



Châteauneuf-en-Thymerais



Copyright © Evrad

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Châteauneuf-en-Thymerais

### 1. Rapport de présentation

#### 1.3 Evaluation environnementale

**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>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>CONTEXTE .....</b>	<b>8</b>
<b>I. PRESENTATION DES OBJECTIFS DU PLU.....</b>	<b>9</b>
A. LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	10
1. <i>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE).....</i>	10
2. <i>Le SDAGE du bassin versant Seine Normandie.....</i>	11
3. <i>Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).....</i>	11
4. <i>Le Programme Local de l'Habitat (PLH) .....</i>	11
B. L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....	12
1. <i>Démographie, habitat et développement urbain.....</i>	12
2. <i>Activité économique et agricole .....</i>	13
3. <i>Transports et déplacements.....</i>	14
4. <i>Equipements et services .....</i>	14
C. L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	14
1. <i>Les unités paysagères de la commune .....</i>	14
2. <i>Le réseau Natura 2000 des « Forêts et étangs du Perche » .....</i>	16
3. <i>Les risques naturels .....</i>	24
4. <i>Les risques industriels, pollutions et nuisances .....</i>	25
5. <i>L'environnement général et l'évolution du bâti .....</i>	25
6. <i>Le patrimoine bâti .....</i>	26
<b>II. ANALYSE DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>27</b>
A. PROTEGER LA FAUNE, LA FLORE ET LA BIODIVERSITE .....	28
B. PRESERVER LE CADRE DE VIE.....	29
C. PERMETTRE LA DURABILITE DES RESSOURCES NATURELLES.....	30
D. PREVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS .....	31
<b>III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>	<b>33</b>
A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	33
1. <i>Soutenir la dynamique démographique pour que Châteauneuf-en-Thymerais affirme son statut de pôle de proximité.....</i>	33
2. <i>Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole .....</i>	34
3. <i>Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population .....</i>	34
4. <i>Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements .....</i>	35
B. LES EFFETS DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE TERRITOIRE SUR L'ENVIRONNEMENT .....	36
1. <i>Justification des choix retenus pour le règlement écrit et graphique.....</i>	36
2. <i>Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....</i>	38
<b>IV. MESURES DE PREVENTION OU DE COMPENSATION.....</b>	<b>40</b>
<b>V. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODES D'EVALUATION .....</b>	<b>40</b>
A. LE RESUME NON TECHNIQUE.....	40
B. LA METHODE D'EVALUATION.....	41

## Préambule

L'évaluation environnementale a pour but d'améliorer et de formaliser la prise en compte de l'environnement dans les stratégies publiques et privées, qu'il s'agisse de projets (industrie, zone d'aménagement concertée...) ou de documents de planification (Plan Local d'Urbanisme, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux...).

La Directive Européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 indique que certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, ou qui ont des effets prescriptifs à l'égard de travaux ou projets soumis à étude d'impact, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale et d'une consultation du public préalablement à leur adoption.

Cependant, le champ d'application de l'évaluation environnementale s'élargit à compter du 1<sup>er</sup> février 2013. Les Plans Locaux d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale sont :

- À l'occasion de leur élaboration, ceux dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 (art. R.104-14) ;
- À l'occasion de procédures d'évolution, ceux qui permettent la réalisation de travaux, aménagement, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Ceux dont il est établi, après examen au cas par cas, de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour les PLU soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation devra se conformer à l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme en :

1° Décrivant l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,

2° Analysant les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan,

3° Exposant les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement,

4° Expliquant les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan,

5° Présentant les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,

6° Définissant les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du

plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,

7° Exposant un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Au vu de ce cadre législatif, Châteauneuf-en-Thymerais est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale du fait de la présence sur son territoire d'une partie de la zone Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » et du fait que la commune ait débattu de son PADD après le 1<sup>er</sup> février 2013, date d'entrée en vigueur de la nouvelle législation régissant l'évaluation environnementale.

## Contexte

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.

Elle a entrepris de se doter de ce document de planification selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®). Cet outil méthodologique et d'aide à la décision a permis aux élus, tout au long de la démarche de révision, d'évaluer les différents enjeux environnementaux existants sur leur territoire ainsi que les impacts potentiels de leurs projets de développement sur cet environnement. Dans cette optique, la commune a pu établir des choix de développement en accord avec ses objectifs de préservation de son cadre de vie et par là même, les espaces qui contribuent à sa qualification.

L'évaluation environnementale, au sens où elle est traitée dans ce document, sous-entend la prise en compte de l'environnement au sens large, c'est-à-dire la prise en compte des paysages, de l'environnement physique, naturel et humain dont les déplacements, l'aménagement, les services et l'agriculture. De ce fait, l'étude environnementale du PLU va au-delà de la seule analyse de l'impact du projet sur les sites remarquables présents sur le territoire communal.

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 dans l'appréciation de son contexte paysager. Cette situation provoque une relative variété des paysages sur la commune, même si sa répartition sur le plan de la couverture territoriale demeure inégale en raison d'une forte concentration au Sud, du bâti et de la présence de la forêt sur une grande partie du territoire. De fait, les fonds de vallées et les secteurs agricoles se trouvent faiblement représentés à Châteauneuf-en-Thymerais, la majeure partie du territoire (2/3) se composant d'espaces boisés largement protégés par un classement en zone Natura 2000, notamment dans sa partie Nord, et les franges Est et Ouest du secteur bâti.

## I. PRESENTATION DES OBJECTIFS DU PLU

**Au travers de 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 règlementaire adapté à son territoire ;
- La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion adaptée et locale 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.

### **Une démarche de concertation transversale**

Comme vu précédemment, Châteauneuf-en-Thymerais a souhaité mettre en œuvre une Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) au titre de sa compétence urbanisme. Les réformes du Code de l'urbanisme, notamment par la loi SRU (2000) et par la loi Grenelle 2 (2010), préconisent d'avoir cette approche. Ainsi, l'ADEME a créé un outil pour y répondre : l'AEU®. Cette approche se définit comme une approche globale et transversale, une démarche opérationnelle applicable aux différentes échelles de projets d'urbanisme. Partant prioritairement des enjeux environnementaux, l'AEU® œuvre pour une qualité urbaine durable qui se concrétise par des 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 ne sont pas à négliger pour autant. 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.

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 purement environnementales, pour concerner finalement la commune, son devenir et comment la vivre.

En conclusion, la mise en œuvre de l'AEU® en parallèle de l'élaboration du PLU a permis de :

- Informer : l'objectif était d'apporter des éléments de compréhension et d'analyse. Châteauneuf-en-Thymerais a mis en place des ateliers de sensibilisation sur le changement climatique et les formes urbaines ;

- Consulter : le but était de collecter les avis d'acteurs des sphères différentes sur les thématiques environnementales au sens large comme sur les thématiques socio-économiques. Les habitants ont été conviés à s'exprimer lors d'ateliers de concertation menés autour du Diagnostic de territoire, ainsi que du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.  
Les personnes publiques associées ont pu apporter, pour chaque étape d'élaboration du projet de PLU, leur expertise et faire leurs remarques pour assurer la prise en compte des objectifs des lois Grenelle et ALUR ;
- Débattre : accorder un droit de parole qui permette aux acteurs de mieux connaître pour mieux comprendre. Pour les étapes clés de d'avancement du PLU un débat a été organisé pour informer les habitants (réunions publiques diagnostic territorial et PADD) ;
- Négocier : c'est-à-dire trouver des solutions acceptables pour le plus grand nombre. En effet, le conseil municipal a pu négocier l'intérêt collectif notamment sur le plan de zonage.

## A. LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, les PLU soumis à évaluation environnementale doivent décrire, dans le rapport de présentation, « *l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanismes et les plans et programmes [...] avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

De ce fait, il est rappelé dans cette première partie les principaux documents cadres qui permettent de définir les objectifs de préservation de l'environnement à l'échelle supra communale.

### 1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE)

Issue du Grenelle de l'environnement, la mise en œuvre de la Trame verte et bleue répond à la nécessité de limiter les pertes de biodiversité. Elle a pour but de préserver et/ou restaurer les continuités écologiques, à la fois aquatiques et terrestres. En effet, ces continuités sont indispensables à l'accomplissement des cycles de reproduction de certaines espèces. Elles facilitent les échanges génétiques entre populations et accroissent les possibilités de colonisation de nouveaux territoires, notamment vers des zones d'accueil parfois plus favorables. Elles améliorent ainsi la résistance/tolérance des espèces aux adversités et favorisent en particulier leur adaptation aux changements climatiques.

A l'échelle régionale, l'article L.371-3 du Code de l'environnement prévoit l'élaboration de schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE), conjointement par l'Etat et la Région, en association avec un comité régional « trames verte et bleue » (comité TVB).

En région Centre-Val-de-Loire, les travaux d'élaboration du SRCE ont été co-pilotés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du Centre et par la Direction de l'Environnement du Conseil Régional du Centre.

Le comité régional TVB (103 membres), associé à ces travaux, a par ailleurs été institué par l'arrêté conjoint Préfet de Région / Président du Conseil Régional du 15 février 2012. Un groupe technique restreint (24 membres), composé d'un sous-ensemble du comité régional, a été constitué pour un suivi plus opérationnel des étapes d'élaboration du SRCE Centre.

Débutée en 2012, l'élaboration du SRCE du Centre s'est organisée en quatre séquences :

- Séquence 1 : Diagnostic des enjeux régionaux et choix des sous-trames ;

- Séquence 2 : Identification des réservoirs de biodiversité ;
- Séquence 3 : Identification des corridors par sous-trame ;
- Séquence 4 : Plan d'action et dispositif de suivi/évaluation / Evaluation environnementale.

Ce document a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 16 janvier 2015.

Pour chaque bassin de vie identifié à l'échelle de la région Centre-Val-de-Loire, une note de synthèse sur les enjeux identifiés a été réalisée. Châteauneuf-en-Thymerais fait partie du bassin de vie de Dreux.

En 2013, sur ce bassin de vie, il a été identifié 4366 ha de réservoirs de biodiversité soit environ 4% du territoire concerné. Sur ce bassin, en transition entre la Normandie, le Perche et la Beauce, les vallées et leurs coteaux boisés accueillent la grande majorité du réseau écologique et notamment des réservoirs de biodiversité, à l'exception des principaux massifs boisés domaniaux qui sont situés sur les plateaux.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre arrêté le 18 avril 2014, ne propose, malgré la présence de la zone Natura 2000 des « Forêts et Etangs du Perche », que peu d'éléments structurants d'une trame écologique d'intérêt régional.

L'ensemble de ces éléments sont développés dans la partie 1.1 du rapport de présentation qui fait l'analyse de l'état initial de l'environnement.

## 2. Le SDAGE du bassin versant Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie approuvé le 29 octobre 2009, constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau. Celui-ci fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

Les SDAGE se déclinent à l'échelle d'un grand cours d'eau ou d'une nappe en Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, les SAGE. Le département est concerné par les SAGE de l'Huisne, de l'Avre, du Loir et de la nappe de Beauce. Aucun SAGE n'est pour le moment lancé sur l'Eure.

## 3. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Un SCoT en cours d'élaboration sur le périmètre de l'Agglomération du Pays de Dreux. Défini en juin 2014, ce périmètre comprend la commune de Châteauneuf-en-Thymerais. L'élaboration du PLU de la commune tient compte au moment de son arrêt en Conseil municipal, dans la mesure du possible, des avancées relatives à la procédure menée autour de ce document stratégique. En janvier 2016, l'élaboration du SCoT de l'Agglomération du Pays de Dreux est en phase de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais dont le contenu demeure encore trop général pour pouvoir être pris en compte de manière spécifique.

## 4. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH est un document qui encadre le développement de l'habitat et sa nature sur un territoire donné. Arrêté le 21 novembre 2016, il se verra intégré au SCOT. L'avancement des travaux autour du PLH ont permis de dégager des informations quant aux objectifs de production minimales de logements à entreprendre d'ici 2022 sur le territoire de l'Agglomération drouaise. Notamment, le PLH, actuellement en cours d'élaboration sur l'Agglomération 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>. Ces chiffres ont été pris en compte par le PLU de Châteauneuf-en-Thymerais en vue de son arrêt en Conseil municipal.

## B. L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

### 1. Démographie, habitat et développement urbain

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 légère 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.

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 ait été recensée sur le territoire. Parallèlement à ce phénomène, la commune connaît une hausse du taux de la vacance de ses logements. Celui-ci démontre une flexibilité du marché immobilier et souligne, de ce point de vue, 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 leurs propriétaires qui ne les proposent 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.

Au vu de cette situation, la commune a fait le choix de retenir, sur ce volet, les enjeux suivants :

- 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 luttant contre le vieillissement des habitants, afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics, mais aussi du tissu social existant (commerces, services).
- 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 d'une population large (jeunes, actifs, personnes âgées) ;
- 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 par l'urbanisation.

## 2. Activité économique et agricole

Châteauneuf-en-Thymerais est une commune rurale affichant une croissance démographique modérée. Un constat qui s'explique en partie et comme évoqué précédemment, 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, 123 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 la Forêt domaniale, l'agriculture ne dispose que de très peu d'espaces pour son fonctionnement. En 2015, il ne subsiste plus qu'un seul siège d'exploitation agricole sur la commune. Une exploitation qui devrait connaître une cessation de son activité à court terme.

L'enjeu principal sur ce volet réside dans le soutien du fonctionnement des entreprises, des commerces et des services de proximité présents sur la commune, permettant de maintenir de nombreux emplois de même qu'un tissu économique et social important.

### 3. Transports et déplacements

Concernant ce volet, Châteauneuf-en-Thymerais occupe une place stratégique au sein du Thymerais. En effet, elle se situe à la liaison entre les routes départementales RD 928, reliant Dreux à Nogent-le-Rotrou, et RD 939, reliant Verneuil-sur-Avre à Chartres. La commune est également desservie par la route départementale RD 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 RD 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.

Les enjeux retenus par la commune sur ce volet, sont les suivants :

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

### 4. Equipements et services

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 culturelles et sportives plus larges (salles de spectacle, cinéma, théâtre, etc.).

Selon la commune, il convient donc d'assurer la pérennité, voire le développement, des équipements communaux et à travers eux le tissu social et associatif existant.

## C. L'ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. Les unités paysagères de la commune

Située dans l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, à la limite de l'entité paysagère de la Beauce, le cadre paysager de Châteauneuf-en-Thymerais se compose en grande partie de la forêt domaniale de Châteauneuf. Il s'agit de la principale unité paysagère présente sur la commune, même si l'on note également la présence d'un tissu bâti dense concentrant le dynamisme communal, et d'un espace interstitiel constitué de bâti ancien et nouveau.

### **Les zones bâties**

Si les espaces naturels et agricoles apparaissent indissociables à la définition de la Trame Verte et Bleue, les espaces bâtis constituent eux aussi des habitats pour différentes espèces. En effet, le bourg et ses extensions abritent une mosaïque de milieux eux-mêmes générateurs de diversité biologique et paysagère.



Maisons accolées en centre-bourg et maison pavillonnaire (Source : Agglo du Pays de Dreux)

### **Les espaces agricoles**

Les milieux ouverts agricoles constituent une autre composante du paysage de Châteauneuf-en-Thymerais. Peu nombreux (environ 35 ha), ces espaces de grandes cultures abritent une grande biodiversité.



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

### **La Forêt domaniale de Châteauneuf et les boisements d'intérêt local**

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 Bignonnette. 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.



Forêt domaniale de Châteauneuf (Source : Agglo du Pays de Dreux)

Dans ce contexte paysager, la commune a fait le choix de :

- Veiller à la préservation de la Forêt domaniale qui est une richesse communale forte ;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien situé en cœur de bourg ;
- Assurer une bonne intégration architecturale et paysagère des espaces pavillonnaires nouveaux ;
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles

## 2. Le réseau Natura 2000 des « Forêts et étangs du Perche »

La majeure partie de l'espace communal est couvert par la zone classée au réseau Natura 2000 (76 % du territoire) « Forêts et étangs du Perche » ayant vocation à protéger la forêt domaniale au titre de la directive « Oiseaux ». Il n'existe pas de zone d'inventaire classé pour son intérêt écologique faunistique ou floristique. 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.

### a. Organisation du réseau

Avec la Forêt domaniale de Châteauneuf, la commune dispose d'un espace naturel intégré au réseau européen Natura 2000.

Ce réseau rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore à caractère exceptionnel qu'ils contiennent. Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est fixée comme objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. En Europe, 25 000 sites ont été désignés et 1700 en France, représentant 12,4% du territoire terrestre.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant dans l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciale de Conservation (ZSC), chaque Etat membre fait part de ses propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme site d'intérêt communautaire (SIC) pour l'Union européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC.

Pour atteindre les objectifs de préservation de la biodiversité européenne, les Etats membres peuvent librement utiliser des mesures réglementaires administratives ou contractuelles selon le principe général de subsidiarité.

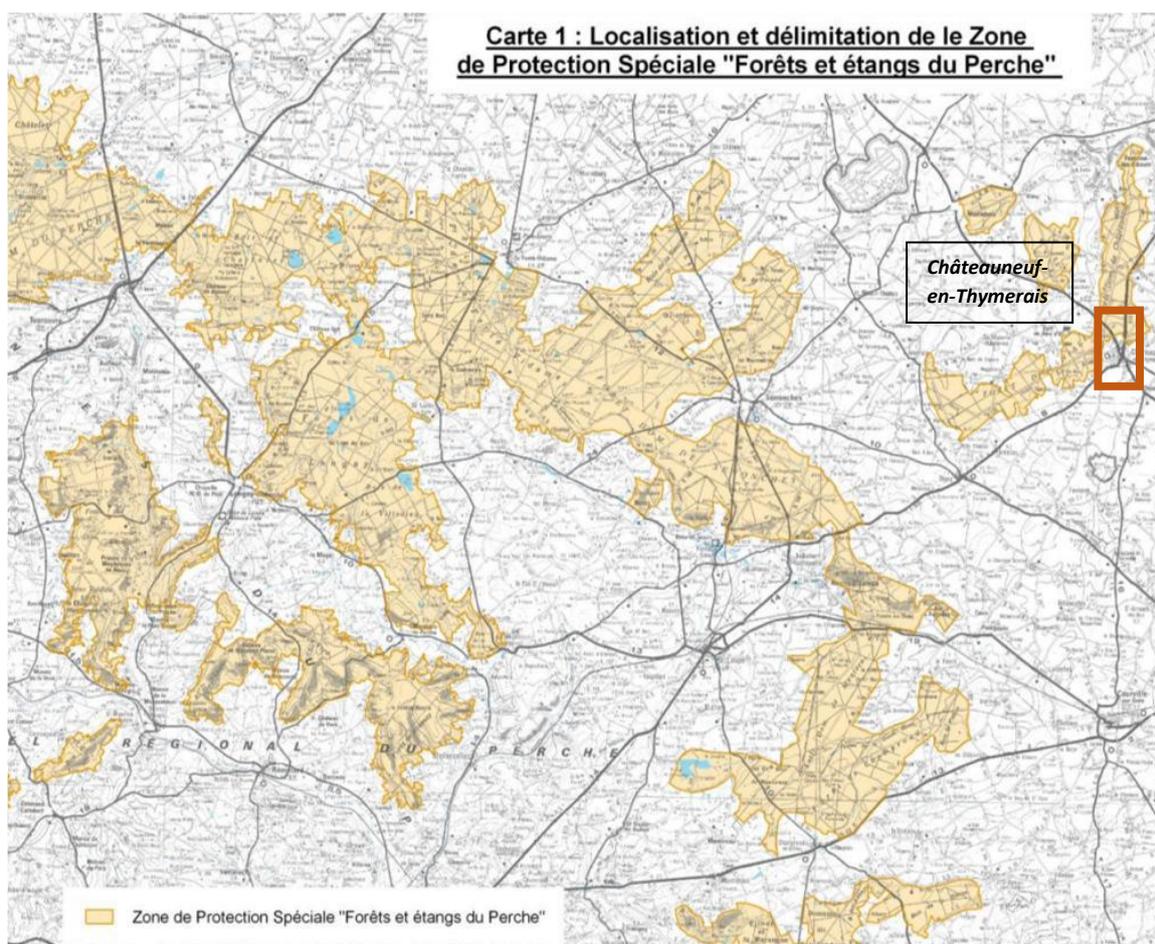
La France a choisi d'assurer la conservation des listes par le biais de mesures de gestion concertées et actualisées et traduites au sein de Documents d'Objectifs (DOCOB) pour chaque zone du réseau Natura 2000.

#### b. Description du réseau

Le réseau Natura 2000 « Forêts et étangs du Perche » est décrit 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), tourbières, prairies humides. La qualité des habitats, leurs liens fonctionnels et la quiétude globale du site sont particulièrement favorables aux espèces d'oiseaux à affinité forestière ».

Cette zone a été désignée comme étant une ZPS par l'arrêté ministériel en date du 27 avril 2006. D'une superficie de 47 681 ha, la zone « 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.

Cette zone Natura 2000 a été inscrite au titre de la Directive « Oiseaux ».



Cartographie de la localisation et de la délimitation de la Zone de Protection Spéciale « Forêts et étangs du Perche » (Source : PNR du Perche – février 2010)

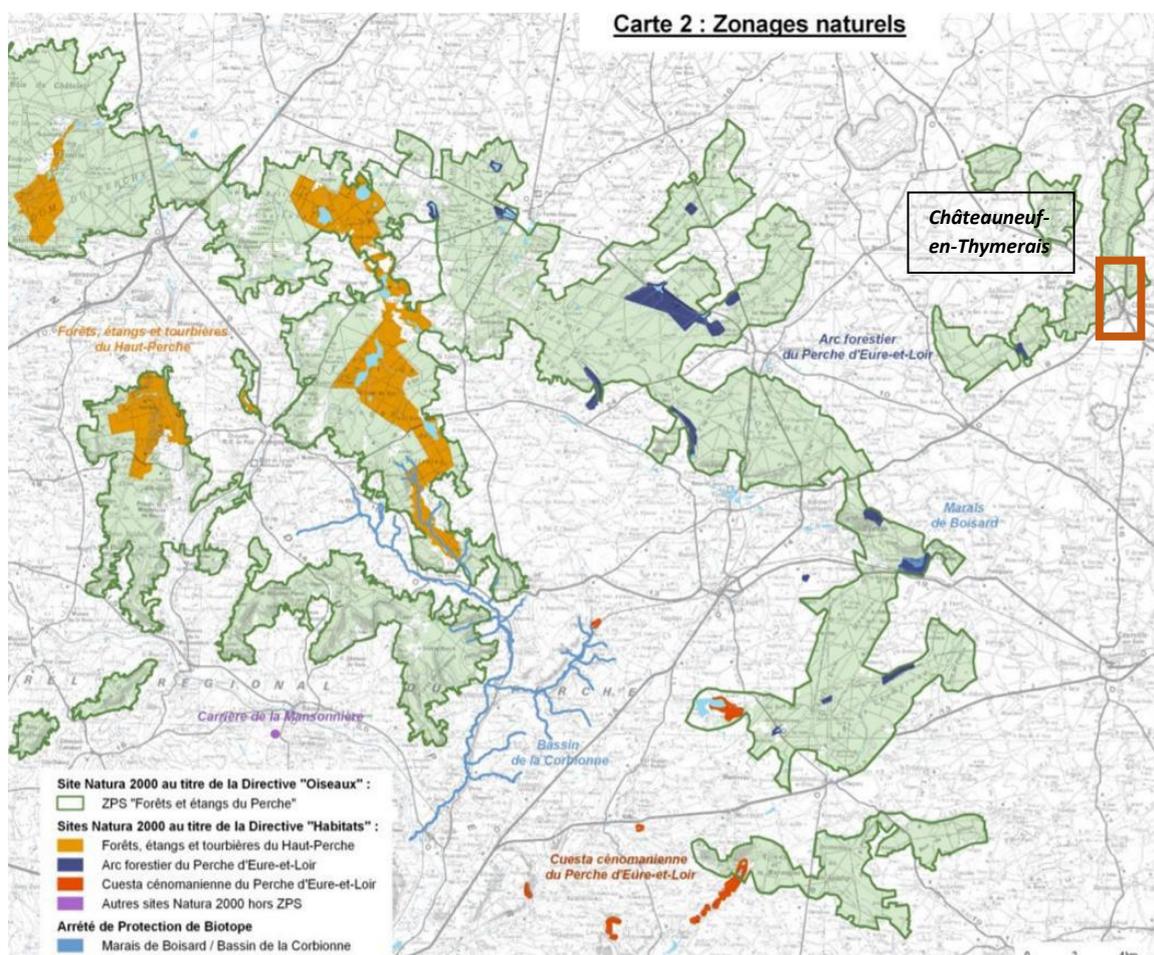
### Les grands milieux de la Zone de Protection Spéciale

La Zone de Protection Spéciale « Forêts et étangs du Perche » est en grande majorité dominée par la présence de massifs forestiers. Ceux-ci se composent avant tout de forêts privées (55 567 ha) et d'une plus faible part de forêts domaniales (15 869 ha), dont celle de Châteauneuf. Celle-ci se situe sur la frange Est de la ZPS.

Les forêts caducifoliées sont majoritaires parmi les massifs identifiés et représentent 34 278 ha, soit 71,9% de la surface totale de la ZPS. Les forêts de résineux constituent l'autre grande part d'occupation du sol par des milieux arborés mais dans des proportions toutefois moindres, avec 3808 ha (soit 8% de la ZPS).

Une partie de la zone est concerné par une activité agricole, dont la surface totale correspond à la seconde part d'occupation du sol (après les forêts caducifoliées) avec 5 876 ha (soit 12,3% de la ZPS). Ces surfaces agricoles se composent à 56% de plaines et à 44% de cultures.

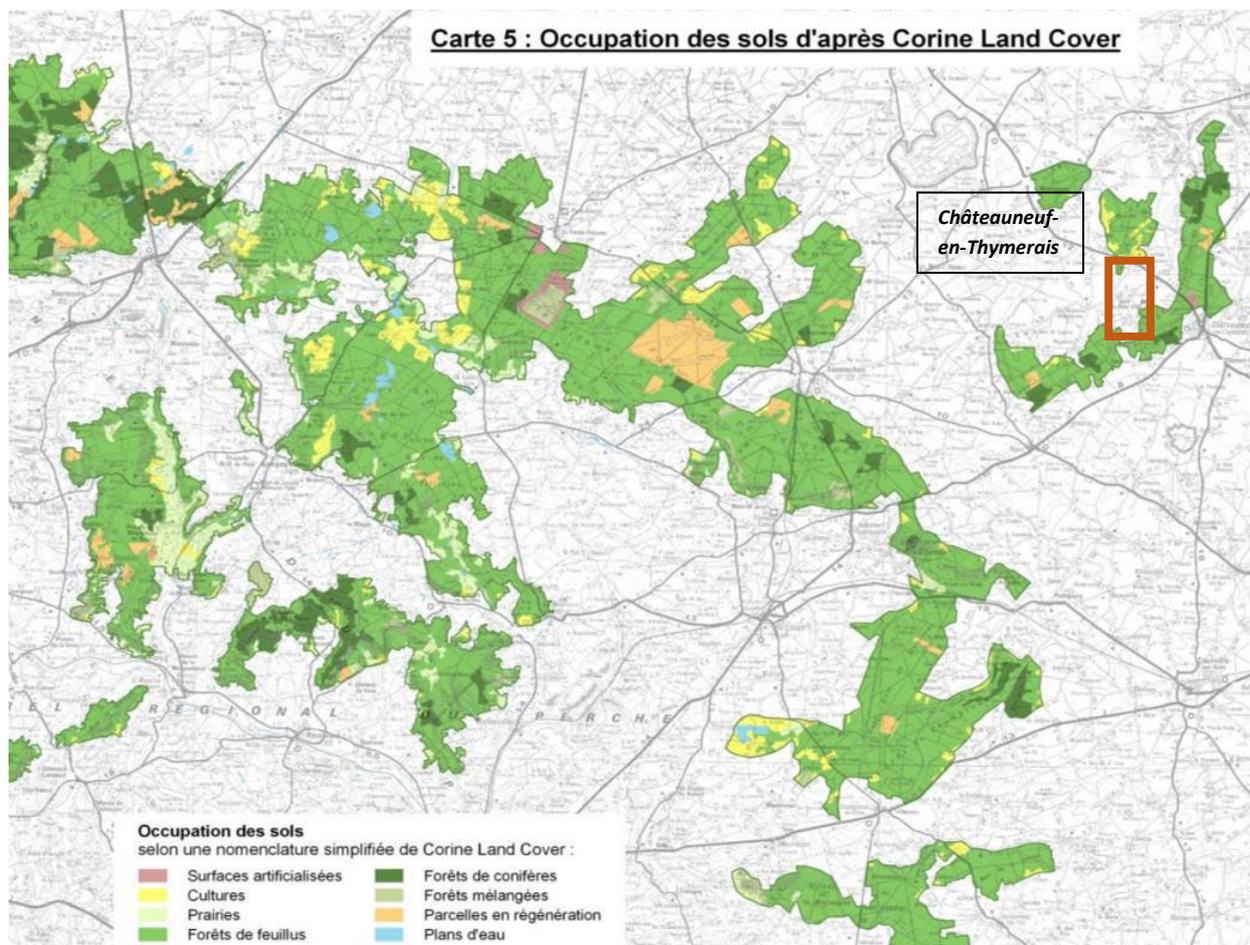
Enfin, 4,8% de la ZPS est concernée par la présence de parcelles forestières en régénération.



Cartographie de la délimitation des zonages naturels appliqués pour les sites Natura 2000 sur le secteur du Perche (Source : PNR du Perche – février 2010)

Grands milieux de la ZPS	Surface et pourcentage de recouvrement (Corine Land Cover 2000)	Principales espèces d'intérêt communautaire concernées	Principales menaces ou compatibilités en lien avec les tendances naturelles et les activités humaines
<b>Forêts caducifoliées</b>	34 278 ha 71,9 %	Pic mar Pic noir	Enrésinement
<b>Forêts mixtes</b>	969 ha 2 %	Pic cendré Bondrée apivore Cigogne noire	Dérangement par certains travaux en période de nidification.
<b>Forêts de résineux</b>	3 808 ha 8 %	Bécasse des bois Autour des palombes	
<b>Parcelles forestières en régénération, landes</b>	2 272 ha 4,8 %	Engoulevant d'Europe Pie-grièche écorcheur	Fermeture et disparition des landes.
<b>Surfaces agricoles</b>	5 876 ha 12,3 % Prairie : 3 264 ha Culture : 2 612 ha	Alouette lulu Busard Saint-Martin Faucon émerillon Pluvier dorée Pie-grièche écorcheur	Drainage, intensification des pratiques. Mise en culture des prairies.
<b>Plans d'eau, milieux aquatiques</b>	252 ha 0,5 %	Martin pêcheur Balbuzard pêcheur Grue cendrée Canard souchet Fuligule milouin Fuligule morillon Grèbe huppé Grèbe à cou noir Harle bièvre Râle d'eau Sarcelle d'hiver	Fermeture et disparition des plans d'eau.
<b>Milieux artificialisés</b>	227 ha 0,5 %		

Grands milieux et espèces de la ZPS (Source : PNR du Perche – février 2010)



Cartographie des occupations du sol pour les espaces classés Natura 2000 dans le secteur du Perche (Source : PNR du Perche – février 2010)

### Les grands milieux de la forêt de Châteauneuf-en-Thymerais

La Forêt domaniale de Châteauneuf reprend les caractéristiques générales de la ZPS. Elle se compose en effet en majeure partie de forêts caducifoliées, dominées par la présence de chênes.

La forêt a connu une introduction volontaire d'essences résineuses, entraînant une diversification botanique du milieu. Plusieurs secteurs clairement identifiés sont ainsi concernés par ces nouvelles essences. L'un de ces secteurs se situe en partie sur la commune de Saint-Sauveur-Marville (cf. carte ci-dessus).

La Forêt domaniale de Châteauneuf se compose par ailleurs de quelques parcelles en régénération, dont l'une des plus importantes se trouvent dans la continuité du secteur de résineux situé sur la commune d'Ardelles. Aucun secteur en régénération ne se trouve en revanche sur la partie de la forêt à Châteauneuf.

La Forêt comprend très peu de parcelles agricoles. Celles-ci sont avant tout localisées au niveau des franges Nord de la Forêt, mais surtout dans le Bois de Saint-Vincent, situé dans sa continuité sur les communes de Saint-Maixme-Hauterive, Saint-Ange-et-Torçay et Maillebois.

## Les espèces d'intérêt communautaire dans la Forêt domaniale de Châteauneuf

Les espèces d'intérêt communautaire comprennent avant tout des oiseaux :

- Au niveau des forêts caducifoliées, mixtes et de résineux se trouvent plusieurs familles de Pics (mar, noir, cendré), des Bondrées apivore, des Cigognes noires, des Bécasses des bois ou encore l'Autour des Palombes ;

### ➤ Le Pic mar

La présence de cette espèce semble conditionnée à la forêt mûre de feuillus (Chênes ou Hêtres). Par ailleurs, une dizaine de nids ont été trouvés en 2008 et tous étaient installés dans des arbres morts debout, l'espèce est capable de creuser dans du bois vivant, cependant la physiologie de l'espèce ne lui permet pas de creuser dans des bois trop durs, le bois mort debout est donc primordial pour cette espèce. (Source : PNR du Perche – février 2010)



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



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

### ➤ Le Pic noir

L'espèce utilise tous les habitats disponibles dans la ZPS, il semble cependant qu'elle utilise préférentiellement les feuillus pour faire son arbre. Les zones de régénération lui sont très favorables pour la recherche de nourriture et notamment pour trouver des fourmilières. (Source : PNR du Perche – février 2010)

### ➤ Le Pic cendré

La presque totalité des observations de Pic cendré ont eu lieu dans le même type d'habitat. Il s'agit de futaies régulières qui semblent très âgées en comparaison avec les futaies mûres présentes aux alentours et qui sont assez lâche avec un sous-bois pratiquement inexistant. La plupart de ces boisements étaient entourés de zones de régénération (source : PNR du Perche – février 2010).



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

### ➤ La Bondrée apivore



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

Le milieu de cette espèce est difficile à caractériser car elle a été observée principalement au-dessus des forêts en parade nuptiale. Cependant, la cartographie des couples cantonnés nous montre qu'elle est plus commune dans l'Orne que dans l'Eure et Loir. Or, la partie ornaise comprise dans le site est beaucoup plus bocagère que la partie eurélienne. Il est donc possible qu'une plus grande surface de prairies permette une plus grande concentration de l'espèce. (Source : PNR du Perche – février 2010)

### ➤ La Cigogne noire

Dans le Perche, le statut de la cigogne noire est difficile à évaluer en raison de sa discrétion et de la faible pression d'observation locale. Les observations sont très rares et aucun cas de nidification n'a pu être vérifié. (Source : PNR du Perche – février 2010).



### ➤ La Bécasse des bois

Elle fréquente les régions boisées entrecoupées de champs et de clairières avec des fourrés humides. En période de reproduction, elle fréquente les marais, les prairies humides et les rivages. Elle s'active surtout au crépuscule. Son vol rapide, aux changements brusques de direction est très caractéristique. Le nid, à même le sol, est une petite cuvette garnie de feuilles mortes. La Normandie est l'une des meilleures régions d'accueil pour les Bécasses hivernantes en France. La Bécasse niche dans les principaux massifs forestiers d'Eure et Loir.

### ➤ L'Autour des Palombes

Espèce des espaces boisés, il habite aussi bien dans les massifs de conifères que dans les boisements de feuillus plus clairs tels que les chênaies et les hêtraies, tant que les proies restent abondantes. Parmi les peuplements forestiers, la vieille futaie feuillue semble avoir sa préférence. Néanmoins, des nids trouvés sur des conifères indiquent que l'espèce s'adapte aussi aux conditions locales. (Source : PNR du Perche – février 2010).



- Au niveau des parcelles forestières en régénération se trouvent des Engoulevents d'Europe, ainsi que des Pie-grièche écorcheurs ;

### ➤ La Pie-grièche écorcheur

Le milieu optimal de l'espèce semble être constitué de pâtures exploitées extensivement ou récemment abandonnées, avec des éléments buissonnants, permettant l'établissement du nid et de perchoirs, indispensables à la recherche de nourriture. L'aubépine, le prunellier et la ronce sont les trois espèces les plus représentées. Leur mélange offre des formations végétales très denses et touffues. (Source : PNR du Perche – février 2010).



### ➤ L'Engoulevent d'Europe

Il doit disposer d'espaces ouverts pour chasser avec une végétation buissonnante basse et lacunaire ponctuée d'arbres. C'est pourquoi on retrouve cette espèce dans les dunes, les landes, les forêts, des maquis ou des versants montagneux bien ensoleillés. (Source : PNR du Perche – février 2010).

- Concernant les surfaces agricoles, les principales espèces d'oiseaux sont l'Alouette lulu, le Busard Saint-Martin, le Faucon Emerillon, le Pluvier doré ou encore la Pie-grièche écorcheur.

#### ➤ L'Alouette lulu

Dans la ZPS, l'espèce utilise le bocage collinéen et les parcelles en herbe péri-forestière. Plus marginalement, elle a été observée dans certaines zones en régénération au sein des massifs forestiers. (Source : PNR du Perche – février 2010).



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



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

#### ➤ Le Faucon Emerillon

Espèce nordique qui est présente en France uniquement durant l'hivernage. Au cours de cette période, il fréquente principalement les milieux très ouverts comme les dunes ou les grandes plaines cultivées. Mais cette espèce migratrice est anecdotique dans la ZPS. (Source : PNR du Perche – février 2010).

#### ➤ Le Pluvier doré

Le Pluvier doré est un hivernant dans le Perche. Il occupe les plaines céréalières et les prairies humides en hiver où l'on peut l'observer en bandes souvent accompagné du Vanneau huppé. (Source : PNR du Perche – février 2010).



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

#### ➤ Le Busard Saint-Martin

Il niche et dort au sol. Les sites de nidification sont très variés en fonction des possibilités locales. Si certaines populations restent inféodées aux milieux naturels d'origine que sont les landes et les clairières forestières, la majorité des oiseaux nichent aujourd'hui en plaine cultivée. Il semblerait que l'essentiel des couples nichaient en dehors de la ZPS dans les cultures de céréales (blé et colza dans une moindre mesure). (Source : PNR du Perche – février 2010).



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

## Les activités humaines présentes sur la ZPS

- La sylviculture

Les massifs domaniaux du Perche produisent une forte proportion du bois d'œuvre récolté dans cette région ; ils sont composés pour 88 % de peuplements mélangés Chêne-Hêtre et pour 12 % de résineux. Les chênes et hêtres du Perche sont particulièrement réputés et recherchés.

L'activité forestière de l'Eure-et-Loir est très largement dominée par la présence des feuillus qui représentent 80 % de la surface boisée, 80 à 90 % de la récolte, suivant les années, 95 à 98 % des sciages livrés (*source : PNR du Perche – février 2010*).

- L'agriculture

Dans le périmètre de la ZPS la surface occupée par l'agriculture est réduite et ne concerne que 12 % de la zone. Ces surfaces sont majoritairement occupées par des prairies, pour l'élevage bovin et équin. Au sein de la ZPS, les pratiques agricoles diffèrent en raison de la topographie, de la qualité des sols et des traditions. Ainsi, la partie ornaise est plus occupée par des prairies et du bocage que la partie eurélienne où la céréaliculture domine nettement les autres productions (*source : PNR du Perche – février 2010*).

- La chasse

La chasse est une activité très importante au sein de la ZPS. La chasse la plus pratiquée reste celle du gros gibier (Cerf, Chevreuil, Sanglier). Le mode de chasse le plus répandu pour le grand gibier est la chasse à tir en battue. En forêt et donc dans la ZPS, les autres types de chasse sont résiduels. La Bécasse est aussi chassée. La plupart des étangs de la ZPS sont chassés pour le gibier d'eau qui est en partie issu de lâchers (Canard colvert) et en partie naturel (*source : PNR du Perche – février 2010*).

Au regard de ce contexte, la commune a retenu les enjeux suivants :

- Préserver son patrimoine naturel ;
- Intégrer la protection de la Forêt domaniale comme objectif du PLU ;
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol.

### 3. Les risques naturels

Concernant les risques, si Châteauneuf-en-Thymerais n'est pas concernée par la présence de cavité souterraine, ni par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, elle se trouve exposées au risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue, notamment en raison de son profil topographique.

Par ailleurs, le risque de remontées de nappes concerne seulement les parties urbanisées de la commune.

Le risque de retrait et de gonflement des argiles est quant à lui, qualifié de « moyen » sur l'essentiel de son territoire, notamment dans des zones qui abritent une part importante de constructions

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

Enfin, le risque sismique est mineur à Châteauneuf-en-Thymerais qui se situe dans une zone d'aléa très faible.

Au vu de cette situation, la commune a fait le choix de :

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

#### 4. Les risques industriels, pollutions et nuisances

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.

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.

Sur ce thème, la commune a donc retenu les enjeux suivants :

- Favoriser la diminution du niveau de pollution atmosphérique ;
- 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 naturel et bâti.

#### 5. L'environnement général et l'évolution du bâti

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, identifiée comme pôle secondaire, 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.



Diverses formes architecturales composant le tissu bâti communal (Source : Agglo du Pays de Dreux)

Ainsi, il convient de retenir ces axes majeurs dans la définition du projet communal :

- 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.

## 6. Le patrimoine bâti

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 qu'il convient de protéger ainsi que les éléments du patrimoine bâti identifiés à Châteauneuf-en-Thymerais.

## **II. ANALYSE DES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'article R.151-1 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme, document qui « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* »

Il s'agit d'évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Châteauneuf-en-Thymerais.

Le PADD expose en quatre points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement urbain et économique, la préservation de son patrimoine, ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques :

- Axe 1 : Soutenir la dynamique démographique pour que Châteauneuf-en-Thymerais affirme son statut de pôle de proximité ;
- Axe 2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural ;
- Axe 3 : Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population ;
- Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.

Ces ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Les incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées positivement et négativement au regard des thématiques suivantes :

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

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatrices s'il y a lieu. Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement : il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

## A. PROTÉGER LA FAUNE, LA FLORE ET LA BIODIVERSITÉ

### - Protéger la biodiversité locale

- **Incidence positive sur l'environnement** : Le PLU vise à protéger et à préserver de manière durable les milieux naturels et leurs spécificités en termes d'espèces et d'habitats. Le classement des espaces boisés en zone N et des espaces agricoles en zone A permet d'assurer cette protection, de même qu'il garantit le maintien des continuités écologiques végétales. Figurant aux objectifs du PLU, la protection de la Forêt domaniale, couverte par la zone Natura 2000, est assurée par un sous-secteur spécifique, Ne.

### - Encadrer la consommation d'espaces nouveaux

- **Incidence positive sur l'environnement** : En délimitant dans un périmètre clairement identifié les limites de l'espace aggloméré, cette action promeut une urbanisation économe en ressource naturelle et agricole, à la faveur de la biodiversité locale.
- **Incidence négative sur l'environnement** : Le projet de PLU présente un potentiel urbanisable de 5,81 ha.
- **Mesures compensatoires** : L'ouverture à l'urbanisation s'avère moins importante que celle de la décennie passée, avec 0,82 ha de modération. Définie au regard des besoins en logements et en mixité sociale, elle reste limitée et encadrée puisque le parti d'aménagement ne présente qu'une seule zone en extension à vocation d'habitat, objet d'une OAP.

### - Rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti

- **Incidence positive sur l'environnement** : La politique de densification de la ville contribue à l'économie des ressources foncières, naturelles et agricoles.
- **Incidence négative sur l'environnement** : Sur le long terme, cette densification tend à réduire les espaces de respirations au sein du tissu bâti ainsi que les ouvertures vers les milieux naturels et agricoles.
- **Mesures compensatoires** : Les règles édictées par le PLU permettent d'assurer la préservation de la trame verte urbaine de la commune (UAj et UBj, protection en EBC ou au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme).

### - Développer l'activité touristique

#### Renforcer les connexions douces

- **Incidence positive sur l'environnement** : Ces initiatives favorisent les modes de déplacements doux, participant à réduire l'usage de la voiture et à lutter contre l'écrasement de la faune dû à une circulation accrue.
- **Incidence négative sur l'environnement** : Il est possible que la fréquentation des espaces naturels et semi-naturels soit une cause de dérangement des espèces.
- **Mesures compensatoires** : Il s'agira de limiter l'aménagement des parcours aux espaces les moins vulnérables et d'éviter l'imperméabilisation des chemins.

### - Améliorer les flux de circulation

- **Incidence négative sur l'environnement** : Le projet de déviation routière, porté par le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir, est pris en compte dans le projet de PLU, matérialisé au plan de zonage par un emplacement réservé.

- **Mesures compensatoires** : La réalisation de ce projet devra être soumise à des impératifs de sécurité, au regard notamment du passage des espèces (signalétique, passages fauniques...)

## B. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- **Soutenir une croissance maîtrisée**
  - **Incidence positive sur l'environnement** : En affichant sa volonté de maîtriser sa capacité d'accueil, Châteauneuf-en-Thymerais évite toute forme de pression humaine sur son territoire.
  - **Incidence négative sur l'environnement** : La production de nouveaux logements en périphérie risque de rompre avec le cœur de bourg et son caractère architectural représentatif du Thymerais, et plus largement avec le paysage global de la commune.
  - **Mesures compensatoires** : Le PLU assure, à travers l'encadrement de l'occupation du sol, la transition paysagère entre zones urbanisées, zones naturelles et zones agricoles (clôtures, traitement végétal, essences locales, etc.)
- **Encadrer l'urbanisation de la commune**
  - **Incidence positive sur l'environnement** : A travers cette mesure, la commune entend prévenir toute forme de mitage sur son territoire, préserver et mettre en valeur son patrimoine naturel, sans oublier sa trame verte urbaine.
- **Sauvegarder le patrimoine historique**
  - **Incidence positive sur l'environnement** : Cette orientation tend à préserver et à mettre en valeur le patrimoine de la commune, garant de son identité et de sa qualité paysagère.
- **Respecter l'architecture traditionnelle et historique**
  - **Incidence positive sur l'environnement** : Le PLU permet une évolution du tissu déjà bâti, par la densification, le renouvellement urbain et les récupérations dans le parc de logements existant, en cohérence avec les caractéristiques architecturales liées au Thymerais.
  - **Incidences négatives sur l'environnement** : La préservation du bâti traditionnel présente des contraintes, telles que les difficultés d'adaptabilité des constructions remarquables aux installations bioclimatiques ; l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions ; le bon fonctionnement des activités agricoles dont les corps de ferme ont été protégés, etc.
  - **Mesures compensatoires** : Le règlement du PLU demeure suffisamment permissif pour ne pas bloquer les autorisations relatives à l'urbanisme.

## C. PERMETTRE LA DURABILITE DES RESSOURCES NATURELLES

### - Soutenir la croissance démographique

Veiller à l'adéquation entre l'évolution de la population et les services et équipements communaux

Consolider l'activité économique et ses structures

Améliorer le fonctionnement des équipements publics

- **Incidences négatives sur l'environnement** : L'intensification urbaine et le maintien de la population attendues et prévues dans les orientations du PADD vont créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées. De la même façon, ces évolutions induisent une imperméabilisation des sols plus importante, avec un risque de ruissellement plus élevé.
- **Mesures compensatoires** : Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose à l'article 7 une gestion des eaux pluviales à la parcelle, dans le but de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable.  
Par ailleurs, le PLU encadre la constructibilité en imposant notamment un coefficient de pleine terre (article 4). Il tend ainsi à limiter les phénomènes d'imperméabilisation liés à l'artificialisation des espaces libres.

### - Promouvoir la performance énergétique des bâtiments

- **Incidence positive sur l'environnement** : Le projet de la commune œuvre pour la rationalisation d'énergie et la réduction des impacts sur l'environnement, à travers les dispositions prévues à l'article 3 du règlement des différentes zones.

### - Encadrer la consommation d'espaces nouveaux

- **Incidence positive sur l'environnement** : Limiter l'étalement urbain et maîtriser les extensions nouvelles permet d'inscrire une partie du développement urbain de la commune dans une logique d'économie d'espaces, conformément à la loi SRU, et de limiter les besoins en extension des réseaux existants.

### - Soutenir l'activité agricole

- **Incidence positive sur l'environnement** : Par cette action, la commune souhaite préserver le caractère rural de son territoire, la durabilité de ses paysages et la diversité biologique du milieu agricole.
- **Incidences négatives sur l'environnement** : L'activité agricole constitue l'une des principales causes de pollution des eaux souterraines et de surface.
- **Mesures compensatoires** : Le règlement de la zone A encadre l'activité agricole.

### - Développer l'activité touristique

Renforcer les connexions douces

- **Incidence positive sur l'environnement** : Cette mesure tend à ouvrir davantage les milieux naturels de la Forêt domaniale de Châteauneuf sans perdre de vue un impératif de préservation vis-à-vis des agressions ou pollutions diverses, en développant pour cela des parcours de promenade en modes doux.

## D. PREVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

- **Promouvoir la performance énergétique des bâtiments**
  - **Incidence positive sur l'environnement** : Le projet de la commune œuvre pour la rationalisation d'énergie et la réduction des impacts sur l'environnement, à travers les dispositions prévues à l'article 3 du règlement des différentes zones.
  
- **Encadrer l'urbanisation de la commune**  
**Améliorer le fonctionnement des équipements publics**
  - **Incidences positives sur l'environnement** : En renforçant la centralité au sein de l'espace aggloméré, le PLU favorise la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits.  
Les risques naturels seront également pris en compte dans les projets de développement de la commune, notamment à travers les OAP, concernant les risques de retrait et de gonflement des argiles ainsi que de remontées de nappe phréatique.
  - **Incidence négative sur l'environnement** : L'apport d'une nouvelle population induit une augmentation des nuisances et des besoins (voiture, déchets, énergie, etc.)
  - **Mesures compensatoires** : Le développement de l'urbanisation étant prévu à l'intérieur ou dans la continuité de secteurs bâtis déjà desservis par les différents réseaux, il s'agit de ne pas accroître les besoins en déplacements des futurs habitants. Le PLU tend notamment à favoriser les systèmes de covoiturage pour limiter les circulations sur les grands axes comme les RD 928 et 939.
  
- **Rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti**
  - **Incidence positive sur l'environnement** : La politique de densification de la ville permet de limiter les déplacements, avec pour effet moins de pollutions atmosphérique et sonore.
  - **Incidence négative sur l'environnement** : Le caractère plus compact de l'urbanisation induit une imperméabilisation des sols plus importante, avec un risque de ruissellement plus élevé.
  - **Mesures compensatoires** : Le règlement impose un pourcentage d'espaces libres traités en espaces verts (article 4). De plus, les règles édictées par le PLU permettent d'assurer la préservation de la trame verte urbaine de la commune (UAj et UBj, protection en EBC ou au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme).
  
- **Consolider l'activité économique et ses structures**
  - **Incidence positive sur l'environnement** : Dans le but de favoriser la diminution du niveau de pollution atmosphérique, le PLU tend à préserver le territoire communal des différents risques liés aux pollutions des entreprises présentes sur le territoire, notamment en veillant à ce que l'activité des établissements référencés dans la base de données BASIAS respecte l'environnement naturel et bâti.

- **Développer l'activité touristique**

**Améliorer les flux de circulation**

**Renforcer les connexions douces**

**Aider au développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture**

- **Incidence positive sur l'environnement** : Ces initiatives favorisent la réduction des déplacements motorisés, au profit notamment de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Ainsi, ces mesures participent aux économies d'énergie et à la protection de la santé des habitants par la réduction de la pollution atmosphérique et la réduction du bruit lié au trafic. En outre, le projet de déviation permettra de désengorger le trafic routier dans le centre-ville de Châteauneuf-en-Thymerais et de réduire les risques et les nuisances inhérents à ce trafic.

### III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD **définit** :

« 1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de la commune.

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

L'utilisation de verbes prescriptifs dans la loi montrent la position centrale du document mais surtout l'importance des choix qu'il instaure pour le développement communal.

Outre l'analyse des effets notables et prévisibles du projet de territoire, l'évaluation environnementale a pour objectif de faire l'analyse de ces choix de développement, arrêtés dans le PADD et mis en application à travers le volet réglementaire du PLU (règlement, plan de zonage, OAP), en s'assurant de la bonne intégration des enjeux environnementaux.

#### A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

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

Châteauneuf-en-Thymerais a connu une croissance démographique régulière depuis le début des années 1970 jusqu'à la fin des années 1980, passant de 2 081 habitants en 1968 à 2 459 habitants en 1990. Par la suite, la population a stagné jusqu'au début des années 2000.

La commune tient 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.

Non sans lien avec cette croissance démographique, 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 d'environ 77 %, passant de 723 logements en 1968 à 1284 en 2012.

Châteauneuf-en-Thymerais possède un centre-bourg dense composé de maisons anciennes mitoyennes, certaines avec 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. Ce tissu urbain traditionnel a pris de l'épaisseur avec des opérations d'habitat individuel de type pavillonnaire, sous forme de lotissements ou d'habitat diffus, conduisant à créer une rupture avec l'architecture typique du Thymerais. Ces constructions correspondent à des maisons individuelles, situées en milieu de parcelle et donc non mitoyennes.

De l'habitat collectif est également présent à Châteauneuf-en-Thymerais.

La proximité de ces constructions avec le centre de la commune ont permis de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, en mettant en œuvre la densification du bâti existant.

Enfin, la préservation du cadre de vie s'avère être un objectif majeur pour les acteurs du territoire. Celui-ci doit être pris en compte dans le cadre des nouvelles constructions qui pourraient être entreprises à Châteauneuf-en-Thymerais. Dès lors, il a été décidé que le PADD porte un objectif de maîtrise de l'urbanisation, afin de protéger le cadre de vie, de même que les espaces agricoles et naturels, tout en encadrant la dynamique démographique.

## 2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, historique et agricole

Le diagnostic territorial a permis de rappeler l'appartenance de la commune au Thymerais. La présence de constructions anciennes, utilisant la pierre pour les murs, la brique pour les ouvertures, ou encore la tuile pour les toitures, au niveau des cœurs bâtis anciens des villages illustre cette identité.

Le cœur de ville est composé d'un patrimoine et d'une architecture caractéristiques des anciennes petites 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.

Le patrimoine historique de la commune est riche, du fait notamment de son église, de ses façades historiques, de l'hôtel de ville, de l'hôtel de l'Écritoire et des vestiges de la Porte de Verneuil. Cependant, aucun de ces monuments n'est encore inscrit au patrimoine des Monuments Historiques.

La protection de ce patrimoine correspond à un réel objectif porté par le PADD du PLU, dans une optique de maintien de cette identité historique et culturelle qui fait l'image de la commune.

## 3. Soutenir l'activité économique et améliorer les services à la population

Située à l'interface de trois régions, l'Île-de-France, le Centre et la Normandie (100 km de Paris, 62 km d'Évreux, 21 km de Dreux et 26 km de Chartres), l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais constitue un territoire de transition qui abrite plus de 10 000 habitants (10 789 en 2011). Les actifs du territoire sont en partie attirés par des pôles d'emplois extérieurs. L'indice de la concentration d'emploi a diminué entre 1999 et 2012, passant de 68,9 emplois (pour 100 actifs résidant sur le Canton) à 63 emplois. Sur cette période, la population active a augmenté plus vite que le nombre d'emplois proposés (26,5% contre 9%). 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 (6,5% en 1999 contre 10% en 2012). À l'inverse, sur la même période, le nombre d'agriculteurs a diminué de 34,5%. 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.

Cependant, en 2012, les actifs présents sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais travaillent majoritairement (80%) 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.

Au niveau de la commune, 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. Pour rappel, Châteauneuf-en-Thymerais affiche un indice de concentration d'emplois de 127 unités pour 100 actifs.

Parmi les emplois proposés à Châteauneuf-en-Thymerais en 2012, presque la moitié concerne le secteur des commerces, services, transports (46%). C'est cette catégorie d'emplois qui a enregistré la plus forte hausse (+46%) du nombre d'emplois entre 1999 et 2012. Ceci s'explique par la concentration des commerces et services au cœur de Châteauneuf-en-Thymerais.

Le secteur de l'administration publique et de la santé est également un secteur concentrant une grande part des emplois communaux (30%). Ceux-ci ont connu une hausse entre 1999 et 2012 (347 en 1999 contre 367 en 2012). 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.

La commune 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 ». Toutefois, la part réservée à l'agriculture reste faible, ceci étant renforcé par le fait qu'entre 1999 et 2012, le nombre d'agriculteurs a diminué de 34,5%.

Dans l'optique que Châteauneuf-en-Thymerais conserve et développe son petit tissu social actuel, la sauvegarde des activités en présence sur son territoire apparaît comme un objectif fort.

#### 4. Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

A l'échelle de la commune, de par son rôle de ville centre du Thymerais, Châteauneuf-en-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 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, Sézazereux 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 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.

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 longuement retardé. C'est pourtant une attente forte de la part des habitants de la commune. Le projet de déviation prévoit de contourner le centre de Châteauneuf-en-Thymerais.

A 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 1 h environ.

Il en va de même pour la gare de Chartres, 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.

Le moyen le plus direct et le plus rapide pour rejoindre la région parisienne demeure néanmoins l'automobile.

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 Transbeauce. 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 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, les lignes de bus DL22 et DL24 permettent la desserte des lycéens.

## B. LES EFFETS DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE TERRITOIRE SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. Justification des choix retenus pour le règlement écrit et graphique

Du PADD découle la traduction réglementaire du projet communal. Le principe de zonage défini ci-après a suivi une méthode d'analyse des composantes ainsi que d'un souci de traduction des enjeux environnementaux et de développement du territoire de Châteauneuf-en-Thymerais :

- **La zone urbaine (U)**, qui comprend les secteurs bâtis existants de Châteauneuf-en-Thymerais. Elle est divisée en différents secteurs :
  - Un secteur UA, qui correspond au bâti ancien dense de Châteauneuf-en-Thymerais ;
  - Un secteur UB, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire ;
  - Deux secteurs UAj et UBj qui correspondent aux secteurs de jardins ;
  - Un secteur UAc qui concerne le cimetière ;
  - Un secteur UE, qui correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt général, actuels ou projetés ;
  - Un secteur UX, secteur uniquement consacré aux activités économiques de type tertiaire, industriel et artisanal.

Pour les zones urbaines, une étude du potentiel de densification et de renouvellement urbain approfondie a été réalisée par la commune pour répondre le mieux possible aux besoins en logements sans consommation d'espaces agricoles et naturels. Au regard du potentiel identifié et afin d'assurer une densité bâtie minimale ainsi qu'un aménagement cohérent avec le cadre bâti alentour, cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisées sur des secteurs en densification et en extension.

- **La zone agricole (A)** correspondant aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.  
Elle comprend un secteur Ac qui correspond au secteur du cimetière.
- **La zone naturelle (N)**, qui est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.  
Elle regroupe l'ensemble des surfaces boisées de la commune, qu'elles soient en Espaces Boisés Classés ou non et les prairies présentant un intérêt écologique ou paysager et qu'il convient de préserver de toute urbanisation.  
Elle comprend le sous-secteur Ne, correspondant aux espaces qui représentent un intérêt écologique identifié par des inventaires.

Deux outils ont également été utilisés par le PLU pour assurer la préservation et la mise en valeur des espaces naturels de la commune :

- **Espaces boisés classés** : Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU classe les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Sur Châteauneuf-en-Thymerais, les Espaces Boisés Classés concernent environ 10 ha d'espaces boisés ou en cours de boisements. Cela concerne quelques boisements résiduels notamment à l'intérieur des zones urbaines.
- **Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** : Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et à renforcer les dispositions prévues à l'article 5 du règlement. Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Il s'agit en l'occurrence d'une mare, identifiée au sein du bâti ancien du bourg. Cet espace devient inconstructible et a vocation ne pas être rebouché.

Le zonage, couplé aux dispositions en faveur de la trame verte et bleue présentées ci-avant ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation assure la prise en compte des enjeux environnementaux et la préservation des espaces remarquables présents en lisière de la commune.

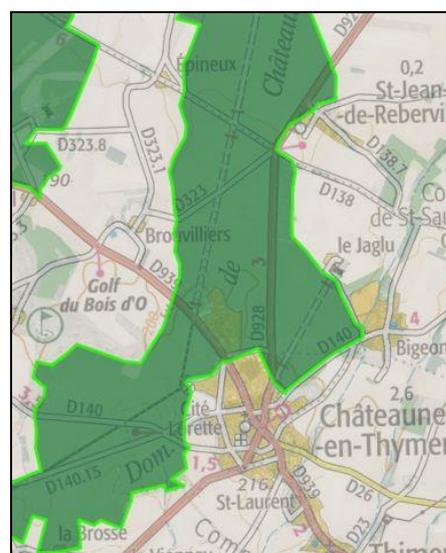
### La protection des espaces naturels remarquables

Le Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-en-Thymerais, à travers son plan de zonage, prend en compte les enjeux environnementaux identifiés à l'échelle du territoire communal, l'enjeu principal étant la protection des milieux naturels et des continuités écologiques mis en avant sur le territoire et au-delà.

La Forêt domaniale de Châteauneuf, couverte par le réseau européen Natura 2000, fait l'objet d'un classement en zone « naturelle » Ne, où la constructibilité est limitée à l'entretien de la zone en question, ainsi qu'à la gestion du site et aux services publics. L'utilisation du sol est limitée aux activités de loisir, de plein air et d'entretien de la forêt tel que la chasse, la sylviculture ou encore la promenade.

S'agissant d'une forêt domaniale, dont la gestion est assurée par l'Office National des Forêts (ONF), il n'a pas été décidé d'appliquer de

Le site Natura 2000 sur Châteauneuf



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

protection supplémentaire, que ce soit au titre du Code de l'urbanisme ou au titre d'un classement en Espace Boisé Classé.

Il faut préciser qu'il existe aujourd'hui un emplacement réservé pour la déviation de la RN 154 dans la Forêt domaniale. Il n'est cependant pas dans l'objet du PLU d'analyser cet impact puisqu'il ne fait que retranscrire le projet.

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.

En l'absence d'analyse floristique du secteur et en raison de la faible trame que représentent ces continuités, la commune n'a pas souhaité appliquer de protection particulière sur ces secteurs. Ceux-ci sont concernés par un classement en zone A « agricole » et N « naturelle », qui limitent malgré tout la constructibilité.

L'absence de PLU n'impacterait pas réellement la Forêt domaniale de Châteauneuf, dont la gestion n'est pas portée par un tiers et dont le classement dans le réseau Natura 2000 et l'application d'un Document d'Objectif (DOCOB) protège le milieu naturel en présence.

En revanche, l'application du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) ne garantirait pas la pérennité des autres espaces boisés identifiés comme étant d'intérêt local. Avec le PLU, les contraintes réglementaires sont fortes au niveau de la zone Ne et doivent assurer la préservation du milieu.

## 2. Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

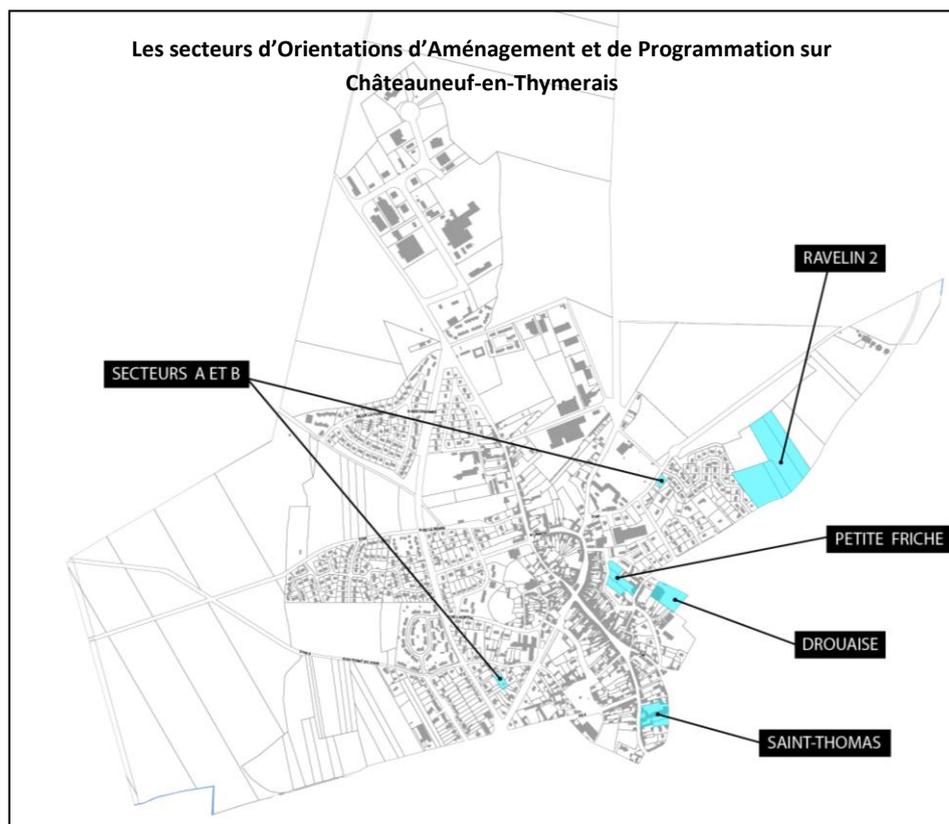
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent un projet défini sur un secteur déterminé. Elles constituent une pièce incontournable du PLU et viennent en complément des dispositions du règlement écrit. Ce document doit être en compatibilité avec les constats du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi qu'avec les orientations générales définies dans le PADD. Si elles viennent en complément du règlement écrit, elles doivent être en compatibilité avec celui-ci. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une valeur obligatoire et sont opposables aux tiers.

A l'échelle de Châteauneuf-en-Thymerais, dont le foncier disponible sur l'espace communal s'avère réduit, une majorité des opérations pour le logement a été réalisée en extension au cours de la décennie précédente. Pour autant, la commune dispose d'un potentiel en densification puisque certaines opportunités en dents creuses n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles.

De fait, la municipalité a souhaité identifier de nouveaux espaces en densification dans le but de ne pas concourir à une artificialisation excessive des zones urbaines (espaces naturels ou semi-naturels de respiration en zone urbaine).

Cinq secteurs font l'objet d'une OAP pour assurer l'optimisation de l'utilisation de l'espace mais également pour garantir l'émergence de projets urbains à forte qualité environnementale.

De plus, ces sites ne situent dans aucun lieu repéré (Natura 2000, Forêt domaniale).



Source : SIG de l'Agglo du Pays de Dreux

L'analyse du potentiel de densification des espaces est développée dans le rapport de présentation – partie dispositions du PLU. Elle permet de mettre en évidence l'effort important souhaité par la commune en matière de densification des secteurs déjà urbanisés de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais, ceci, dans l'objectif de renforcer l'attractivité du centre-ville et de préserver au maximum les espaces naturels et agricoles présents sur le territoire. Le projet de développement durable et économe de l'espace du PLU se traduit par l'identification des secteurs de développement inscrits :

- Mise en place d'actions pour la réhabilitation des logements vacants présents en centre-ville, correspondant à un objectif de requalification de 46 logements ;
- En densification (1,36 ha) au travers de projets communaux réalisables à court, moyen et long terme.

Le développement de l'habitat est prioritairement organisé sur des secteurs de requalification ou de renouvellement urbain afin de répondre au besoin en logements des ménages et d'asseoir la position stratégique de bassin de vie et d'emploi de la commune de Châteauneuf-en-Thymerais (SCoT/PLH).

Cette priorisation des objectifs couplés aux orientations d'aménagement et de programmation qui assurent un développement socio-spatial équilibré (voir rapport de présentation – partie disposition), permet de préserver les espaces naturels structurants de la commune (continuités écologiques) et de tenir compte des enjeux spécifiques de chaque secteur (espace paysager à préserver, cône de vue, enjeux de préservation de la ressource en eau...).

## **IV. MESURES DE PRÉVENTION OU DE COMPENSATION**

Le projet porté par le PLU de Châteauneuf-en-Thymerais a été élaboré dans un souci de prise en compte des problématiques environnementales à chaque étape constituant sa réalisation.

A la lecture des efforts énoncés jusqu'ici et inscrits dans le document, aussi bien au sein du PADD que du règlement graphique et écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation démontrent que le PLU n'engendre pas d'impact sur les espaces naturels remarquables identifiés. Ceux-ci sont même protégés par le PLU. Les questions environnementales sont prises en compte dans leur globalité, ce qui permet de renforcer la préservation et la conservation de cet environnement.

## **V. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODES D'EVALUATION**

### **A. LE RESUME NON TECHNIQUE**

Les principales contraintes et sensibilités du territoire sont les suivantes :

- Les sensibilités paysagères liées à un patrimoine architectural riche et à la variété des paysages de Châteauneuf-en-Thymerais qui contribuent à l'identité du territoire ;
- Les sensibilités écologiques liées au site Natura 2000 de la Forêt domaniale de Châteauneuf ;

Sur la base de ce constat, les principaux enjeux du territoire sont :

- Le développement cohérent et contrôlé de l'urbanisation dans un objectif de maintien d'une dynamique démographique en parallèle d'une préservation du cadre de vie ;
- La protection et la valorisation des paysages naturels et de la biodiversité du territoire communal, considérés comme des éléments identitaires de Châteauneuf-en-Thymerais et garants du maintien du cadre de vie ;
- Le maintien des perspectives paysagères qui font l'identité de la commune ;
- La préservation de l'architecture du Thymerais ;
- Le soutien de l'activité économique et agricole au travers de la pérennisation des sites et une consommation limitée des espaces dédiés à cette activité.

L'ensemble de ces enjeux ont pu être identifiés de manière détaillée dans le diagnostic territorial, avant d'être traduits en objectifs visant la préservation et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie de Châteauneuf-en-Thymerais. Ceci a conduit à l'élaboration d'un projet communal en cohérence avec les caractéristiques du territoire.

En effet, l'application d'un règlement écrit prenant en compte la pérennisation des éléments qui font l'identité de Châteauneuf-en-Thymerais, ainsi que celle d'un plan de zonage permettant une protection des milieux naturels remarquables et des espaces agricoles, au travers d'une urbanisation encadrée, doivent assurer à la commune une meilleure maîtrise de son développement et une protection accrue de son patrimoine (architectural et naturel).

Le projet de territoire ainsi porté par le PLU permet de conclure à son absence d'impact sur l'environnement.

## B. LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

Pour assurer la bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU ainsi que la bonne réalisation de l'évaluation environnementale du projet, plusieurs procédés et modes d'analyse ont été utilisés :

- L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® ou AEU® a été mise en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme réglementaire. En effet, cet outil méthodologique, d'aide à la décision et de concertation a permis d'associer, tout au long de la procédure, les acteurs et ressources du territoire permettant d'aboutir à un projet cohérent avec les caractéristiques de la commune ;
- L'analyse comparative avec d'autres territoires, pour un retour d'expérience, un élargissement des concepts et leur adaptation au contexte communal ;
- La réalisation d'une analyse plus large c'est-à-dire qui prend en compte les enjeux allant au-delà des seules limites administratives en ce qui concerne les enjeux de préservation et de mise en valeur de l'environnement, a permis d'assurer une cohérence du projet à une échelle globale (Thymerais, Perche).