



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Boullay-Thierry

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :

04 juillet 2013

Enquête publique :

Du 07 novembre au 07 décembre 2013

Approuvé le :

20 février 2014



Mairie du Boullay-Thierry
2 rue du Vieux-Puits
28210 Le Boullay-Thierry
Tel: 02 37 38 32 71
mairie.boullaythierry@wanadoo.fr

Avant propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'urbanisme.

D'après l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il « 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 PADD arrête 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 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 l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement devant être en totale cohérence avec ce dernier, eux, le sont.

De même, la réalisation du PADD suivant de 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 L123-1 du Code de l'Urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1. *L'équilibre entre :*

- *« Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- *L'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,*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

2. 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

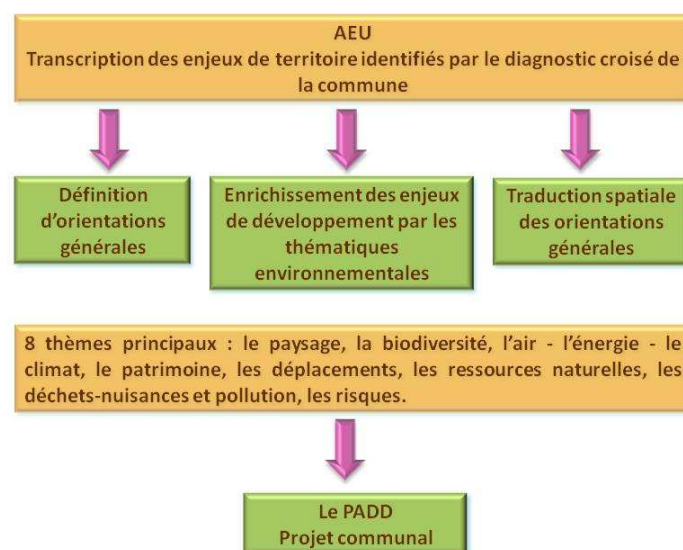
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

a) 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 (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, Dreux agglomération.

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 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 du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques, 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.

Lors de cette phase de définition du PADD, le Boullay-Thierry a mis en place plusieurs réunions de concertation des acteurs du territoire. En effet, il a été programmé une réunion publique de présentation du projet de PADD, au cours de laquelle les participants ont pu prendre conscience des enjeux du territoire et de l'orientation des choix de développement définis par la commune. Une réunion avec les personnes publiques associées a également été réalisée.

b) Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Lors de la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire du Boullay-Thierry, il a été défini cinq grands axes qui fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles,
- Axe 2 : Assurer un développement harmonieux du territoire tout en tenant compte du cadre bâti remarquable,
- Axe 3 : Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat,
- Axe 4 : Développer l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire,
- Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements.

Ces cinq 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, 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 cinq 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 Le Boullay-Thierry,
3. Matérialisation des objectifs sur le territoire par une carte de synthèse.

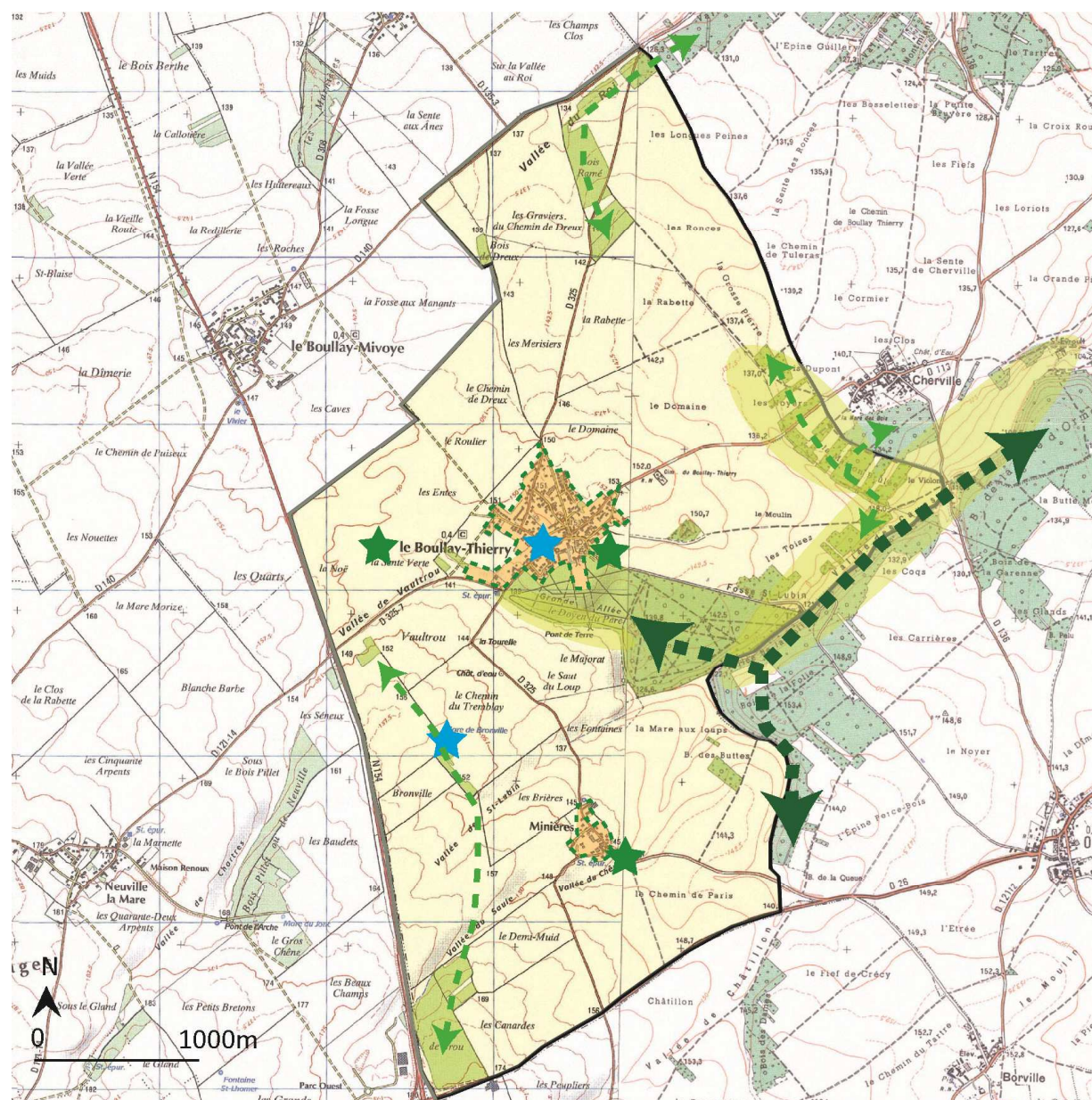
Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, paysagers et agricoles

Constats

Le Boullay-Thierry se situe sur le plateau Sud de l'agglomération drouaise, à la frontière entre les paysages du Thymerais-Drouais et de la Beauce. Le territoire est constitué de plusieurs vallées sèches boisées qui marquent le paysage d'étendues agricoles par leurs vallonnements et leurs espaces naturels. Bien que n'ayant plus d'habitat classé comme remarquable, Le Boullay-Thierry possède une faune et une flore qui constituent la diversité patrimoniale de nos régions. Cette diversité d'habitats et d'espèces caractérisée par les boisements, les mares et les vallées sèches forment la trame verte et bleue du territoire communal.

Objectifs	Orientations
Identifier et protéger la trame verte	Identifier les éléments constitutifs de la trame verte tels que les boisements, les vallées sèches ou encore les mares du territoire, Protéger les milieux offrant des habitats d'intérêt comme la vallée sèche de la Folie, Préserver les espaces boisés de l'urbanisation, Préserver les espaces naturels plus « ordinaires » sans contraindre leur utilisation à des fins sylvicoles ou agricoles.
Identifier les continuités écologiques	Identifier les éléments naturels constituant un lien entre les réservoirs de biodiversité présents sur la commune, Limiter l'artificialisation des espaces naturels (bosquets, haies,...) grâce au règlement, Préserver les haies, talus, fossés existants tout en assurant leur possible évolution (cycle de taille, entretien, ...) et permettant leur usage à des fins agricoles ou sylvicoles.
Protéger le patrimoine naturel d'intérêt local	Identifier le potentiel naturel local à travers le recensement des mares, vergers et autres éléments d'intérêt au sein des espaces urbanisés, Soutenir le verdissement des espaces urbanisés en prescrivant un coefficient d'espaces maintenus végétalisés (coefficient de pleine terre) et classés comme non constructibles, Assurer la qualité environnementale des futurs projets d'aménagement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec notamment un volet paysager.
Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles	<u>Préserver les paysages agricoles en :</u> - Maitrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles, - Limitant la création de bâtiments isolés sur le plateau agricole en dehors de ceux nécessaires à l'activité.
Renforcer le traitement des "franges" urbanisées	<u>Tirer parti des atouts paysagers en :</u> - Utilisant le paysage comme composante urbaine à part entière dans les projets urbains (trame verte à l'échelle des

	espaces urbanisés, intégration des cycles naturels tels que celui de l'eau aux espaces bâtis,...), - Assurant l'intégration et la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels (traitement des limites, traitement des matériaux et des couleurs,...) - Veillant à la qualité paysagère des entrées de village et en identifiant des espaces paysagers à préserver ou à créer.
Intégrer les risques naturel et technologique dans les projets de développement	<u>Tenir compte des normes de sécurité dans le développement de l'urbanisation en :</u> - Limitant le risque d'affaissement minier lié aux cavités souterraines en les identifiant, - Tenir compte du risque technologique lié au gazoduc passant à proximité du bourg.



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

Orientations d'aménagement

- Assurer la pérennité des espaces naturels

Identifier et protéger la trame verte

Récréer des continuités écologiques

Préserver le potentiel paysager des vallées sèches principales

Traiter les «franges» urbanisées

- Protéger le patrimoine naturel et paysager local

Préserver le patrimoine naturel

Protéger le patrimoine paysager

- Préserver la diversité des paysages

Paysage urbain

Paysage boisé

Paysage d'openfield

Limite communale

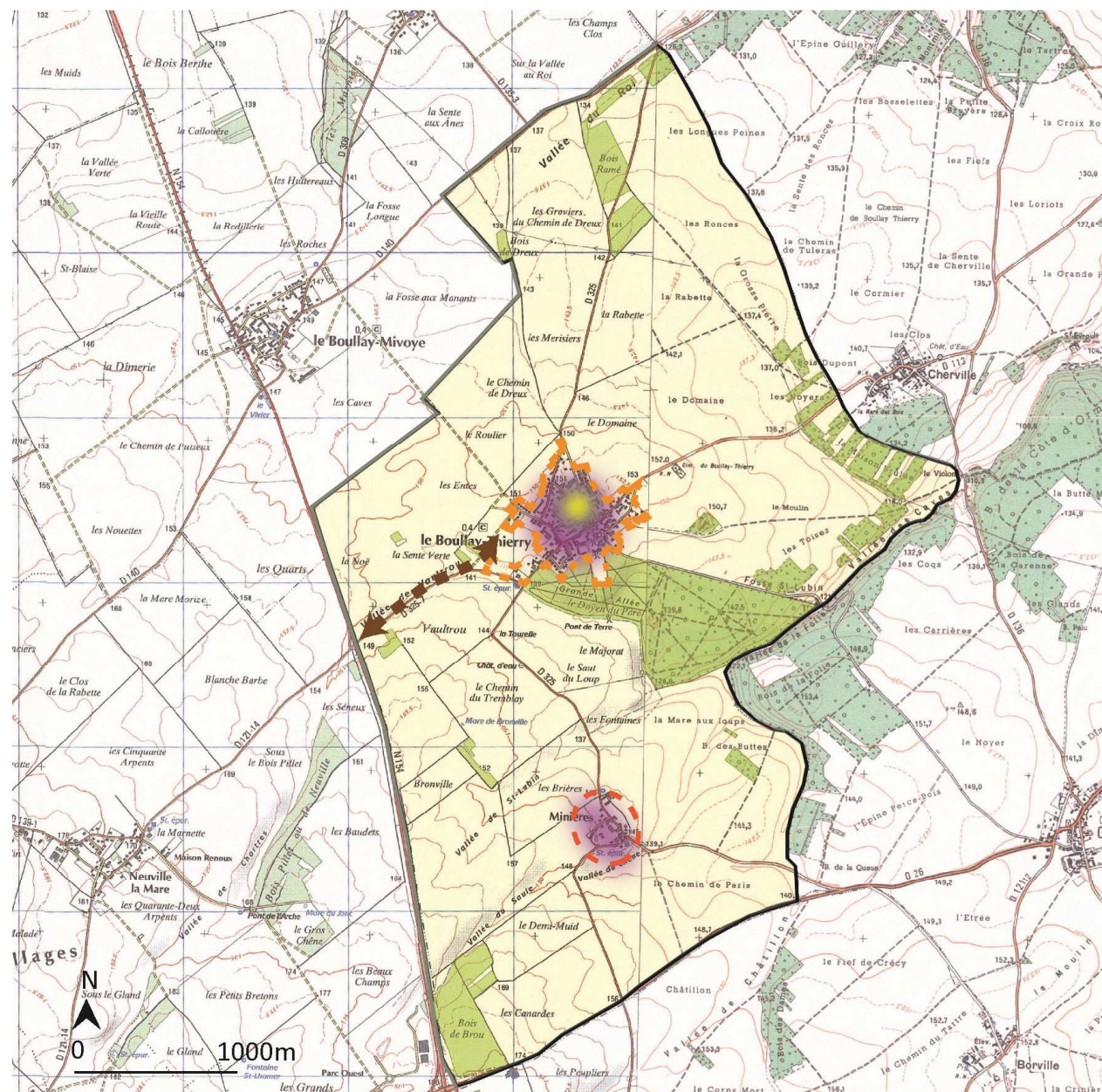
Axe 2 : Assurer un développement harmonieux du territoire tout en tenant compte du cadre bâti remarquable

Constats

Le Boullay-Thierry est une commune bipolaire comprenant un bourg et un hameau nommé Minières. L'organisation spatiale du territoire est typique des communes du Thymerais-Drouais ainsi que de la Beauce qui se compose de villages et de hameaux organisés en étoile autour du système viaire. Le Boullay-Thierry regroupe la majorité de sa population sur le bourg qui possède un patrimoine architectural remarquable. En effet, plusieurs éléments architecturaux ou paysagers sont inscrits aux monuments historiques qui créent et marque l'identité du territoire. De manière plus générale, la composition bâtie et paysagère du bourg comme du hameau offrent un cadre de vie de qualité qu'il s'agit de préserver.

Objectifs	Orientations
Conforter le bourg comme polarité centrale	<u>Maitriser le développement de l'urbanisation en évitant le mitage du territoire en :</u> - Développant en priorité le bourg comme pôle de vie sociale, - Confortant Minières dans ses limites actuelles en travaillant sur le potentiel constructible du bâti existant, - Renforçant la polarité du bourg à travers la reconfiguration de l'entrée de village du bourg, - Soutenant le renouvellement urbain et la densification du bâti existant par un assouplissement des règles de construction. <u>Modérer la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en :</u> - Utilisant le potentiel constructible existant correspondant à environ 1.2ha, - Définissant les besoins d'espaces pour la stabilisation de la croissance démographique, - Englobant le développement économique dans la zone d'activité existante soit un potentiel de 1.5ha, - Optimisant les surfaces destinées à la construction en réalisant des opérations d'ensemble.
Préserver le patrimoine architectural et historique local	<u>Préserver l'architecture du Thymerais-Drouais en :</u> - Assurant la mise en valeur du patrimoine historique et architectural par sa prise en compte dans les projets urbains, - Développant des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune. Protéger le patrimoine historique et architectural local à travers l'inscription aux monuments historiques du château, de ses dépendances et de l'allée des Tilleuls. Favoriser les opérations de renouvellement de l'habitat (réhabilitation de fermes traditionnelles en petits logements,...).
Promouvoir la performance énergétique des bâtiments	- Développer des formes d'habitat économes en énergie à travers notamment les aménagements d'ensemble (bio climatisme,...),

	- Encourager la production domestique d'énergies renouvelables à travers le règlement, - Réaliser des opérations exemplaires en la matière dans la réalisation ou la réhabilitation des équipements publics (bio-climatisme,...).
--	---



AXE 2 : Assurer un développement harmonieux du territoire tout en tenant compte du cadre bâti remarquable

Orientations d'aménagement

- Renforcer le bourg comme polarité centrale



Renforcer le bourg



Valoriser le coeur de village



Conforter Minières dans ses limites actuelles



Recréer l'entrée de village principale en provenance de la RN 154

- Valoriser le patrimoine architectural et historique



Protéger l'architecture traditionnelle

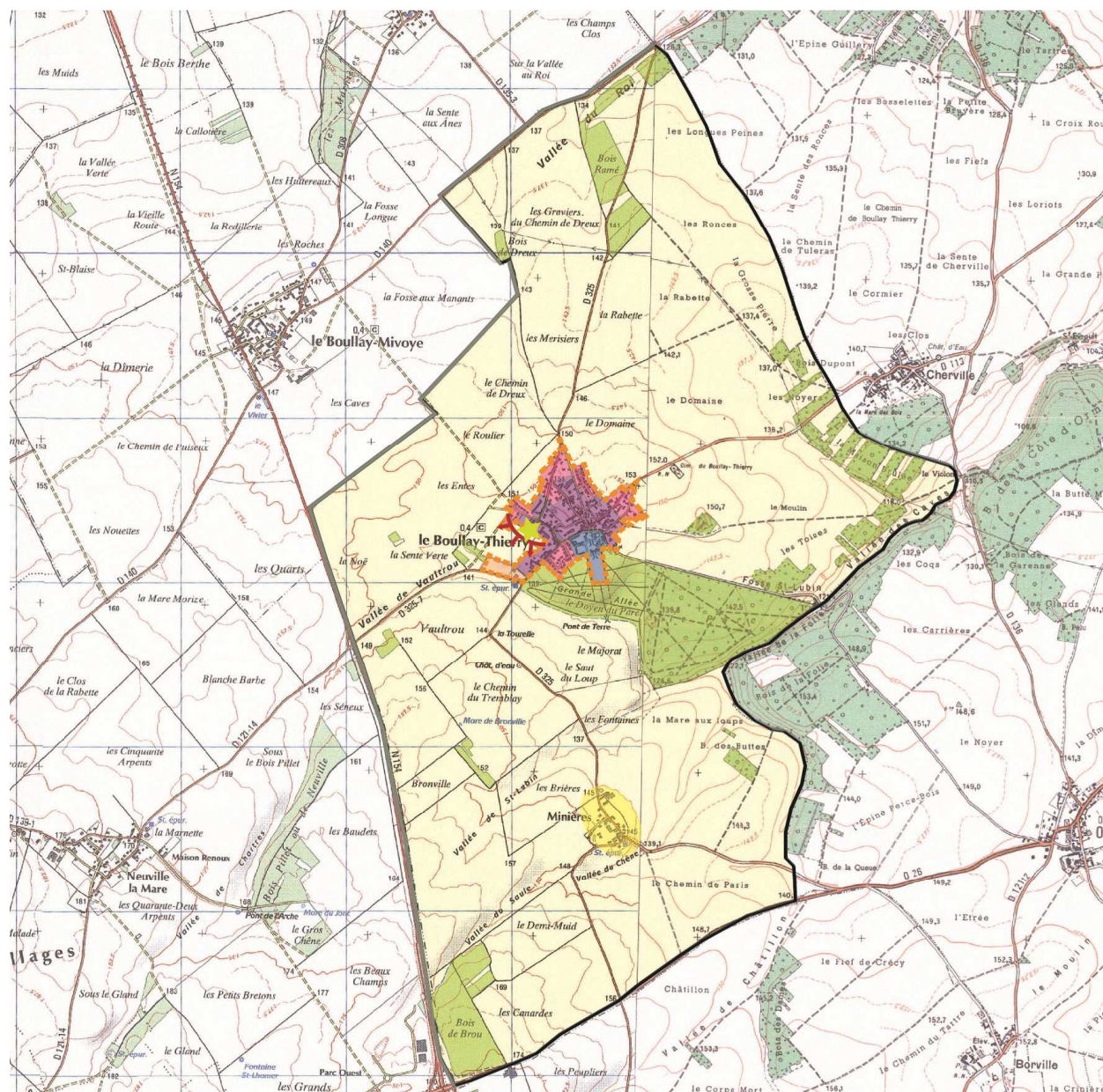
Axe 3 : Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat

Constats

Le Boullay-Thierry connaît une croissance de long terme avec un solde naturel fortement positif ces dernières années. En effet, la population reste relativement jeune par rapport aux populations des communes rurales de taille similaire et la part des moins de 45 ans n'a quasiment pas changé depuis 10 ans. En matière d'habitat, la commune possède un parc de logements principalement constitué de maisons individuelles dont une bonne moitié est assez récente. Bien que le parc soit relativement homogène (majorité de maisons individuelles d'au moins cinq pièces), il existe une offre locative et notamment de collectif type trois pièces. Cette offre permet donc à certains ménages de trouver un logement adapté à leurs besoins mais surtout à leur budget. La commune ne connaît pas de problème de logement car le parc suit relativement bien les variations démographiques. Afin de maintenir ce dynamisme corrélé sur le long terme, il est nécessaire de poursuivre une production régulière et adaptée de logements pour amortir le desserrement des ménages et le vieillissement de la population à venir.

Objectifs	Orientations
Ouvrir à l'urbanisation de manière à stabiliser la croissance démographique	<u>Permettre une croissance démographique maîtrisée et envisager une population d'environ 700 habitants d'ici 2023. Cette logique de développement se base sur les faits suivants :</u> - Le bourg possède les équipements nécessaires à la vie locale et notamment l'école et la garderie, - La commune est située à proximité d'une voie structurante permettant d'accéder rapidement au pôle de vie de Dreux ou de Chartres, - La commune possède les réseaux nécessaires pour assurer ce développement maîtrisé. <u>Conserver la ruralité de la commune en :</u> - Ayant une croissance raisonnée assurant la stabilité de la dynamique démographique à horizon 2023, - Consolidant le bourg en développant la partie Ouest, - Confortant Minières dans ses limites actuelles, - Assurant la densification et le renouvellement urbain.
Assurer la diversité de formes d'habitat en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu existant notamment paysager	<u>Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures :</u> - Favorisant la création de logements adaptés aux besoins et aux moyens des jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants sur la commune, - Encourageant la réhabilitation et le renouvellement urbain des logements existants (personnes à mobilité réduite, ...), - Offrant des logements spécifiques pour certaines populations (personnes seules et vieillissantes qui souhaitent rester sur la commune,...).

	<u>Assurer l'intégration des nouvelles habitations dans le paysage existant en :</u> - Définissant des critères d'intégration des constructions neuves (organisation à l'échelle du quartier, de la parcelle, des formes en lien avec les caractéristiques bâties de la région), - Permettant des formes d'habitat adaptées aux enjeux énergétiques actuels, - Incitant à une forte intégration paysagère des nouvelles constructions.
Assurer la mixité générationnelle à travers la mixité bâtie	<u>Développer des opérations d'ensemble qui assurent la mixité générationnelle en :</u> - Offrant une palette diversifiée de logements, - Assurant une proximité et une accessibilité des équipements et des services, - Adaptant les espaces et voiries aux questions de sécurité.

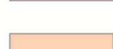


AXE 3 : Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat

Orientations d'aménagement

-  Densifier le bourg et favoriser le renouvellement urbain
-  Renforcer la centralité du bourg en développant la partie Ouest
-  Pôle secondaire à maintenir
-  Secteur OAP

Occupation des sols

-  Monuments inscrits
-  Cœur historique
-  Quartiers pavillonnaires récents
-  Secteur d'activités économiques
-  Espaces naturels
-  Espaces agricoles

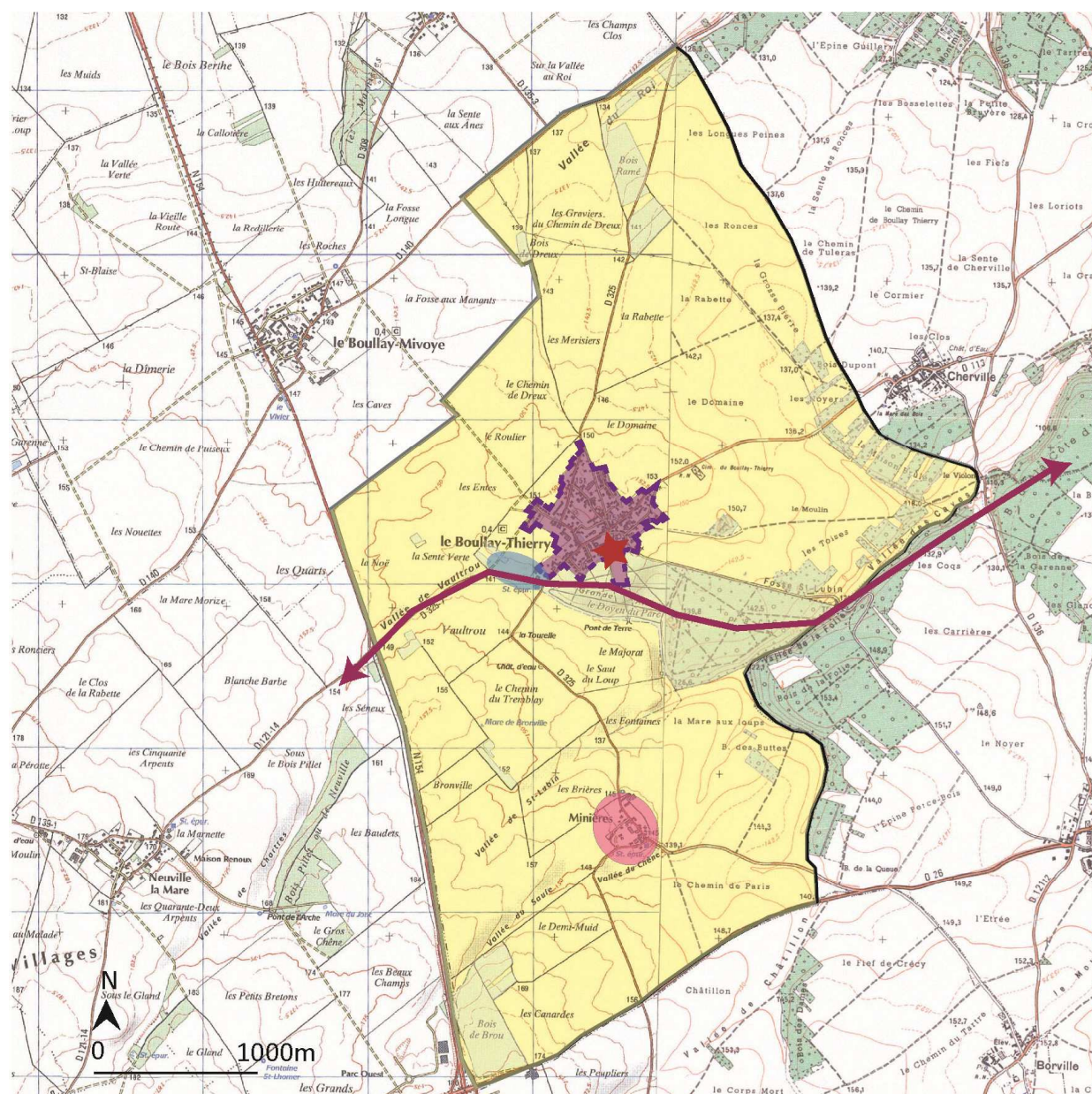
Axe 4 : Développer l'activité, les équipements et les services présents sur le territoire

Constats

Le Boullay-Thierry possède une zone d'activités artisanales en proximité directe du bourg nommée *Les Graviers Bedard*. Il s'agit d'un secteur économique d'intérêt local inscrit dans le SCoT de Dreux agglomération. De manière générale, il existe une dizaine d'entreprises sur la commune liée à l'artisanat et aux commerces et services. La commune est d'ailleurs très dynamique en matière de service à la personne périscolaire. Le Boullay-Thierry ne possède plus de commerce de proximité. Toutefois, deux boulangers ambulants passent trois fois par semaine sur la commune.

Objectifs	Orientations
Soutenir l'activité économique du territoire communal	<u>Renforcer la zone d'activité des Graviers Bedard, secteur de développement économique local en :</u> - Maintenant le périmètre du site notamment en tenant compte du développement des activités présentes, - Permettant le développement d'entreprises ayant un projet à court terme, - Identifiant des réserves foncières pour permettre les projets d'extension à court/moyen terme, <u>Maintenir l'activité économique présente en :</u> - Adaptant le règlement actuel, - Favorisant l'exploitation des ressources renouvelables du territoire, Faciliter l'implantation de services de proximité dans le tissu urbain, sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat, Selon l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme, le PADD arrête les orientations concernant notamment le développement des communications numériques. A ce jour, Dreux agglomération, dont Le Boullay-Thierry est membre, développe son réseau numérique très haut débit, ce qui assure, dans les années à venir, l'équipement de la commune en la matière au travers du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique.
Pérenniser l'activité agricole	<u>Préserver les postulats nécessaires à l'activité agricole en :</u> - Maitrisant l'ouverture à l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles en fonction des besoins strictes, - Reclassant certaines zones non urbanisées en zone agricole selon l'évolution des pratiques, - Reconnaisant un usage strictement agricole aux terres cultivées et bâtiments d'exploitation (en activité), - Permettant l'évolution des exploitations agricoles à travers le règlement.
Renforcer l'offre de services et d'équipements dans le bourg	<u>Maintenir le dynamisme communal en :</u> - Maintenant l'offre de services et d'équipements aux attentes des ménages et notamment des jeunes ménages (école, service petite enfance, cheminements doux sécurisés, ...),

	- Adaptant les équipements aux personnes à mobilité réduite, - Développant des espaces publics proposant des lieux d'échanges, de rencontre et de loisirs.
Développer l'offre touristique à travers le patrimoine architectural et historique	<u>Développer une activité touristique en combinaison à l'activité économique, dans le respect des espaces naturels en :</u> - Permettant la création d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîte ruraux,...) à travers notamment la reconversion de bâtiments anciennement agricoles, - S'appuyant sur les équipements existants, - Renforçant les connexions douces avec les vallées de la Blaise et de l'Eure (boucles pédestres, chemin de Compostelle,...).



AXE 4 : Développer l'activité économique, les équipements et les services de proximité

Orientations d'aménagement

- *Maintenir le dynamisme communal*

-  Permettre le développement de la zone artisanale des Gravier Bedard
-  Favoriser l'implantation de services de proximité
-  Maintenir l'activité économique existante

- *Perenniser le secteur agricole*

-  Soutenir l'activité agricole
-  Limiter la consommation des terres agricoles

- *Développer l'activité touristique*

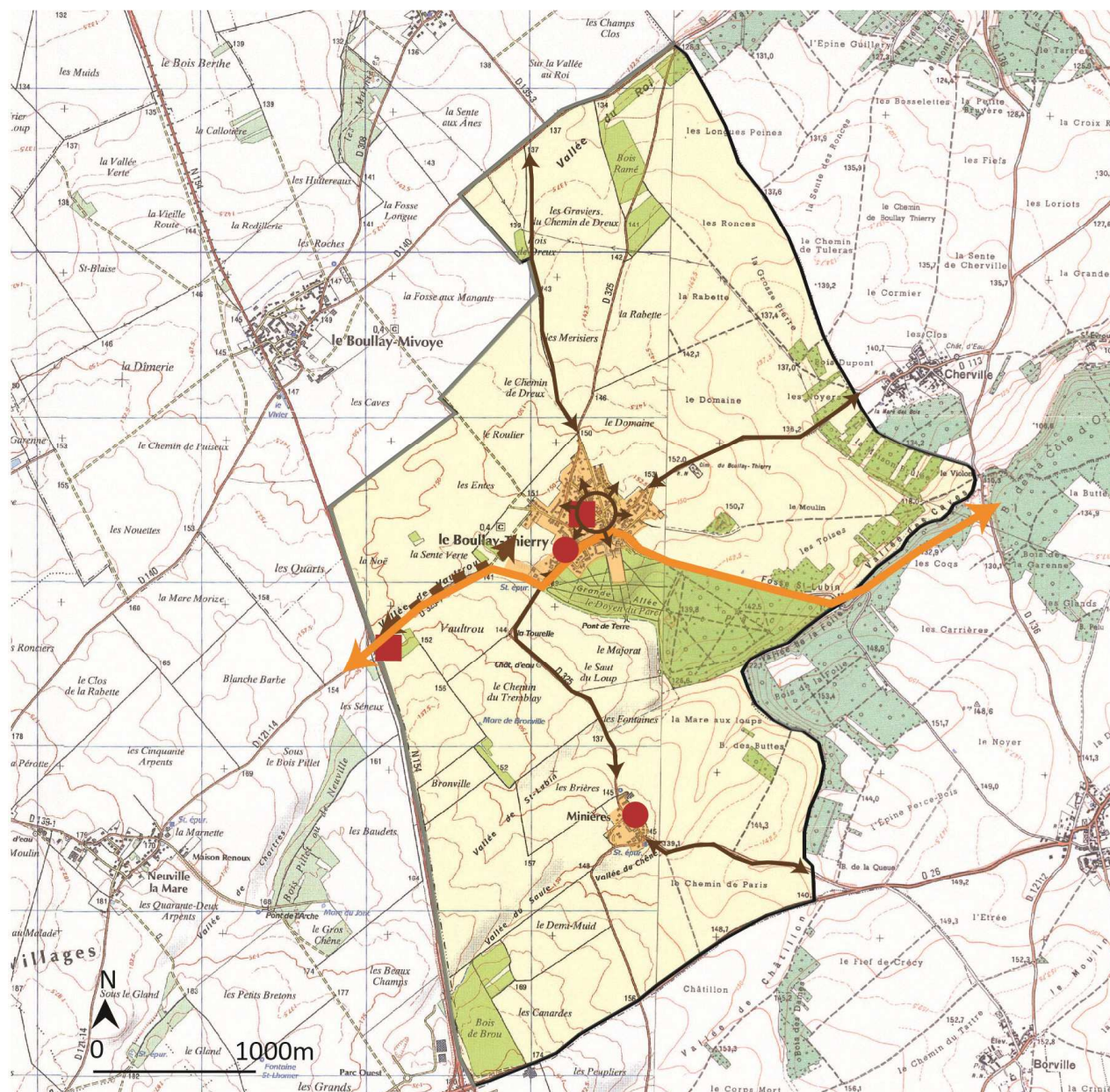
-  Valoriser les liaisons entre les vallées de la Blaise et de l'Eure
-  Valoriser le patrimoine architectural et historique

Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements

Constats

Etant donné son caractère résidentiel, Le Boullay-Thierry connaît des déplacements pendulaires importants notamment sur la route nationale 154 qui supporte un fort trafic. Elle est desservie par le transport à la demande et le transport pour les personnes à mobilité réduite (TPMR). La commune a un potentiel de cheminements doux qui fait l'objet d'un Schéma de liaisons douces à l'échelle de la communauté d'agglomération. Autant d'éléments à prendre en compte pour définir une politique équilibrée des transports, en lien avec le développement urbain et démographique de la commune.

<i>Objectifs</i>	<i>Orientations</i>
Optimiser les réseaux et leurs usages en fonction des espaces et des enjeux communaux	Valoriser les infrastructures existantes dans les projets urbains en maximisant leur potentiel de desserte par des aménagements d'ensemble. Redéfinir l'entrée de village à l'Ouest du bourg en provenance de la RN154. <u>Assurer le lien entre les espaces urbanisés en :</u> - Entretien qualitatif des réseaux existants entre le bourg et le hameau, - Développement et entretien des cheminements existants entre les différents quartiers, <u>Assurer la sécurité routière par la qualification des entrées de ville en :</u> - Limitation de la vitesse aux entrées de village, - Hiérarchisation du réseau de voirie pour limiter l'usage de la voiture dans le bourg notamment, - Maintien de la sécurité routière aux abords de l'école.
Développer le réseau de cheminements doux	- Conforter et relier le réseau de cheminements doux existant à l'intérieur de la commune et vers les équipements structurants, - Créer et valoriser des connexions douces entre les vallées de l'Eure et de la Blaise, pour favoriser les déplacements doux (boucles pédestre, cyclables, GRP, véloroute, vallée royale de l'Eure, ...), - Exploiter le potentiel de promenade de la vallée de la Folie.
Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs	- Rationnaliser l'usage des réseaux pour assurer le partage de la voirie dans le village, - Développer le mode de déplacement scolaire <i>Pédibus</i> en alternative à la voiture, dans le bourg, - Maîtriser les déplacements pendulaires notamment à travers la création de supports au covoiturage. - Maintenir l'offre de transport à la demande (TAD et TPRM) en aménageant les voiries.



AXE 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et déplacements

Orientations d'aménagement

- Développer les cheminements doux



Assurer le lien entre quartiers



Assurer les liaisons douces entre les espaces urbanisés



Valoriser les connexions entre les vallées de la Blaise et de l'Eure



Redéfinir l'entrée du bourg par l'Ouest

- Faciliter le développement des modes de déplacements alternatifs



Inciter au covoiturage



Maintenir le transport
à la demande



Espaces urbanisés

Espaces agricoles

Espaces naturels

