



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Boullay-les-Deux-Eglises

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



SOMMAIRE :

DISPOSITIONS GENERALES	4
I- SECTEUR EN DENSIFICATION : LA SENTE DES DEMOISELLES	5
I.a - Le choix du site	5
I.b – Enjeux	5
I.c - Localisation du site	5
I.d – Programmation.....	7
I.e - Principes de l'orientation d'aménagement.....	7

DISPOSITIONS GENERALES

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Selon l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme, elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle, en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne des secteurs identifiés au plan de zonage et qui définit les principes d'aménagement, de desserte et d'intégration des projets dans l'environnement bâti et paysager de la commune.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme indique : *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

I- SECTEUR EN DENSIFICATION : LA SENTE DES DEMOISELLES

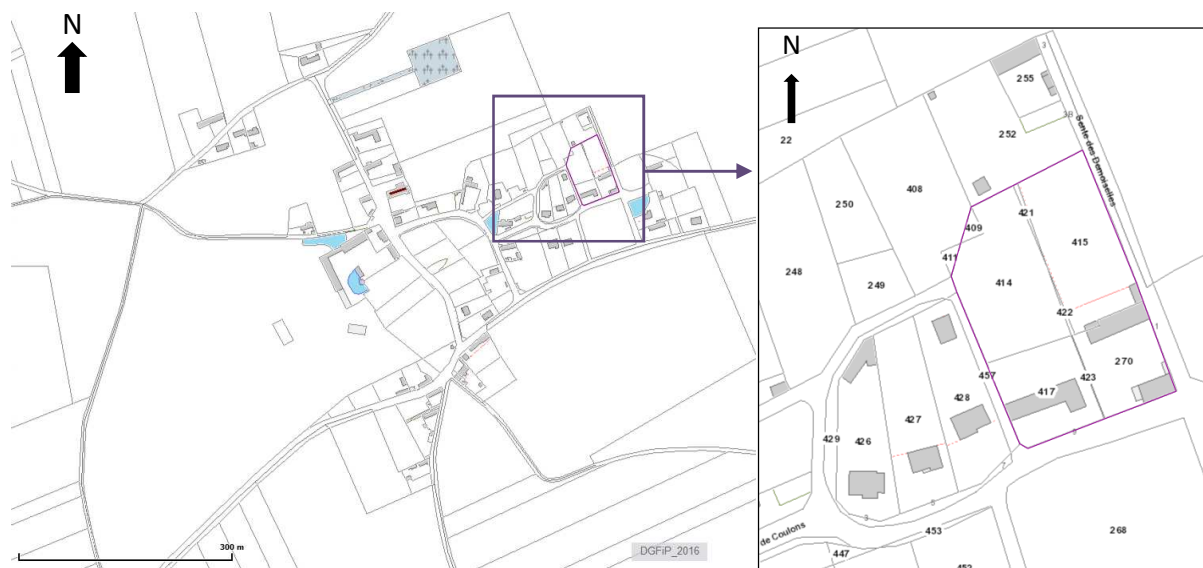
I.a - Le choix du site

Il s'agit d'un ensemble de parcelles situées à l'extrémité Nord du village dans le bourg du Boullay, actuellement desservies par rue de Coulons et la Sente des Demoiselles. Cet ensemble foncier, partiellement construit en front de rue de Coulons, est actuellement composé de jardins d'ornement qui constituent un potentiel constructif en densification du centre-bourg dans le cadre du PLU. L'accent est donc mis sur la centralité. Le projet est situé en zone UB composé d'habitat traditionnel du Thymerais-Drouais.

I.b – Enjeux

- Permettre le développement de nouvelles constructions à vocation d'habitation dans le bourg,
- Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le village et dans le paysage lointain d'openfield,
- Permettre une densification choisie et harmonieuse du bourg,
- Maintien des éléments paysagers existants, qui concourent à répondre aux enjeux précédemment cités,
- Prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques dans l'implantation des constructions.

I.c - Localisation du site



Source : cadastre DGFIP 2016, Service SIG, Agglo du Pays de Dreux, 2016.



Source : photo aérienne et couche bâtie, www.geoportail.gouv.fr, 2016

Vue depuis la Rue de Coulons et vue depuis la Sente des Demoiselles



	Zonage	Temporalité de réalisation	Parcelles concernées	Superficie	Typologie
La Sente des Demoiselles	UB	Court terme	D270, D409, D414, D415, D417, D421 et D422.	4 500 m ² dont 1160 m ² urbanisables	Secteur à vocation d'habitat



I.d – Programmation

Ce secteur doit permettre d'accueillir au moins 2 logements, de type maisons individuelles ou mitoyennes, avec une réalisation prévue à court terme.

Cette OAP répond à l'objectif fixé dans le rapport de diagnostic de maîtrise de la croissance démographique et du développement urbain de la commune afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et préserver le cadre de vie rural de la commune. L'accent est donc mis sur une densification du centre-bourg, la priorité étant donnée à la centralité.

I.e - Principes de l'orientation d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine :

Le projet s'inscrit au sein d'un environnement bâti présentant une architecture typique du Thymerais.

Le programme doit permettre d'accueillir au moins deux maisons.

Les règles d'emprise au sol des bâtiments, des distances d'implantation, des gabarits, de l'architecture et de l'insertion dans le paysage, etc. sont celles fixées pour le zonage du secteur UA en fonction de la localisation du site sur le plan de zonage.

Les clôtures devront s'implanter à l'alignement actuel ou projeté, le cas échéant. Le portail s'implantera cependant en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie.

Il sera par ailleurs possible de développer des systèmes de production d'énergies renouvelables dans les conditions énoncées dans le règlement du secteur UA.

Il sera également tenu compte d'un principe d'implantation bioclimatique des constructions.

L'accès retenu pour la desserte des nouvelles parcelles, comme celles déjà bâties, devra observer un aménagement sécurisé pour les entrées/sorties de véhicules motorisés.

Qualité de l'insertion paysagère :

Les franges de ces secteurs devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, avec des haies végétalisées composées d'essences locales sur les limites séparatives.

Les règles sont celles du règlement de la zone UA.

L'OAP vise à assurer l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager :

- Soit à alignement, en observant la même implantation que celle des constructions voisines, du style du Thymerais-Drouais, antérieures au secteur de projet et dans l'objectif de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions depuis l'openfield,
- Soit par une implantation en retrait.

Un objectif est également fixé de maintenir les arbres de haute tige présents sur le site de projet, sauf contraintes sanitaires ou raison technique liée à l'édification de la construction. Il sera replanté un spécimen pour un spécimen supprimé.

Mixité fonctionnelle et sociale :

Le programme de l'OAP vise la densification de secteurs déjà bâtis par des maisons individuelles ou mitoyennes.

L'OAP respecte une densité bâtie minimale de 11 logements/hectare sur l'ensemble du secteur pour la réalisation de constructions à vocation d'habitation, soit une production d'environ 2 logements.

La mixité fonctionnelle n'est pas rendue possible puisqu'il n'existe aucun service ni activité dans ce secteur.

Qualité environnementale et prévention des risques :

Il n'existe pas de spécificités environnementales sur les sites d'OAP. En termes de risques naturels ou technologiques, les sites ne sont pas concernés. Les règles concernant ces sujets sont celles du règlement en zone UA.

Besoins en matière de stationnement :

Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le règlement de la zone UA fixe les obligations en matière de stationnement.

Desserte par les transports en commun :

La commune est desservie par la ligne 232 qui dessert les villages du Boullay et de Mondétour, ainsi que le hameau de Paincuit. Ne circulant qu'en semaine, elle est destinée au transport des lycéens et des collégiens vers les établissements de Dreux.

En dehors de cette ligne, l'arrêt du réseau départemental Transbeauce le plus proche se situe au Boullay-Mivoye (Ligne 1 / Dreux – Chartres).

Le service de transports à la demande (TAD) de l'agglomération dessert la commune.

A l'échelle du territoire, une réflexion est engagée pour développer le covoiturage, en lien avec le passage de la RD 139, la RD 928 et la RN 154.

Desserte des terrains par les voies et réseaux :

Les sites de projet font déjà l'objet d'une desserte par les réseaux d'assainissement d'eau et d'électricité, il conviendra de s'y raccorder.

L'assainissement des eaux usées sera de type individuel comme cela est le cas sur l'ensemble de la commune.