

Commune de
Bouglainval
Eure-et-Loir

Révision du
Plan Local d'Urbanisme



**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

3a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 8 juillet 2021
- ▶ Arrêt du projet le 23 juin 2023
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 9 janvier au 9 février 2024
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée 18 avril 2024

P H A S E :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis rue Saint-Barthélemy - 28000 Chartres
courriel : agence@enperspective-urba.com

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 18 avril 2024

approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Bouglainval

Le Maire,

SOMMAIRE

1. PRÉALABLE	2
2. ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT	4
2.1. DÉFINIR UNE ENVELOPPE URBAINE POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN	4
2.2. OPTIMISER L'ENVELOPPE BÂTIE À DES FINS MAJORITAIREMENT RÉSIDENTIELLES.....	4
2.3. AMÉNAGER UN SECTEUR D'EXTENSION VISANT À FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE.	5
2.4. ENGAGER LA MUTATION DU SECTEUR AU DROIT DE LA RUE DE MAINTENON	5
2.5. ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE VILLAGE	5
2.6. ENCADRER L'URBANISATION DES ÉCARTS BÂTIS	5
2.7. AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS AGRICOLES.....	6
2.8. MODÉRER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE.	6
3. ASSEOIR LES CONDITIONS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL	7
3.1. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET CONFORTER LES SIÈGES D'EXPLOITATION AGRICOLES	7
3.2. PÉRENNISER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	7
3.3. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT LOCAL	7
4. GARANTIR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE	8
4.1. MAINTENIR LE RUISSEAU DE VACHERESSE	8
4.2. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MARES	8
4.3. PRÉSERVER LE CONTINUUM ÉCOLOGIQUE DE LA-TRAME ARBORÉE	8
4.4. PROTÉGER LES LISIÈRES DES MASSIFS BOISÉS.....	8
4.5. PRÉSERVER LES FONDS DE JARDINS	8
4.6. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS OUVERTS.....	9
4.7. ACCOMPAGNER LES PROJETS DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE.....	9
5. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE	10
5.1. CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX.	10
5.2. PRENDRE EN COMPTE LES PRESCRIPTIONS DE LA DIRECTIVE PAYSAGÈRE SUR LA CATHÉDRALE ND DE CHARTRES.....	10
5.3. FAIRE ÉVOLUER LA SERVITUDE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE	10
5.4. MAINTENIR LES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES SUR LE VILLAGE ET LES HAMEAUX	10
5.5. RECONNAÎTRE LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX DE QUALITÉ DANS TOUT PROJET D'AMÉNAGEMENT.....	11
6. ASSURER ET SÉCURISER LA MOBILITÉ ET LA DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE	11
6.1. AMÉLIORER LES LIAISONS ENTRE LE VILLAGE ET LES HAMEAUX	11
6.2. SÉCURISER LES ENTRÉES DE VILLAGE ET DES HAMEAUX.....	11
6.3. PROMOUVOIR LA DÉCOUVERTE DE L'AQUEDUC : LE CANAL LOUIS XIV.....	11
7. MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	12

1. PRÉALABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit 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.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, 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. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

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

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) visent à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme

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

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation

culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Bouglainval consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

2. ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT

Selon les données de l'INSEE, la population de Bouglainval comptabilise officiellement 761 habitants en 2023 (Les populations légales millésimées 2020 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023) contre 753 habitants en 2008.

Dans son précédent Plan Local d'Urbanisme, les projections démographiques entrevues prévoyaient que la commune comptabiliserait environ 1000 habitants suivant une croissance moyenne annuelle estimée à +1.40%/an. En l'occurrence, cet objectif n'a pas été atteint puisque depuis 2008, la croissance moyenne annuelle constatée sur Bouglainval reste inférieure à 0.5%. De surcroît, durant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la croissance démographique a été négative (-0.9%) durant la période intercensitaire 1999-2008.

Cette faible croissance résulte d'un solde migratoire négatif malgré un solde naturel largement positif.

Désormais, le projet d'aménagement porté par la révision du PLU cherche à proposer un développement adapté aux justes besoins de la collectivité. Ce principe d'aménagement tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles et ce conformément aux dispositions nationales mais également communautaires, c'est-à-dire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres Métropole.

2.1. DÉFINIR UNE ENVELOPPE URBAINE POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

Le parti d'aménagement entrevu oriente le développement urbain sur l'espace aggloméré existant et plus spécifiquement sur le village 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.

2.2. OPTIMISER L'ENVELOPPE BÂTIE À DES FINS MAJORITAIREMENT RÉSIDENTIELLES

Il existe au sein du village quelques opportunités foncières susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Ces espaces dit « en creux » ont pour certains déjà fait l'objet de divisions foncières, voir même d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) et sont promus à une urbanisation certaine.

D'autres espaces 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 des terrains anciennement dévolus à l'activité agricole (hangars) 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 du village pour limiter toute forme de consommation superflue d'espace. Cependant, cette reconnaissance et l'inscription de ces terrains en zone urbaine ne garantit pas leur urbanisation 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.

2.3. AMÉNAGER UN SECTEUR D'EXTENSION VISANT À FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE.

Sans pour autant reprendre l'intégralité de l'emprise dévolue à l'urbanisation du précédent Plan Local d'Urbanisme, le parti d'aménagement retient pour partie la zone à urbaniser sise Rue des Tirailleurs. L'idée force est d'aménager ce secteur pour une trentaine de constructions.

Eu égard à sa localisation sur la frange nord-ouest du village, ce secteur à urbaniser, dans son fonctionnement, proposera une desserte traversante (rue des Tirailleurs / rue de la Ribotière) limitant ainsi toute forme d'enclavement, facilitant par la même la greffe urbaine au reste du village.

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

La réalisation de ce nouveau quartier permettra, également, de faire « écho » au quartier pavillonnaire de la rue de la Ribotière, tout en déclinant une nouvelle offre résidentielle sur la commune.

Il est à noter l'abandon de la zone à urbaniser de la rue du Chemin vert située au cœur du village et prévue dans l'ancien PLU. En effet, l'absence de projet probant, la dureté du foncier et la volonté de la part des propriétaires de ne pas voir de nouvelles constructions sur ce secteur, amènent la municipalité à ménager toute forme de constructibilité sur ces terrains.

2.4. ENGAGER LA MUTATION DU SECTEUR AU DROIT DE LA RUE DE MAINTENON

En complément de l'opération réalisée dans l'ancien corps de ferme à l'entrée Est du village (rue de Maintenon), il est entevu de faire évoluer l'ensemble bâti (grange) vers une destination résidentielle. En effet, ces bâtiments méritent une mutation vers une destination résidentielle. Le principe d'aménagement visera à préserver les volumes et les caractéristiques des bâtiments les plus emblématiques, la préservation et la mise en valeur des boisements et de la mare périphériques.

2.5. ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE VILLAGE

La présente révision de PLU, comparativement au précédent document d'urbanisme, cherche à intensifier le développement essentiellement sur le village. En effet, dans le PLU antérieur, avait été envisagé la mise en œuvre de zones à urbaniser sur le hameau de Théléville et sur la frange Est du domaine du Grand Gland.

Considérant les politiques nationales et communautaires promouvant la limitation de la consommation de l'espace, mais également la volonté municipale d'orienter le développement sur le village, ces zones à urbaniser non pas été reconduites dans cette révision de PLU.

De surcroit, il est apparu que la zone à urbaniser sur Théléville était disproportionnée au regard de la configuration et de l'importance du hameau. Pour le domaine du Grand Gland, l'objectif attendu par la municipalité est de préserver la dimension paysagère et environnementale de ce lotissement situé dans un écrin boisé.

2.6. ENCADRER L'URBANISATION DES ÉCARTS BÂTIS

Le territoire de Bouglainval se singularise par une absence quasi-totale de mitage. Seules quelques rares constructions se distinguent sur les franges de l'enveloppe bâtie du village. Il est attendu de limiter toute forme de développement de ces rares écarts bâtis.

2.7. AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BÂTIMENTS AGRICOLES

La majorité des corps de fermes se localisent au sein des espaces bâtis. En ce sens, la révision du PLU maintient leur inscription en zone urbaine. En ce sens, les bâtiments liés à l'activité agricole pourront évoluer et donc changer d'usage.

2.8. MODÉRER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE.

Comme évoqué en préalable, Bouglainval a vu sa population augmenter de manière relativement anecdotique (+8 habitants entre 2009 et 2020).

Les projections de croissance doivent être entrevues à travers les besoins liés au desserrement des ménages (estimation d'une diminution de 0.15 pers./ménage), de l'optimisation des espaces en creux et de la mise en œuvre d'une zone à urbaniser au regard d'une croissance démographique et résidentielle tangible.

Considérant la faible part des logements vacants dans la structure du parc immobilier (marché tendu), les opportunités identifiées (espaces en creux, secteur d'extension urbaine), c'est un volume théorique d'une soixantaine de logements qui peuvent être imaginés. Cette estimation est à relativiser considérant que plus de la moitié de ce volume est issue de la récupération d'espaces en creux ou d'éventuelles mutations pouvant être impactées par des phénomènes de rétention foncière.

A 10 ans, dans sa dimension maximale, la population de Bouglainval devrait avoisiner 865 habitants, suivant une croissance moyenne annuelle estimée à 1,2%/an, soit 10 habitants supplémentaires par an.

Dans l'hypothèse où une partie (40%) des espaces en creux ne ferait pas l'objet de constructions durant la durée d'application du PLU, la croissance démographique sera donc moindre et pourrait avoisiner les +0.8%/an.

Synthèse du potentiel résidentiel :

- Mobilisation logements vacants : **nulle**
- Espaces en creux et mutation en zones urbaines : **39 logements théoriques**
- Zone à urbaniser : **30 logements**
- Besoins liés au desserrement des ménages : **22 logements**

3. ASSEOIR LES CONDITIONS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL

En matière d'occupation des sols, Bouglainval est une commune où l'activité agricole demeure omniprésente. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sites d'exploitation agricole, mais également des silos, qui au-delà de l'aspect strictement économique, permet le façonnage et l'entretien du paysage local.

Au-delà de la dimension agricole, le tissu économique local est assez peu développé, pour preuve la faiblesse de l'indicateur de concentration d'emploi, puisque sur Bouglainval, il existe statistiquement 1,3 emploi pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Néanmoins, s'il n'existe aucun commerce de proximité sur la commune, nombre d'artisans ou de prestataires de services ont leur siège sur Bouglainval.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à maintenir et à développer l'ensemble du tissu économique local.

3.1. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET CONFORTER LES SIÈGES D'EXPLOITATION AGRICOLES

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.

3.2. PÉRENNISER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les silos agricoles revêtant un caractère industriel, il est proposé de les distinguer à travers un zonage spécifique dans le PLU.

Parallèlement, la zone 1AUx (à vocation d'activités) du précédent PLU fait état d'une occupation partielle. Ainsi, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'aspire pas à projeter de nouveaux secteurs dédiés à l'installation d'activités économiques, considérant d'une part que ces derniers sont généralement vecteurs de consommation d'espace et, d'autre part, que les zones d'activités économiques relèvent de la compétence de Chartres Métropole.

3.3. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille (artisanales, commerces de proximité, offre touristique, services à la personne...) se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

De plus, pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes ou insuffisamment desservies par les communications numériques.

4. GARANTIR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE

Si l'essentiel du territoire communal est occupé par l'activité agricole, Bouglainval fait état d'espaces d'intérêt écologique. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

4.1. MAINTENIR LE RUISSEAU DE VACHERESSE

Le ruisseau de Vacheresse demeure l'élément constitutif de la Trame Bleue sur Bouglainval. Dès lors, la municipalité souhaite prendre en compte ce corridor alluvial. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état du ruisseau et plus largement de la vallée des Larris-Tronchet.

L'idée force est de protéger ce réservoir de biodiversité à travers la mise en œuvre d'une politique d'aménagement respectueuse de la qualité environnementale de ce site, et ce même dans le village que le ruisseau traverse.

4.2. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MARES

Les mares seront gérées de manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter la qualité et la fragilité de la ressource hydrographique et des milieux qui lui sont associés.

4.3. PRÉSERVER LE CONTINUUM ÉCOLOGIQUE DE LA-TRAME ARBORÉE

Qu'il s'agisse du Bois de Néron, du Bois des Larris, du Tronchet et de l'aqueduc des terrasses de Maintenon, les boisements occupent une place importante dans l'occupation du territoire. Ils 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.

4.4. PROTÉGER LES LISIÈRES DES MASSIFS BOISÉS

Dans le prolongement de l'objectif précédent, il est attendu de protéger les lisières des massifs boisés les plus conséquents sur le territoire communal, mais également la frange Est du domaine du Grand Gland dont la dimension boisée est avérée. En effet, ces lisières permettent d'éviter les interactions directes entre l'urbanisation ou toute forme de construction liée à la pratique agricole et les boisements.

4.5. PRÉSERVER LES FONDS DE JARDINS

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Certains jardins constituent en effet en partie intérieure de certains îlots, comme sur les limites de l'espace aggloméré, des espaces de respiration et des espaces tampon 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 outrancière. L'idée force de cette démarche est de conserver la morphologie existante de l'enveloppe urbaine composée de bâti et d'espaces de jardins.

4.6. PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS OUVERTS

Quelques milieux ouverts sont présents sur la commune. Généralement situés sur les franges de la vallée des Larris-Tronchet, ces espaces participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation), et de préserver l'ouverture, au sens naturel, de ces espaces.

4.7. 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 facilitera 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).

5. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

La dimension intimiste de Bouglainval, singularisée par sa localisation entre deux axes routiers d'importance (Chartres-Dreux et Chartres-Maintenon), fait que la commune bénéficie d'un cadre de vie agréable à une encablure de Chartres et de Maintenon. Ainsi pour faire perdurer cette qualité de vie à ses habitants, la municipalité souhaite poursuivre certaines actions en matière d'équipements et de patrimoine (paysager et architectural).

5.1. CONFORTER ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX.

Bouglainval dispose de plusieurs équipements communaux qui participent au cadre de vie de ses habitants. Il s'agit notamment des équipements sportifs au nord du village et du pôle mairie – école-atelier municipal.

Si c'est avant tout sur le plan qualitatif que la municipalité souhaite poursuivre sa politique de gestion des équipements et des espaces publics, il est attendu d'étendre le pôle d'équipements aux abords de la mairie par la réalisation d'un lieu ouvert de rencontre et de convivialité.

5.2. PRENDRE EN COMPTE LES PRESCRIPTIONS DE LA DIRECTIVE PAYSAGÈRE SUR LA CATHÉDRALE ND DE CHARTRES.

Bien que située hors du territoire communal, la cathédrale Notre-Dame doit être considérée comme une plus-value locale. En effet, la Directive paysagère formalise des cônes de vues sur le monument. Le canal Louis XIV, au regard de sa topographie, aveugle ces perspectives visuelles depuis le village. Néanmoins, les terrains impactés par ces cônes de vues feront l'objet de mesures réglementaires qui viseront à garantir une insertion respectueuse d'éventuelles constructions agricoles.

5.3. FAIRE ÉVOLUER LA SERVITUDE DE PROTECTION DU MONUMENT HISTORIQUE

Le château de Bouglainval, situé sur les hauteurs du village, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques. Sans remettre en cause l'importance de cette servitude d'utilité publique, la municipalité de Bouglainval a sollicité les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Eure-et-Loir pour ajuster le périmètre de protection du monument au regard de son réel « champ de visibilité », considérant que ledit périmètre couvre la totalité du village mais que les perspectives sur l'édifice est variable compte-tenu de la topographie.

5.4. MAINTENIR LES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES SUR LE VILLAGE ET LES HAMEAUX

L'objectif attendu à travers cette orientation est de préserver les silhouettes tant du village que des hameaux du Domaine du Grand Gland et de Théléville. En effet, les variations topographiques permettent de bénéficier de perspectives lointaines sur ces espaces bâtis.

A l'instar de ce qui avait été entrepris dans le précédent PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose des perspectives visuelles à ménager. Ces points de vues font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'objectif est de demander au porteur de projet de représenter en perspective la construction attendue depuis le point de vue.

5.5. RECONNAITRE LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX DE QUALITÉ DANS TOUT PROJET D'AMÉNAGEMENT

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Bouglainval sa singularité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être préservé (anciens corps de fermes, fronts de rues, murs...). Une attention particulière pourra être attendue lors de l'implantation de nouvelles constructions pour que ces dernières respectent l'organisation générale des formes urbaines (implantation, gabarit, hauteur...).

6. ASSURER ET SÉCURISER LA MOBILITÉ ET LA DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE

À travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Bouglainval vise à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ». Dans la continuité des orientations déclinées dans le Plan Vert de Chartres Métropole, les objectifs de cette révision de PLU poursuivent la démarche volontaire d'améliorer les déplacements.

6.1. AMÉLIORER LES LIAISONS ENTRE LE VILLAGE ET LES HAMEAUX

Il est important d'assurer un maillage de circulations douces, notamment à des fins de loisirs, reliant les espaces naturels, le centre du village, les hameaux et les équipements de la commune. En ce sens, la mise en place et le renforcement du réseau de circulations douces, dont les liaisons cyclables, s'opérera conformément à la réglementation accessibilité.

6.2. SÉCURISER LES ENTRÉES DE VILLAGE ET DES HAMEAUX

Les entrées du village et des hameaux peuvent être considérées comme les "vitrines" d'une commune. Néanmoins, le trafic automobile y est généralement soutenu et peu sécurisé, et particulièrement à Bouglainval et sa localisation entre deux axes routiers d'importance. L'amélioration du cadre de vie des habitants passe par l'aménagement et la sécurisation des entrées du village, du hameau de Théléville et du domaine du Grand Gland, particulièrement complexe pour ce dernier.

Il est donc attendu la mise en place de systèmes visant à renforcer la sécurité au droit des routes départementales :

- RD26.1 (village entrées Est et Ouest et domaine du Grand Gland)
- RD106.4 (village)
- RD136 (village et Théléville)
- RD327 (Théléville)

6.3. PROMOUVOIR LA DÉCOUVERTE DE L'AQUEDUC : LE CANAL LOUIS XIV

Les terrasses de l'aqueduc font l'objet d'un projet de valorisation touristique porté par une association et par Chartres Métropole. Le tracé de l'aqueduc s'inscrit dans le maillage des chemins ruraux qui permettent de relier Chartres et Maintenon. Pour favoriser la découverte de cette infrastructure, témoin de l'histoire, mais aussi du cadre environnemental que lui est associé, il est attendu la mise en œuvre d'un aménagement dédié aux circulations douces.

7. MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

À travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la municipalité de Bouglainval entend contenir le développement de l'urbanisation.

Ainsi, elle entend lutter contre l'étalement urbain par :

- Une projection démographique modérée et réaliste pour les 10 prochaines années. Dans ses perspectives démographiques théoriques maximales, la population devrait croître de +1.1% durant la prochaine décennie (+0.8% en prenant en considération les phénomènes de rétention foncière). De surcroît, cette perspective démographique sera à relativiser au regard de la temporalité d'aménagement de la zone à urbaniser.
- La volonté d'optimiser et d'occuper prioritairement les « espaces en creux » et secteurs sujets à mutation, tout en ménageant les secteurs présentant une sensibilité environnementale (jardins, ouches, boisements). En ce sens, plus de 50% des surfaces allouées au développement urbain sont des terrains agrégés à l'espace aggloméré du village.
- Le respect, dans un rapport de compatibilité, des orientations du SCoT de Chartres Métropole en matière de densité (20 logements à l'hectare) pour l'aménagement de la future zone à urbaniser, pour limiter la consommation foncière et les coûts d'infrastructure.
- Le prélèvement sur les espaces agricoles sera limité au strict nécessaire pour le développement urbain de la commune souhaité durant la prochaine décennie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables porte sur la prochaine décennie sur une superficie globale d'environ **5.9 hectares**, dont **2.9 hectares** d'espaces libre ou en renouvellement au sein de la zone urbaine. 3 hectares d'espaces agricoles sont ainsi dédiés à l'extension urbaine du village.

Le déclassement de **38 hectares** de terrains jusqu'alors inscrits en zone urbaine (Théleville, Domaine du Grand Gland, Bois des Corbières) ou en zone à urbaniser (dans le centre village, à Théleville, Domaine du Grand Gland, Bois des Corbières) au profit de la zone naturelle (N) ou agricole (A).

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bouglainval

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Orientations générales



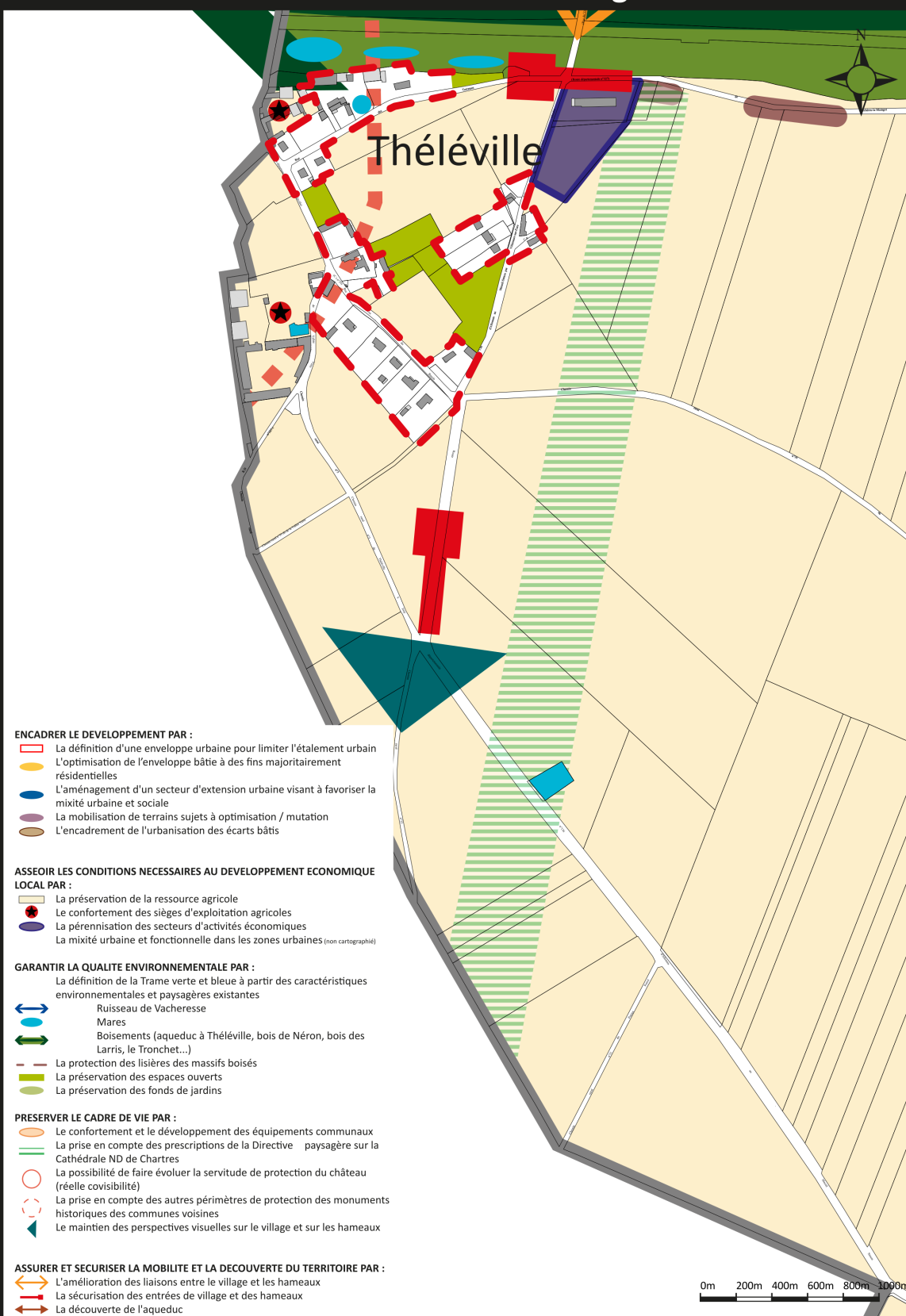
Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bouglainval

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Orientations générales



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bouglainval

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Orientations générales



Révision du Plan Local d'Urbanisme de Bouglainval

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Orientations générales

