

Commune de
Theuville
Eure-et-Loir

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3a

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 4 octobre 2022
- ▶ Arrêt du projet le 3 avril 2025
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 1 octobre au 31 octobre 2025
- ▶ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 février 2026

PHASE :

Approbation



4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : contact@b-oya.fr

Vu pour être annexé à la
délibération du
conseil municipal
du 11 février 2026
approuvant
l'élaboration du plan
local d'urbanisme de la
commune
de Theuville

Le Maire,

SOMMAIRE

Contexte	2
Projet	3
Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre de vie de Theuville.....	4
1. Protéger les espaces boisés.....	4
2. Garantir la pérennité des jardins et ouches dans les espaces bâtis.....	4
3. Assurer les continuités écologiques des réservoirs de biodiversité.....	4
4. Limiter les éléments fragmentant les continuités écologiques	5
5. Mettre en valeur le réseau de mares	5
6. Protéger les zones humides	5
7. Préserver la ressource agricole	5
8. Conforter les exploitations agricoles.....	5
9. Mettre en valeur le patrimoine architectural	6
10. Prendre en compte les prescriptions de la Directive Paysagère.....	6
11. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	6
Axe 2 : Promouvoir un développement rationnel et maîtrisé	7
1. Accompagner une croissance démographique éclairée au regard de l'évolution passée.....	7
2. Définir l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain.....	7
3. Optimiser les espaces bâtis par le comblement des espaces en creux.....	7
4. Mobiliser des secteurs et/ou bâtiments sujets à mutation	8
5. Agir en faveur d'une politique de reconquête pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire	8
6. Contenir les écarts bâtis dans leur configuration actuelle.....	8
7. Aménager un secteur d'extension urbaine visant à favoriser la mixité urbaine et sociale	8
Axe 3 : Satisfaire les besoins des Theuilloises et Theuillois	10
1. Poursuivre la politique de développement des équipements	10
2. Anticiper sur l'évolution de certaines activités locales	10
3. Asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement des secteurs d'activités économiques.....	10
4. Prendre en compte les ICPE	10
5. Améliorer l'intégration du lotissement avec le bourg.....	11
6. Sécuriser la traversée de certains espaces bâtis	11
7. Garantir le maintien des passages à niveau	11
8. Optimiser les circulations liées à l'activité agricole.....	11
Axe 4 : Modérer la consommation d'espace.....	12
Légende	13
Plan : Territoire communal.....	14
Plan : Theuville	15
Plan : Pézy.....	16
Plan : Vovette	17
Plan : Nicorbin	18
Plan : Baigneaux	19
Plan : Rosay-au-Val	20

Contexte

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les lois Grenelle 1 et 2, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La municipalité définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui lui donne un cadre au sein duquel s'inscrivent les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. Le développement durable introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen qui constitue une pièce maîtresse du PLU : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

Les enjeux du PADD sont alors de :

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 8 novembre 2023.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après.

Projet

Le PADD prend en compte :

- Les objectifs édictés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique,
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.
- Les objectifs indiqués dans la délibération de prescription du 11 octobre 2022.

Il doit tenir compte des contraintes :

L'élaboration du diagnostic territorial a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune. Ce dernier tient compte notamment :

- De la nécessité d'élaborer un document unique pour les deux communes historiques de Theuville et de Pézy.
- Des orientations communautaires définies par le Document D'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.
- Des milieux naturels d'intérêt.
- Des richesses agronomiques de la commune.
- Des aspects paysagers et architecturaux du territoire.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

Axe 1 : Préserver et valoriser le cadre de vie de Theuville

1. Protéger les espaces boisés

Les boisements entaillent le plateau agricole. Ces boisements ponctuent les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces ensembles boisés est essentielle pour la biodiversité et notamment l'avifaune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

2. Garantir la pérennité des jardins et ouches dans les espaces bâtis

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. En effet, certains jardins constituent en partie intérieure de certains ilots, comme sur les limites de l'espace aggloméré, des espaces de respiration et des espaces tampons entre le milieu bâti et les espaces agricoles.

La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de la majorité de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, d'encadrer et de limiter les optimisations foncières et une densification importante. L'idée force de cette démarche est de conserver la morphologie existante de l'enveloppe urbaine fondée sur la dualité bâti/jardins.

De manière générale, le projet vise à inciter au maintien des espaces plantés au sein des parcelles privatives.

3. Assurer les continuités écologiques des réservoirs de biodiversité

Les études environnementales menées à l'échelle supra communale (dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique) ainsi que du diagnostic territorial n'ont pas révélé la présence de réservoirs de biodiversité ni de corridors écologiques majeurs sur la commune.

Néanmoins, il existe une trame verte boisée non dénuée d'intérêt sur la frange ouest du territoire communal (Bois du Gland, les Males Saules). Ce continuum ponctue les perspectives visuelles sur le grand paysage. Au-delà de cette atout visuel, la fonction écologique de ces boisements est essentiel pour la biodiversité et la petite faune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

4. Limiter les éléments fragmentant les continuités écologiques

Bien que la dimension environnementale sur Theuville ne soit pas un élément prégnant pour l'identité du territoire, il s'avère que la voie de chemin de fer constitue une rupture dans la circulation des espèces, en raison de la présence d'une clôture récemment installée par le gestionnaire. S'il n'est pas de la compétence de la commune de palier à cette fragmentation écologique, la municipalité, à travers son PLU, souhaite faire valoir l'incohérence de cet aménagement.

Dans un registre similaire, le passage de la RN 154 sur la frange est du territoire communal constitue également un élément de fragmentation.

5. Mettre en valeur le réseau de mares

La politique de restauration des mares publiques a permis de mettre en avant leur importance dans l'identité paysagère de la commune, tout en soulignant leur rôle écologique. Ainsi, les mares, quel que soit leur statut (privée ou publique) seront gérées de manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter sur la qualité et la fragilité de la ressource hydrographique et des milieux qui lui sont associés.

6. Protéger les zones humides

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe Beauce a identifié des zones potentiellement humides, dont certaines sur des espaces urbanisés (sud de Vovette et de Pézy, centre de Theuville, Baigneaux) en lien ou non avec la présence des mares. Il est attendu que le projet d'aménagement s'attache à limiter la constructibilité des terrains concernés.

7. Préserver la ressource agricole

L'omniprésence de l'agriculture révèle l'identité du paysage local.

Les caractéristiques de l'agriculture céréalière beauceronne s'inscrivent dans le paysage comme élément révélateur du patrimoine culturel local. De plus, la valeur agronomique des terres est reconnue. Par conséquent, l'ensemble des terres arables doit être réservé exclusivement au maintien de l'activité agricole et protégé de toute autre activité.

8. Conforter les exploitations agricoles

Le projet de territoire identifie l'agriculture comme un élément majeur du fonctionnement de la commune tant aux niveaux économique, qu'écologique et paysager. Outre la préservation de la ressource agricole (point précédent), la politique agricole de Theuville vise à garantir :

- Le maintien de la fonctionnalité des fermes situées dans le tissu urbain et l'intégration de la problématique de leur reconversion (en cas de cessation d'activités).
- Le développement économique de la profession agricole par le soutien à la diversification de l'activité des exploitants.
- Une cohabitation harmonieuse entre développement urbain et gestion agricole des espaces.
- La reprise des bâtiments agricoles existants avant de recourir à la construction de nouveaux.

9. Mettre en valeur le patrimoine architectural

Le diagnostic du territoire a mis en évidence la qualité architecturale des constructions anciennes de la commune. Celles-ci forment plusieurs ensembles urbains cohérents, dont la richesse patrimoniale doit être préservée au travers du PLU :

- Par l'application de règles relatives à l'aspect extérieur et à l'implantation du bâti, le PLU vise à agir dans le sens de la protection de la qualité architecturale et paysagère et de la qualité du bâti et des aménagements en général.
- Par l'inscription au titre de l'article L151.19 du Code de l'urbanisme de certains bâtiments, le PLU assure le maintien de la qualité architecturale du bâti dans le bourg et les hameaux.
- Par la préservation de la qualité des vues principales sur les espaces bâtis présentant des caractéristiques urbaines à préserver.

10. Prendre en compte les prescriptions de la Directive Paysagère

Bien que située hors du territoire communal, la cathédrale Notre-Dame de Chartres doit être considérée comme une plus-value locale. En effet, la Directive paysagère formalise des cônes de vues sur le monument et impacte essentiellement des terres agricoles, mais également les hameaux de Vovette et de Rosay-au-Val. En ce sens, les mesures réglementaires issues de la Directive Paysagère visent à garantir une insertion respectueuse des nouvelles constructions et de l'environnement au sens large.

11. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

À ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilite la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

Axe 2 : Promouvoir un développement rationnel et maîtrisé

1. Accompagner une croissance démographique éclairée au regard de l'évolution passée.

La commune de Theuville a connu une croissance stable de sa population qui s'est développée de +0.6% depuis 2013 (avec l'arrivée de 25 habitants supplémentaires). Pour la prochaine décennie, la commune souhaite poursuivre une croissance démographique raisonnée, de l'ordre de 1%/an, de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec les besoins de ses habitants (notamment pour le maintien du nombre de classes).

Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil constant (« point mort »), le souhait de la commune est d'offrir des possibilités d'accueil tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement. Pour atteindre cet objectif, les besoins en matière de constructions nouvelles sont estimés à environ 3 nouveaux logements par an.

2. Définir l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain

Afin de répondre aux impératifs fixés par le cadre législatif actuel et aux objectifs définis par le Schéma de Cohérence Territoriale de Chartres Métropole, le projet oriente le développement urbain sur l'enveloppe bâtie existante et plus spécifiquement sur le bourg qui est doté d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

À travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension des espaces bâtis.

La commune poursuit par ailleurs son action en faveur de la mobilisation des espaces vacants au sein de son enveloppe urbaine.

3. Optimiser les espaces bâtis par le comblement des espaces en creux

Il existe au sein du bourg et des hameaux quelques opportunités foncières susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Ces espaces, dits « en creux » ont été identifiés au plan du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et concernent des terrains soit dédiés à l'agrément (jardins, potagers), soit anciennement dévolus à l'activité agricole, mais dont la fonctionnalité au regard de leur localisation peut être remise en cause.

En tout état de cause, la reconnaissance de ces terrains comme support de développement résidentiel vise à optimiser l'enveloppe urbaine des espaces bâtis pour limiter toute forme de consommation superflue d'espace. Cette reconnaissance et l'inscription de ces terrains en zone urbaine ne garantit toutefois pas leur aménagement durant la durée d'application du présent PLU considérant que nombre d'entre eux pourront faire l'objet de rétention foncière de la part de leurs propriétaires.

4. Mobiliser des secteurs et/ou bâtiments sujets à mutation

Différents sites, sur foncier privé ou public, sont aujourd'hui inoccupés en raison de leur état sanitaire (insalubrité) ou de leur usage agricole passé (hangar).

Dans une logique de renouvellement urbain, ces différentes sites représentent des opportunités pouvant contribuer à asseoir les conditions nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population tout en contribuant à la limitation de la consommation de la ressource foncière.

5. Agir en faveur d'une politique de reconquête pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire

En plus de la lutte contre l'étalement urbain, le développement de la commune vise à répondre aux besoins présents et futurs des habitants du territoire en permettant l'adaptation de l'offre résidentielle et en encourageant un aménagement de qualité. Le projet de territoire vise à agir en faveur de la réappropriation des logements inoccupés (vacants) dans le parc des résidences principales.

6. Contenir les écarts bâtis dans leur configuration actuelle

Le territoire de Theuville se singularise par une absence quasi-totale de mitage. Seules quelques rares constructions se distinguent sur les franges des différentes entités bâties (Rosay-au-Val, Vovette, Pézy). L'idée force est de ne pas étendre les limites urbaines en direction de ces constructions, mais plutôt de contenir toute forme de développement de ces écarts bâtis.

7. Aménager un secteur d'extension urbaine visant à favoriser la mixité urbaine et sociale

L'unique zone à urbaniser du précédent Plan Local d'Urbanisme étant désormais aménagée et faisant état d'une occupation totale, le parti d'aménagement opte à nouveau pour une nouvelle extension urbaine sur le bourg.

L'idée force est d'accueillir une dizaine de constructions suivant une application des prescriptions en matière de densité du SCoT de Chartres Métropole (densité brute de 20 logements à l'hectare).

Eu égard à sa localisation sur la frange sud-est du bourg, ce secteur à urbaniser, dans son fonctionnement, vise à compléter l'organisation urbaine le long de la rue de la Plaine.

Il est attendu que l'aménagement de ce secteur vise à promouvoir la pluralité des formes urbaines (variation de densités), mais également une mixité sociale notamment en favorisant l'accueil de jeunes ménages en constitution.

Axe 3 : Satisfaire les besoins des Theuvilloises et Theuvillois

1. Poursuivre la politique de développement des équipements

La commune de Theuville est dotée d'un pôle de services pour ses habitants et ceux des communes voisines (pour le scolaire). Le projet de territoire visera à maintenir les services existants, à prévoir leurs évolutions ainsi que la création de nouvelles structures si besoin. Les objectifs recherchés sont de :

- Maintenir et améliorer le niveau d'équipements publics (et leurs capacités d'évolution) afin de répondre aux besoins des habitants actuels et à venir.
- Valoriser les espaces publics et l'offre d'espaces verts.
- Encourager la végétalisation et la qualité paysagère des espaces publics.

2. Anticiper sur l'évolution de certaines activités locales

Theuville fait état d'activités génératrices de développement local (artisans, services et un commerce de proximité). Certains d'entre eux présentent des difficultés fonctionnels ou des besoins dans leur perspective de développement. Ainsi, le PLU tend à améliorer les conditions d'exploitation ou de développement des activités locales.

3. Asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement des secteurs d'activités économiques

Cet objectif vise à assurer la pérennité des activités économiques existantes dans les tissus urbanisés pour maintenir voir développer l'emploi sur commune. S'il n'est pas entrevu de développer des secteurs pour l'accueil de nouvelles entreprises (les zones d'activités relevant de la compétence de Chartres Métropole), il apparaît que les sites existants puissent se développer ou être réappropriés par de nouvelles activités économiques.

Par ailleurs, il est attendu de permettre la mixité fonctionnelle des secteurs à dominante d'habitat en autorisant l'implantation d'activités non-émettrices de nuisances.

4. Prendre en compte les ICPE

La commune comptabilise deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Si l'ICPE « Porc Beauce » est éloignée de toute construction, limitant l'exposition aux risques des biens et des personnes, les silos agricoles situés au niveau de la gare font état de périmètres d'exposition aux risques.

5. Améliorer l'intégration du lotissement avec le bourg

Le dernier quartier réalisé (lotissement le Colombier) est une extension urbaine imaginée dans le précédent PLU. Il s'avère que la perméabilité de ce lieu de vie au regard du reste du bourg reste à améliorer. En ce sens, il est attendu qu'à travers la mutation de l'ancienne école maternelle, le lotissement bénéficie d'une meilleure « visibilité » et « intégration » au reste du bourg.

6. Sécuriser la traversée de certains espaces bâtis

La Route Départementale RD 29 affiche un trafic routier de plus de 2800 véhicules journaliers. Cette route, qui permet de relier localement l'agglomération chartraine aux Villages Vovéens, traverse les hameaux de Vovette, Pézy et Nicorbin. L'amélioration du cadre de vie des habitants passe ainsi par l'aménagement et la sécurisation de la traversée de ces hameaux. Il est donc attendu la mise en place de systèmes visant à renforcer la sécurité au droit de la RD 29.

7. Garantir le maintien des passages à niveau

Bien que la gestion de l'infrastructure ferroviaire ne soit pas de la compétence de la municipalité, cette dernière affiche, dans son projet, sa volonté de maintenir à tout prix les deux passages à niveaux situés sur la frange ouest du bourg. En effet, leur suppression scinderait le bourg et plus largement le territoire communal, gageant de la sorte l'accès aux équipements et aux espaces de vies communs des habitants. De plus, la suppression d'un des passages à niveau dans le bourg ne ferait qu'accroître la circulation aux abords de l'école.

8. Optimiser les circulations liées à l'activité agricole

Le questionnaire distribué aux exploitants agricoles a mis en évidence leurs difficultés rencontrées en terme de circulation des engins au sein et en périphérie du bourg et des hameaux.

Indissociable de l'objectif visant à pérenniser l'activité agricole sur le territoire, assurer de bonnes conditions de circulations agricoles demeure un point d'amélioration porté par le projet municipal.

Axe 4 : Modérer la consommation d'espace

Conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Theuville affirme un objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au cours de la période récente 2011-2021, le développement communal s'est traduit par une consommation foncière orientée vers l'urbanisation d'espaces déjà inscrits dans l'enveloppe urbaine ou en continuité immédiate de celle-ci. Cette consommation foncière était pour rappel de 35 126m² selon le Portail de l'artificialisation des sols.

Cette dynamique maîtrisée constitue un point de référence pour le projet communal à venir.

S'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière, le présent projet communal retient un principe de réduction de la consommation foncière pour les années à venir. À ce titre, le PADD fixe un objectif de consommation d'espaces naturels et agricoles de 17 560m² à l'horizon de dix ans correspondant principalement au projet d'extension du bourg.

Le PADD privilégie ainsi la limitation de l'extension urbaine au profit du renouvellement urbain, de l'optimisation des espaces déjà urbanisés et de la mobilisation raisonnée des capacités foncières existantes. Il vise à répondre aux besoins en logements, en équipements et en activités sans porter atteinte de manière excessive aux espaces agricoles et naturels, qui constituent un patrimoine paysager, écologique et économique majeur du territoire communal.

Légende

AXE 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE THEUVILLE

-  Protéger les espaces boisés
-  Garantir la pérennité des jardins et ouches dans les espaces bâtis
-  Assurer les continuités écologiques des réservoirs de biodiversité
-  Limiter les éléments fragmentant les continuités écologiques
-  Mettre en valeur le réseau de mares
-  Protéger les zones humides (non cartographié)
-  Préserver la ressource agricole
-  Conforter les exploitations agricoles
-  Mettre en valeur le patrimoine architectural
-  Prendre en compte les prescriptions de la Directive paysagère

AXE 2 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT RATIONNEL ET MAITRISE

-  Définir l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain
-  Optimiser les espaces bâtis par le comblement des espaces en creux
-  Mobiliser des secteurs et/ou bâtiments sujets à mutation
-  Contenir les écarts bâtis dans leur configuration actuelle
-  Aménager un secteur d'extension urbaine visant à favoriser la mixité urbaine et sociale

AXE 3 : SATISFAIRE LES BESOINS DES THEUVILLOISES ET DES THEUVILLOIS

-  Poursuivre la politique de développement des équipements
-  Anticiper sur l'évolution de certaines activités locales
-  Asseoir les conditions nécessaires au maintien et au développement des secteurs d'activités économiques
-  Prendre en compte les ICPE
-  Améliorer l'intégration du lotissement avec le bourg
-  Sécuriser la traversée de certains espaces bâtis
-  Garantir le maintien des passages à niveaux
-  Optimiser les circulations liées à l'activité agricole (non défini)

Plan : Territoire communal



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Theuville













