupart la commune afin d'aller étudier ou travailler sur un autre territoire. De plus, la commune dispose d'une maison de retraite, ce qui explique en partie la surreprésentation des personnes très âgées (90 ans et +).

Certains ménages (avec ou sans enfants), même plus âgés, font désormais le choix de s'éloigner davantage de l'influence des grandes aires urbaines (Dreux, Chartres, région parisienne) afin de trouver des terrains constructibles ou des logements à des prix moins élevés.

Si la tendance observée se poursuivait (+0,7% en moyenne par an), la commune pourrait atteindre une population de près de 2 940 habitants d'ici environ dix ans.

**Pyramide des âges de la population de Châteauneuf-en-Thymerais en 2025 – calcul basé sur l'évolution démographique enregistrée entre 2007 et 2013 (2 939 habitants)**



Source : Données INSEE

#### 4. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

Châteauneuf-en-Thymerais occupe une place de premier ordre au sein de l'ex-Canton du même nom. Il s'agit d'un pôle secondaire à l'échelle de l'agglomération drouaise où de nombreux services et commerces de proximité se sont développés. Châteauneuf-en-Thymerais n'a pas connu une croissance démographique forte puisque cette commune comptait déjà plus de 2 000 habitants au cours des années 1960. L'augmentation du nombre d'habitants sur la commune a donc été moindre par rapport à celles de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, de l'Agglo du Pays de Dreux ou encore du département d'Eure-et-Loir.

Cette croissance démographique s'explique avant tout par l'arrivée d'une nouvelle population, attirée par un cadre de vie agréable, accompagné par la présence de nombreux services et commerces de proximité, ainsi qu'une liaison routière optimale.

La commune connaît un vieillissement de sa population qui peut être expliqué par l'augmentation du nombre de familles monoparentales d'une part, par l'arrivée de personnes ayant déjà un certain âge et qui donc ne concourent pas à soutenir la natalité, ou encore par le départ plus précoce des catégories de jeunes en direction d'autres territoires. Par ailleurs, la présence d'une maison de retraite sur l'espace communal peut expliquer l'augmentation du nombre de personnes âgées de 75 ans et plus.

##### **Enjeux :**

- 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).

## B. L'HABITAT

### 1. L'état des lieux de l'habitat

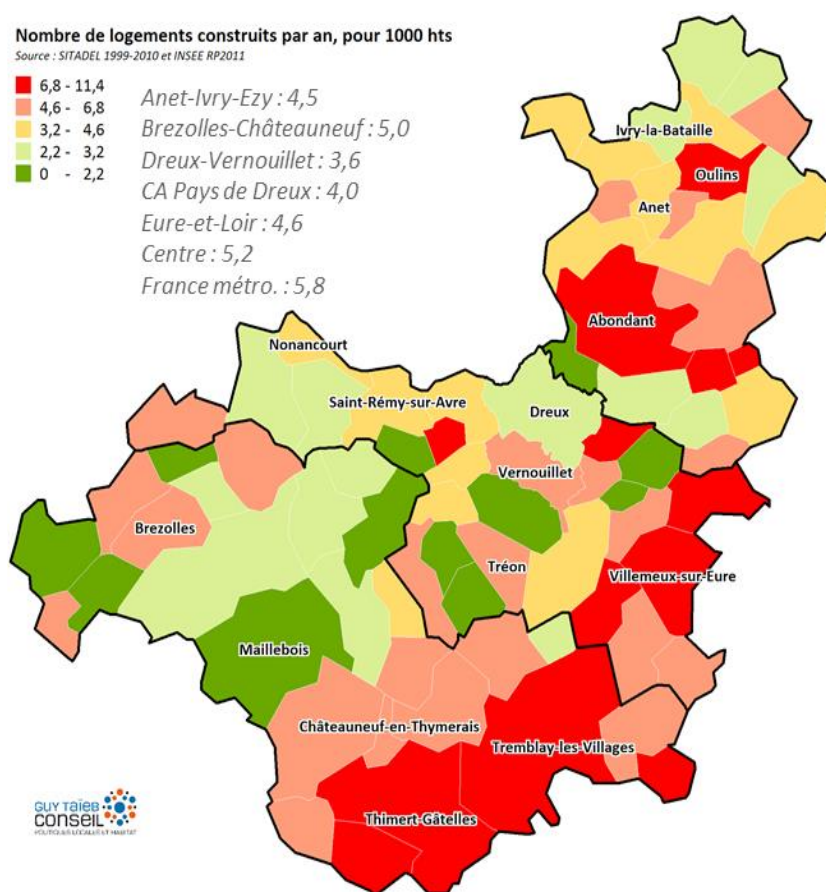
#### a. Evolution du parc de logements

#### Dynamique de production de logements sur le territoire du Drouais

L'activité de la construction sur le Drouais est moins dynamique qu'en région Centre - Val de Loire avec une segmentation forte du territoire. Le volume de construction moyen depuis 2000 est de 450 logements par an sur l'agglomération avec une forte hausse de la production depuis 2007 (effets du Plan de relance, des reconstructions dans le cadre de l'ANRU, etc.).

Entre 2007 et 2014, environ 520 logements ont été produits par an sur la Communauté d'Agglomération, des logements majoritairement concentrés sur le bassin de Dreux-Vernouillet (en lien avec le PRU). Dans les trois bassins, la construction individuelle reste majoritaire.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais figure parmi les plus dynamiques en termes de nombre de logements construits chaque année sur la période 1999-2011.



Source : Diagnostic, SCOT Agglo Pays de Dreux, juin 2015

## Evolutions du parc de logements à Châteauneuf-en-Thymerais

### Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2013

Evolution du nombre de logements	1968		1975		1982		1990		1999		2008		2013	
	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100	Absolu	Base 100
Châteauneuf-en-Thymerais	723	100	779	108	908	126	1 022	141	1076	149	1 207	167	1 296	179
Canton Saint-Lubin-des-Joncherets	9 833	100	10 918	111	12 848	131	13 969	142	14563	148	15 640	159	16 499	168
Agglo Pays de Dreux	27 668	100	32 920	119	39 103	141	43 201	156	45330	164	48 283	175	50 623	183
Dpt Eure-et-Loir	115 568	100	136 668	118	159 319	138	174 327	151	186046	161	199 370	173	209 485	181

Source : Données INSEE

Le parc de logements de Châteauneuf-en-Thymerais a fortement augmenté au cours des quarante dernières années. En effet, sur cette période le nombre de logements a connu une croissance de 79% environ, passant de 723 logements en 1968 à 1296 en 2013. Des chiffres qui incluent les résidences principales, secondaires et les logements vacants.

Châteauneuf-en-Thymerais possède un centre-bourg dense composé de maisons anciennes mitoyennes ayant, pour une partie d'entre elles, des commerces de proximité en rez-de-chaussée. Ce cœur de ville est marqué par une architecture typique du Thymerais : des maisons de pierre et de briques ainsi que des toits en tuiles plates.



Cœur de bourg (Source : Agglo du Pays de Dreux)

En périphérie, comme en dents creuses au cœur de ville, des quartiers de maisons individuelles se sont développés. Ces maisons individuelles ont conduit à créer une rupture avec l'architecture typique du Thymerais.



Maisons pavillonnaires situées rue du Clos du Rond des Barrières (Source : Agglo du Pays de Dreux)



Ces constructions pavillonnaires récentes se sont développées aussi bien suite à des opérations individuelles qu'au travers d'opérations d'ensemble (lotissement). Ces constructions correspondent à des maisons individuelles, situées en milieu de parcelle et donc non mitoyennes.

Ce type d'habitat est notamment présent au Nord-Est de la commune, au sein du lotissement des quatre frères. De même, un lotissement a été implanté au Sud-Ouest de la commune, le Clos du Rond des Barrières.

Certains lotissements se sont développés au cours des années 1960 à 1990. Ils se situent en continuité du centre ancien, notamment rue de Serpe, rue du Chêne de Lorette, Rue des Bruyères, avenue du Ravelin, rue du Point du Jour.



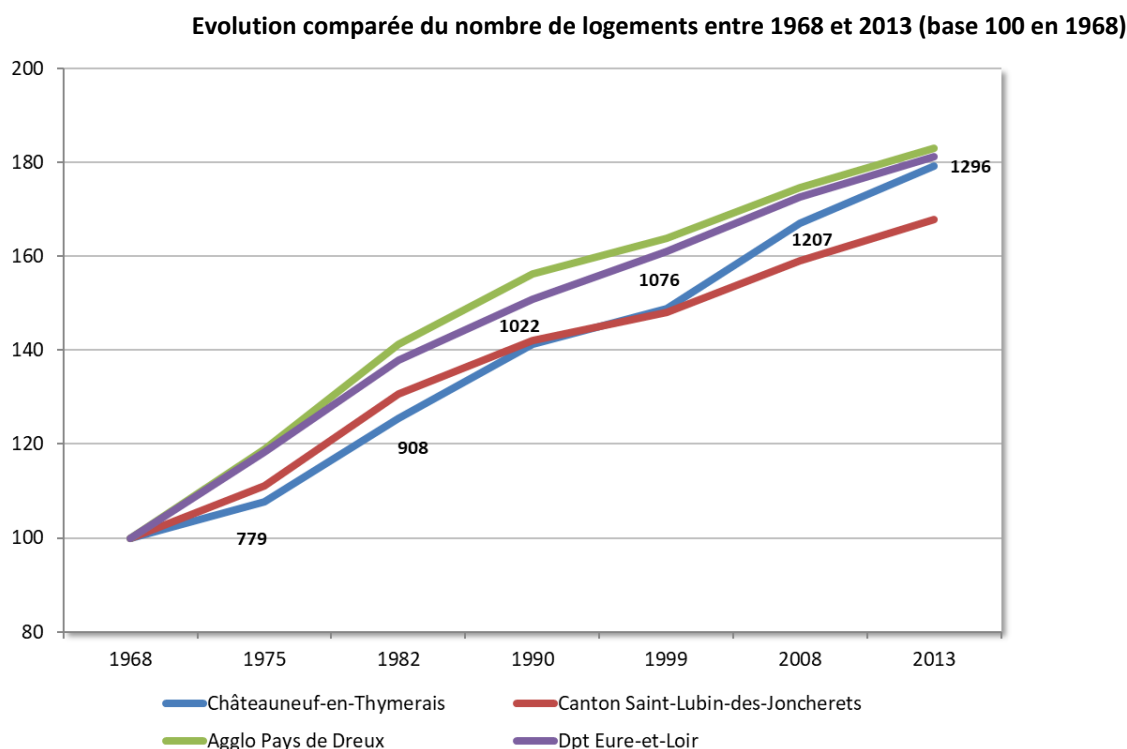
Maison individuelle, allée de Rose  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

De l'habitat collectif est également présent à Châteauneuf-en-Thymerais. Il s'agit d'immeubles situés à la fois à proximité du centre historique, rue du Chêne de Lorette, mais également en entrée de ville, Boulevard de la Forêt.



Habitat collectif, boulevard de la Forêt (à gauche) et rue du Chêne de Lorette (à droite)  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

Le graphique suivant permet de constater qu'en proportion, le nombre de logements sur la commune a connu une croissance plus importante que celle de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, et presque équivalente à celles de l'agglomération de Dreux et du Département de l'Eure-et-Loir. Entre 2008 et 2013, le nombre de logements sur la commune a augmenté de 89 unités alors que l'augmentation au cours des années 1990 n'avait été que 55 unités. Proportionnellement, le nombre de logements augmente plus rapidement que le nombre d'habitants. Ce qui signifie qu'il y a besoin d'un plus grand nombre de logements pour loger un nombre moins important d'habitants.



Source : Données INSEE

## b. Nature du parc de logements

### Le SCOT de l'Agglo du Pays de Dreux en cours d'élaboration

En 2015, le Schéma de Cohérence Territoriale identifie les enjeux suivants :

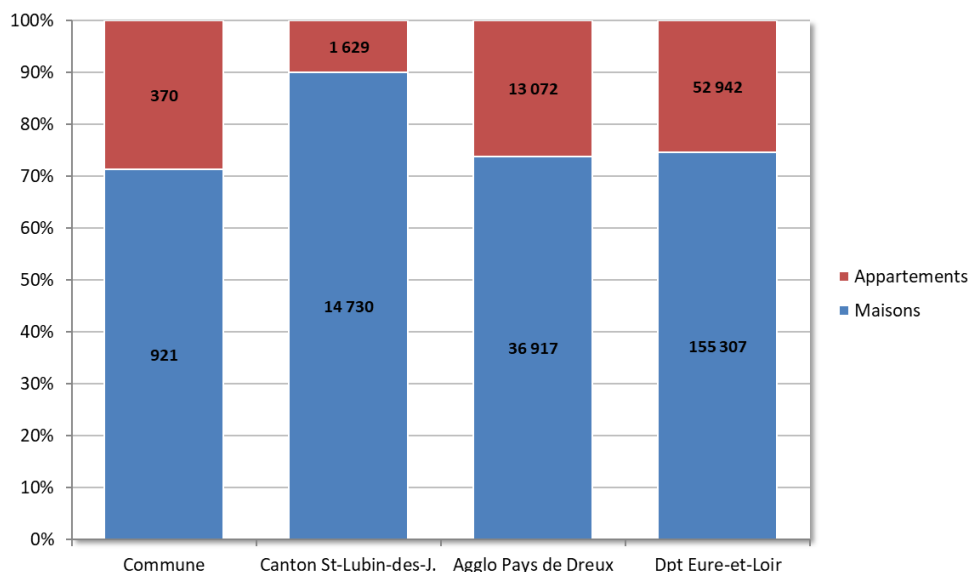
- Revitaliser certains centres-bourgs dans une approche globale (développement et amélioration de l'offre de logements, reconquête de la vacance, offre commerciale, etc.) pour éviter le phénomène d'étalement urbain ;
- Améliorer la qualité du parc privé, notamment locatif.

### A Châteauneuf-en-Thymerais, une majorité de logements individuels

Châteauneuf-en-Thymerais est une commune qui est attractive du fait de son statut de pôle de proximité, son cadre de vie et sa position proche des pôles urbains de Dreux, de Chartres et d'Île-de-France. La commune de Châteauneuf-en-Thymerais connaît un nombre plus important de maisons individuelles par rapport au logement collectifs. Le parc de logements sur le territoire communal se composait ainsi à 71 % de maisons individuelles en 2013 selon l'Insee (cf. graphique suivant).

A Châteauneuf-en-Thymerais, le modèle de la maison individuelle est ainsi le type de logement privilégié même si le développement de logements collectifs semble inévitable au vu du foncier disponible. La concentration de logements collectifs est proportionnellement plus importante à Châteauneuf-en-Thymerais qu'à l'échelle du territoire de l'ex-Canton du même nom, où 91,8% de maisons individuelles étaient présentes en 2012. Ce constat affirme le rôle de pôle pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais.

### Type de logements comparés en 2013



Source : Données INSEE

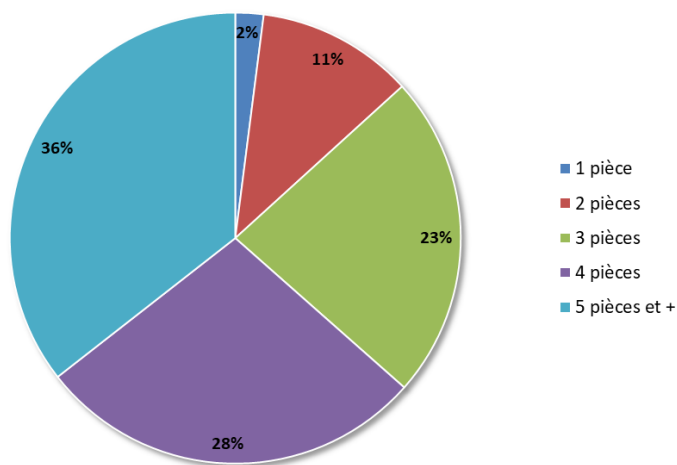
### Un parc de grands logements

Les logements correspondent pour 71 % à des maisons individuelles comprenant majoritairement 5 pièces et plus (36 %).

Ce type de logement est confortable pour des ménages ayant des enfants mais ne semble pas adapté à des personnes vivant seules.

Le nombre de petits logements reste minoritaire. En effet, 13 % des logements se composent d'1 à 2 pièces. Dès lors, 87 % des logements sont composés de 3 pièces ou plus. Une typologie de logements plus variée pourrait permettre l'accueil d'une population plus large et mixte, notamment si le desserrement des ménages devait se confirmer dans les années à venir.

### Nombre de pièces des logements sur la commune en 2013



Source : Données INSEE

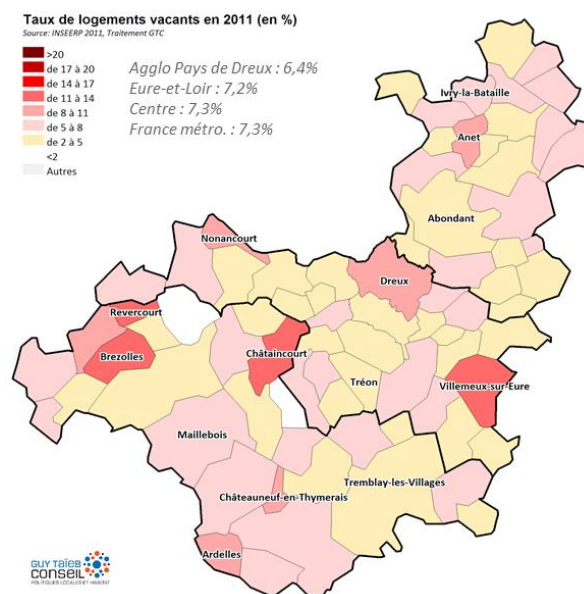
### c. Occupation du parc de logements

#### Une offre marquée par le logement individuel en propriété occupante sur l'agglomération

Le profil du parc de logements, à l'échelle de l'agglomération, est marqué par l'habitat individuel (73 % des logements), comme aux échelles départementale et régionale. Les proportions sont plus élevées sur les bassins d'Anet - Ezy - Ivry et Châteauneuf-Brezolles, qui comptent également une part plus élevée de propriétaires occupants (77/78 %). La part du locatif privé est assez proche selon les bassins (15 à 16 %).

Le bassin de Dreux-Vernouillet, au profil plus urbain, comporte la proportion la plus élevée de logements collectifs (36%) et de petits logements (13 % de T1/T2). Il concentre également l'offre locative sociale de l'agglomération.

La vacance a augmenté de 0,7 point en 5 ans sur l'agglomération. Le taux de vacance moyen est plus faible que dans les territoires référents mais reste particulièrement élevé dans certains bourgs (Brezolles et Villemeux notamment).



Source : Diagnostic SCOT, Agglo Pays Dreux, juin 2015.

#### Un potentiel de logements mobilisables qui se réduit sur la commune

Depuis les années 1970, l'attractivité des communes périphériques aux grands pôles urbains se traduit par l'augmentation du nombre de résidences principales, ce qui est le cas pour Châteauneuf-en-Thymerais (+5% entre 2008 et 2013). La perte d'attractivité de Dreux/Vernouillet est donc compensée par le regain des communes périphériques et donc notamment par les communes du Thymerais. Si la part des résidences secondaires a diminué au cours des dernières années sur la commune (-36% entre 1999 et 2012), celle-ci se stabilise entre 2008 et 2013.

En revanche, le nombre de logements vacants a augmenté, passant de 88 unités en 1999 à 134 en 2013, ce qui représente 10,3% du parc de logements.

#### Evolution du type de logements à Châteauneuf-en-Thymerais entre 2008 et 2013

Châteauneuf-en-Thymerais	2008	%	2013	%	Evolution brut	Evolution %
Ensemble	1207	100%	1296	100%	89	7%
Résidences principales	1 080	89,5%	1 139	87,9%	59	5%
Résidences secondaires	23	1,9%	23	1,8%	0	0%
Logements vacants	104	8,6%	134	10,3%	30	29%

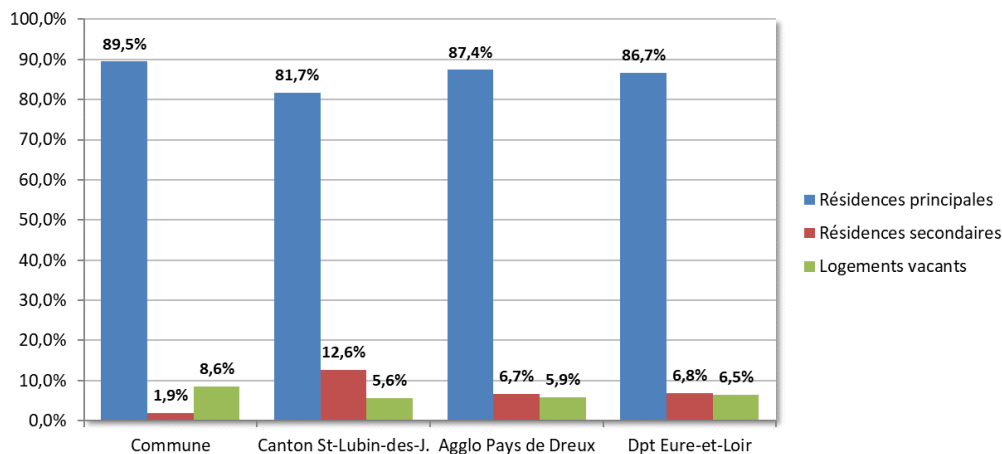
Source : Données INSEE

Au sens de l'Insee, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;

- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Type de logements à Châteauneuf-en-Thymerais en 2013



Source : Données INSEE

Le taux de vacance enregistré à Châteauneuf-en-Thymerais en 2013 (10,3%) est au-dessus du taux dit « structurel » (5 à 6 %), permettant le renouvellement de la population ou le parcours résidentiel. Un taux structurel est principalement dû à la variation du marché (vente/achat) plutôt qu'à un délaissement du patrimoine immobilier.

Cela signifie qu'à Châteauneuf-en-Thymerais un nombre important de logements ne sont pas habités. Différentes explications sont possibles. Il peut tout d'abord s'agir de logements anciens, vétustes, non attractifs pour les habitants ou ne correspondant pas à leurs besoins : taille des logements, localisation... Il peut également s'agir du prix des logements. Enfin, un nombre important de logements vacants peut également traduire une baisse d'attractivité du territoire. Pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, au vu du niveau d'équipements de la commune, le taux de vacance enregistré provient avant tout de l'existence de nombreux logements inoccupés au-dessus de certains commerces en centre-ville. Très peu, voire aucun de ces logements n'est proposé à la vente aujourd'hui.

### Un parc immobilier relativement varié

En 2013, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais était constituée de 50% de propriétaires. On recensait alors 27% de locataires dans le privé sur la commune, tandis que la part de logements sociaux (HLM) représentait 21% du parc. En 2015, la commune dispose de 236 logements conventionnés. Trois bailleurs sociaux sont implantés sur la commune. Il s'agit de SA Habitat, Eure-et-Loir Habitat ainsi que La Roseraie. Un certain nombre de logements locatifs sont également présents, ce qui permet de diversifier le parc immobilier et ainsi proposer une offre plurielle, capable de répondre aux besoins du plus grand nombre.

## Statut d'occupation des résidences principales en 2013 (en moyenne par commune)

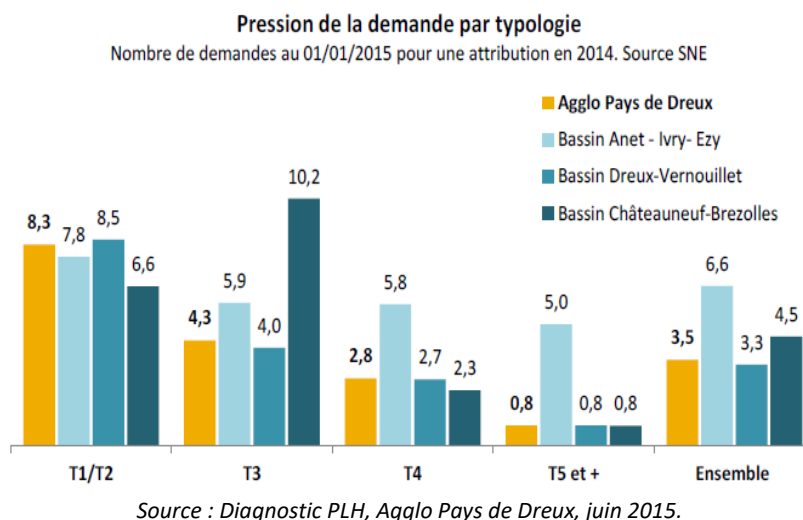
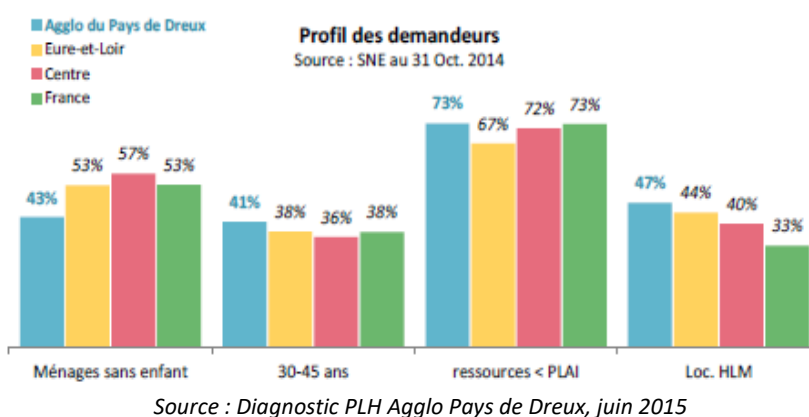
INSEE 2013	Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Commune	575	50%	306	27%	237	21%	21	2%
Canton St-Lubin-des-J.	9 743	72%	1 819	14%	1 602	12%	289	2%
Agglo Pays de Dreux	28 501	65%	7 188	16%	7 449	17%	878	2%
Dpt Eure-et-Loir	119 528	66%	30 075	17%	27 898	15%	3 007	2%

Source : Données INSEE

## Le parc immobilier social à l'échelle du Drouais : une pression de la demande modérée et composée pour moitié de demandes de mutation

Avec près de 8 300 logements sociaux représentant 19 % du parc, l'offre sociale est très présente dans l'agglomération drouaise. Elle est toutefois concentrée dans les polarités (Dreux, Vernouillet, St-Rémy-sur-Avre, St-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt et Tréon). Les principales caractéristiques du parc social sont :

- Une part très importante de grands logements plus de 50% de T4 et plus ;
- ¼ de l'offre en individuel (77% pour le bassin de Brezolles-Châteauneuf) ;
- Un parc ancien avec une majorité de logements construits entre 1970 et 1980 ;
- Une part élevée de logements à bas loyers (loyer moyen de 4,97€ /m<sup>2</sup> SH) ;
- Un taux de vacance faible (1,5%) ;
- Un taux de mobilité relativement élevé (en partie lié au PRU) (10%) notamment au regard de la structure du parc composée très majoritairement de grands logements.



Environ 2 600 demandes de logement social sont exprimées sur le territoire du Pays de Dreux, dont 80% à Dreux et Vernouillet où se concentre le parc social. La pression de la demande reste modérée : 3,2 demandes/attribution (contre 2,7 en Eure-et-Loir, 2,1 en région Centre-Val de Loire et 3,9 à l'échelle nationale).

Sur l'agglomération, le profil des demandeurs se distingue des territoires de référence par :

- Un profil nettement plus familial, la tranche d'âge 30-45 ans est surreprésentée ;
- Des ressources plus faibles que dans le département et en région ;
- Une proportion très élevée de demande interne, c'est-à-dire de ménages résidant déjà dans le parc social et ayant effectué une demande de mutation (environ 50 % de la demande).

**Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie l'enjeu suivant :**

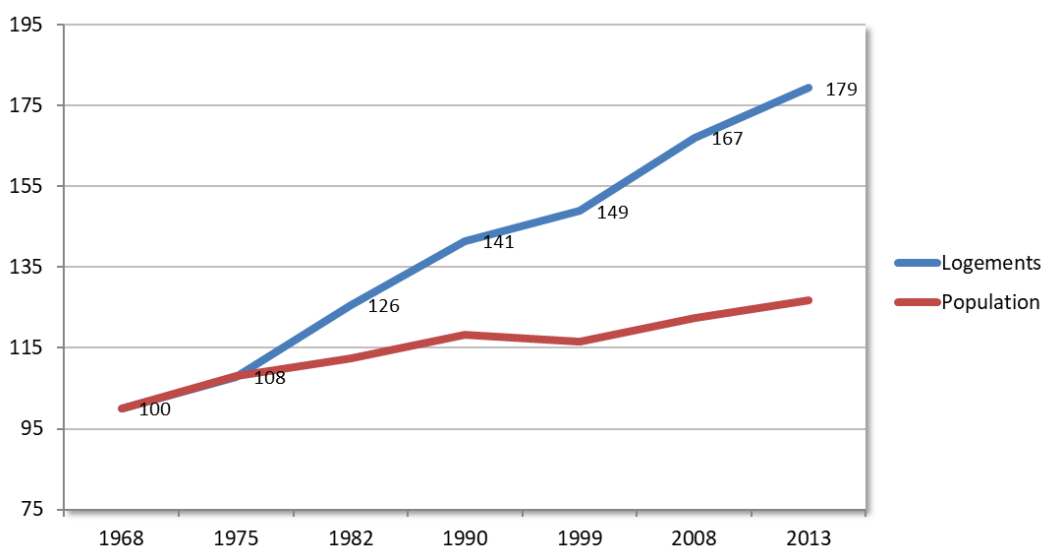
- Engager un développement progressif de produits abordables dans les communes présentant une offre peu diversifiée, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles).

### Une augmentation du nombre de logements nettement supérieure à la croissance démographique

Le graphique ci-contre permet de comparer les évolutions de la population avec celle du nombre de logements entre 1968 et 2013. Les deux courbes ont toutes les deux connu une évolution croissante depuis 1968. Néanmoins, le nombre de logements a augmenté de manière beaucoup plus importante que le nombre d'habitants. Entre 1968 et 1975, le nombre de logements et le nombre d'habitants augmentaient en suivant les mêmes proportions. Depuis 1975, l'écart entre les deux courbes n'a cessé de s'accroître. Sur la période 1990 – 1999, la croissance de logements a été moins importante qu'entre les périodes 1975 – 1982 et 2008 – 2013. Sur cette même période, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais a connu une baisse de sa population. Depuis 1999, la croissance du nombre de logement a été encore plus importante.

L'explication de ce phénomène se réfère au desserrement des ménages. On assiste à une baisse de la taille moyenne des ménages due aux séparations des conjoints, à l'augmentation du nombre de familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, ou encore au vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation plus forte du nombre de ménages que celle de la population globale et donc à un accroissement des besoins en logements.

**Comparaison de l'évolution de la population et des logements  
(base 100 en 1968)**



Source : Données INSEE

## Ancienneté d'emménagement

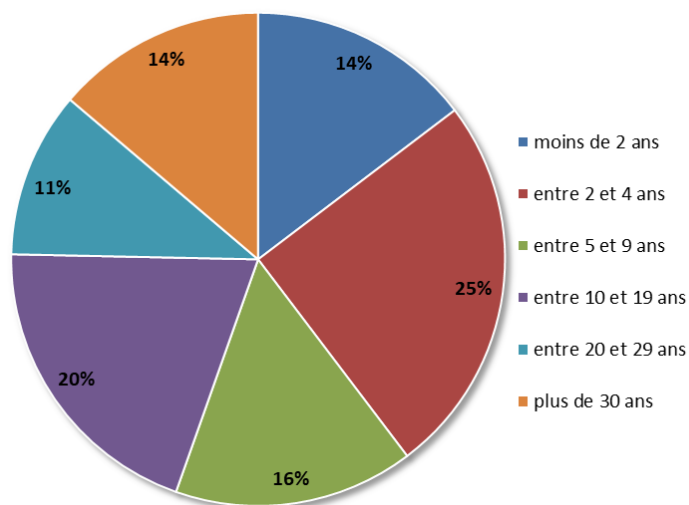
Environ 45% de la population de la commune est installée depuis plus de 10 ans sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais en 2012 ce qui constitue un taux sensiblement inférieur à celui relevé sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (52%) et sur l'Agglo du Pays de Dreux (50%).

Ainsi, 25% des habitants de la commune étaient présents depuis au moins 20 ans en 2013, 14% depuis plus de 30 ans.

Ce graphique illustre donc l'attractivité de la commune qui s'opère depuis une quinzaine d'années, puisque 55% des habitants sont présents sur la commune depuis moins de 10 ans en 2013.

Le turn-over des ménages n'est ainsi pas anodin, puisqu'environ 39% des ménages se sont installés depuis moins de cinq ans sur le territoire communal. Ce phénomène peut notamment s'expliquer en raison de jeunes ménages qui s'installent dans un premier logement (en propriété ou en location) qu'ils peuvent ensuite quitter après plusieurs années afin de rejoindre un autre territoire pour lequel ils éprouvent un intérêt particulier (rapprochement familial, changement d'emploi, etc.).

Ancienneté d'emménagement sur la commune en 2013



Source : Données INSEE

## 2. Les enjeux et les objectifs pour l'équilibre social de l'habitat

### a. Perspectives d'évolutions du logement

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », qui sont :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- Compenser la diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Le cumul de ces besoins endogènes est appelé « point mort » et correspond donc au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.



### Les besoins en logements liés au renouvellement du parc pour la période 2008-2013

La construction de nouveaux logements n'est pas toujours facteur d'une augmentation nette du parc. En effet, il est possible qu'un plus grand nombre de logements soient détruits par rapport à la création de nouveaux. C'est le cas observé à Châteauneuf-en-Thymerais. Le parc de logement entre 2008 et 2013 a augmenté de 89 unités tandis que 87 nouveaux logements étaient créés. Le nombre de logements dû au renouvellement du parc existant équivaut ainsi à 2 unités (*cf. tableau suivant*).

Calcul du renouvellement du parc existant	
Variation du parc en 2008 et 2013 ( $c = b - a$ )	89
Logements en 2008 ( $a$ )	1207
Logements en 2013 ( $b$ )	1296
Constructions neuves entre 2008 et 2013 ( $d$ )	87
Nombre de logements dû au renouvellement ( $c - d$ )	<b>2</b>

Sources : Données INSEE, Sitadel2

### Le besoin en logement lié au desserrement des ménages entre 2008 et 2013

Le nombre de personnes par ménages ayant diminué depuis 2008 (2,38 personnes en 2008 contre 2,32 en 2013), il aurait fallu entreprendre la création de près de 19 nouveaux logements pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages (*cf. tableau ci-dessous*). Une tendance qui va potentiellement se confirmer au cours des prochaines années, puisque les naissances survenues au cours des années 1990 et 2000 vont certainement mener au départ de nombreux jeunes vers d'autres territoires d'ici à quelques années pour des raisons professionnelles ou scolaires.

Calcul des besoins liés au desserrement	
Population des ménages en 2008 ( $Pop\ 2008$ )	2549
Taille moyenne des ménages en 2013 ( $T5$ )	2,32
Nombre de résidences principales en 2008 ( $rp08$ )	1080
Création de nouveaux logements ( $Pop\ 2008 / T5 - rp08$ )	<b>19</b>

Source : Données INSEE

### Le besoin en logements dû à la variation des résidences secondaires et des logements vacants entre 2008 et 2013

Entre 2008 et 2013, le nombre de logements vacants a augmenté, passant de 104 logements en 2008 à 134 en 2013. Sur cette même période, le nombre de résidences secondaires est restée stable avec 23 logements. La part de logements mobilisables dans le parc existant a eu tendance à augmenter, en raison de la forte hausse du nombre de logements vacants.

Calcul de la variation des résidences secondaires et logements vacants		
	2008	2013
Résidences secondaires	23	23
Logements vacants	104	134
Total	138	157
Variation		<b>-19</b>

Source : Données INSEE

### Les besoins en logements liés à la croissance démographique pour la période 2008-2013

Entre 2008 et 2013, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais a gagné 91 habitants supplémentaires. Pour répondre à ce besoin, près de 39 logements auraient été nécessaires, en se basant sur le nombre d'habitants par logement mesuré en 2008 (*cf. tableau suivant*).

Besoin en logements lié à la croissance démographique	
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2008 et 2013	91
Nombre moyen d'habitants par logements en 2008	2,38
Total logements dû à la croissance démographique	<b>38,2</b>

Source : Données INSEE

Au total, sur la période 2008-2013, le parc de logements a augmenté de 7% environ, essentiellement pour accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal (+91 habitants entre 2008 et 2013), mais également pour répondre aux besoins liés à un fort desserrement des ménages enregistré sur cette même période.

Le calcul du « point mort » permet de recenser les besoins en logements pour maintenir le niveau de population d'un territoire sur une période donnée.

A Châteauneuf-en-Thymerais, entre 2008 et 2013, le point mort a ainsi été de 2 logements. En conclusion, le maintien du nombre d'habitants a été équivalent à 2 logements au cours de cette période sur la commune. La portée de ce calcul théorique demeure malgré tout restreinte.

Afin de conserver son statut de pôle de proximité, il est nécessaire pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais de veiller à ce qu'une offre de logements suffisante et diversifiée soit proposée afin de répondre aux besoins et aux attentes de ménages désirant disposer d'un cadre de vie rural tout en ayant une pluralité de services à leur disposition.

### 3. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

Avec une faible croissance de sa population et une forte augmentation du nombre de logements, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais connaît un phénomène de desserrement des ménages très important. En moyenne, il y a moins d'habitants par ménage, bien qu'une majorité de grands logements a été recensée sur le territoire. Parallèlement à ce phénomène, la commune connaît une hausse du taux de vacance de logements. Celui-ci démontre une flexibilité du marché immobilier et donc la capacité de la commune à accueillir rapidement de nouveaux habitants. Toutefois, la majeure partie de ces logements vacants font l'objet d'une rétention de la part de leur propriétaire qui ne les propose pas à la vente.

Le parc de logements est composé à 71% de logements individuels. Cette typologie de logements est davantage recherchée par les ménages avec enfants. Des logements collectifs sont également présents, à la fois en périphérie du centre-bourg mais également aux abords de lotissements. La moitié des habitants sont propriétaires de leurs logements et parmi les habitants locataires, 21% habitent dans un logement HLM.

Dans un contexte de desserrement des ménages et où un vieillissement de la population est manifeste, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais doit pouvoir demeurer attractive pour les jeunes ménages.

Il est néanmoins nécessaire de lutter contre le phénomène de vieillissement de la population et d'anticiper une possible accentuation du desserrement des ménages en assurant une production minimale et régulière de

logements sur le territoire communal. Celle-ci devant demeurer maîtrisée puisque le foncier disponible sur l'espace communal est réduit.

**Enjeux :**

- 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.

## C. L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI

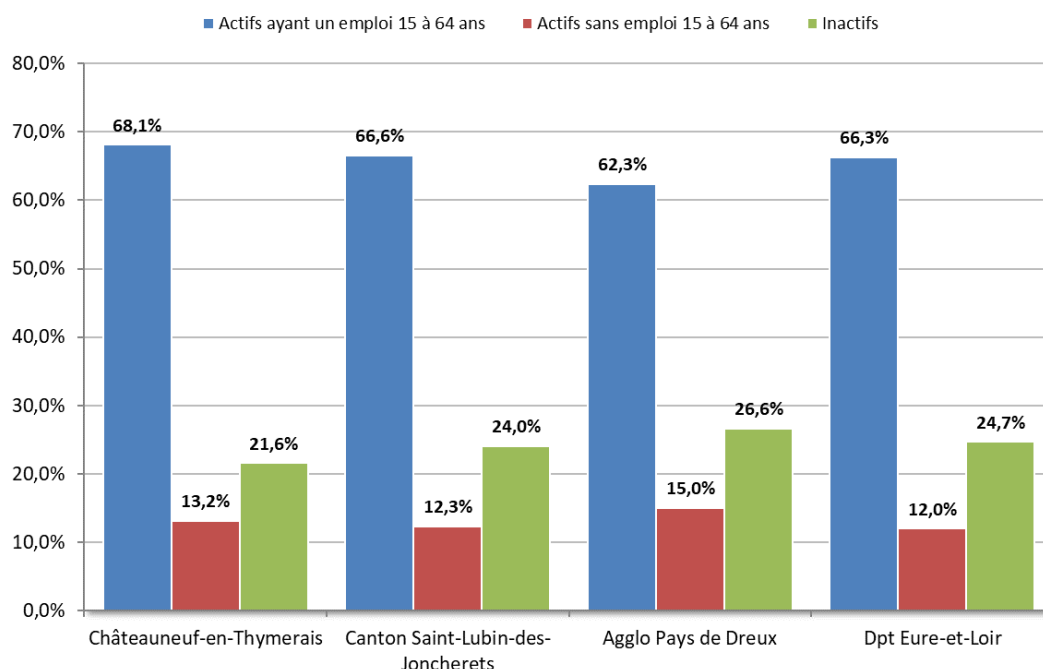
### 1. La population active

#### a. Statut d'occupation de la population

La part d'actifs âgés de 15 à 64 ans ayant un emploi à Châteauneuf-en-Thymerais (68,1%) est supérieure à celles que l'on observe sur les territoires de l'Agglo du Pays de Dreux (62,3%) et du Département d'Eure-et-Loir (66,3%). Elle est cependant inférieure à celle observée sur le territoire du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets (66,6%).

La part d'inactifs (21,6%) représente les jeunes qui ne sont pas en âge de travailler et les retraités. Cette part demeure inférieure à celles de l'Agglo du Pays de Dreux (26,6%) et du Département d'Eure-et-Loir (24,7%), mais est supérieure à celle observée sur le territoire du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets (24%).

**Statut de la population de 15 à 64 ans en 2013**

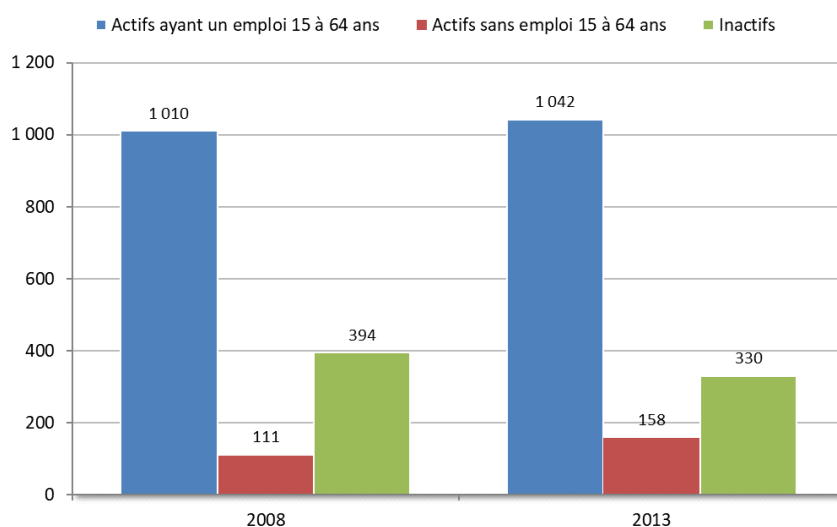


Source : Données INSEE

#### b. Evolution du statut d'occupation de la population

Le taux de chômage des actifs âgés de 15 à 64 ans résidant à Châteauneuf-en-Thymerais a augmenté entre 2008 et 2013, en passant de 9,9% de la population active à 13,2%.

En 2013, le taux de chômage des actifs âgés de 15 à 64 ans est plus faible à Châteauneuf-en-Thymerais que sur l'Agglo du Pays de Dreux (15%). Néanmoins, ce taux est plus élevé qu'à l'échelle du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets (12,3%) et le département de l'Eure-et-Loir (12%).

**Evolution du statut d'occupation de la population communale entre 2008 et 2013**

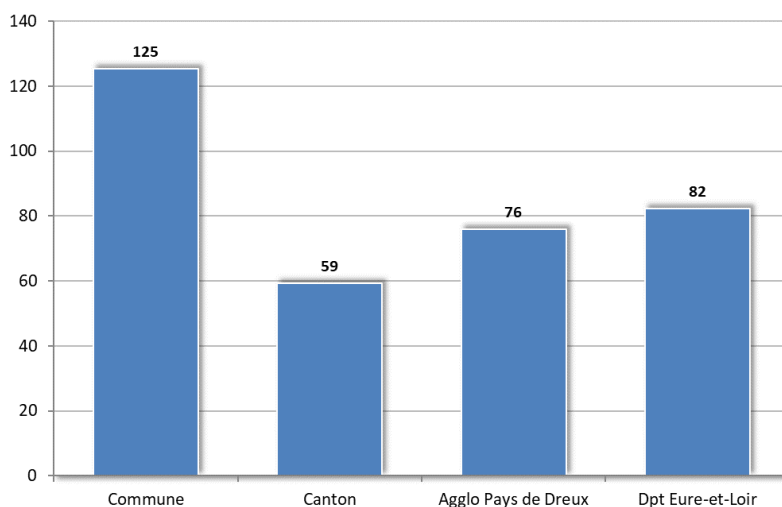
Source : Données INSEE

**c. La concentration d'emplois sur la commune**

L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

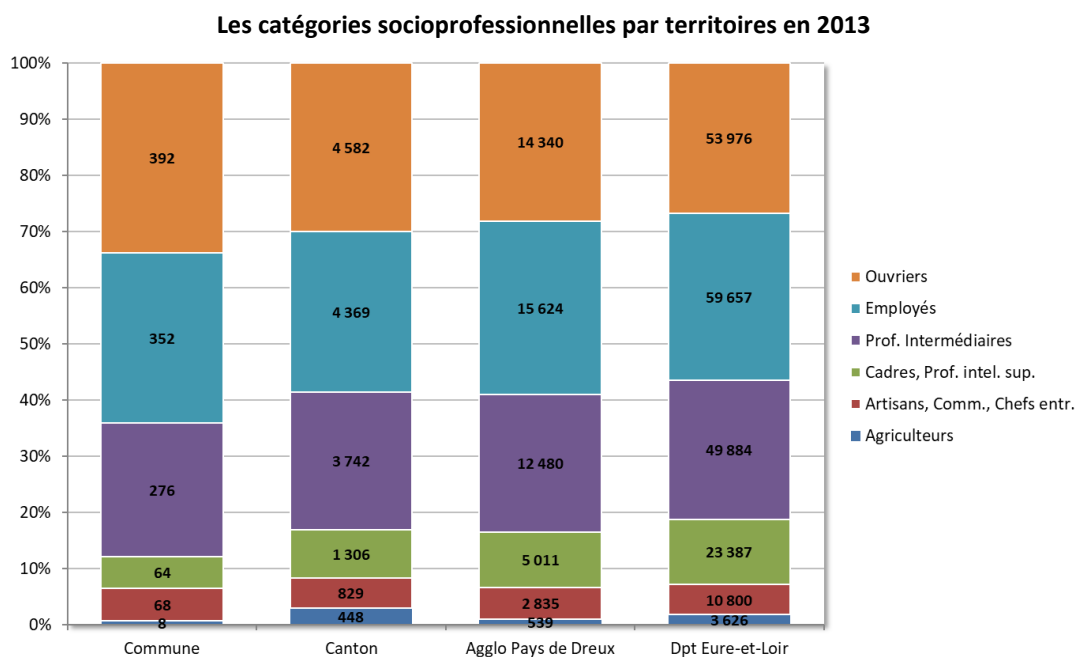
Pour 100 actifs résidants à Châteauneuf-en-Thymerais, 125 emplois environ sont proposés sur le territoire communal. Il s'agit d'une concentration d'emploi très forte, supérieure à celle du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets qui propose pour 100 actifs vivant sur son territoire environ 59 emplois.

Pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, le chiffre de 125 emplois proposés pour 100 actifs témoigne de l'existence de nombreuses structures en capacité d'employer un certain nombre de personnes et implantées sur le territoire communal. Il est question notamment de l'ensemble des commerces et services proposés au cœur du centre-bourg mais également des deux zones d'activités. Une partie des actifs résidant sur la commune travaillent néanmoins à l'extérieur de celle-ci, soit sur une autre commune appartenant à l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, mais aussi et surtout sur les pôles d'emplois de Dreux, de Chartres et d'Île-de-France.

**Concentration d'emplois en 2013 - Nombre d'emplois disponibles pour 100 actifs**

Source : Données INSEE

#### d. Les catégories socioprofessionnelles



Source : Données INSEE

Le graphique ci-dessus permet d'analyser les catégories socioprofessionnelles dans lesquelles rentrent les habitants d'un territoire. Châteauneuf-en-Thymerais possède une population dont la structure diffère de celles des autres territoires de comparaison. La commune possède des proportions d'agriculteurs, de cadres et de professions intermédiaires moins importantes. En revanche, les catégories des ouvriers, des employés et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont beaucoup plus représentées à Châteauneuf-en-Thymerais que sur ces autres territoires.

Ce graphique, comparé à celui de la concentration d'emploi, permet de déduire que les personnes habitant et travaillant sur la commune sont principalement des employés ou ouvriers.

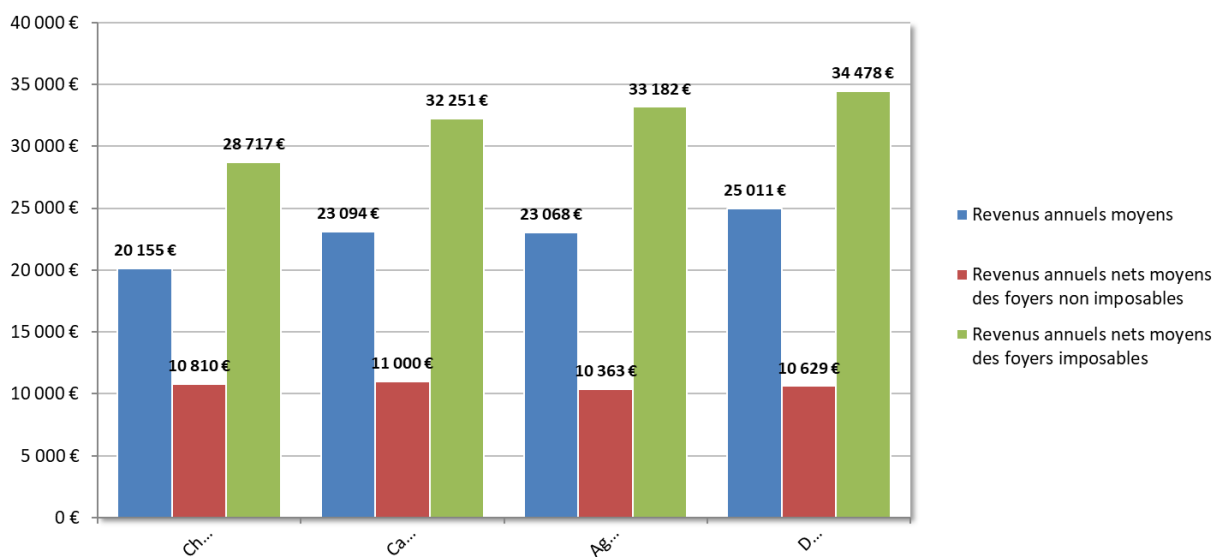
En 2013, 88% des actifs résidents à Châteauneuf-en-Thymerais appartenaient donc aux catégories professionnelles des ouvriers, des employés et des professions intermédiaires. Par rapport aux entités administratives supérieures, (canton, Agglomération drouaise et département) les catégories des cadres supérieurs et des agriculteurs sont donc sous-représentées.

#### e. Le revenu annuel moyen par foyer

En 2011, le revenu annuel moyen par foyer était de 20 155€, soit un chiffre inférieur à ceux des autres territoires de comparaison (23 094€ pour le canton, 23 068€ pour l'Agglomération drouaise, 25 011€ pour le département). Une différence existe également en ce qui concerne les revenus annuels nets moyens des foyers imposables (28 717€), un chiffre inférieur à celui relevé sur le canton, l'Agglomération et le Département d'Eure-et-Loir.

Cette analyse démontre que les personnes vivant à Châteauneuf-en-Thymerais sont en moyenne moins aisées que celles vivant sur les communes voisines. La forte proportion des employés et ouvriers enregistrée ainsi que le taux de 21% des logements sociaux sont les principales explications des écarts de revenus enregistrées à l'échelle du canton, de l'agglomération ou encore du département.

### Les revenus annuels moyens en 2011 selon l'imposition



Source : Données INSEE

## 2. L'activité économique et commerciale

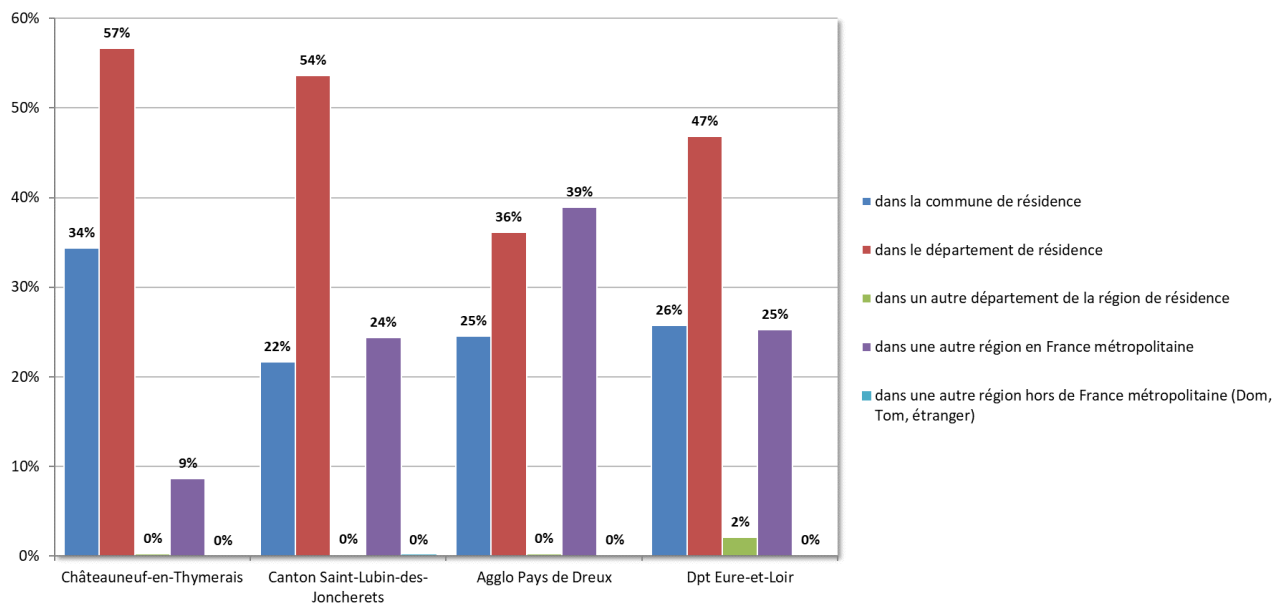
### a. La place du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets dans le contexte économique régional et départemental

Située à l'interface de trois régions, l'Île-de-France, le Centre-Val de Loire et la Normandie (100 km de Paris, 62 km d'Évreux, 21 km de Dreux et 26 km de Chartres), le canton de Saint-Lubin-des-Joncherets constitue un territoire de transition qui abrite plus de 33 455 habitants 2013. Les actifs du territoire sont en partie attirés par des pôles d'emplois extérieurs. L'indice de la concentration d'emploi est cependant resté stable entre 2008 et 2013, avec 59 emplois pour 100 actifs résidant sur le canton. Sur cette période, la population active a augmenté plus vite que le nombre d'emplois proposés (3,5% d'évolution contre 1,3%).

En plus d'augmenter, la population active du territoire cantonal évolue et tend vers un rééquilibrage au profit des professions dites « supérieures ». Le nombre d'actifs classés dans la catégorie des cadres a augmenté de manière significative (7,7% en 2008 contre 8,4% en 2013). A l'inverse, sur la même période, le nombre d'agriculteurs a diminué de 15%. Ce phénomène s'explique par l'arrivée d'une population nouvelle, disposant d'un niveau de qualifications supérieur et qui se déplace davantage pour aller travailler.

En 2013, les actifs présents sur le canton travaillent majoritairement (78%) à l'extérieur du territoire cantonal. Ils sont principalement attirés par les pôles d'emplois départementaux (Dreux et Chartres), mais aussi ceux de la région parisienne.

## Commune de résidence / lieu d'emploi en 2013



Source : Données INSEE

## Evolution des actifs sur le canton de Saint-Lubin-des-Joncherets entre 2008 et 2013

Agriculteurs			Artisans, Comm., Chefs entr.			Cadres, Prof. intel. sup.			Prof. Intermédiaires			Employés			Ouvriers		
2008	2013	Evolution	2008	2013	Evolution	2008	2013	Evolution	2008	2013	Evolution	2008	2013	Evolution	2008	2013	Evolution
527	448	-15%	894	829	-7%	1 167	1 306	12%	3 176	3 742	17%	4 409	4 369	-1%	4 793	4 582	-4%

Source : Données INSEE

La majeure partie des actifs habitant sur le canton mais travaillant à l'extérieur s'orientent vers les pôles d'emplois du département (54%). Les autres travaillent sur une région autre que la région Centre-Val de Loire (24%), principalement la région Île-de-France.

b. L'activité économique et le rapport à l'emploi sur Châteauneuf-en-Thymerais**Les emplois proposés à Châteauneuf-en-Thymerais**

Entre 2008 et 2013, le nombre d'actifs ayant un emploi à Châteauneuf-en-Thymerais a augmenté de 4%. Dans le même temps le nombre d'emplois proposés sur le territoire communal augmentait lui aussi et plus fortement (1 046 emplois en 2008, contre 1 212 en 2013, soit +16%). Les besoins de déplacements quotidiens pour rejoindre les pôles d'emplois extérieurs au territoire communal ne se sont donc pas accentués.

Néanmoins, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais est concernée par la présence de zones d'activités ainsi que par un grand nombre de commerces et services, ce qui permet de « fixer » un certain nombre d'emplois sur le territoire, à même de répondre aux attentes des actifs résidant sur la commune. Rappelons que Châteauneuf-en-Thymerais affiche un indice de concentration d'emplois de 125 unités pour 100 actifs. Les grands axes routiers que sont la RD 939 et 928 sont des atouts majeurs pour assurer une meilleure desserte des entreprises implantées sur la commune et donc attirer des actifs habitant sur d'autres territoires. Mais la situation géographique de Châteauneuf-en-Thymerais entraîne majoritairement le départ au quotidien d'un grand nombre d'actifs partant travailler sur les pôles d'emplois de Dreux, de Chartres et d'Île-de-France.



Parmi les emplois proposés à Châteauneuf-en-Thymerais en 2014, presque la moitié concerne le secteur des commerces, services, transports (60%). C'est cette catégorie d'emplois qui a enregistré la plus forte hausse du nombre d'emplois entre 2008 et 2013. Ceci s'explique par la concentration des commerces et services au cœur de Châteauneuf-en-Thymerais.



Commerces de proximité en cœur de bourg  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)



Le secteur de l'administration publique et de la santé est également un secteur concentrant une grande part des emplois communaux (16%). Ceux-ci ont connu une hausse entre 2008 et 2013. Le nombre d'emplois de ce secteur s'explique par la présence d'un cabinet médical, d'une pharmacie, d'un cabinet de kinésithérapie, ainsi que de nombreux professionnels de santé : orthodontiste, ostéopathe, pédicure-podologue, diététicienne, ...

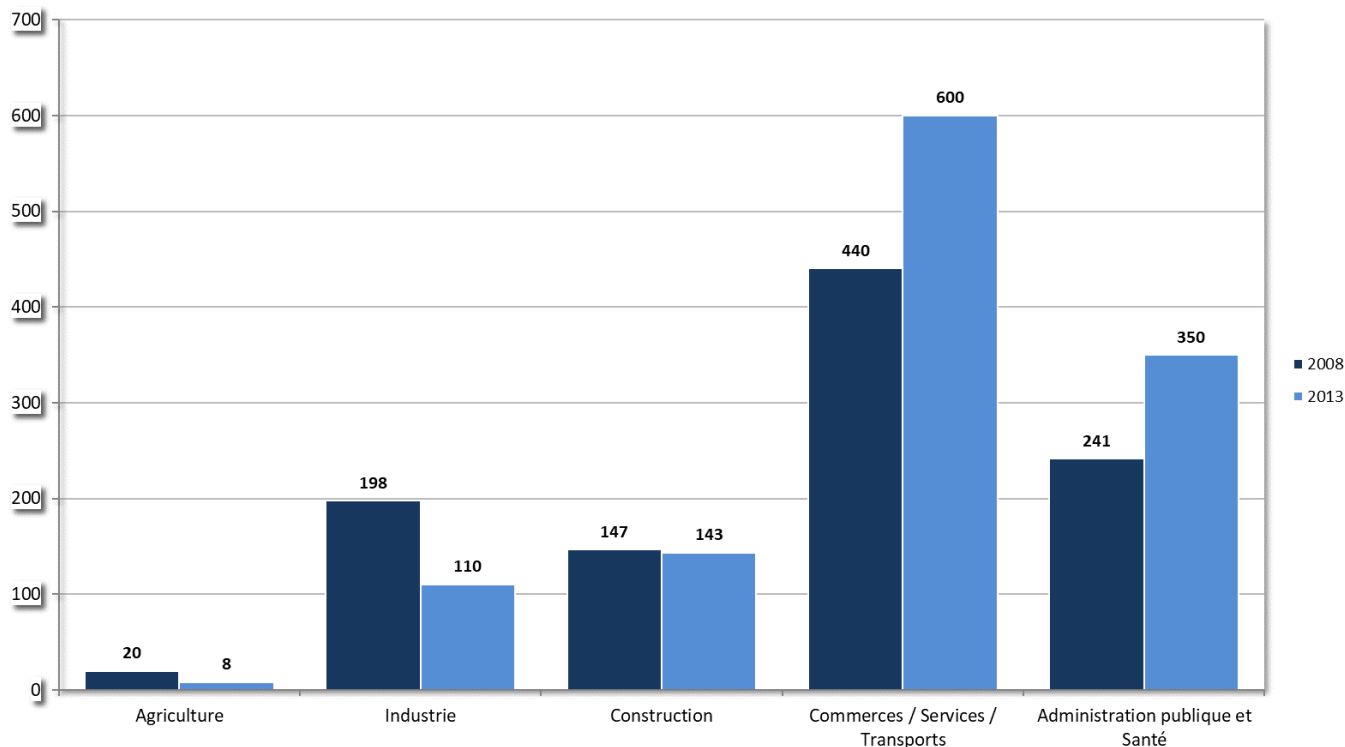
Le secteur de la construction a lui aussi enregistré une hausse de son nombre d'emplois au cours de cette période, tandis que celui de l'industrie a enregistré une baisse, tout comme l'agriculture.



Cabinet médical (Source : Agglo du Pays de Dreux)

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais dispose d'un certain nombre de structures d'activités permettant l'existence de nombreux emplois, ce qui lui confère un statut de « pôle de vie secondaire du Drouais ».

## Evolution des emplois occupés sur le lieu de travail entre 2008 et 2013 (échelon communal)



Source : Données INSEE

### Les migrations domicile-travail

Les actifs de Châteauneuf-en-Thymerais travaillent à 66% hors de la commune (cf. graphique « Commune de résidence / lieu d'emploi en 2013 »), ce qui démontre que la commune dispose de structures économiques capables d'employer plus d'actifs que ceux résidents sur la commune mais que malgré tout, un grand nombre d'actifs travaillent en dehors de la commune. De plus, les entreprises implantées à Châteauneuf-en-Thymerais emploient essentiellement des personnes habitant sur des communes voisines.

Ce constat marque bien l'importance des besoins de déplacements de la population communale. Les migrations pendulaires concernent majoritairement les déplacements dans le Département de l'Eure-et-Loir (57%). En revanche, aucun de ces actifs ne se déplace quotidiennement dans un autre département de la région Centre-Val de Loire pour aller travailler. Le taux de 9% d'actifs habitant à Châteauneuf-en-Thymerais et effectuant quotidiennement un trajet vers une autre région administrative pour travailler illustre le caractère attractif des régions proches que représente en premier lieu l'Île-de-France.

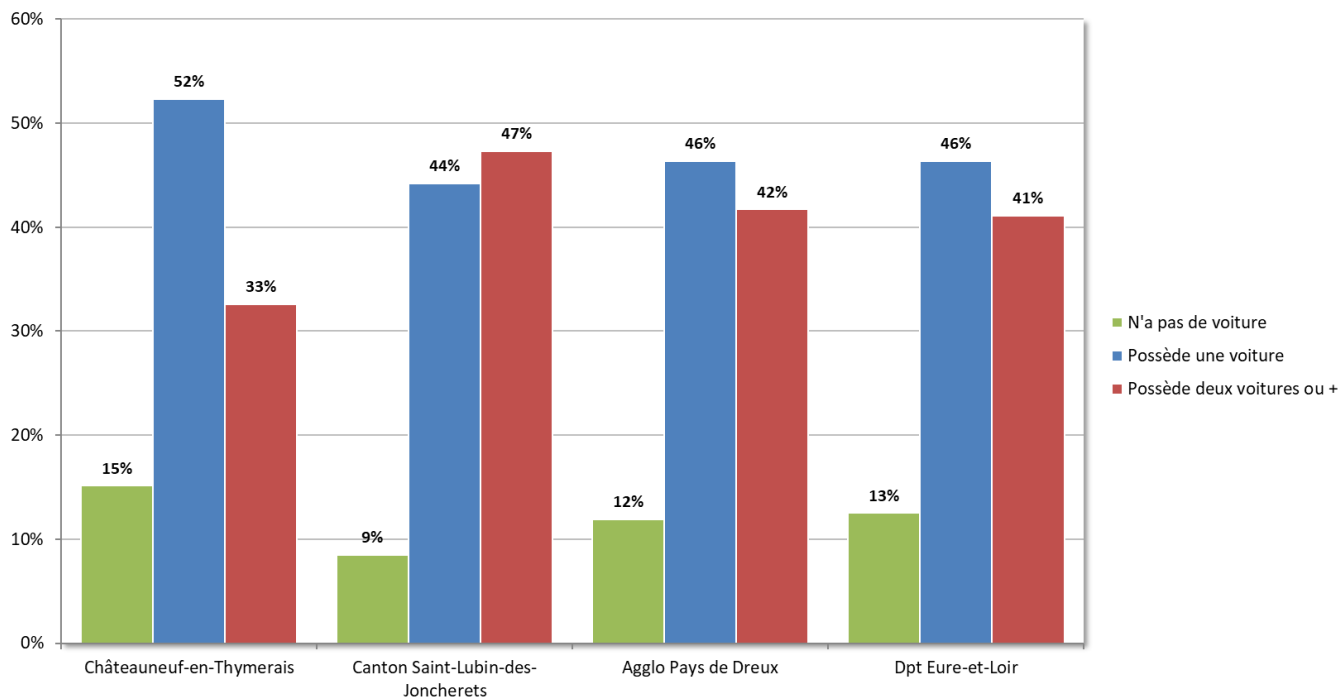
### Equipement des ménages en automobiles

Les ménages de Châteauneuf-en-Thymerais ont une forte dépendance dans l'utilisation de la voiture puisque 85% d'entre eux possèdent au moins un véhicule (cf. graphique suivant). Cette caractéristique est observée généralement sur les territoires périurbains et ruraux. Elle marque la nécessité de déplacements vers les pôles d'emplois au quotidien. Deux voitures ou plus sont même possédées par 33% des ménages, soit un chiffre relativement important mais qui demeure en deçà des taux enregistrés sur le territoire du canton (47%), de l'Agglomération drouaise (42%) ainsi que sur le territoire du département (41%).

Ceci peut s'expliquer par le fait qu'une partie des actifs habitant sur la commune y travaillent également et donc n'éprouvent pas de besoin d'utiliser un véhicule motorisé pour se rendre sur leur lieu de travail. Une

autre raison explicative d'un taux d'équipement en automobile inférieur à Châteauneuf-en-Thymerais peut également s'expliquer par des services et des commerces de proximité, mais aussi par le vieillissement de la population. En effet, les personnes âgées ne possèdent généralement qu'un véhicule pour deux en raison de besoins en déplacements moindres par rapport aux actifs.

**Equipement des ménages en automobiles en 2013**



Source : Données INSEE

### c. Les structures porteuses d'activités et d'emplois à Châteauneuf-en-Thymerais

#### **Châteauneuf-en-Thymerais : un pôle secondaire du pays Drouais**

En 2015, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais dispose de nombreux commerces et services de proximité, au cœur de son centre-ville. C'est un centre polarisant à l'échelle de tout le Thymerais offrant des services variés : un cabinet d'expert géomètres, six agences immobilières, un centre commercial discount « ALDI », un petit supermarché « SPAR », une supérette « PROXI », deux auto-écoles, quatre compagnies d'assurances, trois banques, une bijouterie, deux boulangeries, une pâtisserie, deux boucheries charcuteries, un magasin de bricolage, un magasin d'électroménager, trois fleuristes, quatre boutiques d'habillement, trois boutiques de réparation informatique, deux instituts de beauté, une librairie, un opticien, deux pépiniéristes, un photographe, quatre salons de coiffure, un caviste ainsi qu'une entreprise de pompes funèbres. Un centre commercial est implanté en limite de Châteauneuf-en-Thymerais, sur la commune voisine de Thimert-Gâtelles. Des restaurateurs sont également implantés à Châteauneuf-en-Thymerais : quatre restaurants, trois entreprises de restaurations rapides, un traiteur ainsi que quatre bars-brasseries.



Commerces de proximité  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

La commune concentre également un grand nombre d'artisans : deux centres de contrôle technique automobiles, un électricien, un centre d'éducation canine, une entreprise de vente et entretien de matériel espaces verts, deux garages automobiles, quatre entreprises de menuiseries, deux paysagistes, un plombier, une sellerie, ainsi qu'une entreprise de rénovation immobilière.

Ce grand nombre d'enseignes se révèle être plutôt intéressant et permet de répondre aux besoins de première nécessité des habitants de la commune, mais également de ceux en provenance de territoires voisins.

### Les entreprises

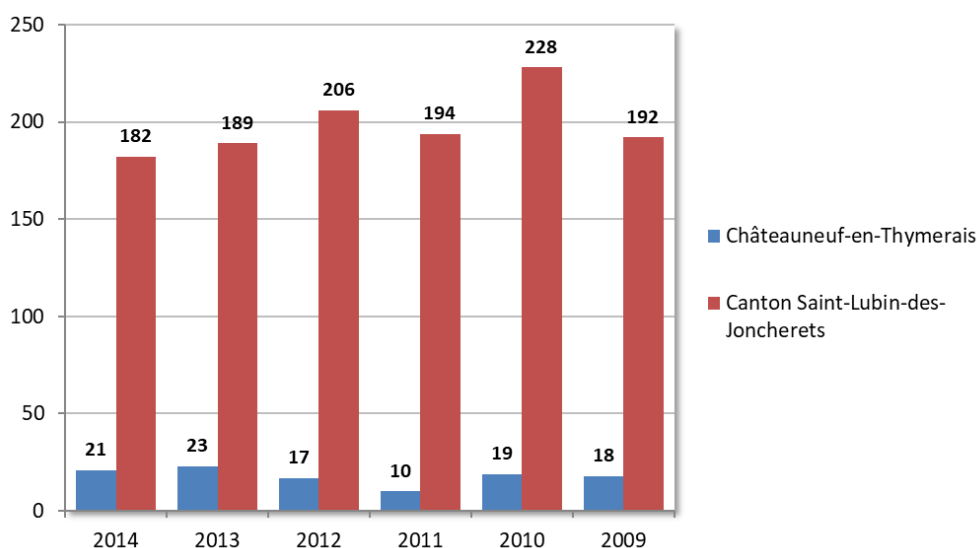
De nombreuses entreprises privées sont présentes à Châteauneuf-en-Thymerais. Celles-ci sont avant tout localisées au niveau des zones d'activités de la Pièce Saint Arnoult et de la Grande Noue. Un grand nombre d'entreprises, d'envergures différentes y sont implantées, notamment : l'entreprise GLM construction, l'entreprise MAZZOLENI, l'entreprise Raffin logistique, l'entreprise OCTE ascenseur, l'entreprise TIMT, l'entreprise CSMT, l'entreprise MTS, l'entreprise DIEZ mécanique, l'entreprise Elec SA, l'entreprise Cerclat, l'entreprise A Point Logistics, l'entreprise Européenne de média, le laboratoire ETHYPHARM, trois entreprises de peinture, ainsi que l'entreprise Muscy.



Entreprises implantées sur la zone industrielle de la Grande Noue  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

La création d'entreprises au cours des dernières années est plutôt importante (cf. graphique suivant). Entre 2011 et 2014, le nombre d'entreprises créées à Châteauneuf-en-Thymerais (108) représentait 9% du nombre total d'entreprises créées à l'échelle du canton de Saint-Lubin-des-Joncherets (1191).

Les créations d'entreprises entre 2009 et 2014



Source : Données INSEE

**Le tourisme : les circuits de randonnées et la Forêt domaniale de Châteauneuf**

Les circuits de randonnées

Deux circuits de randonnées au départ de Châteauneuf-en-Thymerais ont été identifiés. Le premier s'étend sur plus de 12 km de long et traverse les communes de Saint-Maixme-Hauterive et Thimert-Gâtelles. Il s'agit d'un parcours pédestre qualifié de « difficile ». Le second circuit proposé s'étend sur 24 km de long et traverse les communes de Saint-Ange-et-Torçay, Saint-Jean-de-Rebervilliers, Fontaine-les-Ribouts, ainsi que Saint-Sauveur-Marville. Ce circuit est proposé pour les cyclistes et qualifié de « facile ».

### La Forêt domaniale de Châteauneuf

La Forêt domaniale de Châteauneuf représente un élément de patrimoine naturel primordial et identitaire du Thymerais. C'est un lieu où les touristes et promeneurs peuvent se balader.



Source : Agglo du Pays de Dreux

## Les loisirs

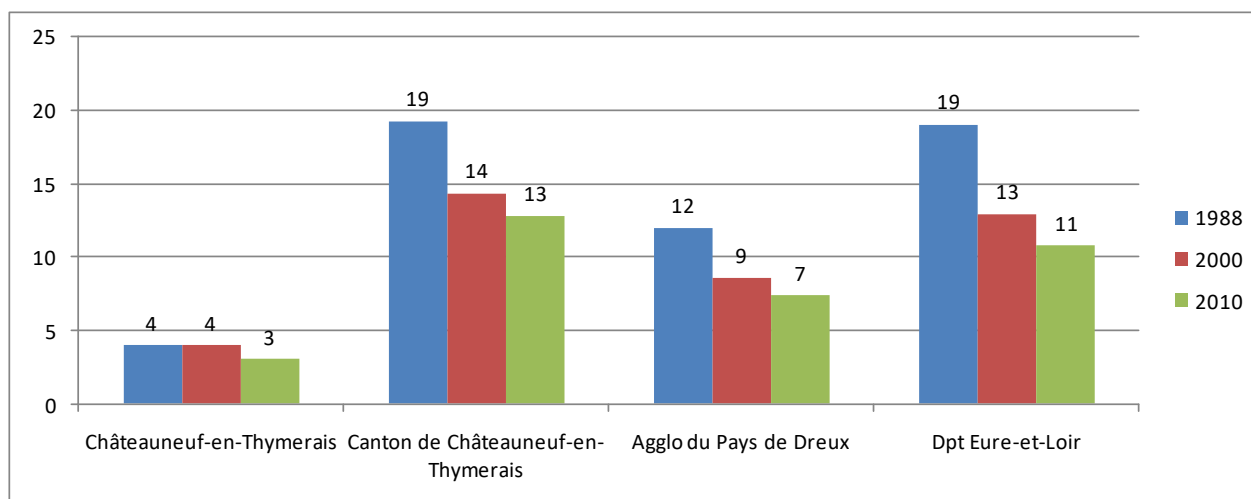
La commune de Châteauneuf-en-Thymerais dispose d'un grand nombre d'équipements publics à destination de loisirs : une piscine ouverte, un skate parc, deux stades, une bibliothèque...

### 3. L'activité agricole

#### a. Un nombre de sièges d'exploitations en recul

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais n'est que peu concernée par l'activité agricole puisque la majorité du territoire de la commune est couvert par la Forêt domaniale de Châteauneuf. En 2010, seuls trois sièges d'exploitation sont recensés à l'échelle de Châteauneuf-en-Thymerais. Ce chiffre est largement inférieur aux tendances enregistrées à l'échelle de l'ex Canton, de l'Agglomération de Dreux et du Département. En 2015 il ne subsiste plus qu'un seul siège d'exploitation agricole à Châteauneuf-en-Thymerais, tandis qu'en 2017 il n'y en a plus aucun.

Evolution comparée du nombre d'exploitations agricoles moyen entre 1988 et 2010



Source : AGRESTE – RGA 2000/2010

L'agriculture est une activité économique qui, traditionnellement, participe à l'animation des espaces, la gestion des paysages et qui constitue, à ce titre, une des composantes identitaires du Thymerais. Concernant la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, celle-ci ne recense que peu d'exploitations agricoles. En tant que pôle secondaire du pays Drouais, l'activité économique de Châteauneuf-en-Thymerais s'est davantage développée autour d'une offre de services et commerces diversifiées.

Globalement l'activité agricole à l'échelle du Thymerais se maintient même si une baisse du nombre de sièges d'exploitation a été enregistrée à l'échelle de l'ex Canton, de l'agglomération drouaise et du Département. Les communes de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais comptaient en moyenne 19 exploitations en 1988, contre 13 en 2010 (-31%). Le nombre d'exploitations moyen par commune est passé de 12 à 7 sur cette même période à l'échelle du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux (-41%) et de 19 à 11 à l'échelle départementale (-42%).

La chute du nombre d'exploitations ne signifie pas obligatoirement que l'activité agricole disparaît progressivement des territoires. En effet, la professionnalisation des exploitations, plus rapide sur certains territoires que sur d'autres, leur permet d'exploiter des terres plus vastes. L'analyse de l'évolution de la Surface Agricole Utile des exploitations sert à affiner les perceptions sur l'évolution de l'activité agricole des territoires en question.

#### b. La surface agricole utile

La Surface Agricole Utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. Elle comprend en revanche les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production (gel des terres).

La SAU comprend les :

- Terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...);
- Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes);
- Cultures pérennes (vignes, vergers...).

La statistique de la SAU peut être faible sur une commune rurale quand il y a peu d'agriculteurs ayant leur siège sur la commune (ce sont les agriculteurs d'autres communes qui cultivent sur le territoire communal) ou si l'agriculture ne prédomine pas sur le territoire communal.

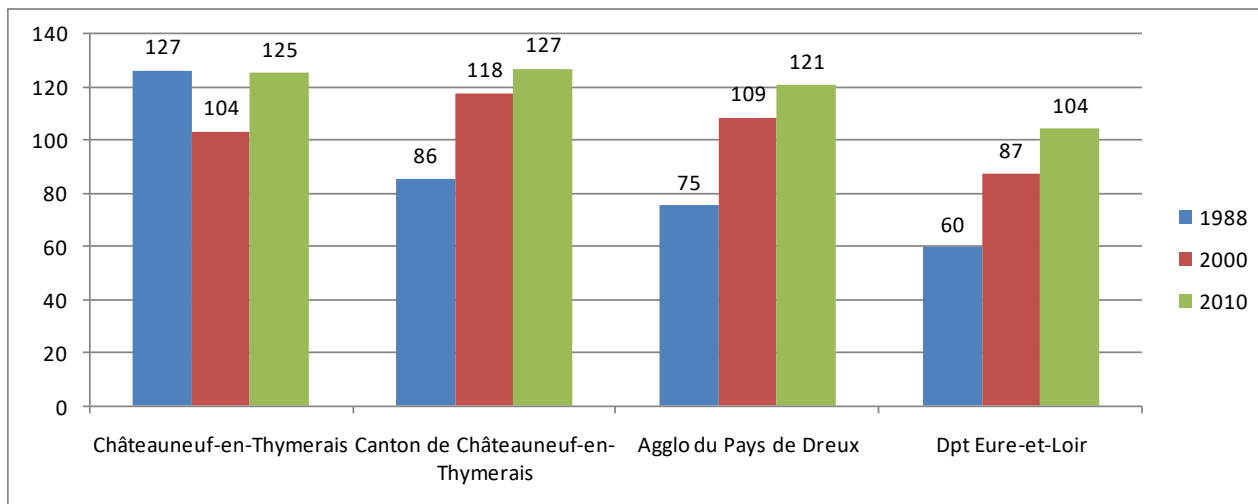
La surface agricole utile (SAU) en moyenne par exploitation à Châteauneuf-en-Thymerais a connu des fluctuations diverses. Entre 1988 et 2000, la SAU moyenne a diminué de 23 ha, tandis que sur la période 2000 – 2010, la SAU moyenne a augmenté de 21 ha. Il est important de bien préciser que la SAU est ramenée au siège de l'exploitation agricole.

La hausse de la SAU de Châteauneuf-en-Thymerais entre 2000 et 2010 ne signifie pas obligatoirement que les terres agricoles sont plus nombreuses sur le territoire communal. Il est possible que des exploitants vivants à Châteauneuf-en-Thymerais exploitent des terres agricoles en dehors de la commune.

La SAU moyenne exploitée par les agriculteurs de Châteauneuf-en-Thymerais en 2010 est de 125 ha.

Cette superficie est identique à ce qui s'observe en moyenne par exploitation sur les communes de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (127 ha) et supérieur aux chiffres de l'Agglo du Pays de Dreux (121 ha) et du département de l'Eure-et-Loir (104 ha). Sur tous ces territoires, la SAU moyenne par siège d'exploitation est en hausse depuis 25 ans.

**Evolution comparée de la SAU moyenne par exploitation entre 2000 et 2010 (en Ha)**

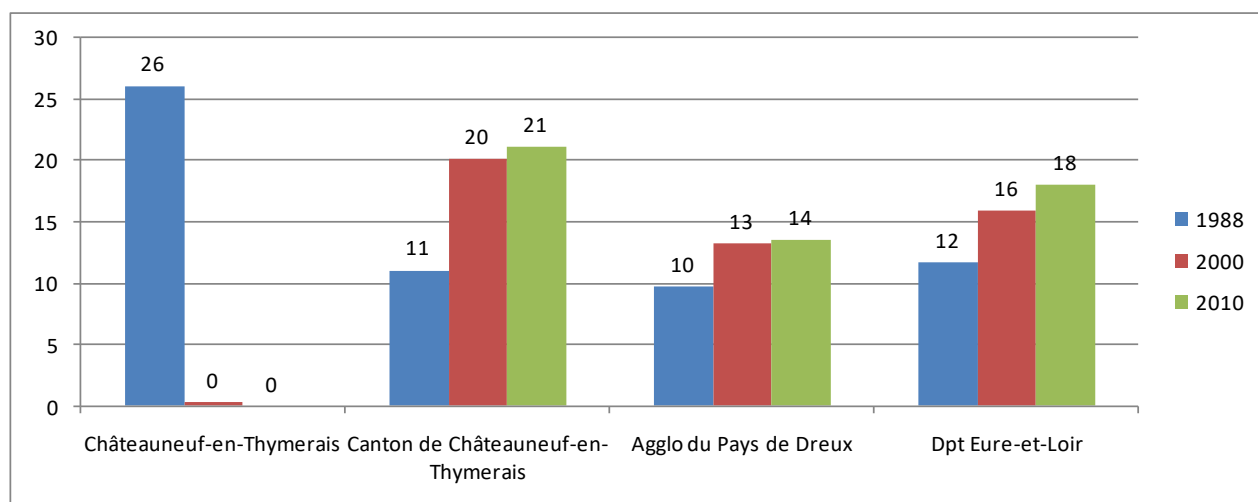


Source : AGRESTE – RGA 2000 /2010

### c. La part de l'élevage et le nombre d'Unité Gros Bovins

Une Unité Gros Bovins Alimentation Totale (UGBTA) est une unité employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes. On définit des équivalences basées sur les besoins alimentaires de ces animaux. Comme pour la SAU, toutes les UGBTA sont ramenés au siège de l'exploitation. Une analyse qui permet de confirmer que des agriculteurs extérieurs exploitent des terres à Châteauneuf-en-Thymerais.

**Evolution comparée du nombre moyen d'UGBTA par exploitation entre 2000 et 2010**



Source : AGRESTE – RGA 2000 /2010



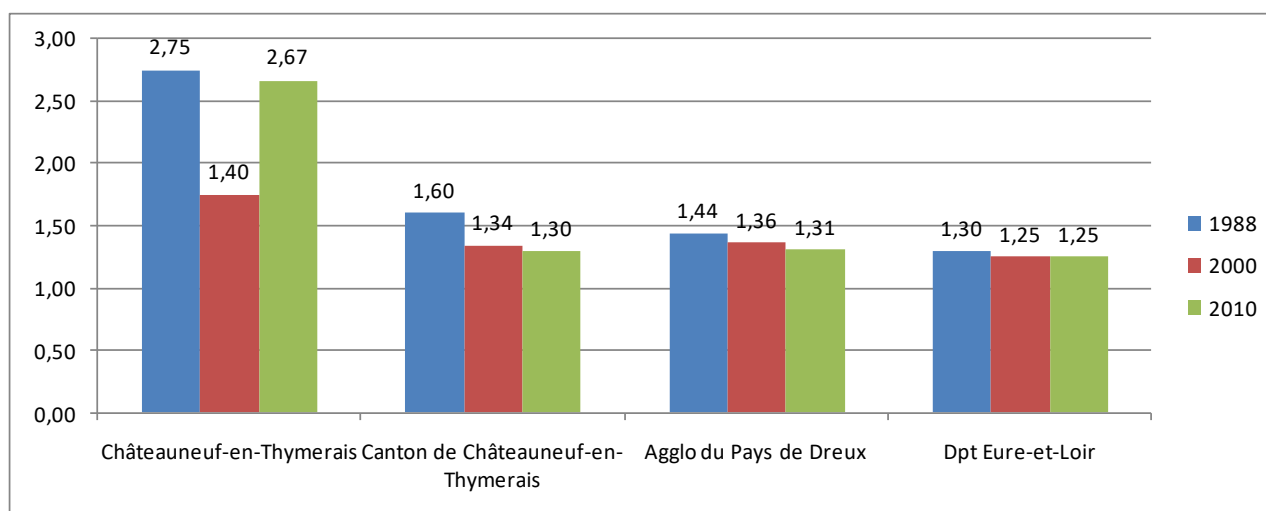
L'agriculture présente sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais ne concerne pas l'activité d'élevage. L'activité d'élevage a cependant augmenté sur les autres territoires de comparaison. Il est ainsi passé de 11 à 21 unités en moyenne par exploitation sur le territoire de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, soit une augmentation de 90%. Au niveau de l'Agglo du Pays de Dreux, l'augmentation est certes moins importante, mais elle se mesure tout de même (+40% entre 1988 et 2010).

#### d. Les Unités de Travail Annuel

Une Unité de Travail Annuel (UTA) est une mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des ETA et CUMA). Comme pour toutes les variables liées à l'exploitation, les UTA totales sont ramenées au siège de l'exploitation.

En 2010, le nombre d'UTA moyen par exploitation est supérieur à Châteauneuf-en-Thymerais (2,67 emplois à temps plein par exploitation en moyenne) aux chiffres observés en moyenne par exploitation sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (1,3 emplois), l'Agglo du Pays de Dreux (1,31 emplois) et sur le département d'Eure-et-Loir (1,25 emplois). Autrement dit, une exploitation agricole implantée à Châteauneuf-en-Thymerais emploie en moyenne plus de personnes qu'une autre implantée sur ces territoires de comparaison. En 2000, le nombre d'UTA n'était que de 1,4 emploi à temps plein en moyenne par exploitation à Châteauneuf-en-Thymerais, en forte diminution par rapport à 1988 (2,75 emplois). A cette époque, ce chiffre était déjà supérieur à ceux du Canton (1,6), de l'Agglo du Pays de Dreux (1,44) et du Département d'Eure-et-Loir (1,25). D'une manière globale, la main d'œuvre agricole en moyenne par exploitation a diminué sur tous les territoires de comparaison depuis 1988. La commune de Châteauneuf-en-Thymerais a néanmoins la particularité de connaître une fluctuation du nombre d'UTA entre 1988 et 2010.

**Evolution comparée du nombre d'UTA entre 1988 et 2010 (Valeur moyenne par exploitation)**



Source : AGRESTE RGA 2000 /2010

#### e. L'occupation agricole du sol

L'agriculture pratiquée sur le territoire de Châteauneuf-en-Thymerais se compose avant tout de grandes cultures, liées à la prédominance des Surfaces en Céréales Oléagineux et Protéagineux (SCOP). La carte

suiuante montre les cultures de blé et d'orge sur le ban communal en 2012. L'influence de la Beauce se fait ici sentir.

Il est question de terres labourables, qui concernaient, en 2010, 100% de l'occupation agricole du sol. Ces pratiques culturales entraînent la formation de champs ouverts de grande taille, comme cela est le cas sur la majeure partie de l'ex Canton de Châteauneuf-en-Thymerais. Très peu de secteurs sont concernés par les zones agricoles, la majeure partie du territoire étant couverte par la Forêt domaniale de Châteauneuf.

**La part de l'agriculture dans l'occupation du sol**

L'agriculture occupe une part marginale de l'espace communal. En 2012, l'activité agricole ne concernait que 8% de la superficie totale de Châteauneuf-en-Thymerais.

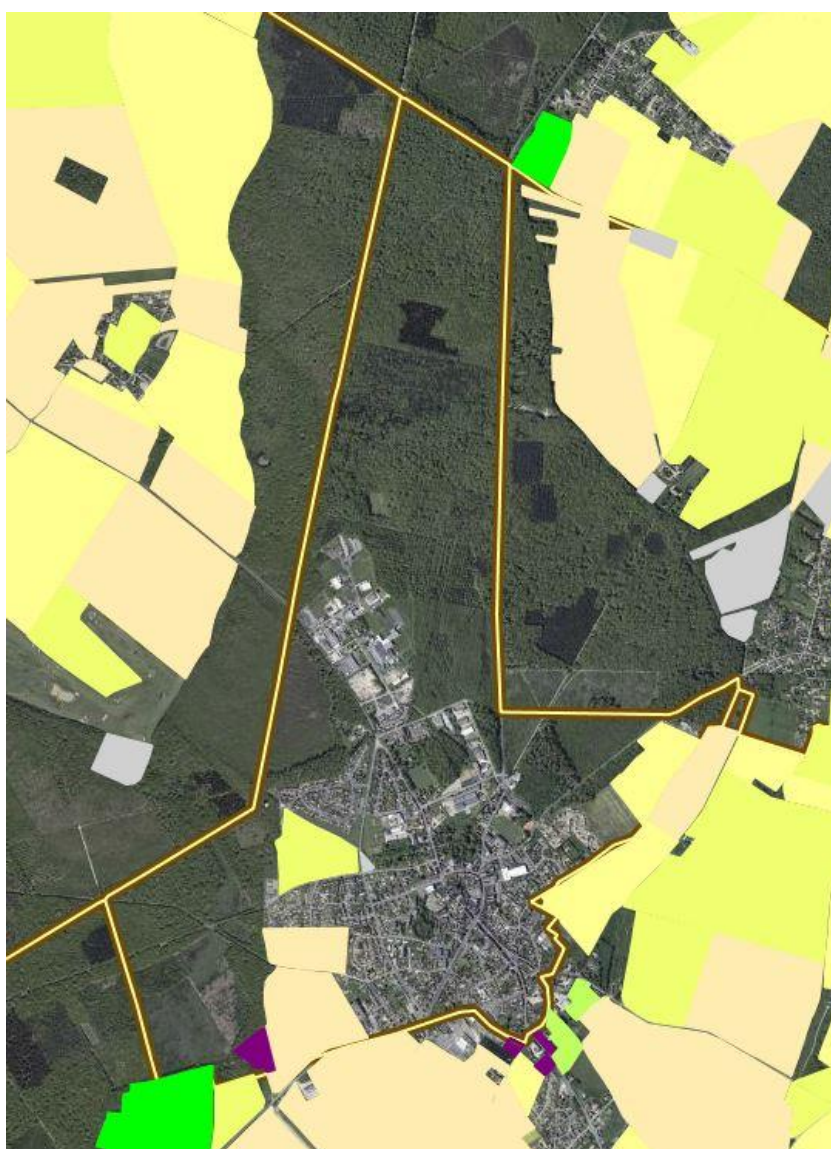
Les grands secteurs bâtis, ainsi que la Forêt domaniale de Châteauneuf sont les principaux modes d'occupation du sol.

**Part de l'occupation agricole du sol dans la superficie totale de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais**

Superficie totale de la commune (en ha)	Part de l'occupation agricole du sol	
	en hectares	en %
407	32	8%

Source : Données de la PAC

**Répartition des cultures à Châteauneuf-en-Thymerais (2012)**



Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

#### f. L'étude agricole menée sur la commune dans le cadre du PLU

Un questionnaire a été distribué aux agriculteurs ayant leur siège d'exploitation ou des bâtiments agricoles sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais en 2015. L'objectif de cette démarche étant de déterminer au cas par cas les pratiques agraires entreprises sur le territoire communal, afin de compléter l'authenticité des données issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 et mieux identifier les enjeux relatifs à cette activité. Ce travail a également permis de localiser les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles présents sur la commune.

Aujourd'hui, le seul agriculteur ayant répondu au questionnaire a cessé son activité et son exploitation fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

#### 4. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

Châteauneuf-en-Thymerais est une commune rurale affichant une croissance démographique. Un constat qui s'explique en partie par sa situation géographique intéressante, concernée par le passage de deux axes routiers importants avec la RD 928 et la RD 939, permettant aux habitants du territoire de rejoindre rapidement Dreux (20 km), Chartres (26 km) et, raisonnablement, l'Île-de-France, tout en disposant sur leur lieu de vie d'une offre diversifiée en commerces et services de proximité.

A cela s'ajoute un cadre de vie de qualité et calme, qui peut expliquer l'implantation sur la commune de nombreux ménages depuis une quarantaine d'années. Les actifs ainsi installés sont répartis de manière plutôt équitable entre chaque catégorie socio-professionnelle, entre des cadres et des employés qui travaillent en majorité sur les grands pôles d'activités voisins ; et des ouvriers installés à proximité de leur lieu de travail qui peut se trouver aussi bien directement sur la commune (via ses zones d'activités) ou sur des secteurs proches (Tremblay-les-Villages, Dreux/Vernouillet, Chartres, Île-de-France).

Ce panel varié d'actifs explique un niveau de revenus moyen inférieur à celui qui s'observe habituellement sur le Thymerais et l'agglomération drouaise. Le nombre d'emplois proposés sur la commune par rapport au nombre d'actifs présents est très fort : en 2010, pour un chiffre de 100 actifs, 127 emplois étaient proposés.

La présence de nombreuses entreprises, ainsi que de commerces et services de proximité représente un certain nombre d'emplois, occupés aussi bien par des personnes habitant sur le territoire communal que par des personnes extérieures à celui-ci.

L'implantation d'habitants sur la commune, liée notamment à la pression foncière des aires urbaines de Dreux, de l'Île-de-France et de Chartres, a tendance à générer une augmentation des déplacements pendulaires. Malgré tout, les emplois proposés sur la commune permettent de nuancer cette tendance. Ainsi, en 2010, 33% des actifs habitant à Châteauneuf-en-Thymerais travaillaient directement sur la commune.

L'activité agricole est, quant à elle, très minoritaire sur la commune. En raison d'une superficie très restreinte, couverte par une urbanisation dense et qui a connu un fort développement au cours des dernières décennies, mais aussi et surtout par une Forêt domaniale, l'agriculture ne dispose que de très peu d'espaces pour son fonctionnement. En 2017, il ne subsiste plus aucun siège d'exploitation agricole sur la commune.

#### **Enjeux :**

- Soutenir le fonctionnement des entreprises et des 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.

## D. LE TRANSPORT

### 1. L'état des lieux des transports routiers

#### a. Le trafic routier et ses infrastructures

##### **La situation de l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais dans le contexte régional et départemental**

Situé à une trentaine de kilomètres des villes de Dreux et de Chartres, mais également non loin de la région parisienne (environ 100 km), le Thymerais est un territoire de transition, à l'interface de plusieurs bassins de vie et d'emplois. Ce territoire est dès lors segmenté par plusieurs grands axes routiers départementaux :

La Route Nationale 154 : cette infrastructure relie Rouen à Orléans. Dans le département de l'Eure-et-Loir, cette voie s'étend entre Dreux et Chartres et traverse le Thymerais au niveau de sa partie Est, sur les communes de Tremblay-les-Villages et Sérazereux. Un important trafic emprunte quotidiennement cet axe (au minimum 10 000 véhicules en moyenne par jour en 2010), notamment des véhicules poids lourds. Il s'agit d'une voie très importante pour les flux économiques et les divers échanges qui peuvent être entrepris, notamment entre Chartres et Dreux, mais également à une échelle plus large (Centre-Normandie).

La Route Départementale 928 : cette voie constitue une liaison routière importante à l'échelle départementale, puisqu'elle relie Dreux à Nogent-le-Rotrou. Elle est très empruntée et traverse la commune de Châteauneuf-en-Thymerais selon un axe Nord-Sud.

La RD 928 est empruntée quotidiennement par les actifs habitant sur le Thymerais et travaillant dans le bassin d'emplois de Dreux, voire de Chartres. Les ménages qui s'installent dans le Thymerais sont en partie intéressés par la desserte qu'offre cette route départementale et qui permet de rallier Dreux en moins de 30 minutes.

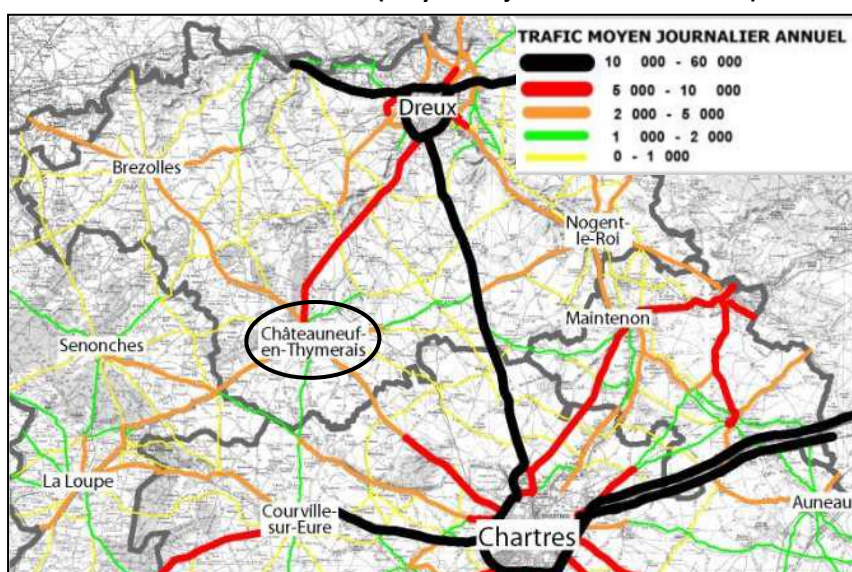
Le trafic de cette route est par ailleurs renforcé par les véhicules effectuant un trajet entre Mantes-la-Jolie (Yvelines – 78) et Le Mans (Sarthe – 72). Elle représente un axe départemental de transit lourd qui supporte un trafic moyen de 8 000 véhicules par jour entre Dreux et Châteauneuf-en-Thymerais.

Cette voie relève d'un enjeu stratégique d'un point de vue économique. Etant la principale liaison Nord/Sud, de nombreuses entreprises et zones d'activités se sont implantées le long de cette route départementale.

La Route Départementale 939 : cette voie relie Verneuil-sur-Avre à Chartres et traverse le Thymerais en suivant un axe Nord-Ouest / Sud-Est. Il s'agit d'un axe sensiblement moins important que celui incarné par la RD 928. Cet axe supporte un trafic moyen d'environ 4 000 véhicules par jour.

La Route Départementale 26 : il s'agit d'une route départementale secondaire reliant Châteauneuf-en-Thymerais à Nogent-le-Roi. Cette voie traverse alors le Thymerais en suivant un axe Est-Ouest.

**Traffics routiers en 2007 (moyennes journalières annuelles)**



Source : Schéma Départemental des transports et Déplacements, 2010.

La Route Départementale 20 : il s'agit là encore d'une route départementale secondaire. Celle-ci relie Dreux à Senonches et traverse le territoire du Thymerais en suivant un axe Nord - Sud-Ouest, à travers les communes de Crécy-Couvé, Maillebois, Fontaine-les-Ribouts et Saint-Ange-et-Torçay.

### Les infrastructures routières à l'échelle de Châteauneuf-en-Thymerais

Le territoire communal, de par son rôle de ville centre du Thymerais, se trouve à la liaison d'infrastructures routières structurantes, notamment la RD 939 et 928 qui se croisent au niveau du centre-ville.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est également le point de départ de la RD 26 qui relie Châteauneuf-en-Thymerais à Nogent-le-Roi. Un axe qui traverse les communes de Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages, Sérazereux et Ormoy. Il s'agit d'une infrastructure secondaire, mais qui a son importance pour le fonctionnement routier à l'échelle du Thymerais et son lien avec la RN 154.

Cette desserte explique pour partie la dynamique économique et commerciale importante relevée à Châteauneuf-en-Thymerais. Il s'agit d'une commune polarisante à l'échelle du Thymerais.

Cependant, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais connaît de grandes difficultés concernant ses dessertes viaires. En effet, les RD 928 et 939 sont des axes de circulation majeurs à l'échelle du Thymerais. Ces axes supportent un trafic routier très important qui arrive même à saturation. Cela cause une gêne importante pour les habitants de la commune. Ce trafic toujours plus dense nuit au cadre de vie du territoire.



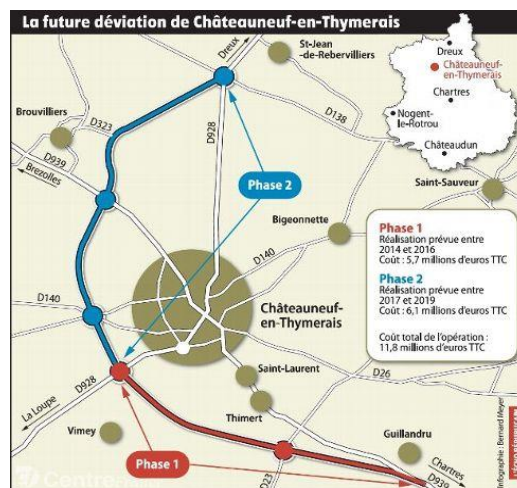
Croisement de la RD939 et de la RD928  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

### Le projet de déviation de Châteauneuf-en-Thymerais

Depuis une trentaine d'années, un projet de déviation est évoqué pour la commune de Châteauneuf-en-Thymerais. Les travaux de cette déviation étaient à l'origine prévus pour le premier semestre 2014 mais ce projet a été retardé. C'est une attente forte de la part des habitants de la commune. Le projet de déviation prévoit de contourner le centre de Châteauneuf-en-Thymerais (cf. schéma de projet suivant). De fait, un emplacement réservé pour le compte du CD28 pourrait être indiqué pour la réalisation de cette déviation.

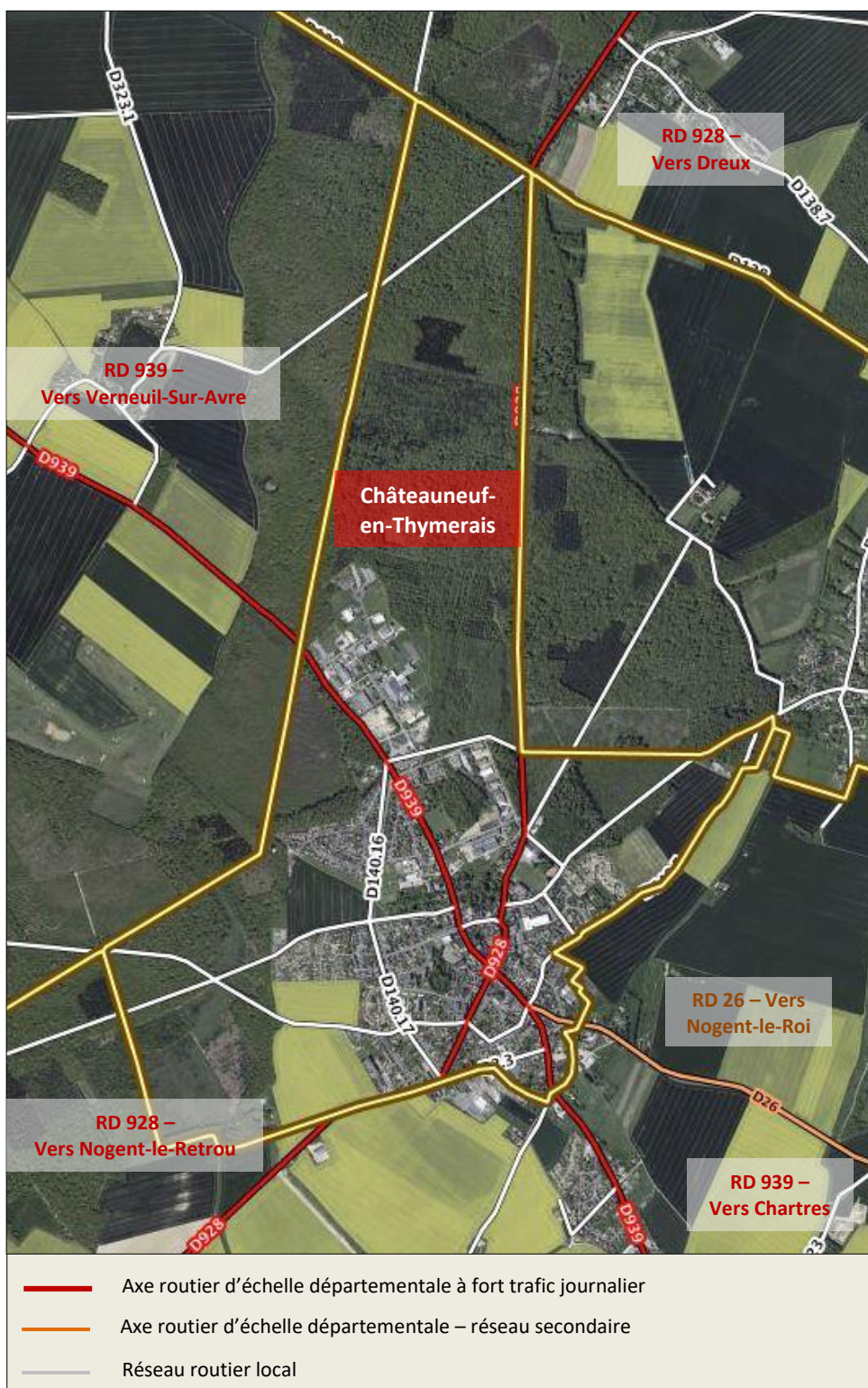


La RD 939, en limite de la commune  
(source : Agglo du Pays de Dreux)



Source : Echo Républicain

Les infrastructures routières sur et à proximité de Châteauneuf-en-Thymerais



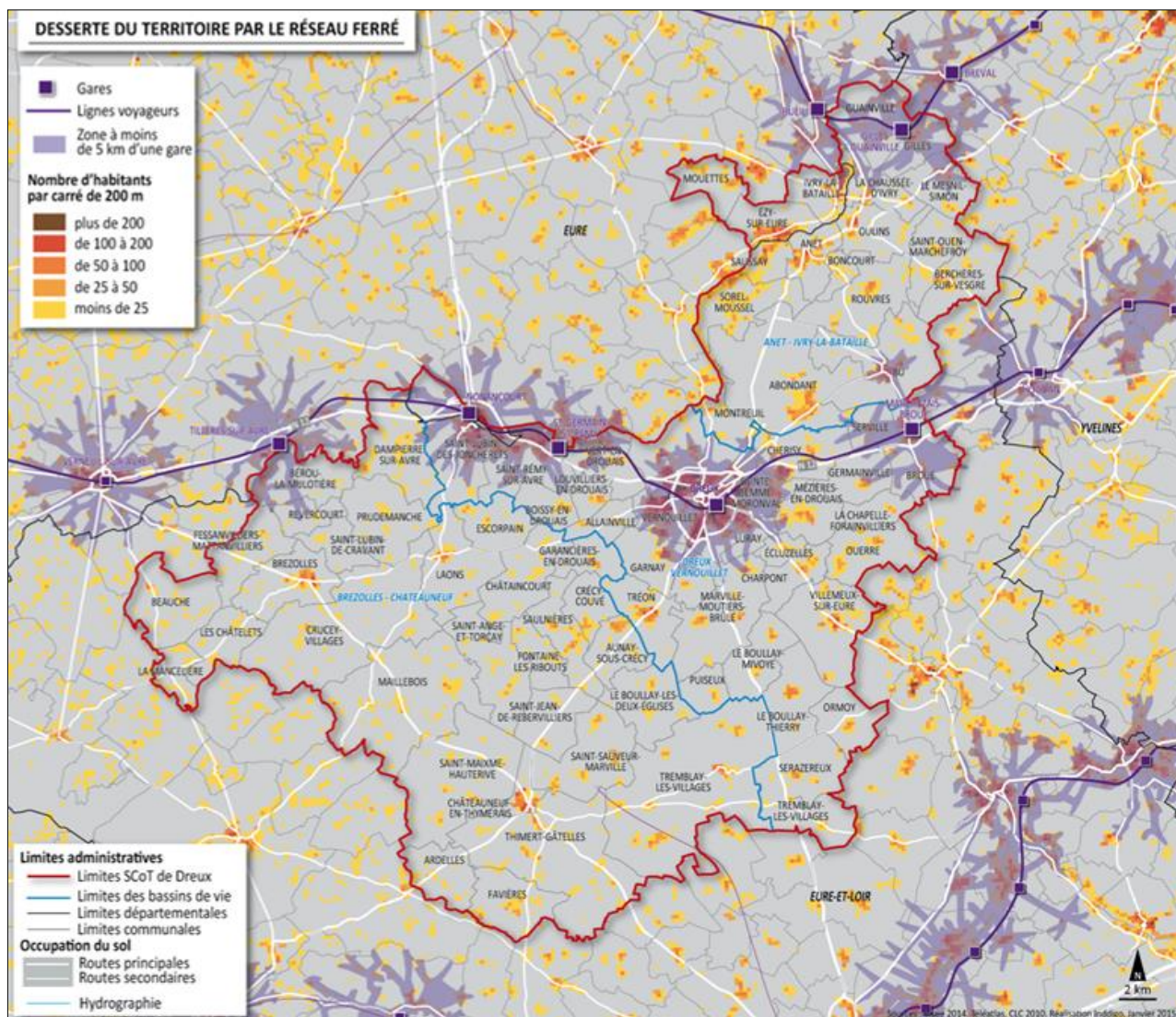
Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

## b. Le réseau de transport ferré

Châteauneuf-en-Thymerais ne possède aucune voie ferrée sur son territoire.

La carte suivante illustre le fait que, à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux, les liaisons de transports par voies ferrées se font selon un axe Est-Ouest, entre la région parisienne et la Normandie.

La gare de Dreux demeure relativement proche de la commune (20 km). Cette gare dispose d'une desserte interrégionale via les offres Transilien et Intercités qui permettent de rallier Paris en 1h environ. Il en va de même pour la gare de Chartres, qui est à peine plus éloignée de Châteauneuf-en-Thymerais (25 km) et qui offre la possibilité de rejoindre Paris et Le Mans via le réseau TER.



Desserte de l'Agglo du Pays de Dreux par le réseau ferré (Source : Indigoo – janvier 2015)

## c. Les transports en commun

### Le réseau régional

L'agglomération est desservie par le réseau de bus « Rémi » de la région Centre-Val de Loire. Sur le département, il offre deux types de transport, les lignes régulières et les lignes de dessertes scolaires pour les collèges et lycées :

- Les lignes régulières relient Dreux à Chartres, Verneuil-sur-Avre, Châteauneuf-en-Thymerais, Senonches, Anet... ;
- De nombreuses lignes desservent les établissements scolaires du département, ce sont les plus fréquentées du réseau de transport en commun.

### Les transports en commun pour Châteauneuf-en-Thymerais

La commune est desservie par la ligne 4 : Brezolles > Châteauneuf-en-Thymerais > Chartres. Ne circulant qu'en semaine, cette ligne est définie comme structurante par le réseau Rémi. Plusieurs passages sont prévus par jour. Les lignes 24, 25, 231 et 410 passent également sur la commune.

Il y a donc plusieurs liaisons directes en transports en commun entre Châteauneuf-en-Thymerais et le cœur de l'Agglomération drouaise.

Un service de transports à la demande a été mis en place par l'Agglo du Pays de Dreux et dessert l'ensemble des communes.

### Le transport scolaire

Celui-ci est pris en charge par le Syndicat Intercommunal du Thymerais et permet de transporter les enfants issus des communes voisines dans les établissements situés à Châteauneuf-en-Thymerais. Ce transport concerne les écoles maternelles et primaires, ainsi que le collège.

Pour les déplacements vers les lycées de Dreux, deux lignes de bus permettent la desserte des lycéens :

- La ligne DL 22 : Thimert-Gâtelles > Châteauneuf-en-Thymerais > Saint-Jean-de-Rebervilliers > Morvillette > Tréon > Vernouillet > Dreux ;
- La ligne DL 24 : Thimert-Gâtelles > Châteauneuf-en-Thymerais > Saint-Jean-de-Rebervilliers > Fontaine-les-Ribouts > Tréon > Dreux.



Arrêt de bus du transport scolaire (Source : Agglo du Pays de Dreux)

### d. Le stationnement sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais

En ce qui concerne les capacités de stationnement des véhicules motorisés, Châteauneuf-en-Thymerais étant une commune à dominante urbaine, plusieurs secteurs dédiés se présentent directement sur la voie publique.

Dans le cœur bâti historique, une soixantaine de places de stationnement sont proposées au niveau de la place des Halles, à côté de la Mairie, ce qui apparaît comme suffisant pour les usages quotidiens. En revanche, cette place servant au marché le mercredi matin, plusieurs places peuvent être temporairement indisponibles.

D'autres places de stationnement sont disponibles dans le cœur historique de la commune et correspondent à des rangements en créneaux le long des voies de circulation. Ceci notamment au niveau des rues du Boulevard Jean Jaurès et



Places de stationnement au niveau de la rue Jean Moulin (Source : Agglo du Pays de Dreux)



des rues Maurice Violette et Jean Moulin. Cette dernière accueille également un secteur composé d'une vingtaine de places de stationnement temporaire (zone bleue).

Le centre-ville dispose ainsi de places de stationnement globalement suffisantes pour l'accès aux commerces et services de proximité en présence. En revanche, le stationnement s'avère insuffisant pour répondre également aux besoins en stationnement de personnes résidentes dans ce secteur, d'autant plus en cas de rachat de logements aujourd'hui vacants. Il s'agit là d'un fait évoqué par les élus du territoire.

Les stationnements dédiés aux équipements publics (écoles, collège, équipements sportifs, maison de retraite, ...) apparaissent quant à eux comme suffisants. Même si certains espaces de stationnements ne se trouvent pas directement au niveau de l'équipement desservi, comme cela est le cas pour le collège de la Pajotterie où le parking principal se trouve de l'autre côté de la rue du chemin de fer, ce qui oblige à un franchissement de la voie désinfectée pour accéder au collège. Le nombre de places de stationnement directement situées aux abords de l'école publique se trouve lui aussi assez réduit.

Au niveau des franges bâties, les places de stationnement sont généralement matérialisées au sol le long des voies de circulation et semblent être suffisante en nombre pour desservir des constructions qui sont en très grande majorité des habitations. En sachant que ces habitations comportent souvent une cour ou un jardin permettant de stationner les véhicules à l'intérieur des propriétés, permettant ainsi de ne pas gêner la circulation sur l'espace public.

Autrement, deux bornes de recharge pour les véhicules ont été installées sur la commune : une première située rue Maurice Violette, au bout de la Place du Marché ; une seconde située rue Jean Moulin, au bout de la Place Saint-Clair. Concernant le stationnement de vélos, 4 emplacements sont disponibles aux abords de la mairie. Le stationnement et le rechargement de véhicules hybrides n'est pas prévu par des aménagements spécifiques sur le territoire communal.

## 2. L'état des lieux des circulations douces

### a. Les circulations douces à l'échelle du Thymerais

La part des déplacements doux est presque inexistante sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais puisque la quasi exclusivité des déplacements se fait en voiture, du fait du relatif éloignement des bassins d'emplois vers lesquels transitent chaque jour les actifs habitant sur le territoire cantonal.

Les déplacements à pied ou à vélo concernent alors les balades et les loisirs. Un circuit de Grande Randonnée (GR) traverse le Thymerais : il s'agit du GR 351. Celui-ci emprunte la vallée de la Blaise, sur une longueur de 44 km, entre Dreux et Senonches. Le territoire est également emprunté par plusieurs sentiers de promenades, pédestres et cyclistes :

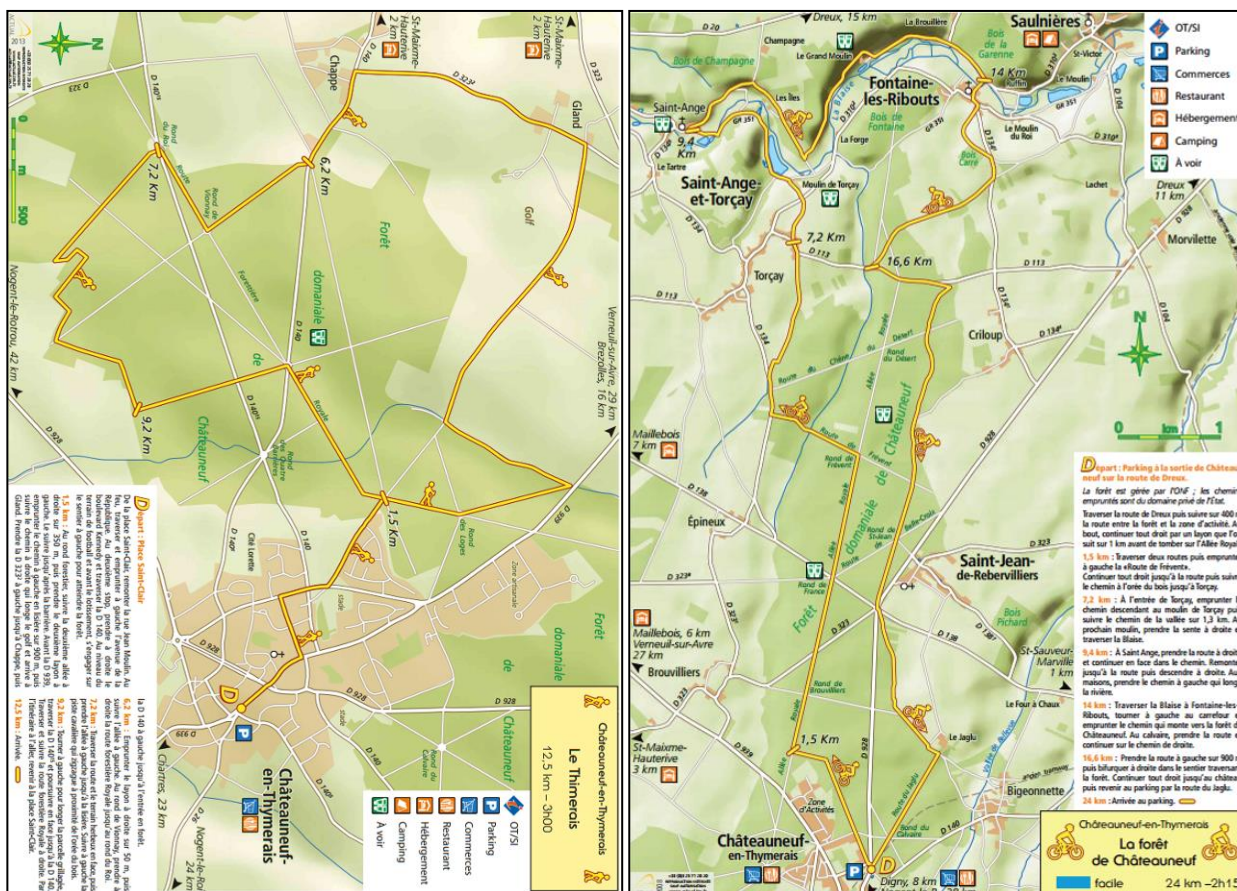
- Le circuit de promenade et de randonnée de Châteauneuf-en-Thymerais. D'une longueur de 12,5 km, ce circuit forme une boucle à travers la Forêt domaniale de Châteauneuf et permet d'avoir un bel aperçu des paysages du Thymerais ;
- Le circuit VTT de la Forêt domaniale de Châteauneuf. D'une longueur de 24 km, ce circuit démarre de Châteauneuf-en-Thymerais, puis traverse la Forêt domaniale jusqu'à la commune de



Source : Comité Départemental du Tourisme d'Eure-et-Loir (<http://www.123randonnee.fr/>)

Fontaine-les-Ribouts. De là, le parcours offre une balade le long de la vallée de la Blaise jusqu'au village de Saint-Ange, avant un retour vers Châteauneuf.

**Le circuit de promenade et de randonnée de Châteauneuf-en-Thymerais (à gauche) et le circuit de VTT de la Forêt de Châteauneuf (à droite)**



Source : Comité Départemental du Tourisme d'Eure-et-Loir (<http://www.123randonnee.fr/>)

**b. Les circulations douces à Châteauneuf-en-Thymerais**

Un certain nombre de sentiers sont présents sur la commune. Ceux-ci ne sont pour autant pas balisés et ne correspondent pas à des parcours officiellement reconnus. En raison de sa superficie restreinte, la commune de Châteauneuf ne dispose ainsi que de peu de liaisons douces, en dehors de celles présentées dans le point précédent et s'étendant sur d'autres communes du Thymerais.

La voiture demeure l'outil de déplacement privilégié, en raison du besoin de déplacement des habitants pour aller travailler sur d'autres territoires, mais aussi pour atteindre des commerces, des services ou encore des équipements publics qui ne seraient pas proposés directement sur la commune.

**3. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais**

Châteauneuf-en-Thymerais occupe une place stratégique au sein du Thymerais. La commune se situe à la liaison entre les routes départementales 928, reliant Dreux à Nogent-le-Rotrou, et 939, reliant Verneuil-sur-Avre à Chartres. La commune est également desservie par la route départementale 26, permettant de relier Châteauneuf-en-Thymerais et Nogent-le-Roi. Cette pluralité d'axes permet de relier rapidement les pôles d'emplois que sont Dreux, Chartres et la région Île-de-France.

Cependant, les axes routiers RD 939 et 928 sont des axes majeurs, entraînant des flux de circulation toujours plus importants, notamment de poids lourds. Ce flux de circulation provoque 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. Ce projet doit permettre à terme de désengorger le trafic routier circulant dans le cœur de Châteauneuf-en-Thymerais.

**Enjeux :**

- 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.

## E. LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

### 1. Les équipements à vocation intercommunale

En 2015, il existe plusieurs équipements à vocation intercommunale sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais. Il s'agit de la piscine extérieure, de l'accueil de proximité de l'Agglo du Pays de Dreux, ainsi que de l'ensemble des équipements sportifs.



Gymnase (à gauche) et piscine extérieure (à droite) de Châteauneuf-en-Thymerais  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

### 2. Les équipements sur la commune

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais concentre un certain nombre d'équipements communaux en 2015 :

- Un bâtiment de Mairie ;
- Un centre de loisirs ;
- Une bibliothèque ;
- Une déchetterie ;
- Un skate parc ;
- Un centre socioculturel ;
- Deux cimetières ;
- Une station d'épuration ;
- Une aire de jeux ;
- Une maison de retraite
- Un cabinet médical ;
- Une école maternelle ;
- Une école primaire ;
- Une salle des fêtes ;
- Un terrain de tennis ;
- Deux stades de football ;
- Un boulodrome ;
- Un parcours de santé.



Accueil de proximité de l'Agglo du Pays de Dreux (à gauche), une aire de jeux (au milieu) et le centre socioculturel (à droite)  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

### 3. Les équipements scolaires et l'évolution des effectifs d'élèves

Châteauneuf-en-Thymerais dispose de deux écoles (maternelle et primaire), dont une privée, totalisant 660 enfants inscrits à la rentrée 2014. Le nombre de classes par niveau est le suivant :

- Ecole maternelle : 7 ;
- Ecole primaire : 15.

Les effectifs scolaires ont évolué de la manière suivante au cours des sept dernières années au sein de l'école publique :

- 2008 - 2009 : 466 élèves ;
- 2009 - 2010 : 496 élèves ;
- 2010 - 2011 : 466 élèves ;
- 2011 - 2012 : 487 élèves ;
- 2012 - 2013 : 489 élèves ;
- 2013 - 2014 : 505 élèves ;
- 2014 - 2015 : 529 élèves ;
- 2016 - 2017<sup>3</sup> : 504 élèves.

En 2014, l'école privée se compose quant à elle de deux classes de maternelles et de quatre classes de primaire, pour un total de 131 élèves.

L'école maternelle et primaire publiques sont situées rue Pierre de Brossolette, au Nord de la commune. Elles sont intégrées dans un quartier pavillonnaire.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est également équipée d'un collège composé d'un effectif de 519 collégiens à la rentrée de septembre 2015.

L'évolution des effectifs scolaires enregistrée au cours des dernières années démontre que la dynamique démographique perdure à Châteauneuf-en-Thymerais.

### 4. Les associations

On recense un certain nombre d'associations à l'échelle communale. Il existe une section sportive : football, tennis, handball, tir, cyclo, badminton, karaté, marche, gym volontaire, judo, loisirs, tennis de table, ultimate, sport détente et découverte.

Parmi les autres associations présentes sur la commune il existe : Gymtonic, yoga, yoga-nidra, écurie de Thymerais, country, danse-gym rythmique, pétanque, école de musique, harmonie municipale, chorale, harmonica, peinture, théâtre, cours d'anglais, bridge, club de l'amitié, couture, anciens combattants...

<sup>3</sup> Source : <http://www.education.gouv.fr>



Ecole élémentaire Georges Houdard  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)



Collège La Pajotterie (Source : Agglo du Pays de Dreux)

## 5. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

Le nombre d'équipements proposés à Châteauneuf-en-Thymerais illustre le rôle de « pôle secondaire du Thymerais » qu'occupe aujourd'hui la commune. Celle-ci possède un nombre d'équipements à même de répondre aux besoins communaux et même au-delà. Châteauneuf-en-Thymerais dispose d'une pluralité de services scolaires, culturels, sportifs et commerciaux.

La commune reste toutefois sous l'influence des grands pôles urbains voisins que sont Dreux et Chartres en ce qui concerne les offres culturels et sportives plus larges (salles de spectacle, cinéma, théâtre, etc.).

### **Enjeux :**

- 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.

## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A. LES PAYSAGES ET SES COMPOSANTES

#### 1. Qu'est-ce que le paysage ?

La notion de paysage, de sa préservation et sa conservation, est devenue une préoccupation, à tel point qu'une loi paysage a été votée en 1993 pour assurer la conservation et la préservation des paysages ayant valeur de patrimoine (loi du 8 janvier 1993 n°93-24 – JO du 9 janvier 1993).

Cette préoccupation paysagère a émergé progressivement au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, jusqu'à devenir une question de société.

L'intérêt historique pour le paysage peut sans doute s'expliquer par les bouleversements rapides et profonds qu'a connu le territoire français depuis une cinquantaine d'années. L'extension désordonnée des villes et des villages, le développement des infrastructures touristiques en montagne comme en bord de mer, les transformations brutales de l'agriculture, les grands réseaux de transport et de marchandises, des énergies et des personnes ont profondément modifié la physionomie du monde qui nous entoure, modifiant par là même notre relation au paysage : d'outil de production, il est devenu patrimoine qui doit être conservé.

Le paysage est révélateur de sa culture, de son histoire passée, présente mais aussi future. C'est aussi un système complexe de relations objectives d'ordre fonctionnel (liées aux éléments qui le constituent), technique et scientifique.

Les paysages correspondent à une réalité physique, une portion de nature. Ils sont formés d'éléments naturels, tels que le relief, le sol, la végétation, qui sous l'influence des facteurs climatiques, forment des écosystèmes différents.

Ils résultent également de l'occupation et de l'utilisation des espaces naturels par les hommes. Ils sont les témoins de pratiques rurales traditionnelles des époques lointaines à notre époque actuelle : l'homme a toujours composé avec les éléments naturels pour occuper et aménager l'espace, créant ainsi la diversité des paysages.

#### 2. Les entités paysagères du Thymerais

Il s'agit de comprendre dans quel « système paysage » la commune de Châteauneuf-en-Thymerais s'inscrit, celle-ci étant formée par le relief, les réseaux, le bâti, les boisements et l'exploitation du sol. Une des premières spécificités paysagères remarquables de Châteauneuf-en-Thymerais est la Forêt domaniale, qui s'étend sur une large partie de l'espace communal.

A l'échelle du département d'Eure-et-Loir, il est possible d'identifier 4 entités paysagères :

- Le Thymerais-Drouais,
- La Beauce,
- Le Perche,
- Le Perche-Gouët.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est située dans l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, à la limite de l'entité paysagère de la Beauce (cf. carte ci-contre).

Le Thymerais-Drouais désigne la région naturelle située autour de la ville de Dreux, principalement en Eure-et-Loir, aux confins de la Normandie et de l'Île-de-France.

Le Thymerais-Drouais est une région où l'histoire et la géographie se rejoignent. Ouvert aux influences du Drouais, de la Beauce et du Perche, il constitue une zone de transition au même titre que le Drouais.

Ancien pays du Perche sous la dynastie mérovingienne, il prit son nom de son appartenance à Théodemer, prince de la famille mérovingienne. Le pays fut donc appelé theodemerensis (c'est-à-dire littéralement Territoire de Théodemer) à son honneur, puis abrégé en Themerensis, et francisé en Thymerais.



Source : CAUE 28

Le Thymerais-Drouais est également associé à la châellenie de Châteauneuf-en-Thymerais dont le territoire couvrait au XIII<sup>ème</sup> siècle tout le Nord-ouest de l'Eure-et-Loir ainsi que quelques villages du Drouais, de l'Eure et l'Orne et débordait sur les actuels cantons de Courville et de La Loupe.

Ouvert aux influences de l'Île-de-France, du Chartrain, de la Normandie et du Perche, le Thymerais était une zone de plateaux et de vallons défrichés au Moyen-âge et couverts de forêts et parsemés d'étangs. Il constitue une zone de transition et est délimité grossièrement par l'Avre au Nord qui le sépare du département de l'Eure, par la Beauce au Sud et à l'Est et par le département de l'Orne à l'Ouest.

Le Thymerais-Drouais est caractérisé par son agriculture située sur les plateaux tournés vers la culture des céréales qui est propice grâce au sol composé d'argiles à silex. De plus, il possède un territoire vallonné et couvert de forêt vers le sud et l'ouest. Ces massifs forestiers, principalement ceux de Châteauneuf-en-Thymerais et de Senonches représentent à eux seuls plus de la moitié de la superficie des massifs forestiers de l'Eure-et-Loir. La région est également connue pour son fer et sa craie.



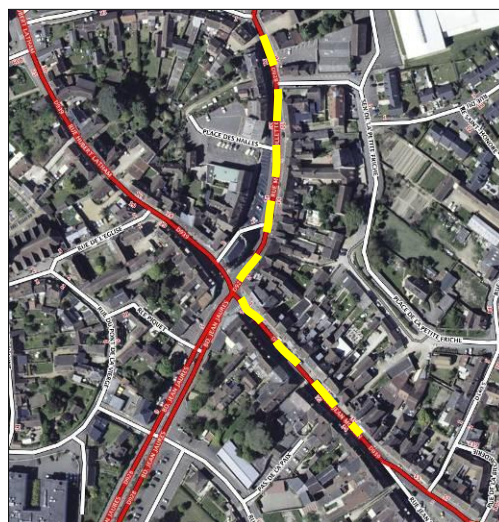
### 3. Les ambiances bâties et les unités paysagères sur la commune

#### a. Un centre-ville marqué par une architecture ancienne et typique du Thymerais

Le cœur de ville est composé d'un patrimoine et d'une architecture caractéristiques des anciennes communes, c'est-à-dire une succession de maisons accolées les unes aux autres, avec bien souvent des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Il peut parfois y avoir des maisons en retrait ponctuel de l'alignement ou en retrait des limites séparatives de propriété. Ces maisons varient également suivant leur volumétrie, les maisons à deux ou trois étages sont les plus courantes.

En centre bourg, les hauteurs peuvent être plus importantes, dépassant parfois trois niveaux tout en ne dépassant que très rarement les cinq étages.



Rues commerçantes en jaune pointillé  
(Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))



Illustration cour intérieure (à gauche), maisons accolées alignées à la chaussée (au milieu et à droite)  
(Source : [Agglo du Pays de Dreux](http://Agglo du Pays de Dreux))

Concernant la largeur des maisons, elles sont en moyenne longues de deux à trois travées, mais les variations peuvent être fréquentes. Parmi ces linéaires de façades, des porches peuvent permettre d'accéder à des cours intérieures. Les toitures sont bien souvent à simple ou deux versants avec une pente comprise entre 45 et 48°. Les cheminées sont en brique et sont situées proches du faitage

Concernant les matériaux et les techniques de construction, on identifie généralement deux types majeurs de composition : la maison en pans de bois et la maison en maçonnerie. Les maisons en pans de bois sont le plus souvent recouvertes d'un enduit. Pour les maisons en pans de bois non enduites, elles sont construites avec des bois durs et le remplissage est composé en principe de torchis.



Longères anciennes à l'entrée du bourg de Châteauneuf-en-Thymerais  
(Source : [Agglo du Pays de Dreux](http://Agglo du Pays de Dreux))

Le rez-de-chaussée est entièrement ou partiellement en maçonnerie. Parfois, il est possible que la brique soit utilisée en remplissage entre les pans de bois. Quant aux maisons en maçonnerie, elles sont composées de moellons de pierre et de briques. Ce type de maisons est plus fréquent. Ce type de patrimoine est présent rue Maurice Viollette et rue Jean Moulin qui sont les rues commerçantes de Châteauneuf-en-Thymerais.

A proximité de ces rues commerçantes, la densité bâtie se réduit progressivement. Les hauteurs des bâtiments sont moins importantes. L'ambiance bâtie ressemble davantage aux bourgs ruraux composés de longères disposées en limite de l'espace public.

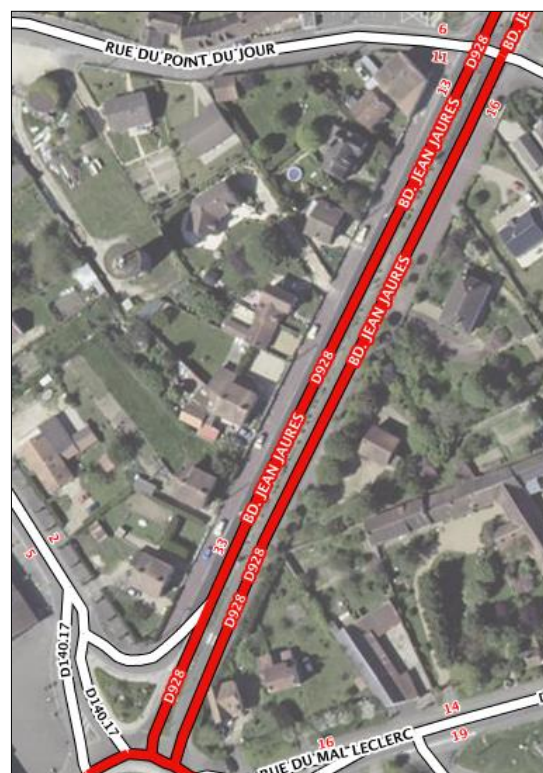
#### b. Les extensions linéaires du tissu bâti

En continuité de ce cœur ancien, des secteurs pavillonnaires se sont développés. On peut qualifier ce développement pavillonnaire de « linéaire » puisqu'il s'agit de création de maisons individuelles aux pourtours des espaces existants.

Il s'agit de la première phase de développement de l'urbanisation. Ces pavillons offrent une diversité de formes architecturales et ont conduit à densifier le cœur de Châteauneuf-en-Thymerais. Ce type d'habitat s'est développé à partir des années 1920 jusqu'au cours des années 1960. Utilisant des tons de crépis et des teintes de toitures différentes en fonction des époques où elles ont été réalisées, ces habitations entraînent une hétérogénéité du paysage et crée donc une rupture paysagère avec les cœurs anciens.

Ce type de développement urbain correspond à celui dit du « village-rue », car composé de constructions implantées les unes à la suite des autres le long d'axes routiers.

La densité bâtie moyenne se traduit visuellement par un paysage relativement ouvert. La délimitation entre l'espace public et le domaine privé s'effectue à travers des murets de clôture en pierres. Le nombre de constructions présentes demeure peu important, ce qui réduit l'impression de densité.



Extension du bâti linéaire continue à Châteauneuf-en-Thymerais, boulevard Jean Jaurès (Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))

### c. Les extensions du tissu bâti sous forme de lotissement

Les nouvelles habitations construites sur la commune ne se sont pas toutes implantées en étalement linéaire des tissus bâtis. Certaines opérations de logements groupés ont été réalisées au travers de lotissements. Cette forme de développement conduit à produire des logements cohérents les uns envers les autres, possédant des formes architecturales communes. Il est ici question une nouvelle fois d'habitations pavillonnaires, implantées en milieu de parcelle et dont l'aspect extérieur ainsi que les formes tranchent avec l'architecture traditionnelle locale des cœurs de villages anciens. Néanmoins, la densité bâtie y est plus importante que dans les secteurs d'étalement linéaires abordés précédemment. Ceci en raison de terrains plus petits et de la réduction des espaces, aussi bien entre les constructions que vis-à-vis de l'espace public.



Extension du bâti en lotissement, lotissement de la Cité du Chêne de Lorette (Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))

### d. Une unité paysagère composée d'espaces boisés

La Forêt domaniale de Châteauneuf s'étend sur une large partie de l'espace communal. Il s'agit de la principale unité paysagère présente sur la commune, notamment au Nord et à l'Ouest du territoire. Ce paysage tranche avec ceux observés sur les communes voisines où de larges plaines à agricoles s'étendent à l'horizon. La présence de cette forêt est un des principaux atouts de la commune. Elle est à la fois un lieu récréatif pour les habitants ou promeneurs ainsi qu'une ressource naturelle indéniable participant à la préservation de la biodiversité et à la limitation de l'érosion des sols.



Forêt domaniale de Châteauneuf (Source : [Agglo du Pays de Dreux](http://Agglo du Pays de Dreux))

#### e. Quelques espaces agricoles en marge de la commune



Plaines agricoles situées à l'Ouest de Châteauneuf-en-Thymerais (Source : Agglo du Pays de Dreux)

L'ex-canton de Châteauneuf-en-Thymerais se compose en grande partie de plaines agricoles, en continuité de l'entité paysagère de la Beauce. A l'échelle de Châteauneuf-en-Thymerais, peu de terres agricoles sont recensées puisque l'espace communal a été en grande partie urbanisé ou est constitutif de la Forêt domaniale de Châteauneuf. Des espaces agricoles sont néanmoins visibles à l'Ouest du territoire, ainsi qu'à l'Est.

#### 4. Les perceptions visuelles

Très peu d'ouvertures paysagères sont visibles sur la commune puisque la densité bâtie demeure importante et que la majeure partie du territoire se compose de la Forêt domaniale. Quelques ouvertures paysagères sont néanmoins visibles en sortie ouest de la commune, en direction de Thimert-Gâtelles.

Les principales perspectives visuelles sont donc composées d'espaces bâtis, qu'ils soient anciens en cœur de bourg ou plus récents dans les espaces pavillonnaires. La forêt de Châteauneuf-en-Thymerais constitue également une perspective visuelle qui s'étend au-delà des limites communales.

#### 5. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

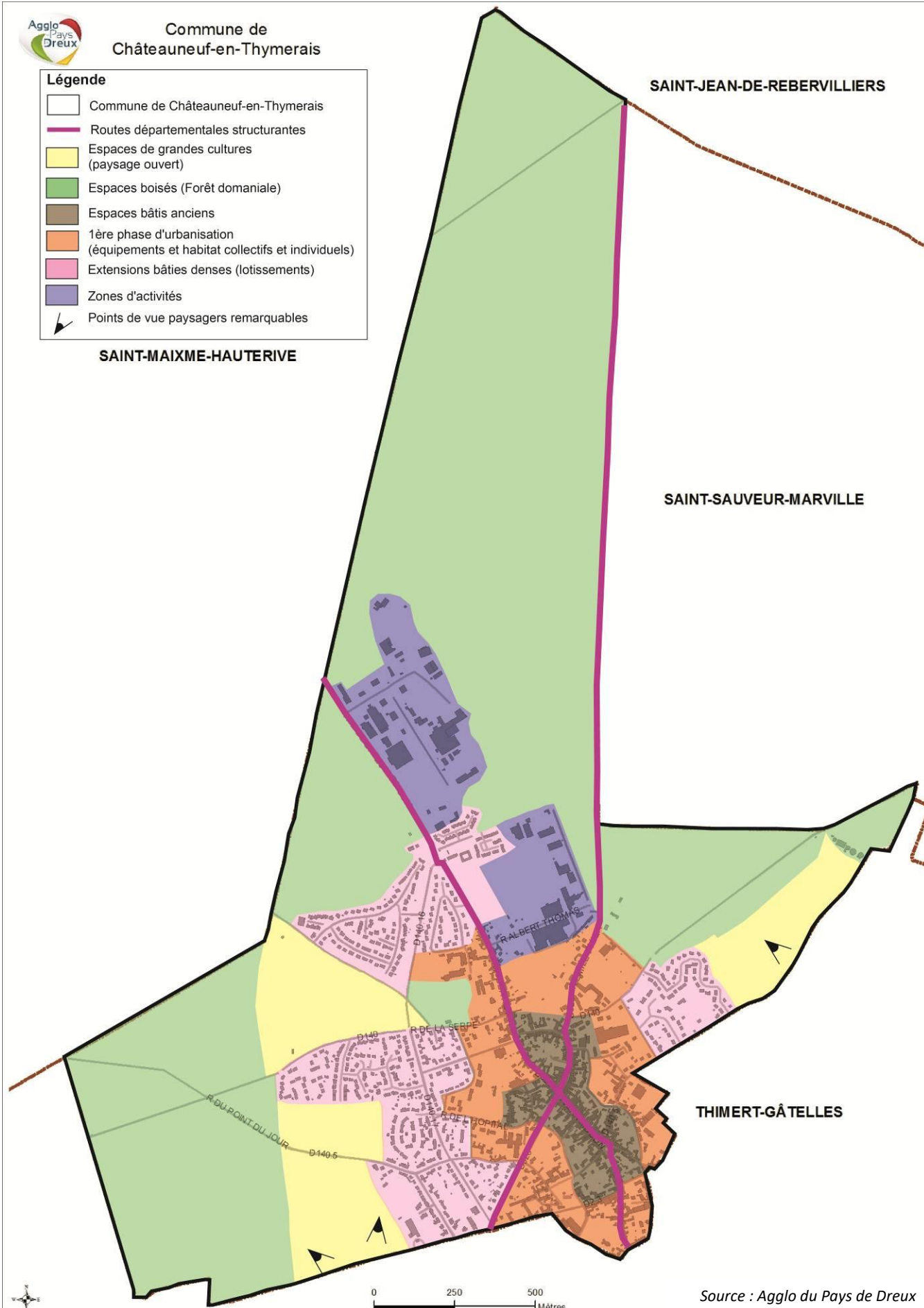
Châteauneuf-en-Thymerais se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, qui est un espace de transition, mais également en limite de l'entité paysagère de la Beauce. Cette position se remarque en raison de la prédominance des champs agricoles ouverts situés aux pourtours de l'espace communal. Les grands paysages de la commune sont composés :

- Des espaces bâtis denses où le dynamisme communal est concentré ;
- De la Forêt domaniale de Châteauneuf ;
- Du patrimoine bâti ancien et nouveau.

#### Enjeux :

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

Synthèse cartographique des entités paysagères sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais



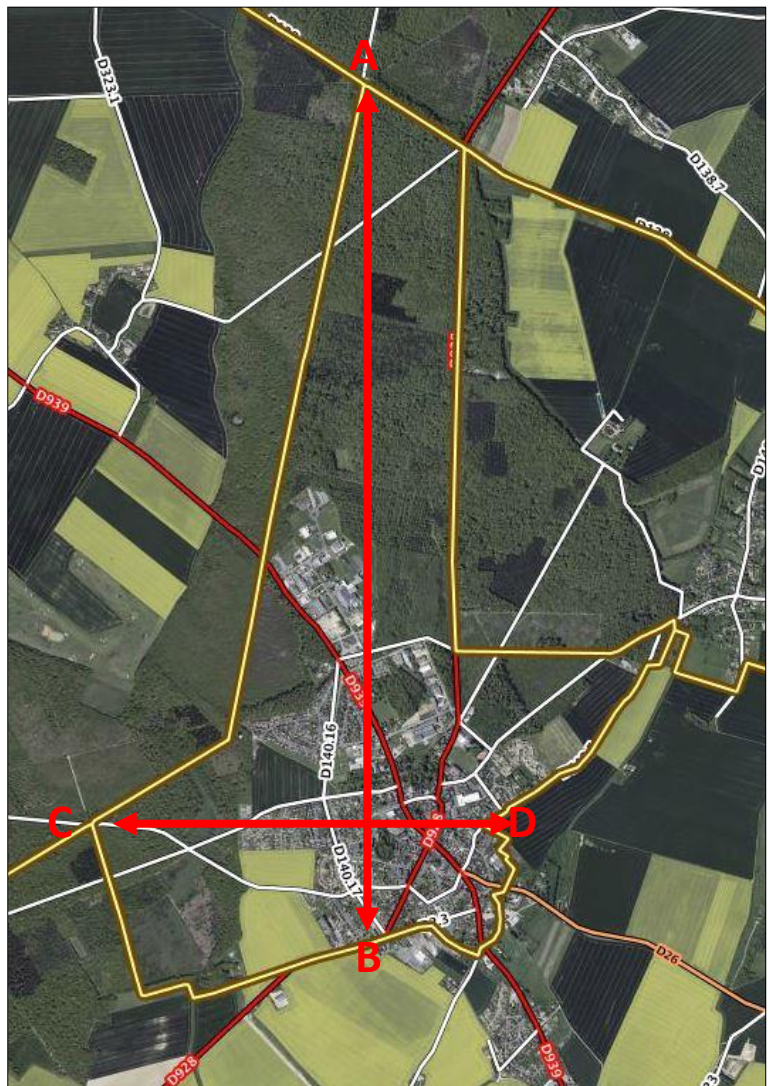
**B. LE MILIEU PHYSIQUE**

**1. La topographie**

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais, qui couvre 407 ha, se situe en limite des entités paysagères du Thymerais-Drouais (à laquelle elle appartient) et de la Beauce. Le Thymerais-Drouais peut être qualifié comme un espace de transition caractérisé par la présence de boisements nombreux, liés à la proximité du Perche au Sud-Ouest et des bocages Normands au Nord. Une majorité de l'espace communal est couverte par la forêt de Châteauneuf-en-Thymerais.

Ce paysage boisé renvoie à un espace peu vallonné, même si, par endroit, il est possible d'observer des dénivelés.

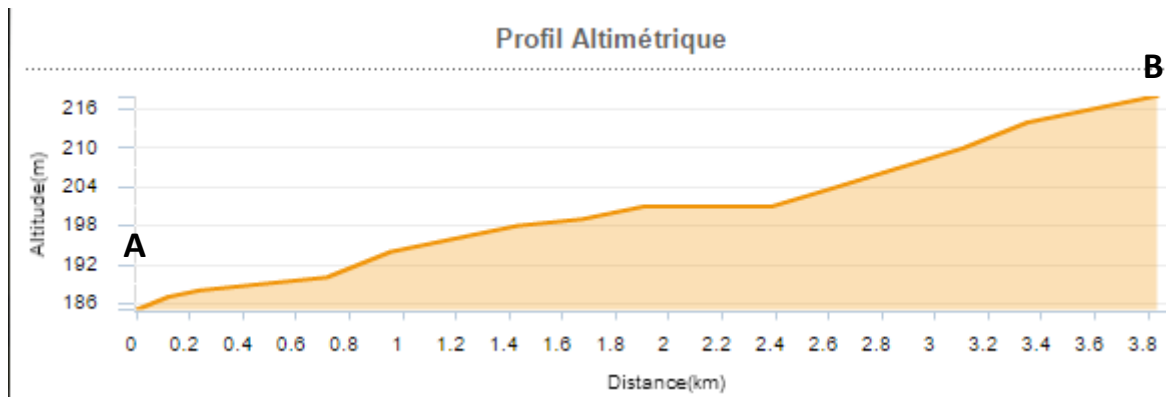
Le relief de Châteauneuf-en-Thymerais, qui reprend les caractéristiques de l'entité paysagère de la Beauce, s'organise comme suit :



Source : geoportail.gouv.fr

- Entre le Nord et le Sud du territoire, le dénivelé augmente légèrement : 185 m d'altitude pour le point le plus au Nord, 216 m pour le point le plus au Sud. Ce profil correspond au paysage peu vallonné ;

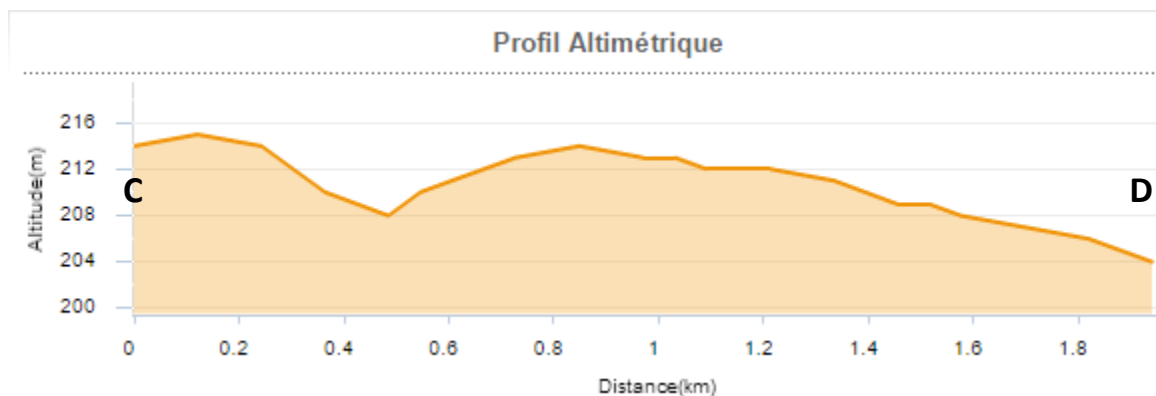
**Analyse Nord-Sud**



Source : geoportail.gouv.fr

- Entre l'Ouest et l'Est du territoire, le dénivelé enregistré oscille entre 215 m et 204 m, avec un pic à 216 m. Ce peu de variation entre l'Ouest et l'Est du territoire traduit la linéarité évidente du paysage boisé.

**Analyse Ouest-Est**



Source : geoportail.gouv.fr

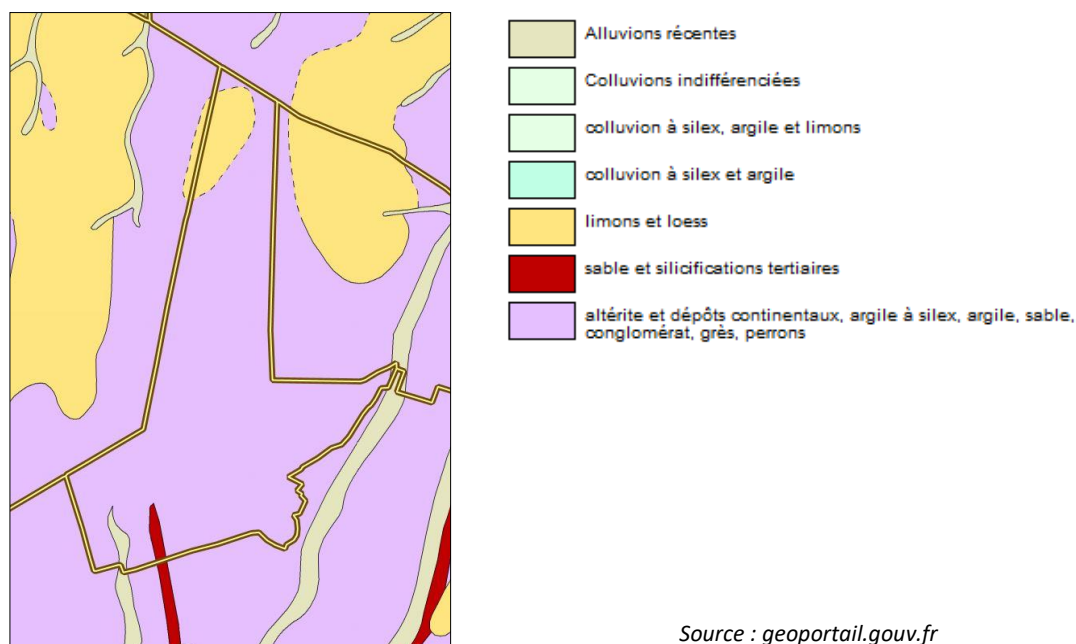
**2. La géologie**

La structure géologique du sous-sol de la région du Thymerais-Drouais est intimement liée à l'histoire géologique du bassin parisien dont elle fait partie.

La majeure partie des couches sédimentaires d'Eure-et-Loir sont des craies déposées au Crétacé supérieur entre - 100 et - 65 millions d'années.

Ces formations, parfois très épaisses, masquent la craie et constituent une véritable roche mère. Ces argiles à silex sont recouvertes d'une faible épaisseur de limons caillouteux et hydromorphes propices à la culture.

Cette carte géologique montre que le sol de l'ensemble de l'espace communal est composé d'altérites et de dépôts continentaux, d'argiles à silex, d'argiles, de sable, de conglomérat, de grès et de perrons. On peut donc dire que le substrat de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais correspond à un grand affleurement rocheux.

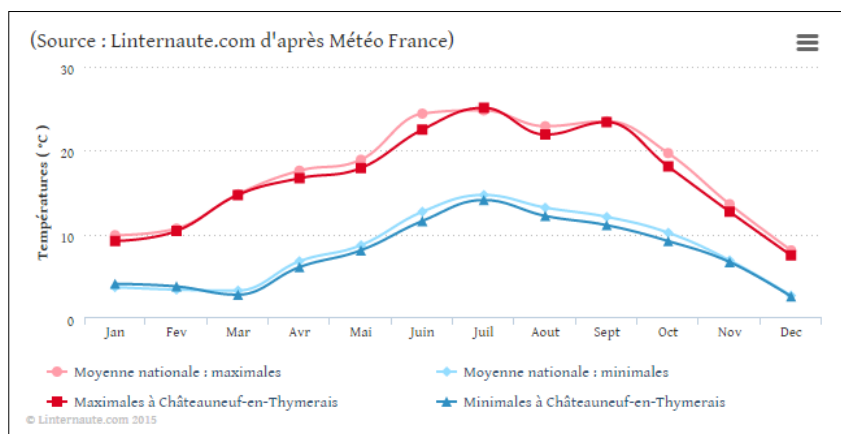


Source : geoportail.gouv.fr

### 3. Le climat

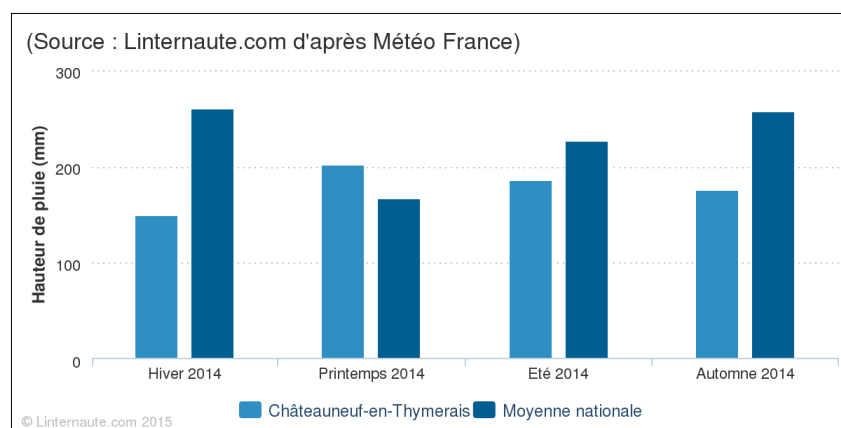
#### Evolution des températures en 2014

En 2014, les températures moyennes minimales et maximales à Châteauneuf-en-Thymerais suivent la moyenne nationale. La température moyenne minimale de janvier est de 4,1°C et la moyenne maximale de 9,2°C. La température moyenne minimale de juillet est de 14,1°C et la moyenne maximale de 25,1°C.



#### Hauteur de précipitations par saisons

En 2014, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais a connu 711 mm de pluie, contre une moyenne nationale des villes de 909 mm de précipitations, soit un chiffre nettement inférieur à la moyenne nationale.



La région Centre-Val de Loire fait partie des territoires où la pluviométrie est la plus faible en France.

Ce phénomène est propre à ses caractéristiques géomorphiques, mais il tend à s'accroître du fait du changement climatique qui s'observe depuis le début du XX<sup>ème</sup> siècle. En effet, le réchauffement de l'atmosphère induit des changements climatiques, qui pourraient avoir des conséquences si rien n'était fait pour limiter l'augmentation des températures moyennes mondiales.

La lutte contre le changement climatique, la mise en place d'une société plus sobre énergétiquement et le développement des énergies renouvelables sont des axes essentiels du Grenelle de l'Environnement. La mise en œuvre du Grenelle passe par des réalisations concrètes au niveau des territoires notamment à l'échelon régional à travers les Schéma Régionaux Climat Air Energie (SRCAE). Il s'agit d'un cadre stratégique et d'un outil d'aide à la décision, élaboré conjointement par l'Etat et la Région.

Depuis juin 2012, la région Centre-Val de Loire a approuvé son SRCAE. Il définit, dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie, des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs régionaux portant sur :

- La lutte contre la pollution atmosphérique ;
- La maîtrise de la demande énergétique ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'Agglo du Pays de Dreux a approuvé son Plan Climat Energie Territorial (PCET) en mars 2014 et son Agenda 21 en septembre 2014. Ces documents visent à promouvoir un plan d'actions structuré sur le long terme en matière de lutte contre le changement climatique et l'adaptation des territoires aux vulnérabilités induites par ce changement.



## C. LES RESSOURCES NATURELLES

### 1. La ressource en eau

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais fait partie du bassin versant Seine-Normandie, plus exactement le bassin de la Seine et les fleuves côtiers normands. Il s'agit du territoire où toutes les eaux qui coulent aboutissent soit à la Seine, soit aux petits fleuves côtiers normands. Sont donc comprises les régions Île-de-France, la plus grande part de la Normandie, mais aussi le sud de la région des Hauts de France, une grande partie de l'Alsace Champagne-Ardenne Lorraine, le nord de la Bourgogne- Franche-Comté et enfin le Nord de Centre-Val de Loire.

#### a. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

La loi sur l'eau de 1992 concrétise l'idée de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde, en affirmant la nécessaire gestion équilibrée de l'eau et en instituant le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (le SDAGE). Ce schéma doit fixer sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Arrêté le 20 décembre 2015 pour une mise en application dès le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016-2021 est organisé autour de huit grands défis :

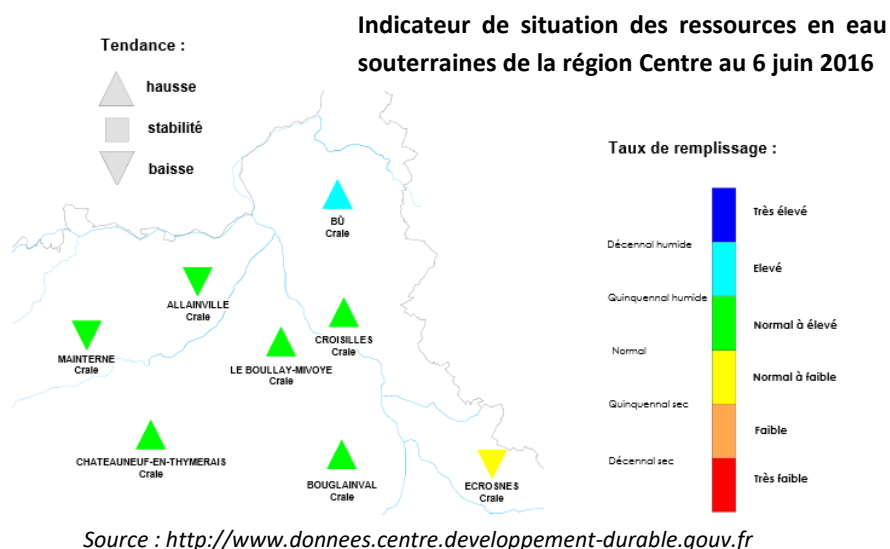
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Diminuer les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

#### b. L'eau potable

##### Les nappes d'eau souterraines

Les nappes situées dans le sous-sol du Drouais sont issues de la grande nappe de la craie sous-alluviale de la Vallée de l'Avre, la plus importante du bassin versant de Seine – Normandie. Cette nappe est due à l'infiltration d'eau à travers la couche rocheuse de craie du sous-sol, retenue par une couche d'argile.

La nappe de la Craie présente un comportement général comparable sur l'ensemble du bassin. Le niveau de cette nappe varie en fonction des apports pluviométriques qui



s'inscrivent dans des cycles d'années humides et d'années sèches. Depuis 2002, la tendance est à une baisse du niveau de la nappe.

De manière générale, Châteauneuf-en-Thymerais a une pluviométrie faible, proche de la plus basse de France. Cette situation, due à un microclimat local, rend d'autant plus important l'apport en eau des rivières et des nappes, une ressource à préserver, notamment pour les besoins en eaux liées aux activités agricoles communales.

Sur l'ensemble du bassin, dans une optique de plus long terme, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie affirme que « le niveau quantitatif des eaux souterraines n'est pas un enjeu majeur du bassin Seine-Normandie, d'autant que la consommation d'eau potable, grande utilisatrice d'eaux de surface en région parisienne, stagne ».

Au 1<sup>er</sup> mai 2015, les deux tiers des nappes phréatiques (76%) affichent un niveau normal à supérieur à la normale.

D'après l'indicateur de la qualité chimique de l'eau, les nappes d'eau souterraines du bassin Seine-Normandie sont en grande majorité en état médiocre. Sur 53 nappes (on parle de masses d'eau), 39 sont restées en état médiocre entre 2007 et 2010, deux ont perdu leur bonne qualité, cinq se sont améliorées et seules sept sont restées en bon état.

Cette situation est principalement due à deux causes : les pesticides, qui affectent 68% des 53 masses d'eau ; et les nitrates, qui affectent 30% des 53 masses d'eau.

### La qualité de l'eau

Cette dernière décennie, la qualité des cours d'eau du bassin Seine-Normandie a connu une amélioration continue et générale. Les analyses effectuées sur les périodes 2006-2007 et 2010-2011, sur 458 points de mesure, montrent que la proportion de stations en bon état écologique est passée, en 5 ans, de 32,5% à 43%. Sur ces 458 points de mesures, 111 stations (24%) s'améliorent (dont 81 passent en bon état), 116 stations restent en bon état, et 55 se dégradent (12%).

En termes de qualité d'eau, les objectifs du SDAGE Seine-Normandie visent 62% des masses d'eau / cours d'eau en bon état écologique en 2021.

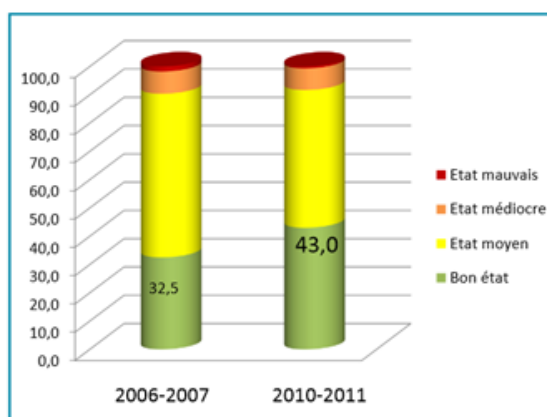
L'état chimique des rivières, enregistre une progression de 25 % depuis 2009 avec les HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) pour atteindre 31 % de masses d'eau en bon état chimique.

Mais ce résultat cache une amélioration certaine, car un seul paramètre décline à lui tout seul un grand nombre de portions de cours d'eau, les "hydrocarbures aromatiques polycycliques" (HAP). Sans eux, 92 % des rivières du bassin sont en bon état chimique.

### La qualité des eaux de la Blaise

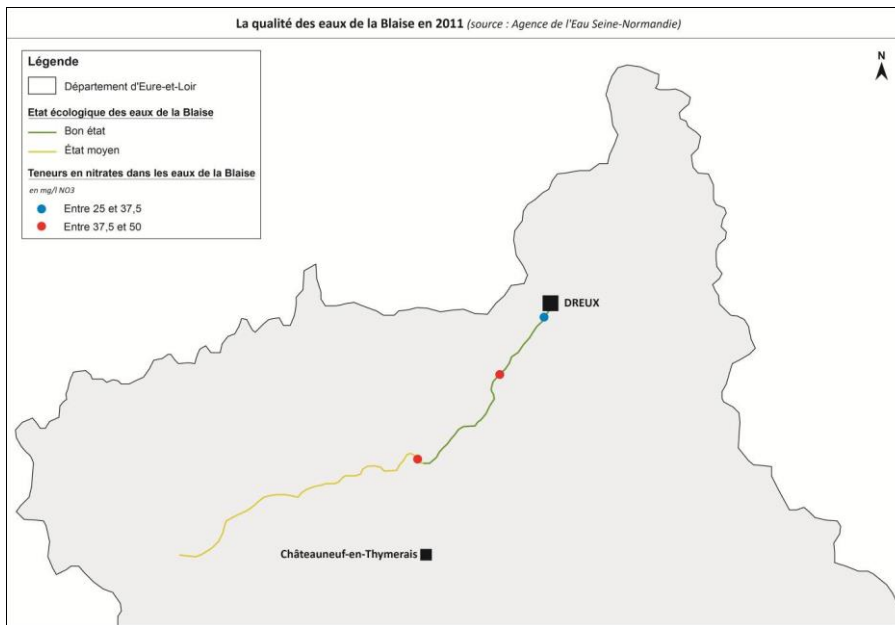
Châteauneuf-en-Thymerais se situe sur le bassin versant de la Blaise. Dans la partie qui traverse l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais, la qualité de l'eau de la Blaise est classée comme « moyenne ». Sur le point de

**Evolution de l'état écologique des stations entre 2006-2007 et 2010-2011**



Source : agence de l'eau Seine-Normandie

contrôle situé en aval de Fontaine-les-Ribouts, la teneur en nitrates en 2011 demeurait plutôt élevée, avec un chiffre compris entre 37,5 et 50 mg/l. Néanmoins, les eaux qui ruissellent sur le territoire de Châteauneuf-en-Thymerais se jettent dans la rivière de la Blaise au niveau de la commune de Crécy-Couvé, après avoir traversées les territoires de Saint-Jean-de-Rebervilliers, Saint-Sauveur-Marville, Fontaine-les-Ribouts et Saulnières.



Source : Agglo du Pays de Dreux

**c. La gestion de l'eau potable à Châteauneuf-en-Thymerais**

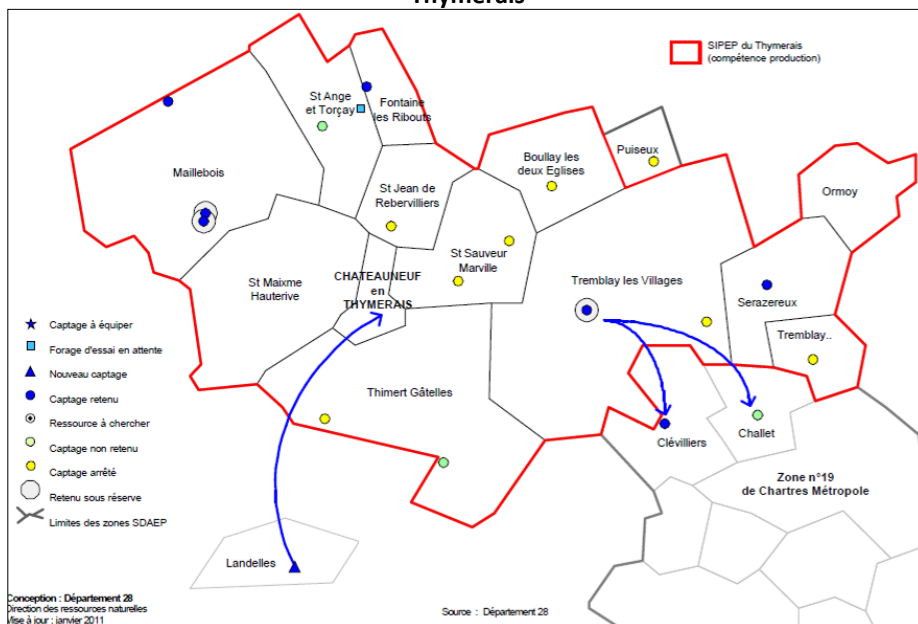
L'eau potable distribuée est captée sur le territoire de Landelles et de Maillebois (St-Martin-de-Lézeau).

Le bassin d'alimentation de ces captages se situe sur le bassin Seine-Normandie.

Ces captages ont été retenus par le Syndicat Intercommunal de Production d'Eau Potable (S.I.P.E.P.) du Thymerais, créé en décembre 2002.

Le dernier prélèvement effectué à Châteauneuf-en-Thymerais a eu lieu le 9 juin 2015. Ce relevé a conclu à une eau d'alimentation conforme aux normes de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

**Schéma départemental d'alimentation en eau potable – Zone du SIPEP du Thymerais**



Source : Conseil Départemental d'Eure-et-Loir

Conformité de l'eau potable	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	Oui
Conformité physico-chimique	Oui
Respect des références de qualité	Oui

Source : Ministère de la Santé (2014)

Gestionnaire du réseau	
Service public de distribution	CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS
Responsable de distribution	SUEZ
Maitre d'ouvrage	MAIRIE DE CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS
Installation	CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS

Source : Ministère de la santé (2015)

#### d. L'assainissement

L'assainissement consiste à traiter les eaux usées produites par les habitants et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetées sans risque dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égouts relié à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse, non reliés au réseau).

Bien que la compétence assainissement collectif soit détenue par l'Agglo du Pays de Dreux, certaines communes ont choisi de conserver la gestion de l'assainissement des eaux usées sur leur territoire communal, soit en régie, soit via un syndicat, par convention de mandat de gestion.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais a transféré la gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales à l'Agglo du Pays de Dreux. Les réseaux publics représentent une longueur totale de 1,97 km de réseau unitaire et 16,7 km de réseau séparatif.

La majeure partie des habitations et bâtiments administratifs de Châteauneuf-en-Thymerais est concernée par un assainissement collectif, dont la gestion est assurée par SUEZ via un contrat de délégation de service public. La Loi sur l'eau de 1992 a instauré l'obligation pour les communes (ou les autres structures intercommunales si elles ont la compétence assainissement), de mettre en place, avant le 31 décembre 2005, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce service a pour mission de contrôler les installations d'assainissement individuel, voire d'assurer leur entretien et rénovation en collaboration avec les propriétaires privés.

L'assainissement non collectif sur Châteauneuf-en-Thymerais est une compétence gérée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux.

Le SPANC est géré par la communauté d'agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Toute installation d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC.

## 2. La gestion des déchets

### a. La gestion des déchets en Eure-et-Loir

Le département d'Eure-et-Loir est concerné par trois plans d'élimination des déchets :

- Un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé en 2005 ;
- Un schéma départemental d'élimination des déchets du BTP adopté en 2002, dont les principes sont les suivants : développement durable, réseau d'élimination suivant le principe de proximité à un coût supportable, principe « pollueur- payeur », mise en décharge des seuls déchets ultimes, sécurité environnement – santé ;
- Un plan régional d'élimination des déchets autres que ménagers, c'est-à-dire notamment les déchets industriels spéciaux, les déchets toxiques, les déchets agricoles ou les déchets des activités de soin.

Une charte départementale de gestion des déchets du BTP a été signée en 2005. Ses principaux objectifs sont les suivants :

- Développer une offre d'accueil des déchets adaptée aux gisements et à un coût raisonnable ;
- Prise en compte de la gestion des déchets dans les marchés publics et privés ;
- Optimiser le tri en amont ;
- Développer l'utilisation des matériaux recyclés et le réemploi des excédents.

Après la collecte, les ordures ménagères sont acheminées vers l'usine d'incinération de Seresville-Mainvilliers, qui élimine les deux tiers des ordures ménagères du département. Cette usine d'incinération est aussi productrice d'électricité dans la mesure où elle valorise l'énergie de l'incinération des ordures ménagères, ce qui permet d'alimenter le réseau électrique local.

L'Agglo du Pays de Dreux a signé un partenariat avec la société ORISANE qui permet une valorisation (production d'énergie) de 60% des déchets collectés sur le territoire.

### b. La collecte des déchets sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais

L'Agglo du Pays de Dreux, à laquelle appartient la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, est compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers.

La collecte des déchets ménagers s'effectue une fois par semaine sur Châteauneuf-en-Thymerais (le lundi), en collecte générale. La collecte des cartons et emballages s'effectue un lundi sur deux. Des containers sont disponibles pour la collecte sélective du verre, dont le ramassage a lieu une fois par mois (le lundi).

La commune dispose d'une déchetterie qui est située sur la zone d'activité de Saint Arnoult.

## 3. L'énergie

### a. L'électricité

La commune est desservie par un réseau électrique collectif qui a été cédé, après réalisation, à EDF.

#### b. Le gaz

GRDF est l'entreprise de distribution de gaz dans de nombreuses communes d'Eure-et-Loir Elle a signé un contrat de concession avec plusieurs communes, dont Châteauneuf-en-Thymerais.

#### 4. La fibre optique

##### **Le schéma directeur d'aménagement numérique sur l'agglomération de Dreux**

L'ancienne communauté d'agglomération de Dreux (Dreux Agglomération) a réalisé en 2010 l'étude de son schéma directeur d'aménagement numérique très haut débit. Cette étude a permis de conclure que la desserte fibre optique de la grande majorité de la population et des entreprises de l'agglomération est d'un intérêt stratégique pour l'attractivité du territoire. L'objectif d'aménagement numérique très haut débit approuvé par le Conseil communautaire en juin 2010 est une desserte fibre optique de type fibre à l'abonné pour environ 93 % de la population, correspondant à la totalité des communes urbaines et aux centre-bourgs des communes rurales.

Le projet de développement de la fibre est aujourd'hui élargi au nouveau périmètre de l'agglomération de Dreux. A terme, l'ensemble des 78 communes devrait être connecté. Les travaux ont d'ailleurs commencé début 2011.

##### **Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)**

Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a été parmi les 10 premiers départements français à adopter, dès 2010, un Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN), afin d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à très haut débit.

Un SDTAN constitue un référentiel commun autour duquel doivent se regrouper les acteurs publics pour favoriser la convergence des actions publiques à tous niveaux. Ce document d'objectifs de desserte du territoire prend en compte la diversité des acteurs potentiels (acteurs privés, collectivités, concessionnaires...), ainsi que leur mode de collaboration pour déployer des infrastructures à moindre coût sur le long terme.

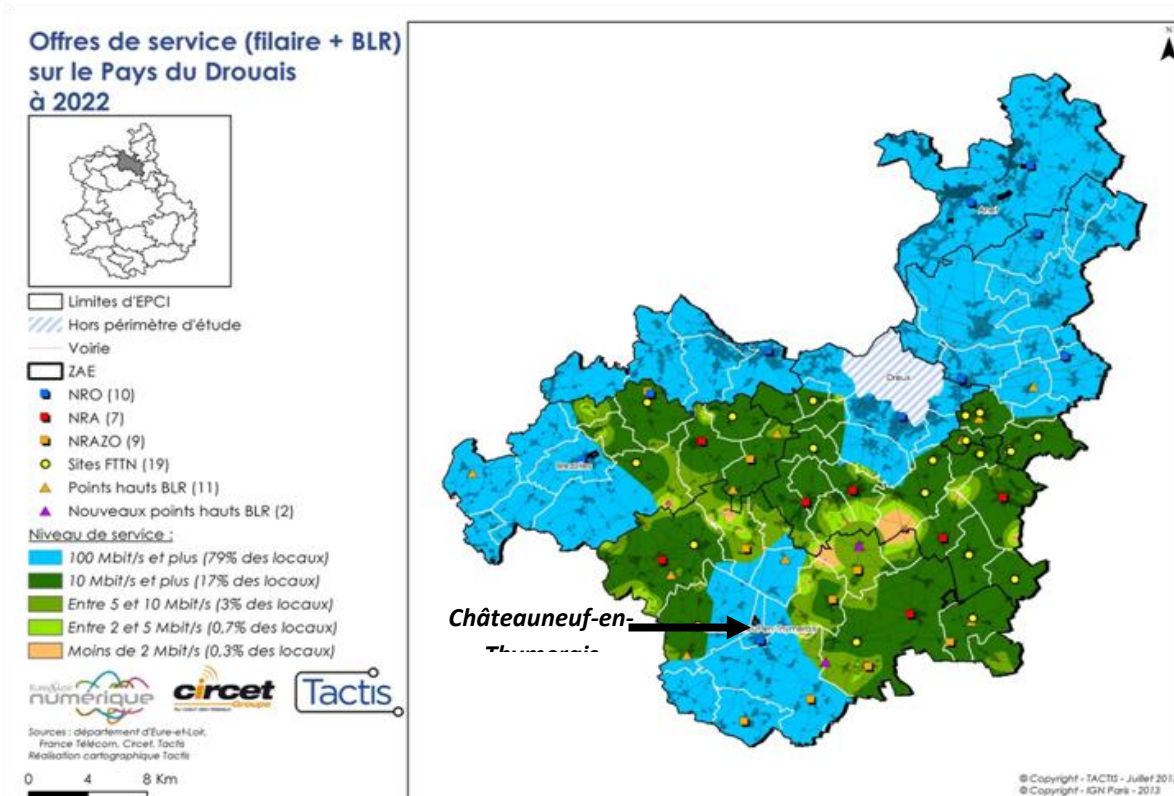
Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a créé le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique pour mettre en œuvre son SDTAN. Sa mission est de coordonner le réseau d'acteurs publics chargé de veiller à l'équipement du département en Très Haut Débit.

Le SMO Eure-et-Loir numérique gère les relations avec les opérateurs de télécommunication, le suivi et le contrôle de la construction et de l'exploitation des installations, et le portage financier des investissements. Cette structure permet de coordonner le déploiement des investissements en associant les élus aux décisions.

Le 21 novembre 2013, le territoire des Villages du drouais a signé une convention-cadre pour le déploiement des infrastructures du Très Haut Débit pour la période 2013-2022 avec le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique. Ce syndicat a été créé à l'initiative du Conseil départemental d'Eure-et-Loir pour constituer une offre numérique de qualité.

Après l'opération de montée en débit de 2013, 79% des communes de l'Agglo du Pays de Dreux auront un débit supérieur à 100 Mbits/s d'ici à 2022, ce qui représente une large majorité des communes de la communauté d'agglomération. Le niveau de service développé à Châteauneuf-en-Thymerais prévoit un développement de la fibre sur l'ensemble de la commune (ayant un débit de 100 Mbit/s) entre 2017 et 2022.

Carte de déploiement de la fibre optique sur l'Agglo du Pays de Dreux



Source : Agglo du Pays de Dreux

## 5. Les énergies renouvelables

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

L'État et la Région Centre-Val de Loire ont élaboré conjointement le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie conformément à la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

Ce Schéma a été adopté par arrêté préfectoral du 28 juin 2012 après délibération favorable de l'assemblée délibérante du Conseil régional lors de sa séance du 21 juin 2012.

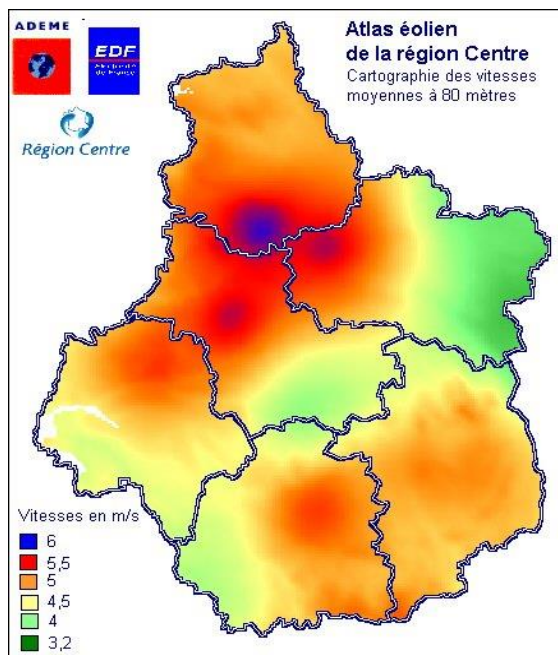
### a. L'énergie éolienne

L'énergie éolienne est l'utilisation de la force du vent pour faire tourner des aérogénérateurs et produire ainsi de l'électricité. Les progrès techniques récents ont entraîné un développement rapide de cette énergie qui apparaît aujourd'hui comme une filière mature mais peu exploitée.

Selon le SRCAE, l'atlas régional du potentiel éolien, réalisé par l'ADEME, EDF et la Région Centre-Val de Loire, montre un potentiel éolien faible au Sud-est du département du Loiret, dans le Sud du Loir-et-Cher et au Sud-ouest de la région. Cet atlas montre aussi que de nombreux sites peuvent être exploités : la partie sud de la Beauce et la Champagne Berrichonne font partie des zones les plus favorables à l'implantation d'éoliennes.

Selon le Schéma Eolien de la Région Centre-Val de Loire, il existe un potentiel de développement sur le plateau entre Dreux et Chartres ainsi que dans le Thymerais.

Aujourd'hui, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais ne possède pas d'éolienne. Le paysage naturel de la commune n'est pas propice au développement de l'éolien puisqu'il est constitué essentiellement de la Forêt domaniale et d'espaces bâtis.



Source : Atlas éolien de la région Centre

#### b. L'énergie solaire

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques. On distingue donc :

- L'énergie solaire thermique : l'énergie solaire est transformée en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment,
- L'énergie solaire photovoltaïque : l'énergie solaire est transformée en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques et permettent une alimentation en électricité du bâtiment.

En région Centre-Val de Loire, le gradient d'irradiation est orienté selon un axe Sud-ouest/Nord-est et varie aux alentours de 1.500 kWh/ (m2.an) au Nord du département de l'Eure-et-Loir et du Loiret.

Au niveau régional, l'écart est donc relativement faible. Le relief de la région Centre-Val de Loire est suffisamment bas (inférieur à 500 m et peu de variations fortes) pour que son effet soit pratiquement effacé au niveau moyen NGF de la commune.

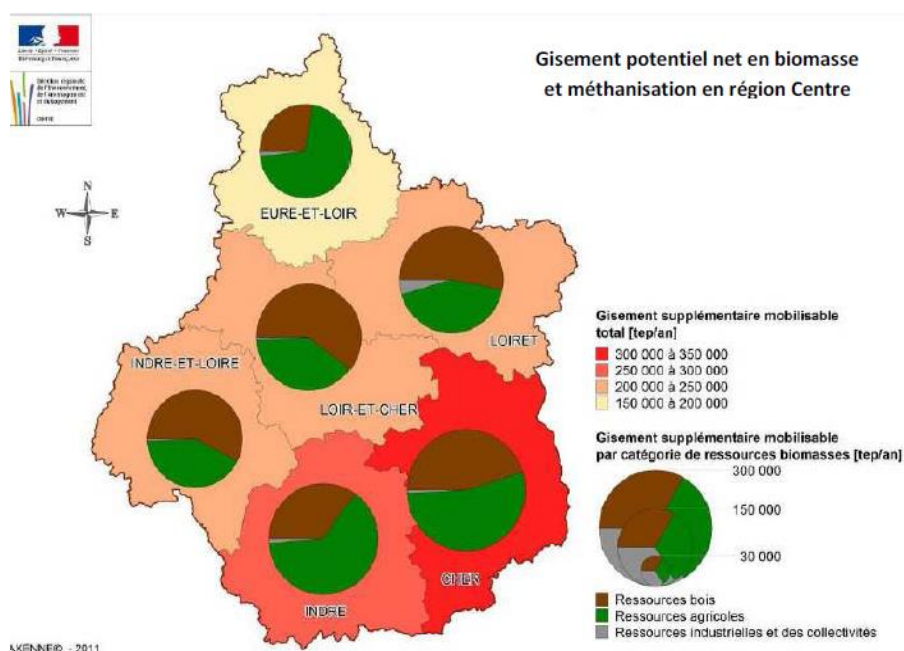
En Eure-et-Loir, la création du parc photovoltaïque de Crucey a participé au développement de ce mode de production d'énergie renouvelable sur la Région.

Sur Châteauneuf-en-Thymerais, il est difficile aujourd'hui d'identifier le potentiel solaire.



### c. Le Bois Energie et la biomasse

En région Centre-Val de Loire, l'ensemble du potentiel net mobilisable pour la combustion de matériaux naturels est estimé à 1.356.000 tep/an (environ 16.000 GWh/an). Cette estimation est répartie à 50% pour le bois et ses dérivés et à 50% pour la biomasse agricole (paille). L'ensemble du gisement pour la méthanisation est, quant à lui, estimé en région Centre-Val de Loire à 417.000 tep/an (5.500 GWh/an), réparti à 96% pour la biomasse agricole et 4% pour la biomasse issue des déchets des industries et des collectivités. La biomasse agricole est majoritairement constituée de paille et d'effluents d'élevage (respectivement 63% et 27%).



Au total la ressource mobilisable est estimée à 1.455.500 tep/an de biomasse, soit environ 17 000 GWh/an. La paille peut être valorisée par combustion et par méthanisation, en faisant l'hypothèse d'une valorisation de la paille à 80% par combustion et à 20% par méthanisation.

Au niveau du département de l'Eure-et-Loir, on constate qu'il existe un potentiel relativement faible de biomasse ou de méthanisation, comparativement à la région Centre-Val de Loire. Toutefois, au niveau du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux, il semble exister un potentiel non négligeable lié à la présence des espaces boisés existant dans les vallées de l'Avre, de l'Eure et de la Blaise. De même, le potentiel lié à l'agriculture pourrait être important étant donné la production importante de céréales réalisée sur le territoire.

Néanmoins, tout ceci reste à concilier avec le développement d'autres filières, telle que la construction durable par exemple.

## 6. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

La qualité des eaux de surface est plutôt bonne à Châteauneuf-en-Thymerais, une qualité que le SDAGE Seine-Normandie évalue comme étant en amélioration depuis 2006 à l'échelle du bassin collecteur de la Seine.

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est située sur le bassin versant de la Blaise, une rivière dont la qualité était jugée moyenne en 2011 sur son parcours à travers le Thymerais, ce qui atteste des efforts qui demeurent à assumer afin d'améliorer la qualité de ces eaux.

Les énergies renouvelables sont susceptibles de constituer un potentiel intéressant pour la commune.

Les habitants de la commune sont sensibles à cette thématique mais souhaitent néanmoins que le cadre de vie qui est propre à la commune de Châteauneuf-en-Thymerais soit préservé. Pour cette raison, une large majorité des habitants qui ont participé aux ateliers de concertation ont émis le souhait que soit refusé tout permis d'implantation d'éolienne sur leur territoire. Les avis des habitants sont également mitigés concernant le développement d'éoliennes privées (individuelles).

**Enjeux :**

- Veiller à préserver le cadre de vie de la commune soit préserver 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.

## D. LES MILIEUX NATURELS

Il existe divers outils pour préserver l'environnement naturel d'un milieu dans le cadre d'activités humaines qui pourraient nuire à ces habitats naturels ou écosystèmes, il s'agit notamment des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et du réseau Natura 2000.

### 1. L'inventaire des ZNIEFF

#### a. Le cadre réglementaire

Le programme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982. Il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance des milieux naturels français. L'intérêt des zones définies repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés. L'inventaire des ZNIEFF n'impose aucune réglementation opposable aux tiers.

L'inventaire Z.N.I.E.F.F est réalisé à l'échelle régionale par des spécialistes dont le travail est validé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) nommé par le préfet de région. Les données sont ensuite transmises au Muséum national d'histoire naturelle pour évaluation et intégration au fichier national informatisé. Cet inventaire est permanent : une actualisation régulière du fichier est programmée pour inclure de nouvelles zones décrites, exclure des secteurs qui ne présenteraient plus d'intérêt et affiner, le cas échéant, les délimitations de certaines zones. Dans chaque région, le fichier régional est disponible à la DREAL.

Deux types de zones sont définis :

- ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches, peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, Carte Communale, Schéma directeur, SCoT...), l'inventaire ZNIEFF est une base essentielle pour localiser les espaces naturels et les enjeux induit.

#### b. Les ZNIEFF présentes le territoire communal

Il n'y a, en 2015, aucune ZNIEFF présente sur le territoire communal.

### 2. Le réseau Natura 2000

#### a. Le cadre réglementaire

La Directive 92/43 du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats » prévoit la création d'un réseau écologique européen de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui, associées aux Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées en application de la Directive 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », forment le Réseau Natura 2000.

Les ZSC sont désignées à partir des Sites d'Importance Communautaire (SIC) proposés par les Etats Membres et adoptés par la Commission européenne, tandis que les ZPS sont définies à partir des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

#### b. Les zones Natura 2000 présentes sur le territoire communal

La forêt domaniale de Châteauneuf-en-Thymerais constitue un ensemble écologique et paysager remarquable, sur une large partie du territoire. Composé d'une forêt dense de 310,7 ha, ce secteur constitue l'atout naturel le plus important de la commune, le secteur Natura 2000 couvre environ 76 % du territoire communal. Cette forêt est couverte par une zone Natura 2000, inscrite au titre de la directive « Oiseaux » et fait partie de l'ensemble nommé « Forêts et étangs du Perche ».

La zone Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » est décrite comme un « vaste écosystème à forte dominance d'habitats forestiers, mais renfermant aussi des landes et de nombreux milieux humides (étangs, mégaphorbiaies (groupements de hautes herbes), toubières, prairies humides). La qualité des habitats, leurs liens fonctionnels et la quiétude globale de site sont particulièrement favorables aux espèces d'oiseaux à affinité forestière ».

Cette zone a été désignée comme étant une Zone de Protection Spéciale (ZPS) par l'arrêté ministériel en date du 27 avril 2006. D'une superficie de 47 681 ha, la zone Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » est à cheval sur deux régions et deux départements. Au total, ce sont 95 communes qui sont concernées par cette ZPS, dont 42 dans le département d'Eure-et-Loir.

**La zone Natura 2000 « Forêt et étangs du Perche »**



Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

La présence d'une zone Natura 2000 sur la commune oblige à la réalisation d'une évaluation environnementale des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur la zone en question.

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	45%
Forêts mixtes	15%
Forêts de résineux	15%
Landes, broussailles, recrues, maquis et garrigues, phrygana	7%
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	7%
Marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières	6%
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	5%

Source : <http://inpn.mnhn.fr/>

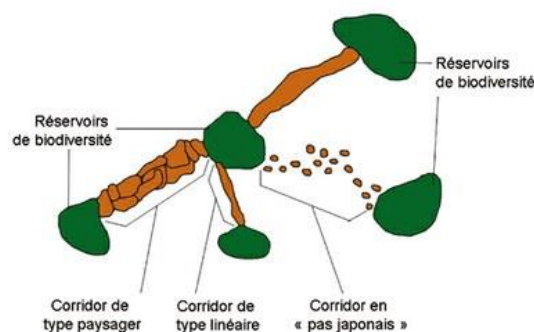
### 3. La trame verte et bleue

#### a. La TVB au regard de la loi ENE

La « Trame verte et bleue » est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui a pour ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le concept de Trame Verte et Bleue comprend :

- Le **vert** représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, prairies...
- Le **bleu** correspond aux cours d'eau et zones humides : fleuves, rivières, étangs, marais...



Source : <https://strategiesoperationnelles.wordpress.com/>

Trame Verte et Bleue : ensemble de continuités écologiques	
<b>Réservoir de biodiversité (1)</b>	Zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie : reproduction, alimentation, abri...
<b>Corridors écologiques (2)</b>	Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité : par exemple des haies et des bosquets dans un champ, un pont végétalisé sur une autoroute ou un tunnel, une ouverture dans un jardin clôturé...
<b>Continuités écologiques (3)</b>	Association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

La Trame verte et bleue en tant qu'outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, et de se reproduire.

Ce réseau contribue également au maintien d'échanges génétiques entre populations. Il s'agit, somme toute, de pérenniser les services écosystémiques rendus par la nature à l'homme.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement décrit les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la trame verte et bleue aux différentes échelles du territoire :

- Des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ont été élaborées par l'Etat en association avec un comité national « trame verte et bleue », et ont été adoptées le 20 janvier 2014 ;
- A l'échelle régionale, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) doit être élaboré conjointement par l'Etat et la Région, en association avec un comité régional « trame verte et bleue » ;
- A l'échelle locale, les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales qui doivent prendre en compte les continuités écologiques et plus particulièrement le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

En région Centre-Val de Loire, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est en cours de finalisation. Engagé en 2012, il a fait l'objet, pendant deux ans d'ateliers de concertation avec les acteurs et experts du territoire.

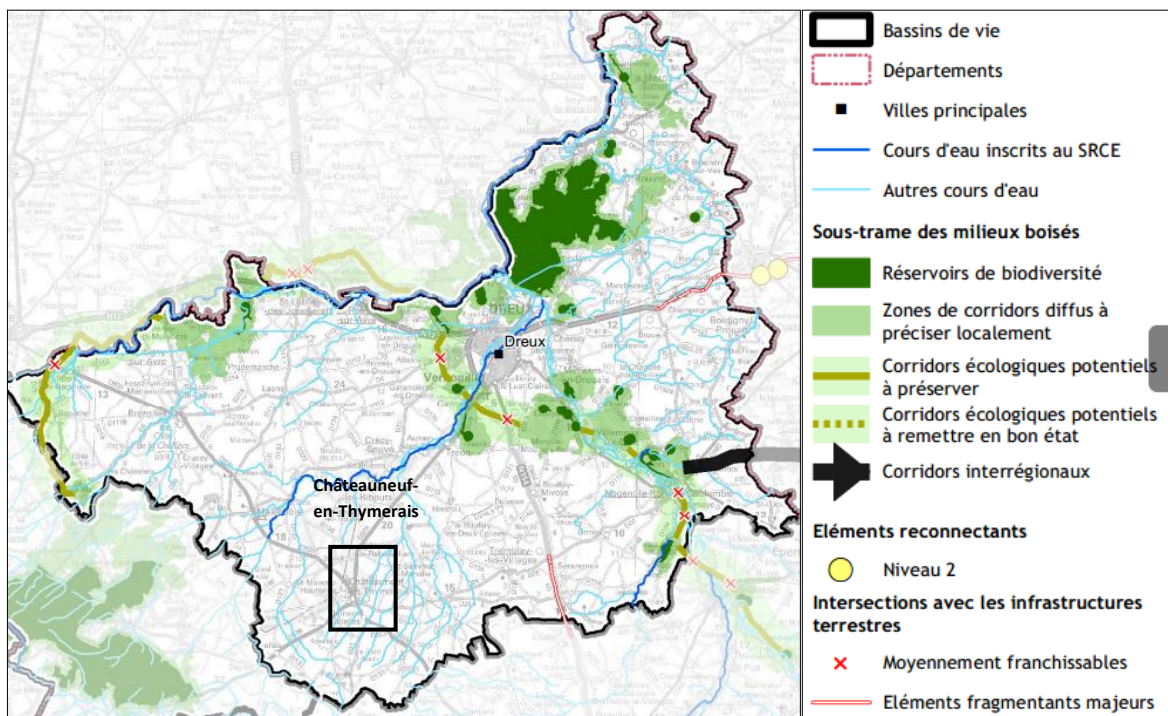
#### b. La Trame verte et bleue dans la commune de Châteauneuf-en-Thymerais

Le SRCE propose une carte pour chaque bassin de vie de la région. Sur le bassin de vie du Drouais-Thymerais, il a pu être identifié plusieurs trames écosystémiques qui ont donné lieu à des cartes de synthèses (à l'échelle 1/1 000 000<sup>e</sup>).

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais ne présente que quelques éléments mineurs pouvant être intégrés à l'ensemble de la Trame Verte et Bleue régionale : des cours d'eaux secondaires non-inscrits au SRCE

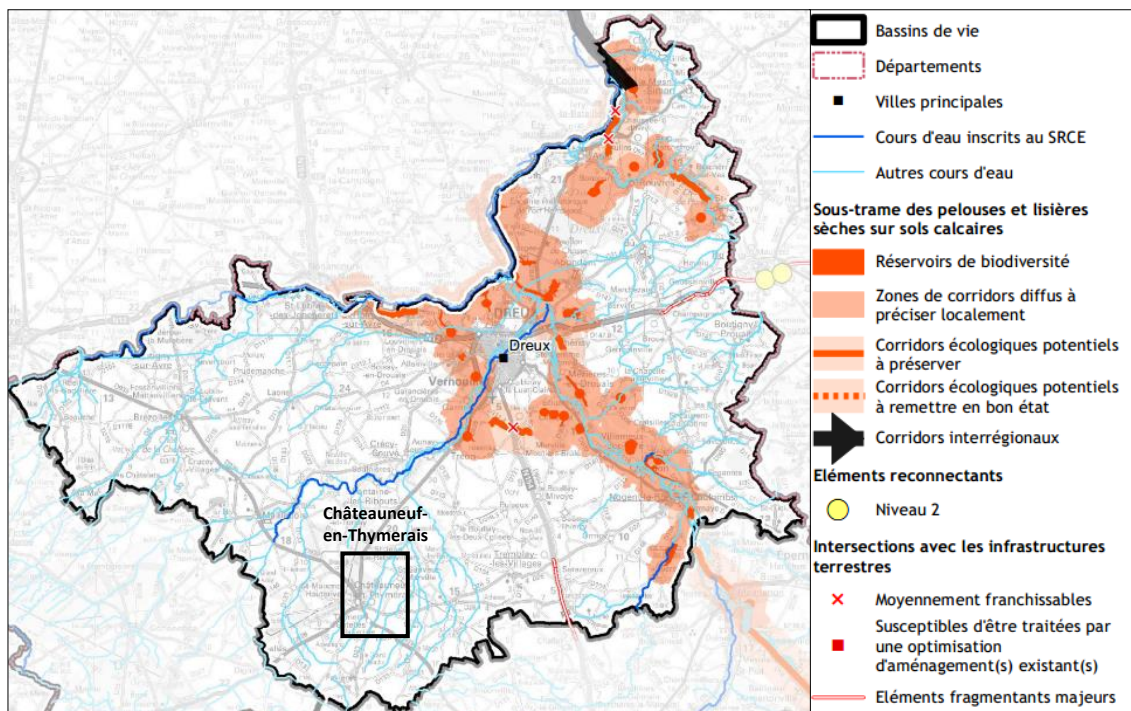
ainsi qu'une sous trame de bocage faible. Pourtant, la Forêt domaniale de Châteauneuf représente un réservoir de biodiversité important et appartient même au réseau Natura 2000, ce qui semble constituer un oubli de la part du SRCE Centre-Val de Loire.

Carte de synthèse proposée par le SRCE : les milieux boisés (bassin de Dreux)



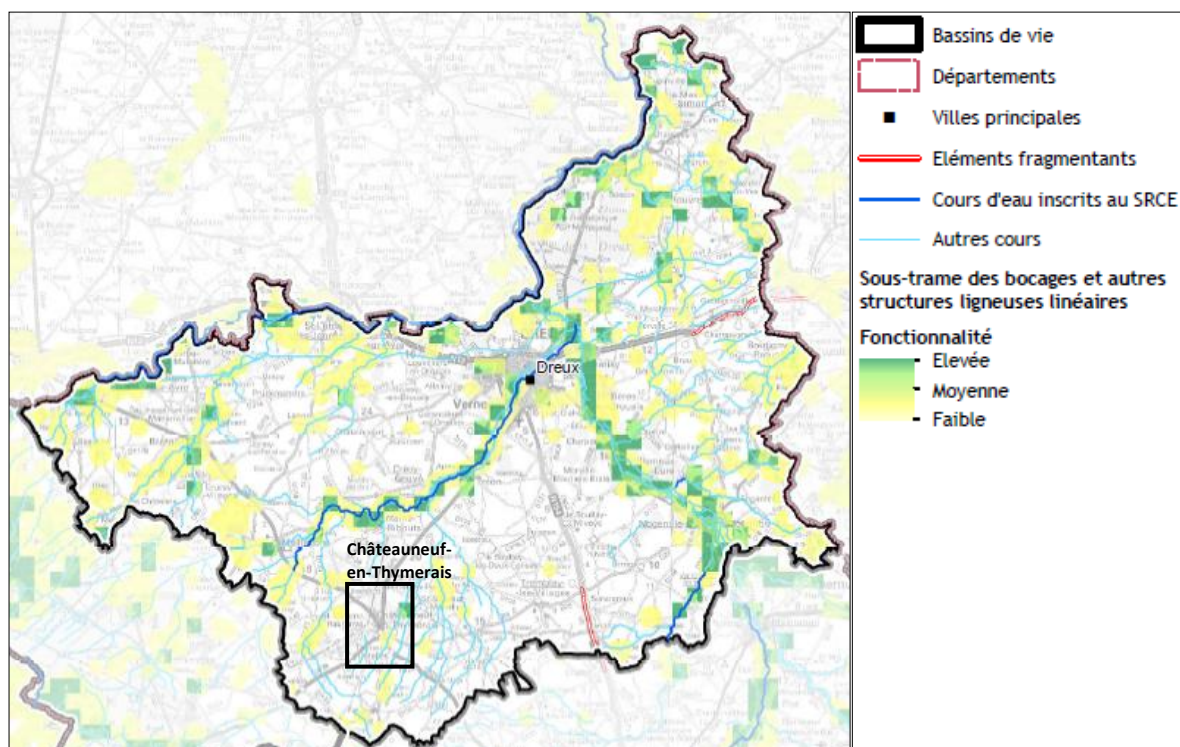
Source : <http://www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr/>

Carte de synthèse proposée par le SRCE : Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires



Source : <http://www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr/>

## Carte de synthèse proposée par le SRCE : Bocages et autres structures ligneuses linéaires



Source : <http://www.donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr/>

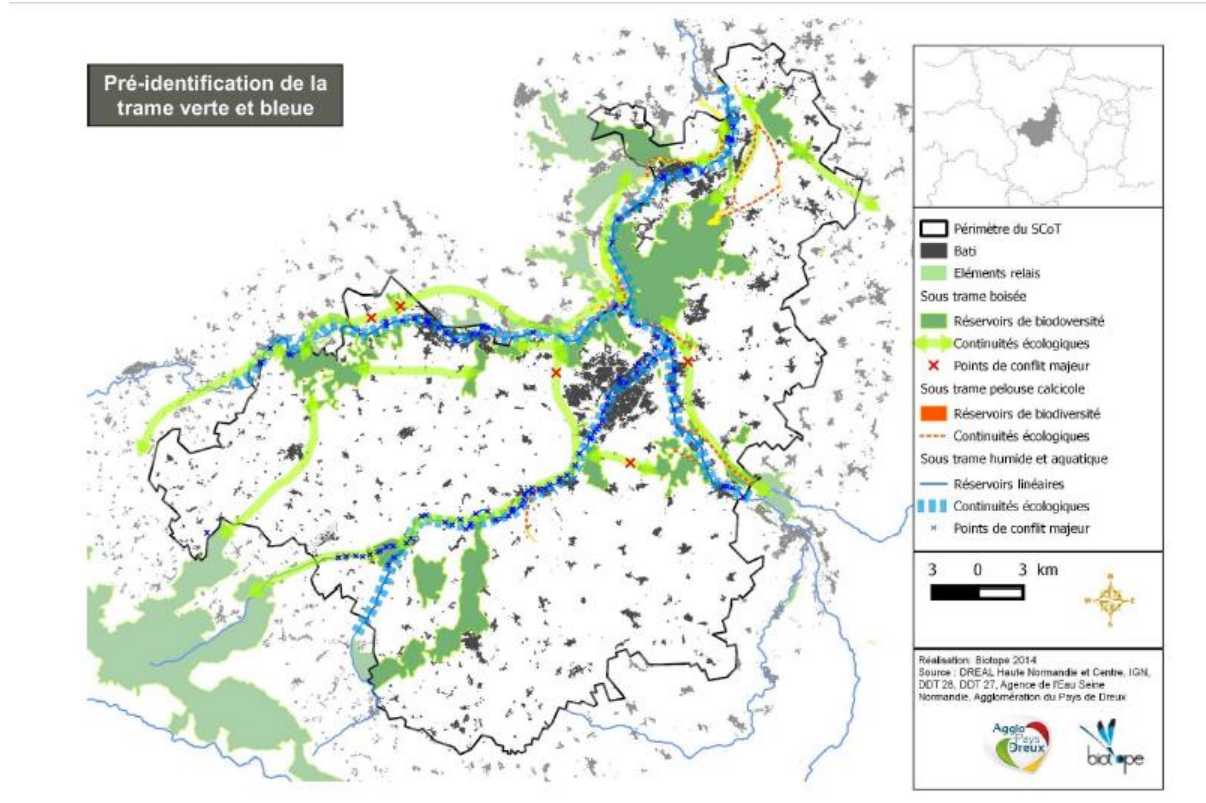
Une déclinaison du SRCE a été réalisée à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux avec une pré-identification de la Trame Verte et Bleue. Ce travail correspond à l'analyse des grandes liaisons écologiques du territoire par une approche éco-paysagère. La méthode utilisée par le bureau d'étude BIOTOPE est basée sur la potentialité écologique d'un espace. Il a été identifié trois sous-trames : boisée, pelouses calcicoles ainsi qu'humide et aquatique. Les réservoirs de biodiversité ont été identifiés à partir de leur taille, leur fragmentation, leur proximité avec des éléments fragmentant, leur fonctionnalité, etc. Pour la sous-trame humide et aquatique, les réservoirs identifiés au SDAGE ont été repris ainsi que les zones à dominantes humides.

La photo-interprétation a aussi permis de consolider l'identification des continuités écologiques. Les zonages d'inventaires et réglementaires ont été aussi pris en compte comme les ZNIEFF, Natura 2000, les forêts de protection...

Les éléments relais ainsi que les éléments fragmentant ont été ajoutés. L'analyse des fonctionnalités a permis de mettre en évidence les principales ruptures des continuités écologiques à l'échelle des 78 communes.

Ainsi, ont été identifiés 52 réservoirs de biodiversité liés aux milieux forestiers. Les connexions entre ces réservoirs sont parfois rendues difficiles (urbanisation, axes de circulation...). Pour la sous-trame des pelouses calcicoles, elle est moins étendue et les 33 réservoirs identifiés sont localisés au niveau des coteaux calcaires.

Une analyse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale permet d'identifier de manière plus précise la façon dont s'organise cette trame à Châteauneuf-en-Thymerais. Ainsi, la carte ci-après indique la localisation de cette pré-identification de la trame-verte et bleue.



Source : DREAL Haute Normandie et Centre

Avec la Forêt domaniale, intégrée au sein du réseau européen Natura 2000, Châteauneuf-en-Thymerais dispose d'un réservoir de biodiversité important et reconnu. Ce boisement couvre les 2/3 de la commune et entoure les espaces bâtis, en particulier côté Nord. D'autres secteurs de boisements, mais de taille très restreinte, s'inscrivent également en continuité de cette forêt, côté Sud-Ouest et au niveau de la route de Bigeonnette. Au sein de ces secteurs s'établissent alors des corridors écologiques, traduisant les échanges qui peuvent se manifester en matière de migrations faunistiques entre ces milieux.

L'importance de la forêt domaniale est également économique, avec 6 100 m<sup>3</sup> de bois récoltés en moyenne chaque année, représentant 15% des récoltes domaniales en Eure-et-Loir (selon l'aménagement de la forêt courant sur la période 2007-2023). Les activités forestières sont à l'origine des emplois de la filière forêt-bois.

En matière de trame bleue, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais dispose en revanche de peu d'éléments d'importances. La taille restreinte du territoire explique en partie ce constat. La commune ne comprend aucun cours d'eau, seule une mare privée au Sud du bourg constitue l'essentiel de la trame bleue. Cette dernière accueille quelques carpes et des gardons.

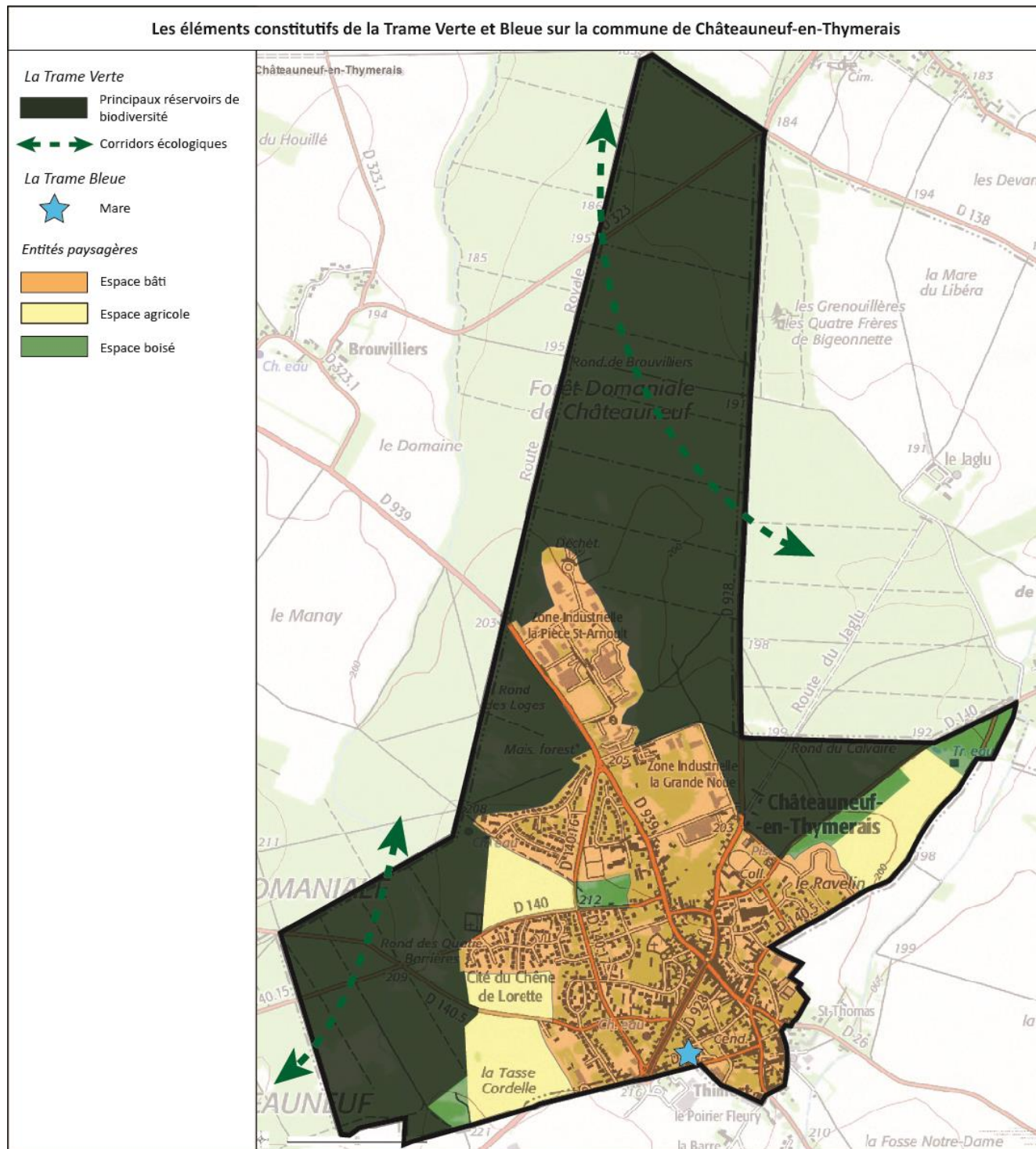
Une mare est une étendue d'eau de petite taille, le plus souvent de quelques dizaines à quelques centaines de mètres carrés seulement (5 000 m<sup>2</sup> au maximum), et d'une profondeur ne dépassant généralement pas 2 m. Cette faible profondeur permet à l'ensemble du fond imperméable de bénéficier des rayonnements du soleil, et aux végétaux aquatiques de s'y enraciner.



La mare de Châteauneuf-en-Thymerais  
Source : Municipalité



Une mare peut être alimentée par les eaux de pluie, par la nappe phréatique, ou encore de manière artificielle (par un système de fossés par exemple), mais pas directement par un cours d'eau. De ce fait, les mares sont sensibles aux conditions climatiques, et leur niveau d'eau peut grandement varier au cours du temps. Elles peuvent s'assécher une partie de l'année et ainsi être qualifiées de temporaires.



Source : Agglo du Pays de Dreux

#### 4. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

La majeure partie de l'espace communal est couvert par la Natura 2000 (76 % du territoire) « Forêts et étangs du Perche » ayant vocation à protéger la forêt domaniale au titre de la directive « Oiseaux ». La délimitation de ce périmètre impose la réalisation d'une évaluation environnementale afin de déterminer les impacts du PLU sur ce périmètre de protection. Concernant le schéma de Trame Verte et Bleue régionale, seuls des éléments mineurs ont été identifiés et ce, malgré la présence de la Forêt domaniale de Châteauneuf. De fait la définition faunistique et floristique repose sur l'inventaire détaillé de la Natura 2000.

##### **Enjeux :**

- 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.

## E. LES RISQUES NATURELS

### 1. L'aléa retrait gonflement des argiles

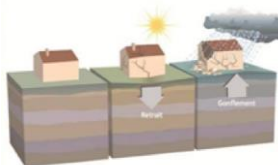
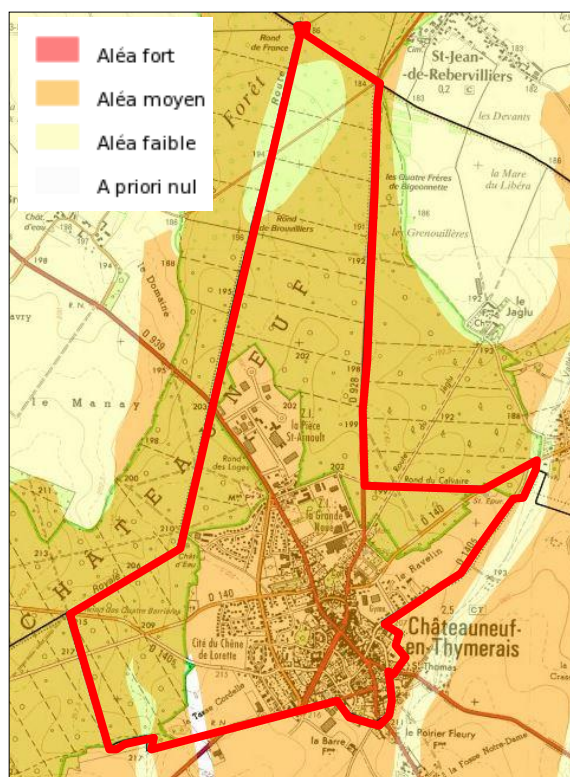
Dans les sols, le volume des matériaux argileux tend à augmenter avec leur teneur en eau (gonflement) et, inversement, à diminuer en période de déficit pluviométrique (retrait). Ces phénomènes peuvent provoquer des dégâts sur les constructions localisées dans des zones où les sols contiennent des argiles.

Il s'agit principalement de dégâts au niveau des habitations et des routes tels que la fissuration, la déformation et le tassement. En France, le nombre de constructions exposées est très élevé. En raison de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables.

#### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est soumise à un aléa lié au retrait et gonflement des argiles qualifié de moyen sur une grande partie de son territoire.

Le Nord du territoire est soumis à un aléa qualifié également de moyen mais l'ensemble de ce secteur est couvert par la forêt domaniale, limitant grandement les possibilités d'urbanisation.



Source : <http://www.argiles.fr>

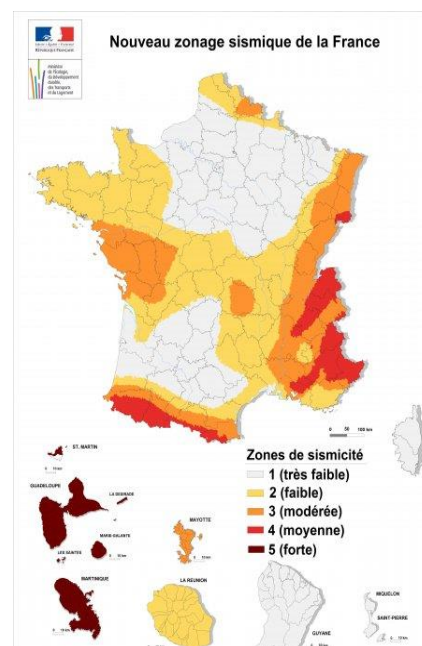
### 2. Le risque sismique

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national.

Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode8. Ces nouveaux textes réglementaires sont d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

Châteauneuf-en-Thymerais se situe dans une zone de sismicité « très faible » (1), à l'image de toute la partie Nord de la région Centre-Val de Loire.

Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie



### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

Au 01/01/2014, la base de données SIS France n'identifie aucun séisme ressenti à Châteauneuf-en-Thymerais.

### 3. L'aléa érosion

L'érosion est un phénomène naturel, dû au vent, à la glace et particulièrement à l'eau. Elle peut faciliter ou provoquer des dégâts aux installations ou à la qualité de l'eau. A plus long terme, l'érosion a pour conséquence une perte durable de la fertilité et un déclin de la biodiversité des sols. Le phénomène des coulées boueuses a tendance à s'amplifier à cause de l'érosion.

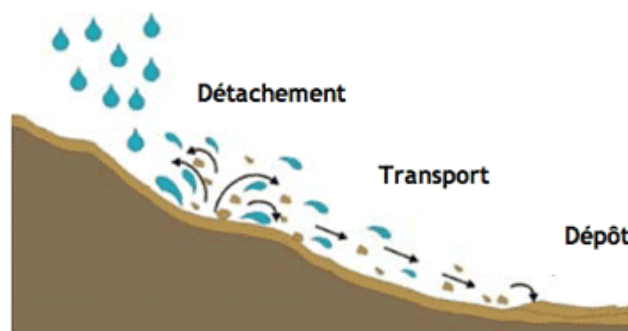
L'intensité et la fréquence des coulées de boues dépend de l'occupation (pratiques agricoles, artificialisation) et de la nature des sols, du relief et des précipitations. Les dommages dépendent notamment de l'urbanisation des zones exposées.

Le grand principe de la lutte à l'érosion des sols consiste à empêcher l'eau de devenir érosive. Trois approches sont possibles pour limiter le phénomène érosif. Mais le meilleur est et restera toujours la végétation. Il faut la préserver au maximum.

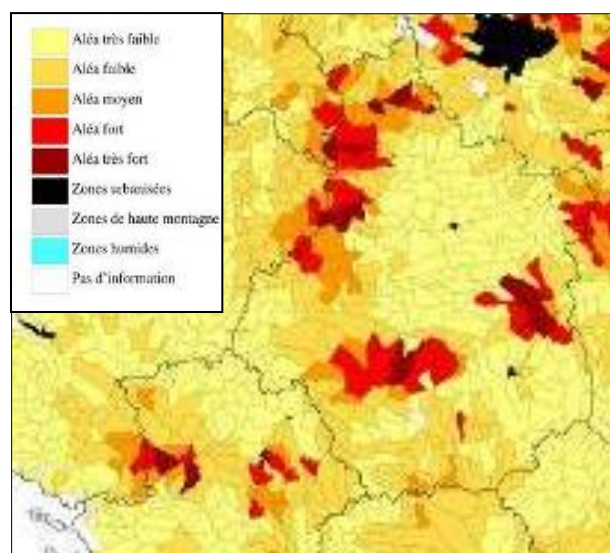
Les trois moyens de lutter contre l'érosion :

- Préserver la végétation (prairies, linéaire de haies...);
- Empêcher l'eau d'atteindre sa vitesse d'érosion ;
- Couvrir rapidement les sols mis à nu.

La carte ci-contre est le fruit d'une modélisation croisant la pente et l'occupation du sol. Elle ne prend donc pas en compte le type de sol, critère majeur pour définir précisément un aléa érosion.



Les trois phases de l'érosion des sols



L'aléa érosion des sols en Région Centre par bassin versant (Source : INRA)

### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

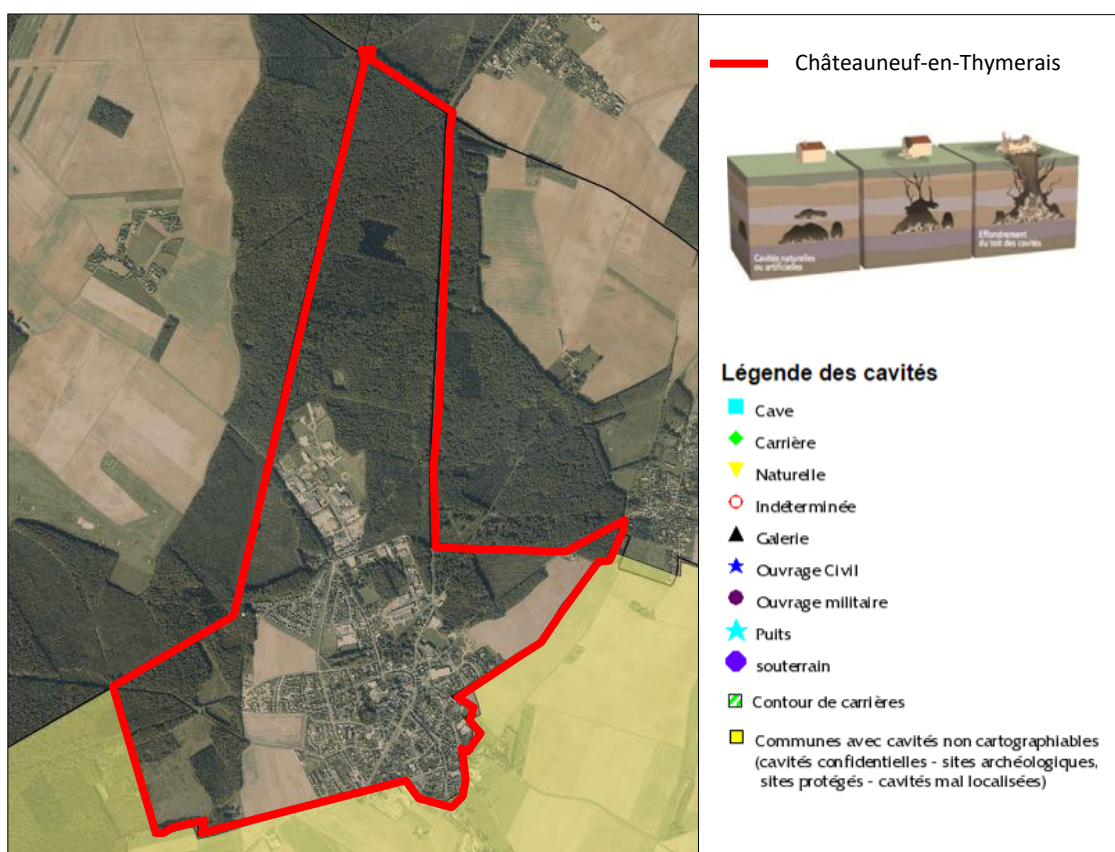
A Châteauneuf-en-Thymerais, l'aléa érosion est qualifié de « moyen », en raison d'un relief différentiel. Certains secteurs peuvent ainsi être concernés par des mouvements de terrain en cas de ruissellements intenses.

#### 4. Les cavités souterraines

L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire.

##### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

Châteauneuf-en-Thymerais n'est pas concernée par ce type de risque (d'après l'inventaire des cavités souterraines du BRGM) (*cf. carte suivante*).



Source : <http://www.bdcavite.net/>

#### 5. Le risque d'inondation

##### a. Les différents types d'inondations

Le risque d'inondation est à l'origine d'approximativement 80% du coût des dommages dus aux catastrophes naturelles en France et 60% du nombre total d'arrêtés de catastrophes naturelles. Il concerne environ 280 000 km de cours d'eau répartis sur l'ensemble du territoire, soit à peu près un tiers des communes françaises.

Le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable a établi une typologie des phénomènes naturels dans le cadre de leur suivi sur le territoire français. Cette typologie distingue cinq catégories d'inondations :

- Par une crue (débordement de cours d'eau) ;
- Par ruissellement et coulée de boue ;

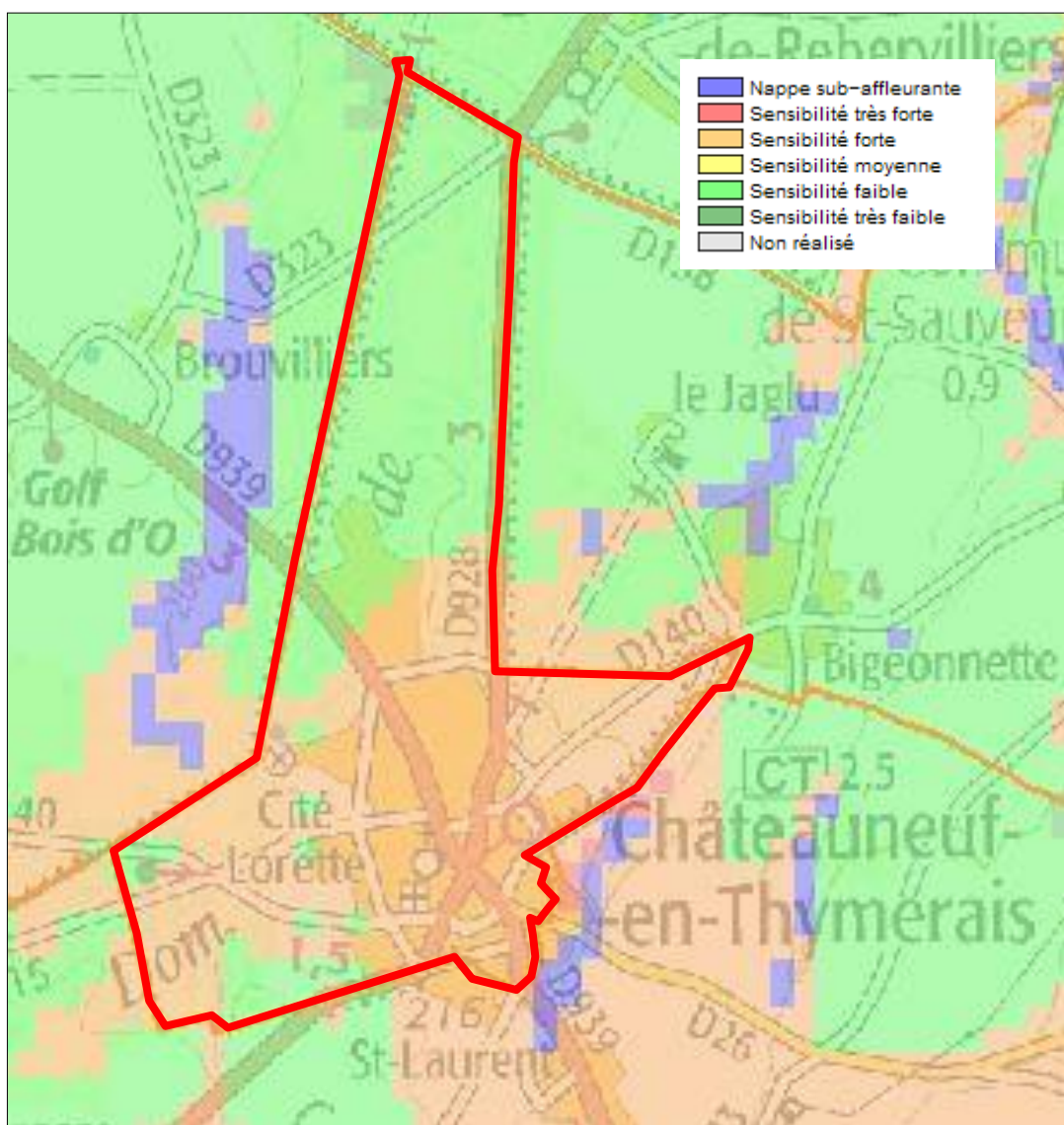
- Par lave torrentielle (torrent et talweg) ;
- Par remontées de nappes phréatiques ;
- Par submersion marine.

#### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

La commune n'est concernée que par un risque d'inondation par remontées de nappes.

#### b. L'inondation par remontée de nappes phréatiques

Des débordements peuvent se produire par remontée de nappes phréatiques. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure remonte et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés et peut perdurer. Les remontées de nappes peuvent causer des petites inondations lentes et progressives, qui n'occasionnent pas de dommage en termes de vies humaines, mais qui posent la question d'une attention particulière pour les constructions.



Source : <http://www.inondationsnappes.fr/>

**Pour Châteauneuf-en-Thymerais**

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) à Châteauneuf-en-Thymerais lié aux remontées de nappes mais ce type de risque d'inondation existe malgré tout. L'aléa de remontée des nappes concerne essentiellement les secteurs urbanisés du territoire communal (*cf. carte suivante*). Ces secteurs sont concernés par une sensibilité « forte ». Le secteur de la forêt domaniale ne possède pas de risque lié à l'inondation par remontée de nappes phréatiques.

**c. Les arrêtés et reconnaissance de catastrophes naturelles**

La commune a fait l'objet deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle :

→ Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols le 1<sup>er</sup> Juillet 1996,

→ Lors de la tempête de 1999 en France, les 36 000 communes françaises ont bénéficié d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle.

**6. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais**

Châteauneuf-en-Thymerais est concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de « moyen » sur l'essentiel de son territoire, notamment dans des zones qui abritent une part importante de constructions. Ce risque est également présent sur le secteur de la Forêt domaniale.

Le risque d'érosion hydrique est moyen en raison d'un relief différentiel et d'une implantation disparate des boisements sur la commune.

Le risque sismique est mineur à Châteauneuf-en-Thymerais qui se situe dans une zone d'aléa très faible (1).

La commune n'est pas concernée par la présence de cavité souterraine.

Les remontées de nappes concernent seulement une partie de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, essentiellement concentrées sur les parties urbanisées de la commune. Des sensibilités « faibles » sont présentes sur le secteur de la Forêt domaniale.

Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau n'existe pas à Châteauneuf-en-Thymerais. La commune est en revanche concernée par un risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue, notamment en raison de son profil topographique. Par le passé, ce type d'incident s'est déjà produit et a fait l'objet d'Arrêté de catastrophe naturelle.

**Enjeu :**

- 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.

## F. LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES

### 1. Les risques industriels et technologiques

#### a. Le transport de marchandises dangereuses

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le transport de matières dangereuses concerne principalement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (environ 1/3 du trafic) ; la voie d'eau et la voie aérienne participent à moins de 5% du trafic.

#### **Pour Châteauneuf-en-Thymerais**

D'après le Portail de Prévention des Risques Majeurs du gouvernement, Châteauneuf-en-Thymerais est concernée par le risque lié au transport de marchandises dangereuses.

#### b. L'inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS)

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et de services, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.



Source : <http://basias.brgm.fr/>



**Pour Châteauneuf-en-Thymerais**

Quinze sites industriels et activités de services ont été inventoriés dans la base de données BASIAS. Neuf sont toujours en activités, il s'agit de :

- *Thymerais Service Industrie ;*
- *Entreprise NAVEAU ;*
- *Subdivision du Conseil Départemental ;*
- *Octé ;*
- *ETHYPHARM ;*
- *Société MTS ;*
- *Déchetterie intercommunale de l'Agglo du Pays de Dreux ;*
- *Entreprise MUSCI.*

**c. L'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

**Pour Châteauneuf-en-Thymerais**

La base de données BASOL du Ministère de l'écologie, ne recense aucun site ou sol pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, sur le territoire communal en 2015.

**d. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

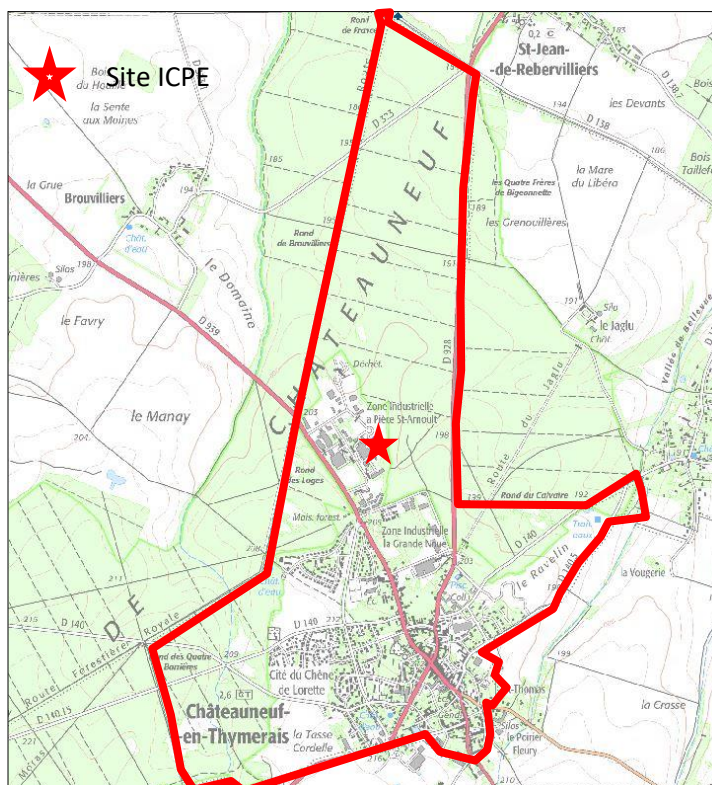
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire ;
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement ;
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

D'après le portail du ministère de l'environnement, un seul établissement est classé dans la catégorie ICPE. Il s'agit de l'entreprise ETHYPHARM, située au sein de la zone industrielle Saint Arnoult. Un certain éloignement doit être observé entre ce site et les secteurs d'habitations en raison des pollutions qui sont susceptibles d'être contractées suite aux activités et aux différentes nuisances qui peuvent ressortir de ce site.



Source : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/>

## 2. La qualité de l'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. La mise en œuvre du document d'urbanisme doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de la santé publique.

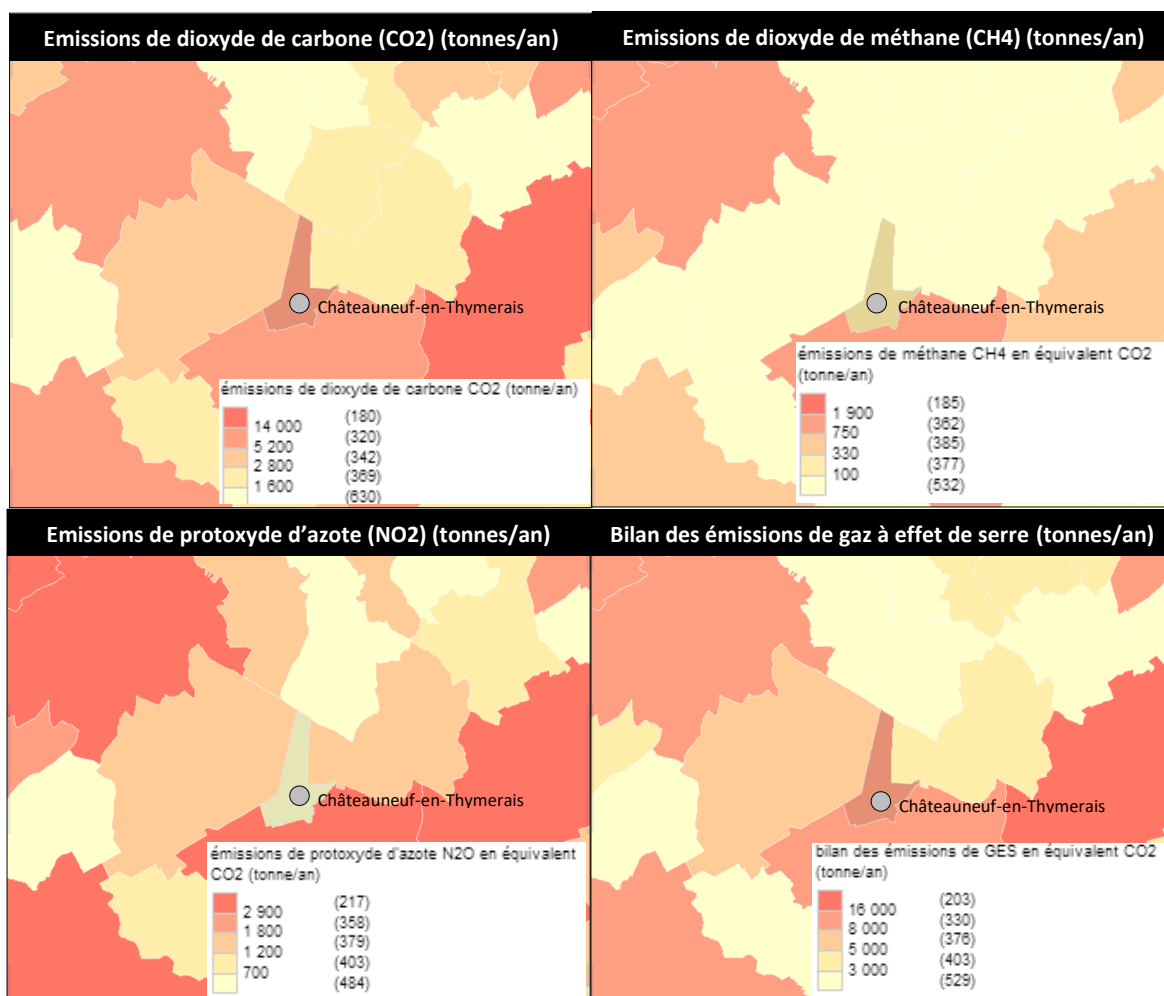
Le futur document d'urbanisme devra tenir compte des vents dominants lors de l'implantation des futures zones industrielles et/ou artisanales. Il devra veiller à ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat. Il pourra notamment définir des zones « tampon » dans lesquelles ne pourront être implantées que des infrastructures respectant certains critères limitatifs des nuisances.

### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

Le Registre Français des Emissions Polluantes n'a recensé aucune entreprise émettrice de substances polluantes dans l'air de Châteauneuf-en-Thymerais.

Les taux d'émissions de gaz polluants et à effet de serre enregistrés à Châteauneuf-en-Thymerais possèdent des taux variables en fonction des types de polluants. Concernant le dioxyde de carbone, le taux d'émissions enregistré est, en 2010, de 8 404 tonnes par an, c'est un taux relativement élevé situé dans les seuils supérieurs de la grille d'analyse (entre 5 200 et 14 000 tonnes par an). A contrario, le taux d'émissions pour le dioxyde de méthane est relativement faible : 164 tonnes par an, c'est un taux qui se situe dans les seuils inférieurs de la grille d'analyse (entre 100 et 330 tonnes par an). S'agissant des émissions de protoxyde d'azote, le taux d'émissions est également relativement faible : 352 tonnes par an, c'est un taux qui se situe dans la limite inférieure dans la grille d'analyse (moins de 700 tonnes par an). Enfin, concernant le taux d'émissions de gaz à effet de serre, il était de 8 920 tonnes par an en 2010. Ce dernier se situe dans l'échelon supérieur, dans le seuil entre 8 000 et 16 000 tonnes par an.

Les chiffres enregistrés à Châteauneuf-en-Thymerais s'inscrivent dans une tendance différente de celle relevée dans les communes voisines. Les taux d'émissions enregistrés présentent des différences majeures notamment concernant l'émission de gaz à effet de serre : le taux de Châteauneuf-en-Thymerais est plus élevé en comparaison avec les communes mitoyennes, cela peut s'expliquer par le passage des routes départementales 939 et 928.



Source : <http://static.ligair.fr/>

### 3. Les nuisances sonores

Conformément à l'article L 571-10 du Code de l'Environnement, le Préfet d'Eure-et-Loir a recensé les infrastructures de transports terrestres les plus bruyantes du département et les a classées en fonction du bruit à leurs abords, en 5 catégories (de 1 la plus bruyante à 5 la moins bruyante).

Des secteurs de nuisances, de part et d'autre du bord de la chaussée, ont également été définis. Dans ces secteurs, la construction de bâtiments nouveaux ou parties nouvelles de bâtiments existants est soumise, de par le Code de la Construction et de l'Habitation, à respecter les règles d'isolation acoustique minimal définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 pour ce qui est des bâtiments d'habitation et d'enseignement.

#### Pour Châteauneuf-en-Thymerais

L'Est de la commune est concerné par un secteur de nuisance lié au passage de la RD 928. Selon l'arrêt du Préfet d'Eure-et-Loir, Châteauneuf-en-Thymerais, la RD 928 a été identifiée comme une infrastructure de type 3, ce qui signifie que la largeur des secteurs affectés par le bruit est portée à 100 m de part et d'autre de l'axe routier (*cf. carte ci-contre*).



Source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr>

### 4. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais est concernée par différents risques anthropiques. Quinze sites BASIAS ont été identifiés sur la commune dont neuf comme étant toujours en activité. Ce classement ne permet pas d'indiquer si des phénomènes de pollutions peuvent être présents. Un établissement a été recensé dans le classement ICPE, ce qui implique qu'un certain éloignement est à prévoir pour les secteurs d'habitations, notamment en prévision des potentiels risques liés aux pollutions.

La commune n'est pas concernée par la présence d'engins explosifs datant des derniers conflits mondiaux, mais elle s'expose au risque du transport de marchandises dangereuses, via le passage d'engins sur les grands axes routiers. D'ailleurs, un des axes routiers majeurs de Châteauneuf-en-Thymerais (RD 928) est référencé comme étant une infrastructure de transport bruyante, en catégorie 3, ce qui signifie que la largeur des secteurs affectés par le bruit est portée à 100 m hors partie agglomérée.

Concernant la qualité de l'air, les indicateurs montrent que la commune est concernée par des taux d'émissions de dioxyde de carbone et de gaz à effet de serre relativement élevés mais que les taux d'émissions de protoxyde d'azote et de méthane demeurent relativement faibles.

**Enjeux :**

- 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 de données BASIAS respecte l'environnement bâti (actuel et à venir), et réciproquement, tout en s'adaptant à l'environnement naturel.

## G. ENVIRONNEMENT GÉNÉRAL ET ÉVOLUTION DU BÂTI

### 1. Le paysage bâti du Thymerais-Drouais

Quelle que soit la taille de l'urbanisation et sa position dans un paysage plutôt qu'un autre, la caractéristique commune aux villes et villages d'origine du Thymerais-Drouais<sup>4</sup> est de présenter un paysage urbain rassemblé autour du centre bourg ou du centre-ville. Un espace minéral s'ouvre à la croisée des chemins. Le centre du village est dense, les rues sont étroites et fermées par un bâti à l'alignement ou par des murs de clôture. Les parcelles sont jardinées en arrière par rapport à la voie. En épaissement de ces centres, l'urbanisation plus récente et plus diffuse s'installe sur les franges et fait perdre aux villages leur profil compact.

#### a. Les paysages bâtis de vallée

On trouve deux principales morphologies d'implantations humaines : les villages traversant à caractère de bourg-pont, et les implantations linéaires sur une seule rive.

L'agglomération de Dreux et de Vernouillet, à la confluence de l'Eure et de la Blaise est un pôle urbain important, c'est un cas particulier qui ne suit pas la logique des autres implantations humaines.

#### b. Les paysages bâtis de plateau

Dans la plaine, les implantations humaines ne peuvent s'appuyer sur le relief, c'est le réseau des voies (réseau viaire) qui organise les villes et villages. Il se développe de manière concentrique autour de Dreux : Route Nationale 12, Route départementale 928, Route Nationale 154, Route départementale 4 et Route départementale 20.

Sur ce réseau en plaine, les implantations humaines sont dispersées. Des villages de taille diverses se développent, et sont distants les uns des autres de 4 à 8 km, entourés de terres agricoles. Les extensions de l'urbanisation sont souvent diffuses. Les constructions éparées aux abords des villes ou des bourgs sont fréquentes.

Les villages présentent deux types d'implantation par rapport au réseau viaire : les implantations à la croisée des chemins et les villages-rue. Au sein de cette organisation, les bourgs sont de taille conséquente.

### 2. Le développement urbain de la commune

#### a. Le développement urbain

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais, présente dès son origine les caractéristiques d'une ville centre : concentration de commerces et services, une densité bâtie relativement importante, le passage de réseaux de transports d'envergure (RD 939 et 928). Depuis, le développement communal s'est poursuivi au-delà des limites communales sur le territoire de la commune de Thimert-Gâtelles. La commune de Châteauneuf-en-Thymerais se compose donc d'un ensemble bâti dense qui s'est développé à l'origine le long des axes routiers RD 928 et 939 puis sous forme concentrique à la fois pour le développement d'activités (zones d'activités Saint-Arnould et la Grande Noue), mais également pour l'habitat (lotissement des Quatre frères, la cité du Chêne de Lorette, ...).

---

<sup>4</sup> Source : « ETUDE DES FICHES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DU PAYS DROUAI, analyse et diagnostic architectural et paysager, Véronique Thiollet-Monsénégo, maître d'ouvrage Syndicat mixte du Pays Drouais, 70 pages, 2006.

Le développement de ces espaces n'a pas suivi la même logique que celle du développement ancien. Les matériaux et les formes diffèrent en fonction des années de constructions. Ce phénomène conduit à créer un différentiel entre le cœur ancien et les nouveaux espaces urbanisés.

### Le centre historique du Thymerais

A l'origine du développement communal, le bourg de Châteauneuf-en-Thymerais était marqué par une urbanisation traditionnelle du Thymerais, constituée d'un tissu dense de constructions mitoyennes, ayant généralement une hauteur d'un ou deux niveaux, implantées à l'alignement des axes routiers. Des locaux commerciaux et de services se sont implantés en rez-de-chaussée. La densité bâtie était relativement forte. Quelques plaines agricoles se situaient aux pourtours du centre historique. Cette typologie peut être observée le long des rues Jean Moulin et Maurice Viollette.



Cœur historique de Châteauneuf-en-Thymerais  
(Source : geoportail.gouv.fr)



Rues commerçantes de Châteauneuf-en-Thymerais (Source : Agglo du Pays de Dreux)

### La première phase d'urbanisation : un développement concentrique

Le développement urbain de Châteauneuf-en-Thymerais s'est ensuite concentré au sein des espaces situés à proximité directe des routes départementales traversant la commune. La densité enregistrée est moins importante que celle du cœur historique et les typologies de bâtis évoluent progressivement. Les hauteurs sont moins importantes et il s'agit en plus grande majorité de maisons individuelles implantées en bord de voiries. Certaines de ces maisons



Première phase d'urbanisation concentrique  
(Source : geoportail.gouv.fr)

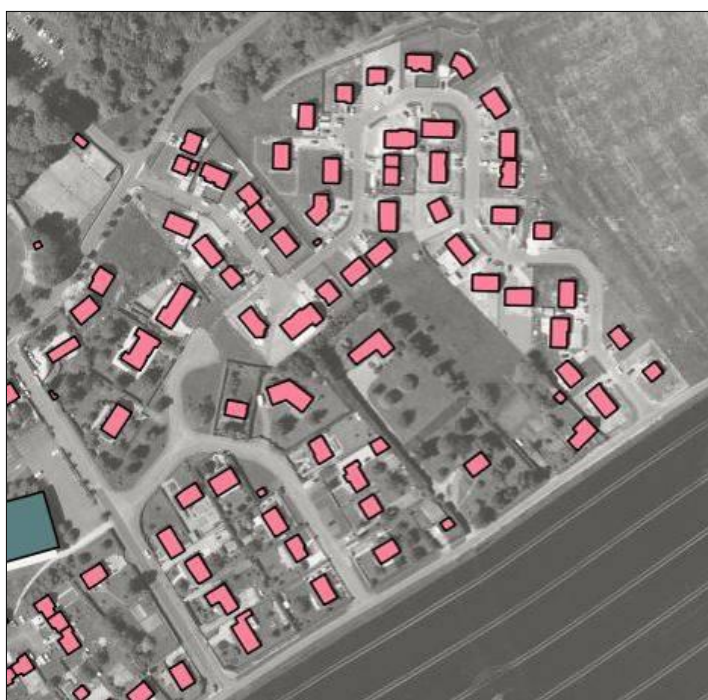
présentent des caractéristiques propres au Thymerais. L'offre de services et commerces s'est également développée dans les mêmes proportions que l'habitat, notamment avec l'implantation de la maison de retraite, située à proximité directe du centre ancien. Les années de constructions de l'habitat diffèrent grandement. Il est possible de trouver des pavillons datant des années 2000 à 2010 aux côtés de maisons plus anciennes, datant des années 1930. La typologie de logement évolue également avec l'implantation de logements collectifs situés, par exemple, rue du Chêne de Lorette.



La maison de retraite (à gauche), l'habitat collectif rue du Chêne de Lorette (au centre), un exemple d'habitat individuel en bord de voirie  
(Source : Agglo du pays de Dreux)

### La deuxième phase d'urbanisation : le développement de lotissements

Des secteurs d'habitations se sont développés au pourtour de l'espace communal. Il s'agit d'opérations d'ensemble avec la délimitation de nouvelles trames viaries et un découpage du foncier sous forme de lots. Ces secteurs se situent en continuité des espaces existants mais ne possèdent que rarement l'aspect architectural et paysager des secteurs anciens. La majorité des logements issus de ces secteurs se situent en milieu de parcelles, conduisant à réduire nettement l'impression de densité. Cette forme d'urbanisation, appelée périurbanisation, correspond à la forme urbaine la plus répandue dans les territoires dits « ruraux », situés en périphérie des pôles principaux (Chartres et Dreux). Il s'agit d'un phénomène marquant depuis une cinquantaine d'années qui soulève différentes problématiques environnementales : la consommation d'espaces, c'est-à-dire le grignotage des terres agricoles ou des espaces naturels, la dépendance à l'automobile des ménages et donc l'augmentation des gaz à effet de serre ou encore la diminution de la biodiversité.



Lotissement des Quatre Frères (Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))





Exemples de maisons pavillonnaires récentes (Source : Agglo du Pays de Dreux)

### Le développement en continu des zones d'activités

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais, en tant que commune centre au cœur du Thymerais, a connu un développement de son parc de logements mais également de ses activités industrielles et commerciales. Deux zones d'activités sont situées au Nord de la commune à proximité de la Forêt domaniale. Ce secteur recense un grand nombre d'activités (cf. partie « Activités et emplois »). Ces secteurs sont les principaux vecteurs de développement communal. Certains équipements sont d'une ampleur dépassant les besoins communaux. C'est notamment le cas pour la déchetterie, implantée dans la zone d'activités de Saint-Arnould et occupant un rôle d'échelle intercommunale.



Zone d'activités Saint-Arnould (Source : geoportail.gouv.fr)



Déchetterie (à gauche), panneau d'indication zone industrielle (au centre), plan de localisation zone d'activité Saint-Arnould (à droite) (Source : Agglo du Pays de Dreux)

### b. La consommation foncière par l'urbanisation à Châteauneuf-en-Thymerais

L'analyse foncière retranscrite à travers les tableaux et cartes suivantes permet de mieux visualiser le développement urbain qu'a connu la commune de Châteauneuf-en-Thymerais au cours des dernières décennies.

Le nombre de constructions neuves à Châteauneuf-en-Thymerais a connu une évolution croissante avec un pic des constructions neuves au cours des années 1970 et 1980 (140 logements de construits entre 1970 et 1979 et 189 logements entre 1980 et 1989). Depuis, c'est près de 241 logements qui ont été construits sur les décennies 1990 – 1999 et 2000 – 2010. Entre 1990 et 2010, il y a eu entre 11 et 13 logements de construits en moyenne par an. Entre 2010 et 2016, 48 nouveaux logements ont été recensés, ce qui correspond également à une moyenne de 12 logements annuels.

Le tableau suivant montre que la croissance du nombre de logements n'a pas faiblit depuis les années 1970 et continue d'évoluer dans les mêmes proportions.

Constructions nouvelles à Châteauneuf-en-Thymerais depuis 1970				
1970 – 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2016
<b>140</b>	<b>189</b>	<b>109</b>	<b>132</b>	<b>48</b>

Source : Données 1970 – 1979 : DG FIP ; Données 1980 – 2013 : SITADEL

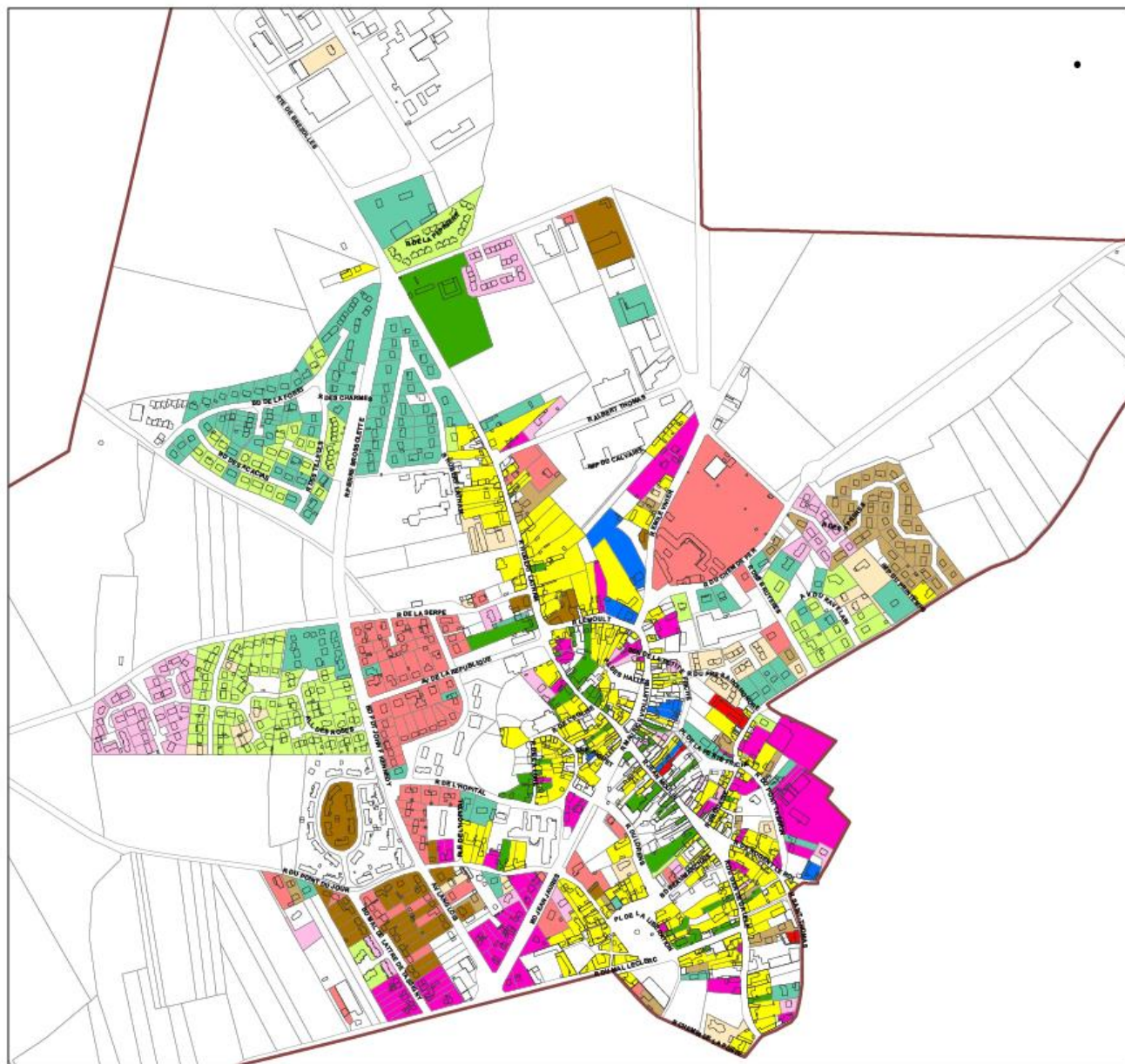
Entre 2006 et 2016, ce sont plus de 6 ha qui ont été consommés pour la construction d'habitations. Parmi eux, la majorité représente des parcelles bâties en extension des tissus urbains existants, donc à une consommation d'espaces nouveaux (agricoles et naturels) pour le développement urbain de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais (4,83 ha), tandis que l'autre partie (1,80 ha) correspond à des constructions dans le tissu bâti existant pour la réalisation d'habitat.

Concernant le développement de l'habitat en extension, deux secteurs sont majoritairement concernés. Il s'agit du lotissement du Clos du rond des barrières, situé à l'Ouest du territoire, mais également le lotissement des Quatre frères, situé au Nord-Est de la commune.

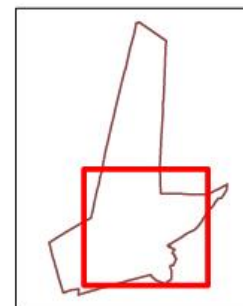
Ce développement illustre une fois de plus le développement urbain concentrique observé à Châteauneuf-en-Thymerais. Les réserves foncières ont au cours des dernières années largement diminué. L'espace disponible pour l'urbanisation se réduit fortement.

Deux projets de construction de bâtiments commerciaux ont été recensés sur la commune de Châteauneuf-en-Thymerais en 2016. Ces bâtiments ont été réalisés en densification, c'est-à-dire en continuité d'espaces déjà bâtis. L'ensemble de ces aménagements représentent 1 429 m<sup>2</sup> de terrain.

L'analyse de la carte ci-dessous permet de mettre en évidence les différentes phases d'urbanisation de la commune. Le cœur ancien date du XIX<sup>ème</sup> siècle. Cet espace s'est petit à petit densifié jusque dans les années 1950 où les premiers lotissements ont commencé à se dessiner, par exemple le long du boulevard Maréchal de Lattre de Tassigny. Successivement, de grands secteurs se sont ouverts à l'urbanisation, notamment au cours des années 1960, à proximité du boulevard John F. Kennedy et de l'avenue de la République. Depuis les années 1970, le développement des lotissements s'est accéléré avec la délimitation de plusieurs secteurs d'habitat au niveau des pourtours du centre historique.



### Châteauneuf-en-Thymerais



#### Achèvement des constructions

1500-1599	1960-1969
1600-1699	1970-1979
1700-1799	1980-1989
1800-1899	1990-1999
1900-1949	2000-2009
1950-1959	2010-2016
	Non renseigné ou non bâti



© Agglo du Pays de Oise  
 Aménagement, Équilibre du Territoire et Développement  
 Conception, Elab. par le 1512016 - 016  
 Date: 01/05/2018  
 Source : DGPRC dataviz 28 17

c. Photo-interprétation

PRINCIPALES EVOLUTIONS DE L'URBANISATION DE CHÂTEAUNEUF-EN-THYMERAIS  
ENTRE 1973 ET 2012



Photo aérienne de Châteauneuf-en-Thymerais - 1973



Source : geoportail.gouv.fr

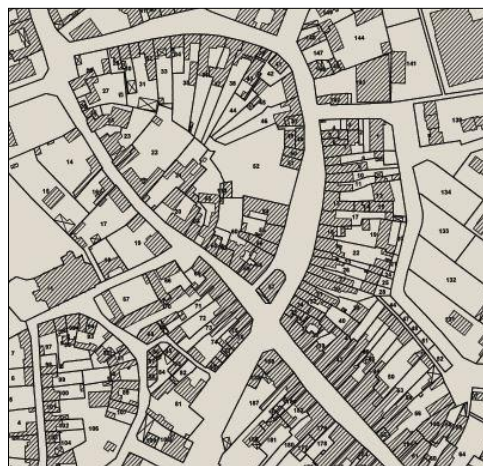
L'analyse par photo-interprétation permet de mettre en évidence le fort développement de la périurbanisation à Châteauneuf-en-Thymerais. La majorité des formes observées correspond à des maisons individuelles situées en milieu de parcelles. Les parcelles de ces lotissements sont relativement étroites, ce qui a permis de préserver quelques secteurs agricoles qui, à l'heure actuelle, ne sont pas urbanisés.

### 3. La morphologie urbaine

L'analyse du développement urbain de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais met en évidence l'existence de deux tissus urbains de natures différentes. Aussi bien en termes d'implantation que de volumes. Il s'agit d'une donnée à bien intégrer au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

#### Tissu ancien :

- Densité bâtie forte ;
- De nombreuses constructions avec étages (R+1 ou R+2) ;
- L'espace public se forme à partir de l'espace privé ;
- Mitoyenneté des habitations ;
- Présence de commerces en rez-de-chaussée ;
- Édifices remarquables (par exemple l'église) ;
- Administration (mairie) et patrimoine (nombreuses églises, monument aux morts).



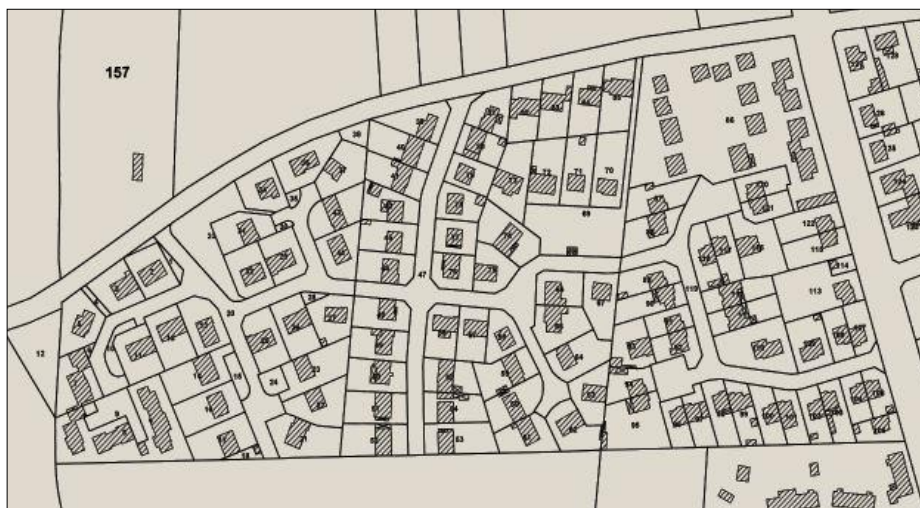
Extrait cadastral du cœur ancien de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais  
(Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))



Illustration construction ancienne à vocation d'habitat (à gauche) et église (à droite)  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

**Tissus pavillonnaires :**

- Densité bâtie moyenne à faible ;
- L'espace public ne se compose pas à partir de l'espace privé mais par le biais de la clôture ;
- Homogénéité du bâti en termes d'implantation (milieu de parcelle) et de hauteur (R+Combles) ;
- Hétérogénéité du bâti en termes d'aspect extérieur et de matériaux de construction utilisés, liée aux périodes où ces constructions ont eu lieu ;
- Absence de commerces et de services.



Extrait cadastral d'un exemple de tissu pavillonnaire à l'Ouest de Châteauneuf-en-Thymerais (Source : [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr))



Exemple de maisons pavillonnaires à Châteauneuf-en-Thymerais (Source : [Agglo du Pays de Dreux](http://Agglo du Pays de Dreux))

#### 4. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

Depuis les années 1970, la commune de Châteauneuf-en-Thymerais a connu une croissance régulière de son nombre de logements, avec une moyenne de construction comprise entre 11 et 13 logements nouveaux par an. Cette commune-pôle est constituée en majorité de logements individuels même si quelques immeubles collectifs ont été implantés à proximité du centre ancien et au sein des lotissements pavillonnaires.

Châteauneuf-en-Thymerais est donc une commune que l'on peut qualifier de « périurbaine » ayant connu un développement concentrique et possédant des formes architecturales variées. Ces dix dernières années, deux grands lotissements ont été créés à l'Ouest et au Nord-Est de la commune. En parallèle de ce développement de l'habitat, deux grandes zones d'activités se sont développées au Nord de la commune.

Pour autant, la consommation foncière sur le territoire reste raisonnable. Environ 5 ha ont été consommés pour créer près de 93 logements. Il est important de préciser que la majeure partie du territoire communal est couvert par la Forêt domaniale de Châteauneuf. Le foncier disponible est ainsi relativement restreint.

##### **Enjeux :**

- 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.

## H. LE PATRIMOINE BÂTI

Aux termes de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et de ses textes modificatifs, les procédures réglementaires de protection d'édifices sont de deux types et concernent :

- " Les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ; ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre " ;
- " Les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation " ; ceux-ci peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article 2 modifié par décret du 18 avril 1961).

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'état (Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

**À Châteauneuf-en-Thymerais, aucun monument n'est inscrit au patrimoine des Monuments Historiques (MH).**

Pour autant, de nombreuses constructions attestent de la richesse historique de la commune : édifices religieux, maisons de bourg, bâti rural, anciens bâtiments industriels, écoles...

### 1. L'église et le presbytère

Située au cœur du bourg historique, l'église de Châteauneuf-en-Thymerais est le point culminant de la commune. Il s'agit de l'ancienne chapelle de la forteresse qui fut détruite en 1591. Ancien lieu de pèlerinage, l'église Notre-Dame du Spasme se retrouve aujourd'hui intégrée dans un espace bâti dense. De style gothique, elle possède un clocher carré composé de pierres de couleur ocre plus ou moins foncé. Le toit du clocher est composé de tuiles noires. L'entrée de l'église se compose d'un arc brisé caractéristique du style gothique, ainsi que d'un bas-côté divisé en cinq pentes de toit. Chacune de ces avancées possède une fenêtre. Celles-ci sont également en forme d'arc brisé entourées de briques ocre similaires à celles utilisées pour le clocher.

Le presbytère, rattaché à l'église paroissiale, se situe rue du Pont de la Vierge. Ce bâtiment présente mur de clôtures en pierre remarquable, avec un portail à fronton abritant une statue.



Presbytère (à gauche)  
et église (en haut et à  
droite)

(Sources : Agglo du  
Pays de Dreux,  
Google Street View)



## 2. Les maisons de bourg et les façades traditionnelles du Thymerais

Plusieurs constructions anciennes à Châteauneuf-en-Thymerais sont typiques de l'architecture et de l'identité locale du Thymerais. Ces maisons de bourg forment un front bâti continu, implantées de manière parallèle à la rue, sur des parcelles étroites. De conception en briques, certaines présentent des porches anciens.

On retrouve ces façades le long des rues Hubert Latham, Lemoult, Emile Vivier, Maurice Viollette, de l'Eglise, de la Lune, du Pont de la Vierge, Jean Moulin, du Docteur Taugourdeau, du Général de Gaulle ou encore Place Saint Clair et Place de la Libération.



Façades typiques du Thymerais, rue Jean Moulin (à gauche) et rue Hubert Latham (à droite)  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)

## 3. L'hôtel de ville

Le bâtiment de la Mairie de Châteauneuf-en-Thymerais se remarque par sa volumétrie et son architecture typique du Thymerais, avec notamment l'emploi de briques pour la conception des entourages d'ouvertures. Comprenant un étage, le bâtiment marque le paysage bâti du cœur de ville par sa présence. La partie arrière, visible depuis la RD 928 en direction de Dreux, laisse penser à la proue d'un bateau.



Source : Agglo du Pays de Dreux

#### 4. L'hôtel de l'Écritoire

Ancien relai de poste, il s'agit d'un hôtel-restaurant situé dans la rue Emile Vivier et s'accompagnant d'un écriteau traditionnel des auberges.

La façade se décompose en deux parties : chacune étant très ordonnancée par la disposition régulière et dense des baies. Les combles sont surmontés de trois lucarnes à capuche. La toiture de la construction est en tuiles plates traditionnelles.

Source : Pré-inventaire du Patrimoine de Pays de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, CAUE d'Eure-et-Loir.



Source : Google Street View

#### 5. La maison normande



Source : Google Street View

Située Boulevard Jean Jaurès, cette maison de style anglo-normand, à pan de bois peinte, comporte une toiture débordante en tuile plate ainsi qu'une petite noue en pignons avec tourelle en moellon de pierre.

Source : Pré-inventaire du Patrimoine de Pays de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, CAUE d'Eure-et-Loir.

#### 6. Le bâti rural

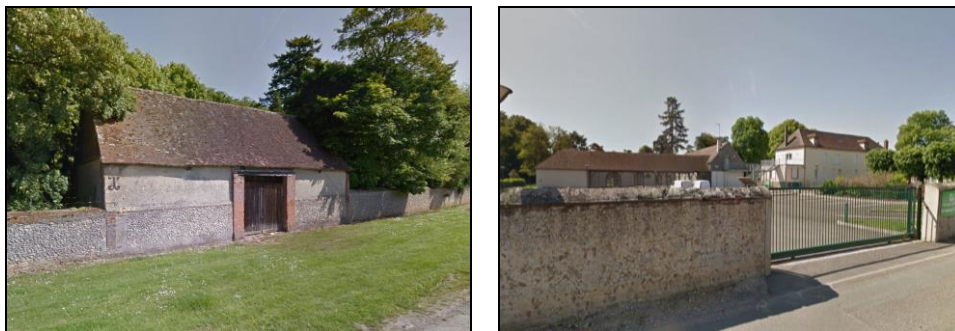
Nombre de constructions témoignent du passé rural de la commune : corps de fermes, granges, porches et murs en pierre.

Les anciennes fermes, qui n'ont plus qu'une destination résidentielle, présentent des dimensions modestes. Elles sont organisées en plusieurs bâtiments, souvent développés autour d'une cour centrale à laquelle on accède par un porche.

Par leur volumétrie et leur aspect, les corps de bâtiment sur voie s'inscrivent en continuité avec les anciennes constructions voisines.



Ancienne ferme située dans le centre-bourg  
(Source : Agglo du Pays de Dreux)



Ancienne grange rue de la Serpe (à gauche) ; Anciens corps de ferme à La Grande Noue reconvertis en centre de loisir (à droite)  
(Source : Google Street View)

## 7. Les établissements scolaires

L'ancienne école de garçons, datant du 19<sup>e</sup> siècle, ainsi que les bâtiments de l'école Notre-Dame et du collège ont été identifiés au patrimoine de Châteauneuf-en-Thymerais.

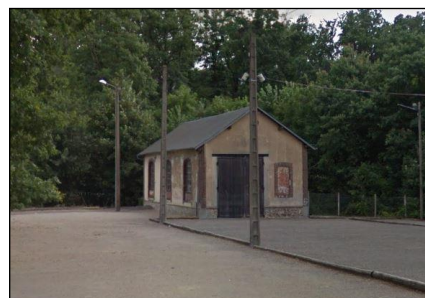


Ancienne école pour garçons (à gauche) ; Ecole privée (au centre) ; Collège La Pajotterie (à droite)  
(Sources : Agglo du Pays de Dreux, Google Street View)

## 8. Le patrimoine industriel

Un ancien garage automobile et une ancienne remise pour locomotive figurent également au patrimoine de la commune.

Source : Google Street View



## 9. Le pied de réservoir

La base d'un ancien château d'eau demeure présente dans la rue du Point du jour à Châteauneuf-en-Thymerais. De composition en briques, cette base comprend encore les contreforts qui soutenaient la construction, aujourd'hui recouverte de lierres.



Source : Google Street View

## 10. Synthèse et enjeux pour Châteauneuf-en-Thymerais

La commune de Châteauneuf-en-Thymerais ne recense aucun monument classé au titre des Monuments Historiques bien que le tissu bâti ancien situé au cœur du bourg présente les caractéristiques architecturales anciennes du Thymerais.

L'église de Châteauneuf-en-Thymerais peut être vue comme le dernier vestige de la forteresse de Châteauneuf-en-Thymerais détruite au XVI<sup>ème</sup> siècle et constitue un élément patrimonial important pour la commune.

Par ailleurs, l'architecture locale propre au Thymerais est manifeste sur la commune, comme en témoigne la présence de constructions anciennes à l'architecture préservée.

### **Enjeu :**

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

### III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE CHÂTEAUNEUF-EN-THYMERAIS

Thèmes	Enjeux
<b>Démographie</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 (commerces, services).</li> </ul>
<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>
<b>Activités économiques et agricoles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le fonctionnement des entreprises et des 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>
<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>
<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>
<b>Les éléments paysagers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller à la préservation de la Forêt domaniale ;</li> <li>Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien du cœur de bourg ;</li> <li>Assurer la transition paysagère entre les espaces construits, les espaces naturels et agricoles.</li> </ul>
<b>Les ressources naturelles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller à préserver le cadre de vie de la commune soit préserver en cas d'éventuel développement de mode de production d'énergies renouvelables ;</li> <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> </ul>

<b><i>Les milieux naturels</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le riche patrimoine naturel ;</li> <li>• Intégrer la protection de la Forêt domaniale comme une priorité dans les objectifs du PLU ;</li> <li>• Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol.</li> </ul>
<b><i>Les risques naturels</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
<b><i>Les risques industriels, pollutions et nuisances</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le territoire communal des différents risques liés aux pollutions des entreprises présentes sur le territoire ;</li> <li>• Veiller à ce que l'activité des établissements référencés dans la base de données BASIAS respecte l'environnement bâti (actuel et à venir), et réciproquement, tout en s'adaptant à l'environnement naturel.</li> </ul>
<b><i>L'environnement bâti et son évolution</i></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>• Maîtriser la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation, notamment en empêchant l'étalement linéaire ;</li> <li>• Protéger, dans le cadre du PLU, l'architecture traditionnelle des communes du Thymerais.</li> </ul>
<b><i>Le patrimoine bâti</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les éléments du patrimoine bâti identifiés à Châteauneuf-en-Thymerais.</li> </ul>