



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Boullay-les-Deux-Eglises

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :

15 décembre 2017

Enquête publique :

Du 11 septembre 2018 au 11
octobre 2018

Approuvé le :

08 février 2019

Mairie du Boullay-les-Deux-Eglises
3 rue du Ménillet
28170 Le Boullay-les-Deux-Eglises
Tel: 02 37 38 30 61
mairie.boullaydeuxeglises@orange.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Avant propos

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

D'après l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, il définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

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

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

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

« 1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

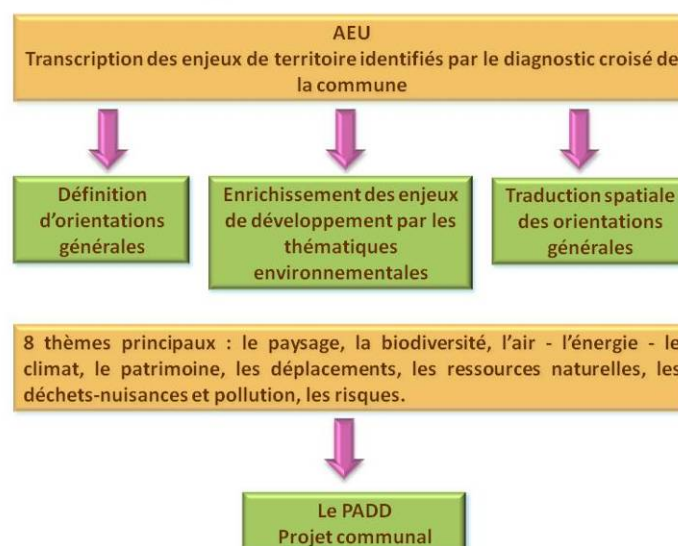
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

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

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

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

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



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

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de la révision d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration du PLU pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

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

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

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

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

- *Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;*
- *Axe 2 : Maîtriser le développement urbain et la croissance démographique de la commune ;*
- *Axe 3 : Soutenir l'économie locale ;*
- *Axe 4 : Rechercher un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.*

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

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

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

Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers

Constats

Le Boullay-les-Deux-Eglises se trouve à la limite de l'entité paysagère du Thymerais, qui est un espace de transition entre les bocages normands au Nord-Ouest et la Beauce à l'Est. La proximité avec la Beauce est très prégnante sur le territoire, en raison de paysages qui correspondent en très grande majorité à des espaces agricoles ouverts, en particulier à l'Est et dans le centre. Néanmoins, à mesure que l'on progresse vers l'Ouest, la présence de boisements se renforce, rappelant l'appartenance de la commune au Thymerais et la transition vers la Normandie et le Perche. Ces coteaux boisés du Ménillet, associés au Bois de Marville côté Sud, constituent ainsi des continuités végétales.

Le long de ces espaces boisés s'étend un secteur de vallées sèches. Celles-ci traversent le territoire du Sud vers le Nord, depuis les communes de Tremblay-les-Villages et Saint-Sauveur-Marville en direction des communes de Saulnières et de Crécy-Couvé, sur lesquelles elles rejoignent la vallée de la Blaise. Ces vallées sèches constituent des talwegs récoltant les eaux de ruissellement en cas de précipitations importantes. Se succèdent ainsi des secteurs plus humides que le reste du territoire communal, constituant là aussi des continuités écologiques.

Objectifs	Orientations
Protéger les espaces naturels	Protéger les continuités écologiques végétales qui existent entre les différents espaces boisés du territoire, au niveau des coteaux du Ménillet, le bois de Marville et le bois de la Fontenelle (en utilisant le classement en Espace Boisé Classé ou au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme). Protéger les continuités écologiques liées à la présence de l'eau au niveau des vallées du Ménillet et du Boullay.
Préserver le patrimoine naturel aquatique	Assurer la protection des mares situées au niveau des espaces construits (village du Boullay, de Mondétour et hameau de Paincuit). Celles-ci apportent une plus-value aux paysages bâtis et constituent des zones de refuge pour une certaine biodiversité.
Préserver les paysages du territoire	Préserver les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement de l'urbanisation.

Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers

Orientations d'aménagement

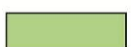
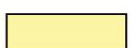
- Protéger les espaces naturels

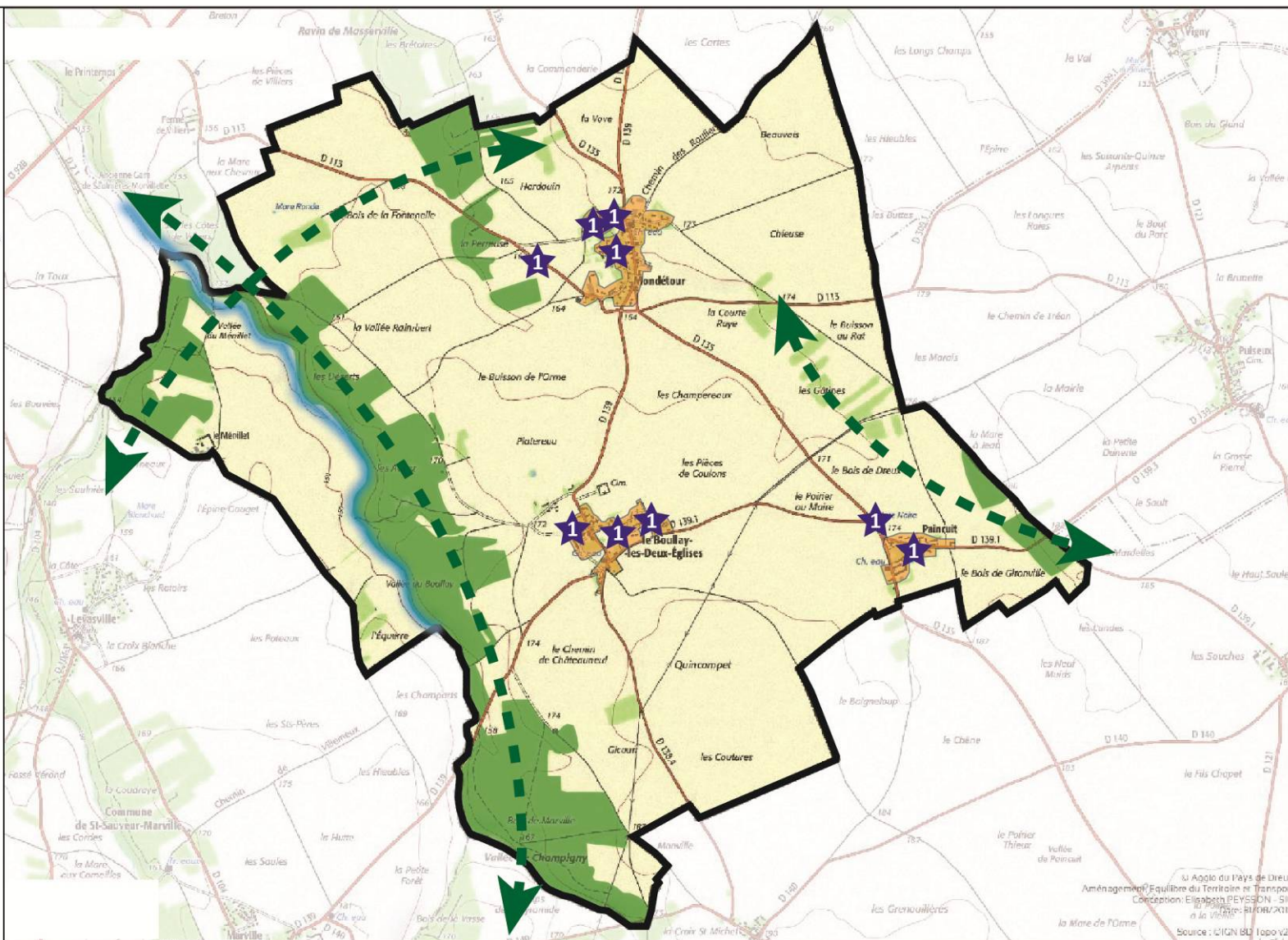
-  Protéger les continuités écologiques végétales
-  Protéger les continuités écologiques liées à l'eau
-  Préserver les espaces boisés

- Préserver le patrimoine naturel aquatique

-  Protéger les mares
- 1 Nombre de mares en présence

- Préserver les paysages du territoire

-  Espace bâti
-  Espace boisé
-  Espace agricole (champs cultivés ouverts)



Axe 2 : Maîtriser le développement urbain et la croissance démographique de la commune

Constats

Le territoire du Boullay-les-Deux-Eglises se compose de trois entités bâties, entre les villages du Boullay au centre, celui de Mondétour au Nord et enfin le hameau de Paincuit au Sud-Est. Ces espaces bâtis demeurent relativement restreints, rappelant le caractère rural et à dominante agricole de la commune. Durant les dernières décennies, le développement urbain de la commune s'est réalisé dans ces secteurs bâtis, et plus particulièrement à Mondétour qui constitue le village le plus important en termes de nombre d'habitations, ainsi qu'au Boullay. C'est dans ces secteurs que ce sont construites le plus d'habitations depuis quarante ans. Ces secteurs ont alors pu connaître une extension de leur tissu, en consommation d'espaces agricoles, même si celle-ci reste à relativiser puisque certaines habitations se sont aussi implantées en densification des secteurs bâtis, notamment à Mondétour.

Les secteurs nouvellement bâtis affichent des caractéristiques différentes aux secteurs plus anciens, entre une urbanisation moins dense et plus hétérogène en termes d'aspect extérieur et de formes, contre des habitats plus traditionnels et reprenant des matériaux de constructions locaux au niveau des cœurs historiques. Le village du Boullay se trouve moins marqué par ces différences entre habitats, en raison d'une absence de réel cœur bâti ancien, à la différence de Mondétour où les maisons récentes se mêlent aux constructions plus anciennes.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Contrôler la constructibilité sur la commune	Réduire la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification des secteurs bâtis. Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 100% de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la période 2005-2015, durant laquelle 0,34 hectares ont été consommés en extension du tissu bâti pour la construction d'habitations.
Protéger le patrimoine architectural et historique	Préserver les éléments du patrimoine historique. Sauvegarder l'architecture traditionnelle locale présente au niveau des cœurs de Mondétour et de Paincuit, ainsi qu'autour de l'église du Boullay.
Mettre en avant le caractère agricole du territoire	Respecter l'enveloppe bâtie des sites agricoles et leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.

Axe 2 : Maîtriser le développement urbain et la croissance démographique de la commune

Orientations d'aménagement

- Contrôler la constructibilité sur la commune



Densifier les tissus bâtis pour limiter la consommation d'espaces

- Protéger le patrimoine architectural et historique



Préserver les éléments du patrimoine historique



Sauvegarder l'architecture traditionnelle locale

- Mettre en avant le caractère agricole du territoire

Faire en sorte que le développement de l'urbanisation respecte l'emprise foncière des sites agricoles



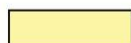
Occupation du sol



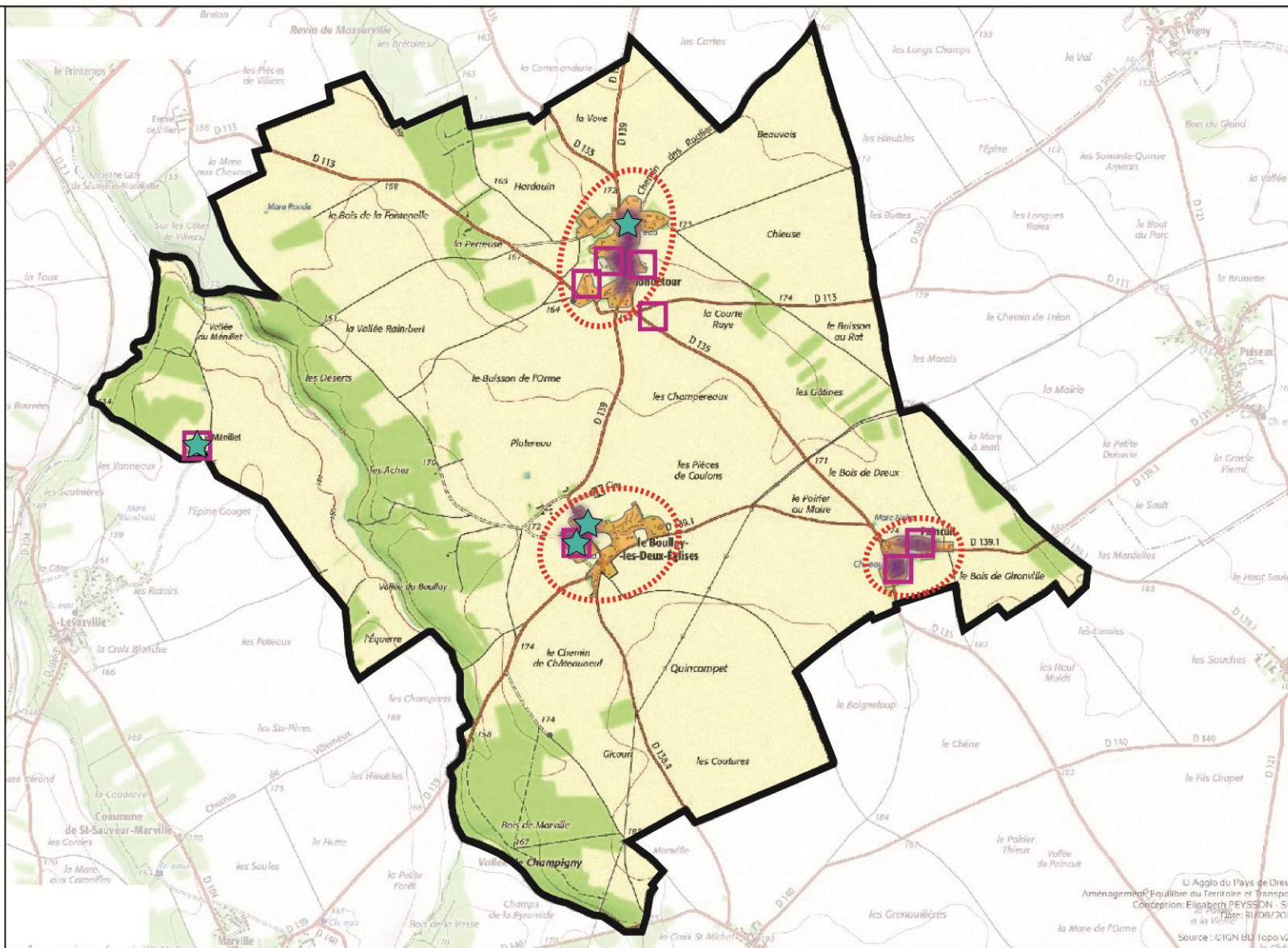
Espace bâti



Espace boisé



Espace agricole



Agglo du Pays de Dreux
Aménagement d'Equilibre du Territoire et Transport
Conception: Elise BERTHELOT - SIG
Date: 11/08/2015
Source: IGN, BD Topo V21

Axe 3 : Soutenir l'économie locale

Constats

La commune du Boullay-les-Deux-Eglises regroupe quelques petites entreprises, réparties entre les deux villages de Mondétour et du Boullay, ainsi que le hameau de Paincuit. Il n'est présent aucun commerce ou service de proximité sur la commune. Les quelques entreprises privées implantées au niveau des secteurs bâtis représentent dès lors, avec les exploitations agricoles, les seules structures économiques du territoire.

Le patrimoine historique et religieux s'inscrit en accord avec celui d'un territoire plus vaste qui est celui du Thymerais. Les principaux éléments architecturaux qui marquent la commune se trouvent au niveau du village du Boullay (Eglise Saint-Aignan, corps de ferme dans la rue de Marsigny), mais aussi à Mondétour (Chapelle Saint-Roch). Au lieu-dit du Ménillet, un grand corps de ferme tout en pierres et accompagné de douves fait quant à lui figure d'élément majeur dans le patrimoine communal. La protection de ce dernier a donc son importance pour le maintien de l'identité du Boullay-les-Deux-Eglises, commune à dominante agricole appartenant à une entité historique qu'est le Thymerais.

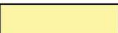
Le développement du réseau numérique est en cours à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir. La commune du Boullay-les-Deux-Eglises n'est pour autant pas concernée par l'installation de la fibre optique sur son territoire d'ici à 2022. L'amélioration de réseaux de télécommunication a pourtant un grand rôle en matière d'économie, facilitant les échanges d'informations. Il en va de même en termes d'environnement, puisque ces réseaux permettent de réduire les besoins en déplacements et donc la pollution.

Objectifs	Orientations
Assurer la pérennité des structures économiques locales	Pérenniser le fonctionnement du tissu économique, ce qui comprend : - La préservation des emprises foncières des entreprises ; - Soutenir l'agriculture qui est l'activité économique principale pratiquée sur le territoire et sauvegarder les espaces agricoles.
Protéger les éléments patrimoniaux majeurs	Protéger les éléments du patrimoine historique et rappelant l'appartenance de la commune du Boullay-les-Deux-Eglises au Thymerais.
Améliorer le niveau de service internet	Permettre une montée en débit constant du niveau de service internet pour chaque secteur bâti afin d'assurer le fonctionnement des entreprises existantes sur la commune.

Axe 3 : Soutenir l'économie locale

Orientations d'aménagement

- Assurer la pérennité des structures économiques locales

-  Préserver les emprises foncières des entreprises
-  Soutenir l'agriculture et sauvegarder les espaces liés à cette activité

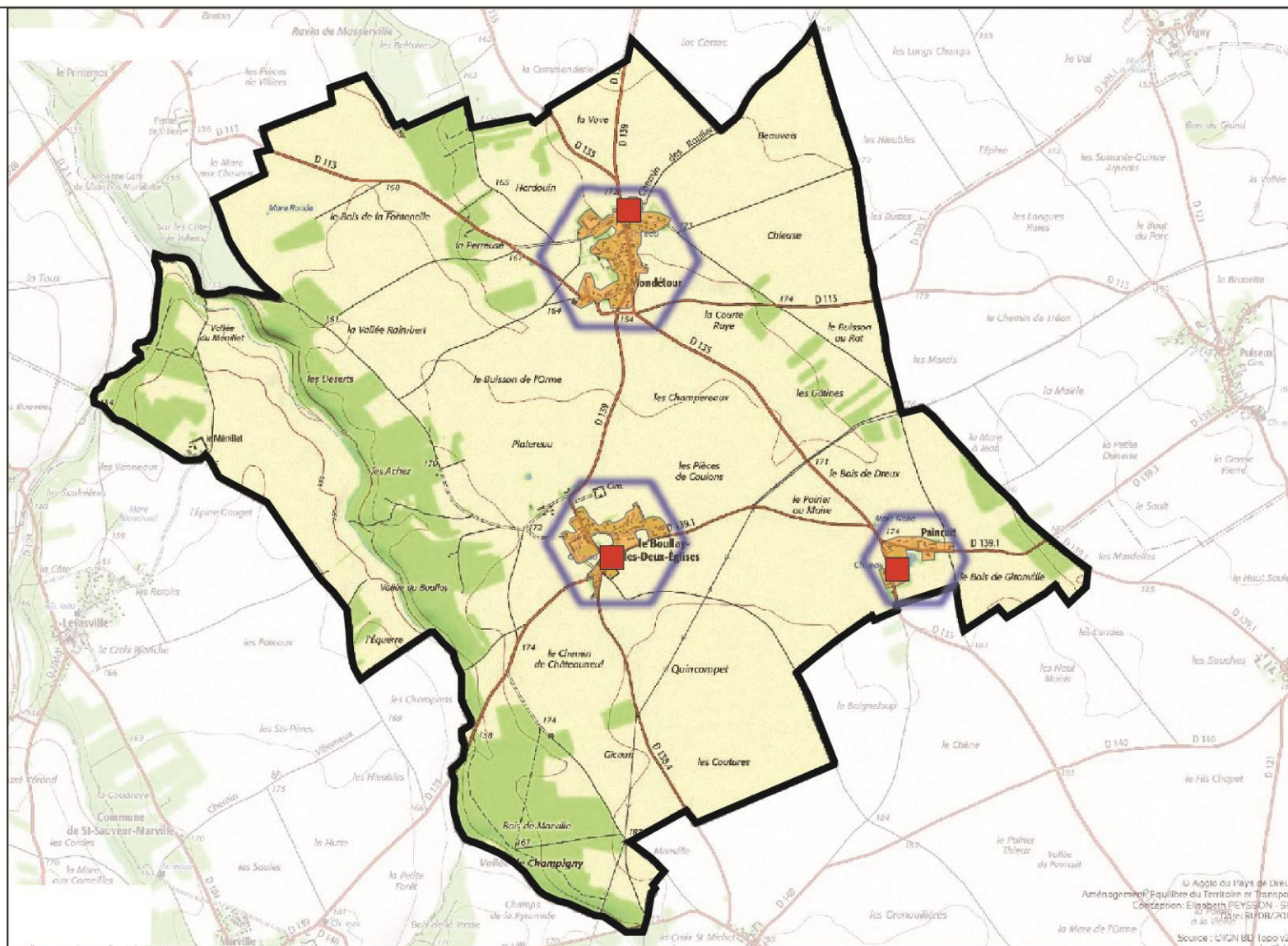
- Améliorer le niveau de service internet



Permettre une montée en débit constant pour assurer le fonctionnement des entreprises

Occupation du sol

-  Espace bâti
-  Espace boisé
-  Espace agricole



U Agglo du Pays de Dreux
Aménagement d'Equilibre du Territoire et Transport
Conception: Elisabeth PEYSSON - SIG
Mars 2015
Source : IGN BD Topo v21

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

Constats

Le Boullay-les-Deux-Eglises n'est concernée que par un réseau routier local et se situe à l'écart des grandes infrastructures routières proches que sont la RD 928 et la RN 154. Les secteurs d'habitations sont ainsi préservés des nuisances liées au trafic routier important qui emprunte quotidiennement ces voies. Ceci peut renforcer le cadre de vie calme du territoire et peut expliquer le solde migratoire positif enregistré sur la commune depuis un certain nombre d'années. Ceci constitue un attrait pour les habitants d'autres communes qui décident de venir vivre au Boullay-les-Deux-Eglises.

Le respect du caractère rural du Boullay-les-Deux-Eglises apparaît dès lors comme un enjeu important, qui passe par le maintien des différents chemins et sentiers qui maillent la commune. Il est envisageable de penser à un renforcement des connexions douces avec les territoires voisins que sont Saulnières, Aunay-sous-Crécy, Saint-Sauveur-Marville ou encore Tremblay-les-Villages.

La réduction des déplacements est une des priorités de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II). La commune du Boullay-les-Deux-Eglises est un territoire rural sur lequel l'utilisation de l'automobile est inévitable pour toute personne désirant se rendre sur son lieu de travail ou accéder à des commerces ou services de première nécessité. L'objectif est ainsi de ne pas accroître ces besoins en déplacements, à défaut de les réduire, en recherchant une implantation des constructions nouvelles essentiellement au niveau des principaux secteurs bâtis et axes routiers de la commune.

Objectifs	Orientations
Protéger et améliorer les cheminements doux	Assurer l'existence de liaisons douces entre les espaces bâtis sur un territoire rural qui entend conserver une certaine qualité de vie et une convivialité profitable à tous. Mettre en valeur des connexions intercommunales avec les territoires voisins, entre le cœur du Thymerais et la vallée de la Blaise à l'Ouest et au Sud, et la Beauce à l'Est.
Aider au développement de modes de déplacements alternatifs	Maintenir le fonctionnement du Transport à la Demande (TAD) sur l'ensemble de la commune, pouvant permettre de répondre aux besoins de déplacements de personnes qui ne sont pas ou plus en capacité de se déplacer seules.
Réduire les besoins en déplacements	Développer l'habitat en priorité au niveau des secteurs bâtis les mieux desservis et les plus proches de la RD 928 qui est le grand axe routier départemental le moins éloigné de la commune.

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

Orientations d'aménagement

- Aider au développement de modes de déplacements alternatifs



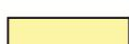
Maintenir le fonctionnement du transport à la demande (TAD) sur l'ensemble de la commune

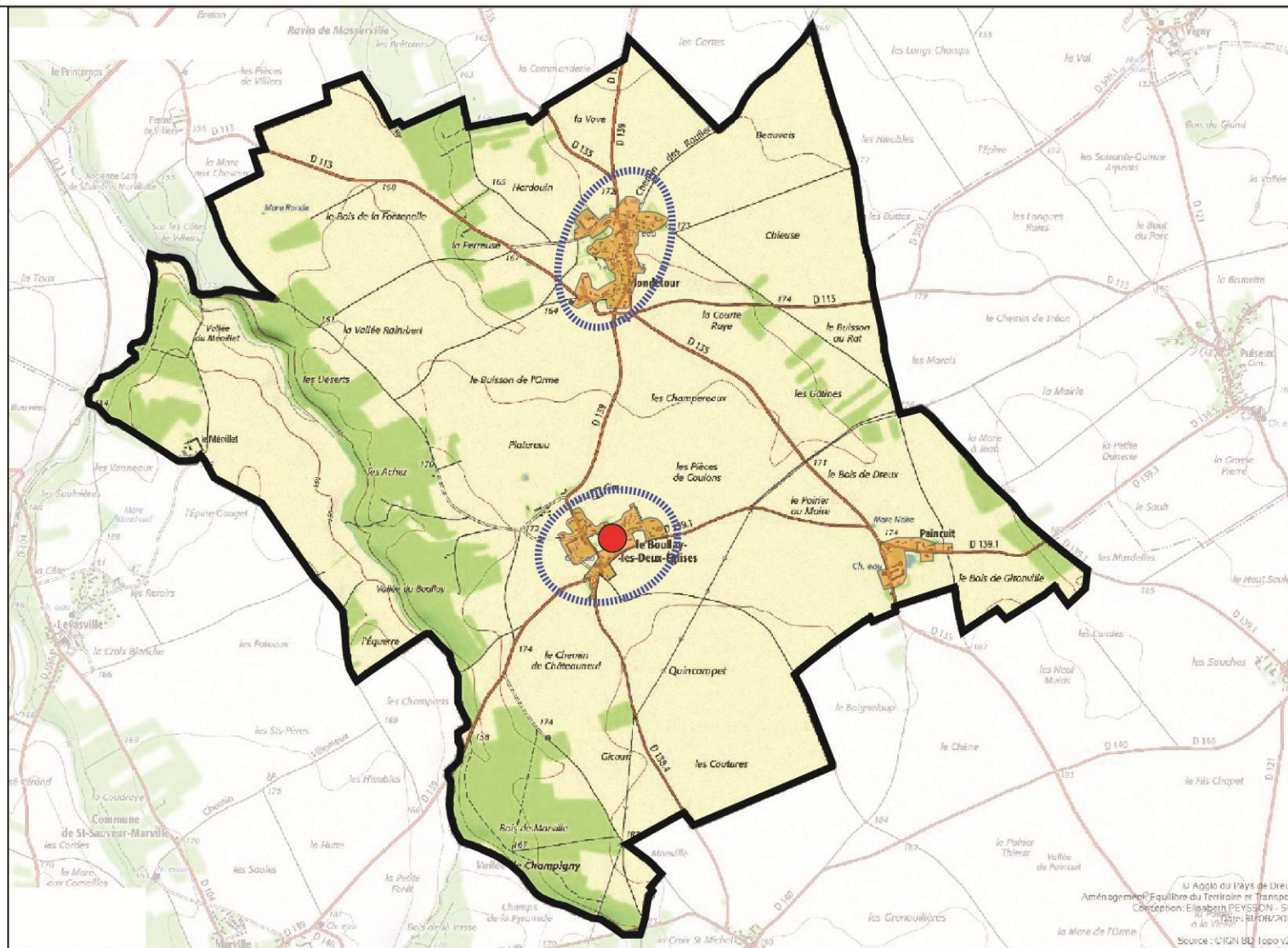
- Réduire les besoins en déplacements



Développer l'habitat en priorité dans les secteurs bâtis les mieux desservis et les plus proches de la RD 928

Occupation du sol

-  Espace bâti
-  Espace boisé
-  Espace agricole



14

- Protéger les espaces naturels
 - Protéger les continuités écologiques végétales
 - Protéger les continuités écologiques liées à l'eau
 - Préserver les espaces boisés
- Contrôler la constructibilité sur la commune
 - Densifier les tissus bâtis pour limiter la consommation d'espaces
- Protéger le patrimoine architectural et historique
 - Préserver les éléments du patrimoine historique
 - Sauvegarder l'architecture traditionnelle locale
- Mettre en avant le caractère agricole du territoire
 - Faire en sorte que le développement de l'urbanisation respecte l'emprise foncière des sites agricoles
- Assurer la pérennité des structures économiques locales
 - Préserver les emprises foncières des entreprises

