



PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Boullay-Thierry

1. Notice complémentaire au rapport de présentation

Arrêté le :

04 juillet 2013

Enquête publique :

Du 07 novembre au 07 décembre 2013

Approuvé le :

20 février 2014

Modification n°1 approuvée le :

10 mars 2026

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



1. Dispositions générales	5
1.1. Maître d’Ouvrage et responsable du projet.....	5
1.2. Le document d’urbanisme en vigueur	5
1.3. L’objet du présent dossier de modification.....	5
1.4. La procédure de modification n°1	6
1.4.1. Justification et contenu de la procédure	6
1.4.2. Le déroulement de la procédure.....	7
1.4.3. Le contenu du dossier de modification.....	8
1.5. La procédure de modification n°1	8
2. Partie 1 : La motivation et le contenu de la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU)	10
2.1. Bilan du PLU en vigueur	10
2.1.1. Une reprise récente de la croissance démographique	11
2.1.2. Une population jeune.....	12
2.1.3. Une prédominance des familles.....	13
2.1.4. Un parc de logements caractéristique des communes rurales	13
2.1.5. Le calcul du point mort ou seuil d’équilibre.....	14
2.1.6. Ce que disent le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l’Habitat intercommunal (PLHi)	15
2.1.7. Des parcelles mutables identifiées en centre-bourg	17
2.2. Modifications apportées au document « 3.1.Règlement »	22
2.2.1. La réglementation relative aux bâtis à préserver au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme	22
2.2.3. Diverses évolutions du règlement écrit	25
<u>2.2.2.1. Prise en compte de la création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Centre-Bourg dans le règlement de la zone UA</u>	25
<u>2.2.2.2. Tendre vers plus de qualité urbaine et architecturale dans le règlement du PLU des zones UA et UB</u>	26
2.3. Modifications apportées aux documents « 3.2.1. Plan de zonage (1/5000) et 3.2.2. Plan de zonage (1/2000) »... 32	
2.3.1. Identification sur les documents graphiques du périmètre de la nouvelle Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Centre-bourg	32
2.3.2. La création d’un emplacement réservé en centre-bourg	33
2.3.3. Identification sur les documents graphiques des éléments bâtis à préserver au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme.....	34
2.3.4. Identification sur les documents graphiques des voies et cheminements piétonniers ou cyclables à préserver au titre de l’article L.151-38 du Code de l’Urbanisme.....	35
2.4. Modification apportée au document « 5. Orientations d’Aménagement et de Programmation »	36
2.5. Modification apportée aux annexes	38
3. Partie 2 : AVANT/APRES – Les différentes pièces du PLU modifiées.....	39

1. Dispositions générales

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1.1. Maître d'Ouvrage et responsable du projet

Commune du Boullay-Thierry

Monsieur le Maire : Frédéric GIROUX

2 rue du Vieux-Puits

28 210 LE BOULLAY-THIERRY

Téléphone : 02 37 38 32 71

Courriel : mairie.boullaythierry@wanadoo.fr

1.2. Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la commune du Boullay-Thierry a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2014. Il s'applique à la totalité de son territoire municipal.

A ce jour, ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution.

1.3. L'objet du présent dossier de modification

Le PLU en vigueur identifie bien dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) la nécessité de conforter le bourg comme polarité centrale dans son axe « 2-Assurer un développement harmonieux du territoire tout en tenant compte du cadre bâti remarquable » et, notamment de soutenir « le renouvellement urbain et la densification du bâti existant par un assouplissement des règles de construction ». Dans son axe « 3. Stabiliser la croissance démographique tout en assurant la diversité et l'équilibre intergénérationnel de l'habitat », le PADD insiste sur la nécessité de diversifier l'offre en logements et de favoriser 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 et, ainsi, initier une reprise de la croissance démographique nécessaire au maintien des équipements, notamment scolaires.

Le PADD vise également à « préserver l'architecture du Thymerais-Drouais ». Le bourg du Boullay-Thierry se caractérise par une qualité architecturale marquée, avec la présence du Château, de l'église Saint-Lubin et de l'allée des Tilleuls inscrits aux Monuments historiques et les douves classées Monuments Historiques. Les abords de ces monuments sont constitués de bâtiments de qualité, caractéristiques de l'architecture du Thymerais-Drouais (anciennes fermes, mais également maisons d'habitations...).

Néanmoins, le PLU n'est pas doté de tous les outils réglementaires proposés par le Code de l'Urbanisme et permettant d'atteindre ces objectifs.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent dossier de modification a donc pour objectifs :

- > Préserver les qualités architecturales du bourg ;
- > Identifier le potentiel foncier dans le centre-bourg ;
- > Réexaminer la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs (zone 1AU au sud du bourg notamment) ;
- > Mieux protéger les poumons verts existants ;
- > Diversifier l'offre de logements et proposer un parcours résidentiel complet dans le bourg ;
- > Permettre le maintien des équipements existants (notamment l'école) ;
- > Promouvoir les alternatives à l'automobile dans un contexte de croissance démographique. »

1.4. La procédure de modification n°1

1.4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

Ces conditions étant respectées, la modification est mise en œuvre pour les cas suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code » (article L. 153-41 CU).*

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure consiste en des adaptations limitées des pièces graphiques du règlement qui respectent les obligations définies ci-dessus. La modification vise principalement à la « *la rectification d'erreurs matérielles* ». Les évolutions des documents graphiques du règlement envisagées n'induisent pas de réduction des zones agricoles et naturelles. Néanmoins, elles induisent, dans certains cas, la réduction de zones urbaines au profit de zones agricoles.

Aussi, en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification soumise à enquête publique** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Boullay-Thierry.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur les communes concernées. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non. Sa décision est attendue et sera jointe au dossier d'enquête publique.

DISPOSITIONS GENERALES

1.4.2. Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Même s'il n'est rendu obligatoire par le code de l'urbanisme, arrêté du Maire prescrivant la modification. Le Maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

2 - La transmission du dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique dans le cadre de la concertation

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'État.
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux.
- La Région.
- Le Département.
- Les organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés pour avis, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'enquête publique

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 font l'objet d'une enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil municipal. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

5 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet ;
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;
- Aux Personnes Publiques Associées.

DISPOSITIONS GENERALES

1.4.2.1. L'approbation du dossier de modification

A l'issue de l'enquête publique, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

1.4.3. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

Une **notice complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.

Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :

- > du document 1. Rapport de présentation : la présente notice sera ajoutée au rapport de présentation ;
- > du document 3.1. Règlement ;
- > des différentes planches du règlement graphique concernées : 3.2.1. Plan de zonage (1/5000) et 3.2.2. Plan de zonage (1/2000) ;
- > du document 5. Orientations d'Aménagement par secteur.

1.5. La procédure de modification n°1

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-36

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

DISPOSITIONS GENERALES

Article L. 153-39

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L. 153-40

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (VI)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.*

Article L153-43

Création l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Création l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

2. Partie 1 : La motivation et le contenu de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la commune du Boullay-Thierry dans le cadre de la présente modification.

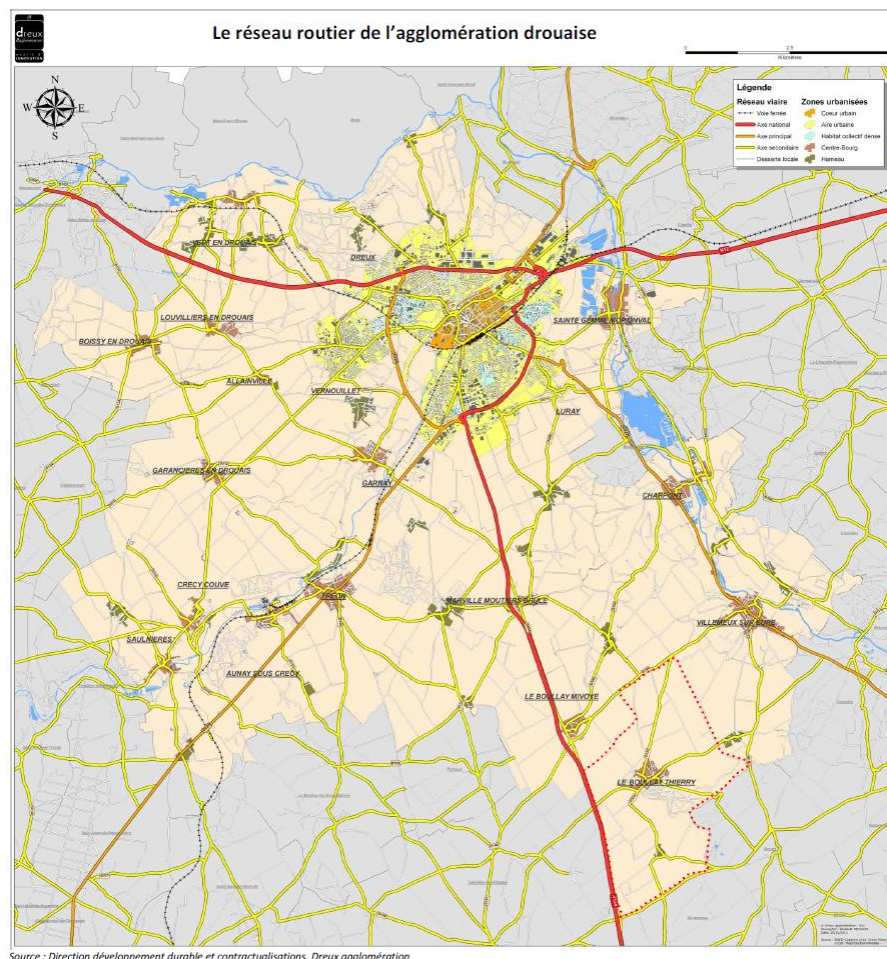
Il s'appuie sur un bilan du document d'urbanisme en vigueur qui a guidé les élus dans les choix faits pour modifier le PLU de la commune et l'adapter au mieux aux objectifs définis dans l'arrêté prescrivant la modification du PLU

Une fois ce bilan présenté, ce chapitre traitera successivement :

- > des diverses évolutions du règlement écrit ;
- > des diverses évolutions du règlement graphique (zonage) ;
- > de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- > de l'ajout de deux documents en annexe du PLU.

2.1. Bilan du PLU en vigueur

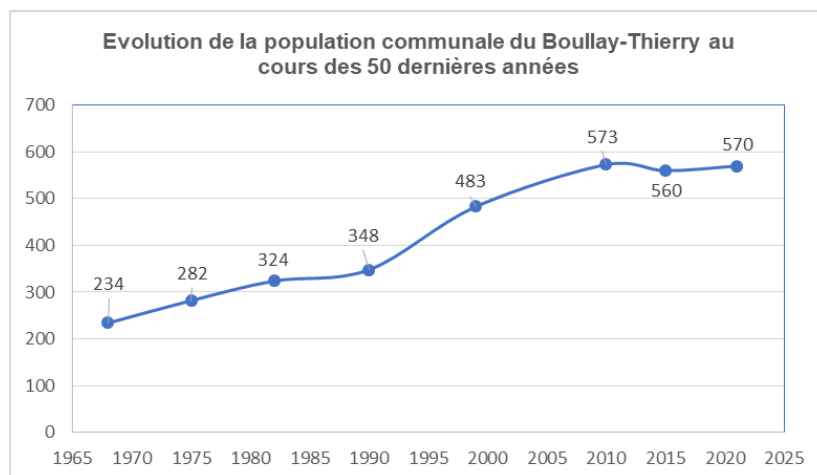
Commune rurale appartenant à l'Agglomération du Pays de Dreux, Le Boullay-Thierry bénéficie d'une localisation stratégique à environ 15 kilomètres du centre de Dreux et aux portes de l'Île-de-France. Elle est desservie par la RN154. A dominante agricole, la commune offre un cadre de vie rural agréable à proximité des services et équipements du pôle urbain de Dreux, et non loin de Chartres également.



PARTIE 1

2.1.1. Une reprise récente de la croissance démographique

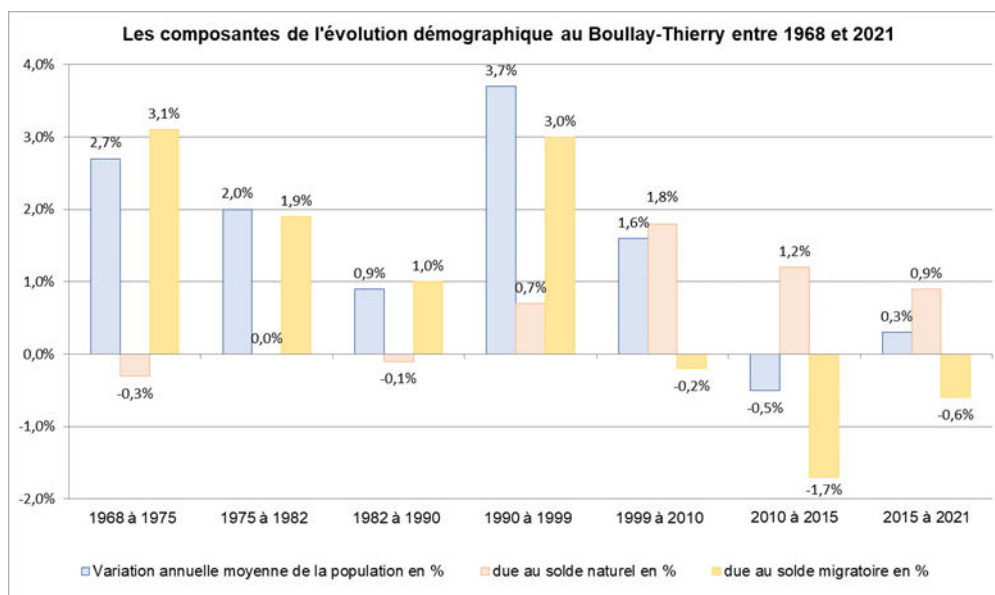
La commune du Boullay-Thierry compte **570 habitants au recensement INSEE de 2021**. La commune a donc vu sa population augmenter au cours de la dernière période intercensitaire (+10 habitants entre 2015 et 2021), comme l'indique le graphique ci-dessous. Néanmoins, cette phase de croissance fait suite à une période de décroissance démographique (-13 habitants entre 2010 et 2015).



Source : INSEE, RP 2021

Avec une **croissance annuelle moyenne de 0,3%, relativement faible**, la commune a connu une croissance supérieure aux variations constatées aux autres échelles de comparaison. L'Agglo du Pays de Dreux a en effet vu sa population augmenter de seulement 0,1% par an au cours de la dernière période intercensitaire, alors que le département de l'Eure-et-Loir a perdu des habitants (-0,1%/an).

Cette croissance est due uniquement à un **solde naturel positif**, indiquant une assez forte natalité sur le territoire communal. Le solde naturel permet de compenser un **solde apparent des entrées-sorties négatif** depuis le début des années 2000.



Source : INSEE, RP 2021

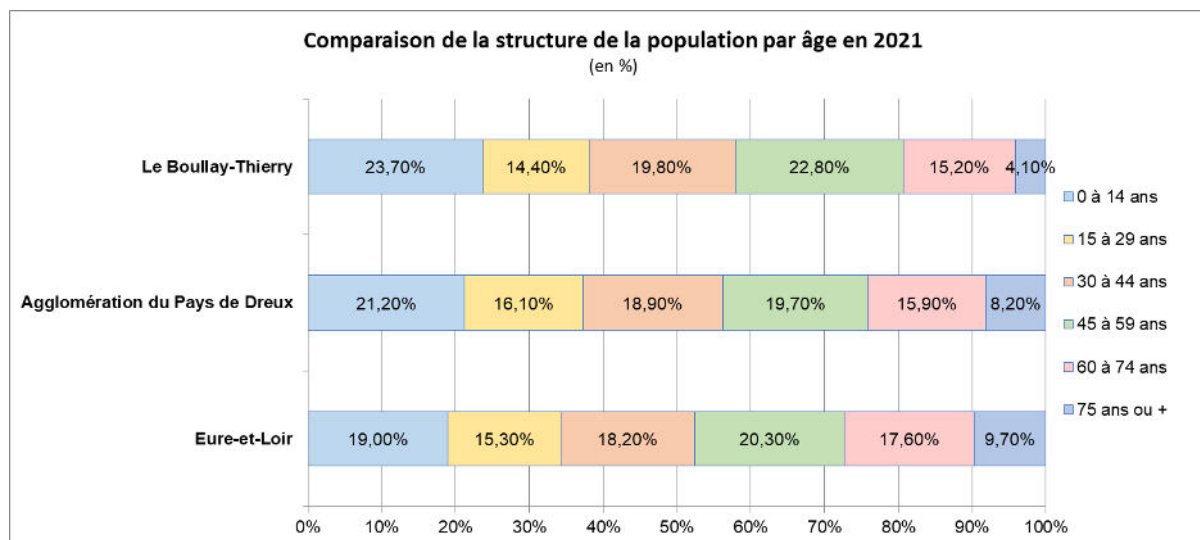
PARTIE 1

2.1.2. Une population jeune

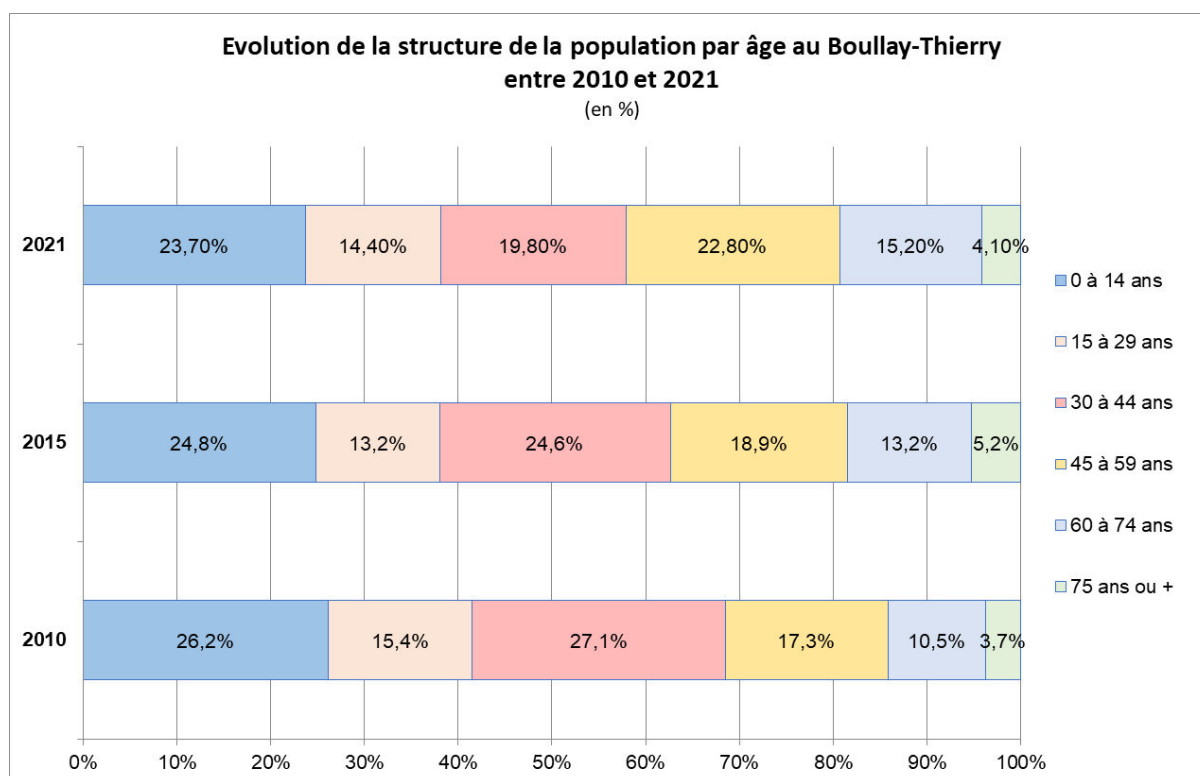
La commune se caractérise par une population jeune. Les 0-14 ans sont surreprésentés avec 23,7% au Boullay-Thierry contre 21% dans l'Agglo. Néanmoins, cette surreprésentation s'est atténuée depuis 2010 : -2,5 points entre 2010 et 2021, alors que la tranche d'âge des 60-74 ans a augmenté de 5,1 points au cours de la même période.

Les plus de 60 ans sont sous-représentés sur le territoire communal, avec 19,30% de la population (contre 24,1% environ à l'échelle de l'Agglo et 27,3% à l'échelle départementale).

La commune du Boullay-Thierry, comme la majorité des communes de France métropolitaine, connaît donc un vieillissement structurel. Celui-ci semble néanmoins moins affirmé au Boullay-Thierry qu'aux autres échelles de comparaison.



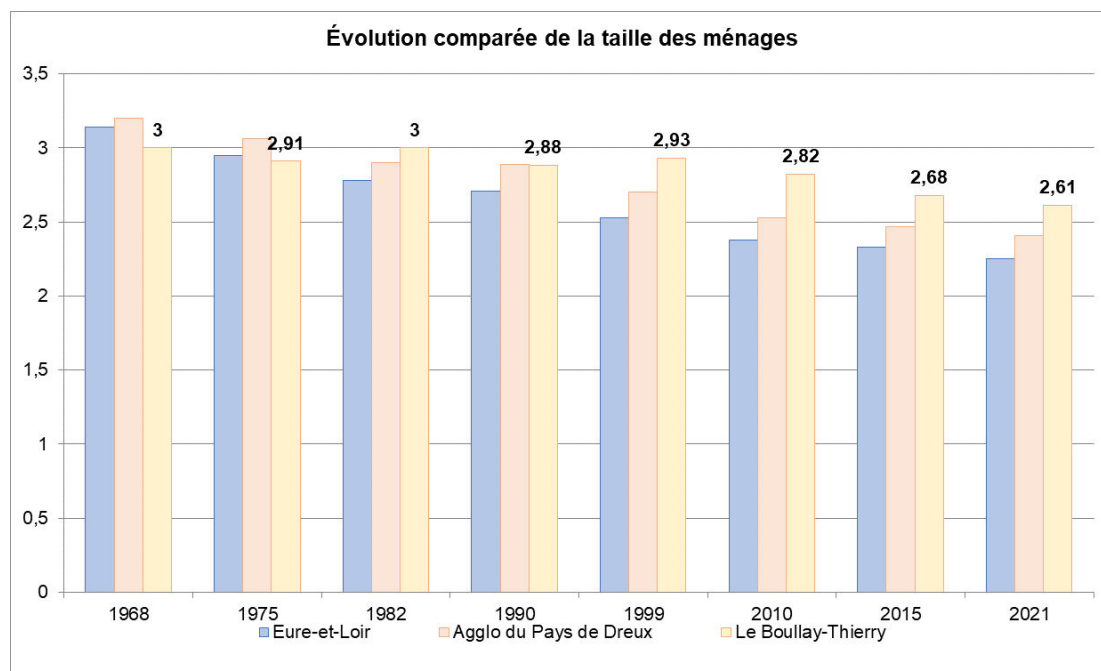
Source : INSEE, RP 2021



Source : INSEE, RP 2021

2.1.3. Une prédominance des familles

Bien qu'en baisse par rapport à 1999, la taille des ménages demeure supérieure à celle constatée aux autres échelles de comparaison. Elle se stabilise entre 2015 et 2021, passant de 2,68 personnes par ménage à 2,61 en 2021, alors que la tendance nationale est à une forte baisse.

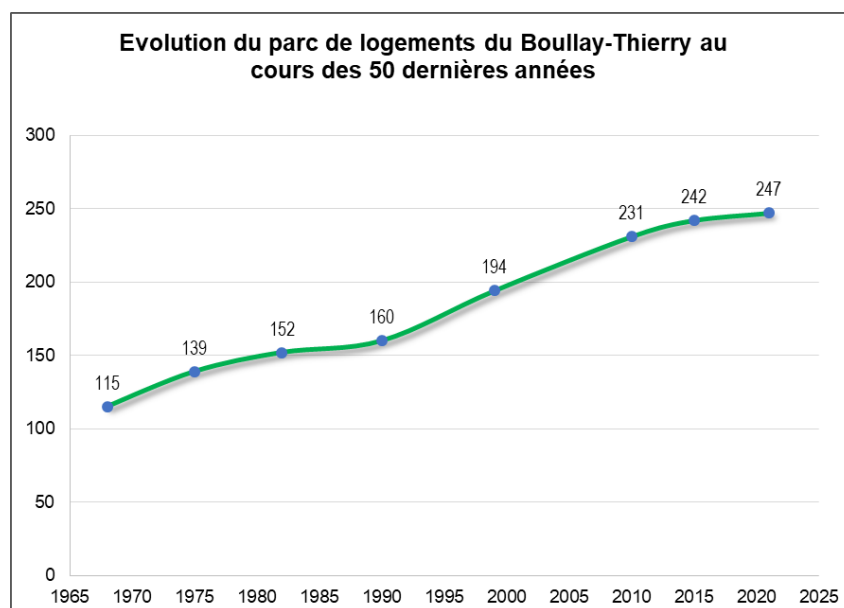


Source : INSEE, RP 2021

La commune semble donc particulièrement attractive pour les couples avec enfant(s).

2.1.4. Un parc de logements caractéristique des communes rurales

Après une forte hausse, notamment entre 1999 et 2010, le parc de logements a stagné au cours de la dernière période intercensitaire.



Source : INSEE, RP 2021

52% du parc de logements ont été construits entre 1971 et 2005.

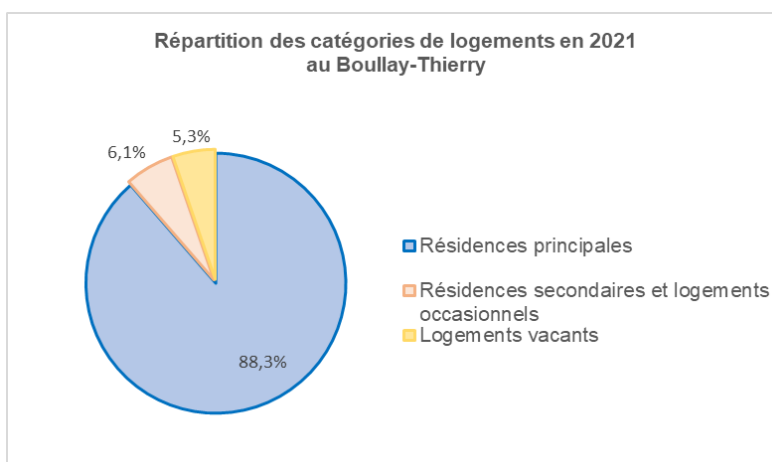
PARTIE 1

Le parc de logements du Boullay-Thierry présente un profil similaire aux parcs de logements des communes rurales :

- > 93% de maisons individuelles ;
- > Une majorité de grands logements avec un nombre moyen de pièces de 5,1.

La commune se démarque cependant par :

- > **Une part des locataires significative** (12,1% du parc des résidences principales en 2021) mais en baisse (-2,2 points), contribuant à assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire et à garantir un certain turn-over favorable au dynamisme démographique de la commune ;
- > **Un taux de logements vacants faible** (5,3% en 2021) traduisant la tension du marché immobilier communal ;
- > **Une reprise récente de la construction de logements** avec 7 logements autorisés depuis 2020.



Source : INSEE, RP 2021

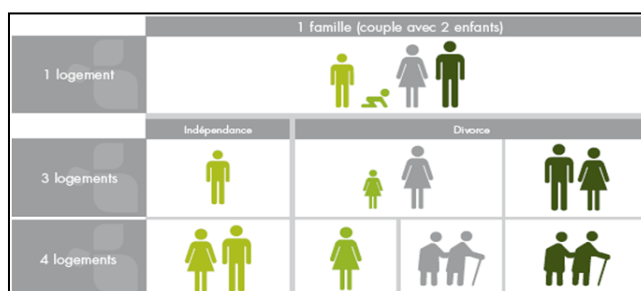
2.1.5. Le calcul du point mort ou seuil d'équilibre

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population résidant au Boullay-Thierry.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet, dans un premier temps, le maintien de la population sur place.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- > le renouvellement du parc de logements (compensation des démolitions, changement de destinations comme la transformation d'un local d'activités en logement...) ;
- > la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels ;
- > le desserrement des ménages (décohabitation, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population...)



PARTIE 1

Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes et maintenir la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé point mort ou seuil d'équilibre.

Au Boullay-Thierry, pour la période 2015-2021, le point mort est évalué à 4 logements au total.

Pour la période 2021-2030, le point mort est estimé à 10 logements, soit 1 logement par an.

	2015-2021	2021-2030
Renouvellement du parc (démolition, changements de destination)	3	4
Desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages)	6	9
Variation de la vacance et des résidences secondaires	-5	-3
POINT MORT	4	10
POINT MORT ANNUEL	1	1
Nombre de logements construits au cours de la période	8	
Nombre de logements permettant une augmentation de la population	4	
Population supplémentaire	10	
Population des ménages à la fin de la période	570	
Population municipale à la fin de la période	570	

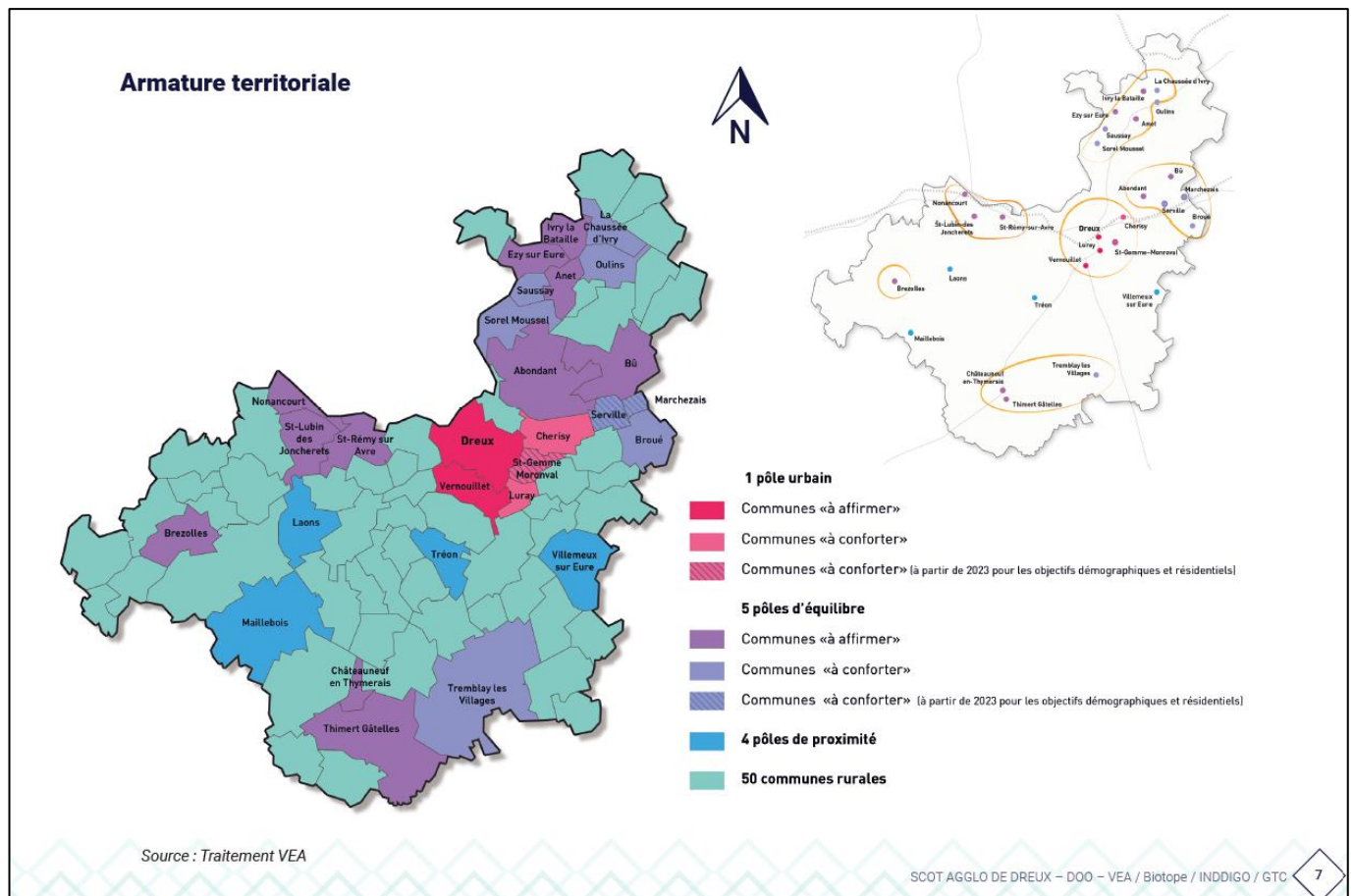
Pour parvenir aux résultats exposés dans le tableau ci-dessus, les hypothèses suivantes ont été faites :

- > un taux de renouvellement du parc de logements qui se maintient à 0,2% par an ;
- > une taille des ménages qui continue à diminuer légèrement, tout en restant familiale : 2,68 personnes par ménage en 2015, 2,61 en 2021 et 2,51 en 2030 ;
- > un taux de vacance et de résidences secondaires en légère baisse (10%), contribuant au parcours résidentiel des habitants.

2.1.6. Ce que disent le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Pays de Dreux adopté en 2019 identifie Le Boullay-Thierry comme faisant partie des communes rurales du territoire.

Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT (p.40), l'Agglomération du Pays de Dreux fixe un objectif de croissance annuelle de 0,66%.



Source : DOO, SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux

A l'horizon 2030, le scénario démographique défini par le SCoT implique donc, pour la commune du Boullay-Thierry, une **légère reprise de sa croissance démographique** (0,3% par an entre 2015 et 2021).

La population communale atteindrait donc 605 habitants en 2030.

Compte tenu du point mort estimé précédemment pour la période 2021-2030 (10 logements), le **nombre de logements à construire** pour atteindre ce scénario est évalué à **22 logements**.

Depuis 2020, 7 logements ont été autorisés dans la commune du Boullay-Thierry. 15 logements restent donc à construire pour rester dans l'épure du scénario du SCoT, à l'horizon de celui-ci.

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2025-2031, arrêté en juillet 2025, confirme le statut de commune rurale du Boullay-Thierry. Il définit un besoin en logements pour l'ensemble des communes rurales du Pôle 3 (soit 20 communes) de 61 logements. Ce nombre ne constitue pas un objectif en soi, mais il s'agit plutôt de nombre moyen de logements à produire pour être dans l'épure du scénario retenu dans le cadre du PLHi.

2.1.7. Des parcelles mutables identifiées en centre-bourg

Deux secteurs mutables ont été identifiés dans le centre-bourg par l'équipe municipale et l'ont conduite à initier cette procédure de modification n°1 du PLU.

Le premier secteur, constitué d'une parcelle (AB 45), est desservi par les rues du Vieux Puits et Barbelotte. Il est situé juste en face de la mairie. Il s'agit d'une construction caractéristique de l'architecture du Thymerais-Drouais qui est aujourd'hui inoccupée.

Vue de la parcelle AB 45 depuis la rue du Vieux Puits



Source : Google, juin 2025

Le second secteur est constitué de deux parcelles : AB 115 et AB 118. La parcelle AB 115 est accessible depuis la place du Château et la parcelle AB 118 depuis la Grande Rue.

Vue de la parcelle AB 115 depuis la place du Château



Source : Google, juillet 2023

PARTIE 1

Vue de la parcelle AB 118 depuis la Grande Rue



Source : Google, juillet 2023

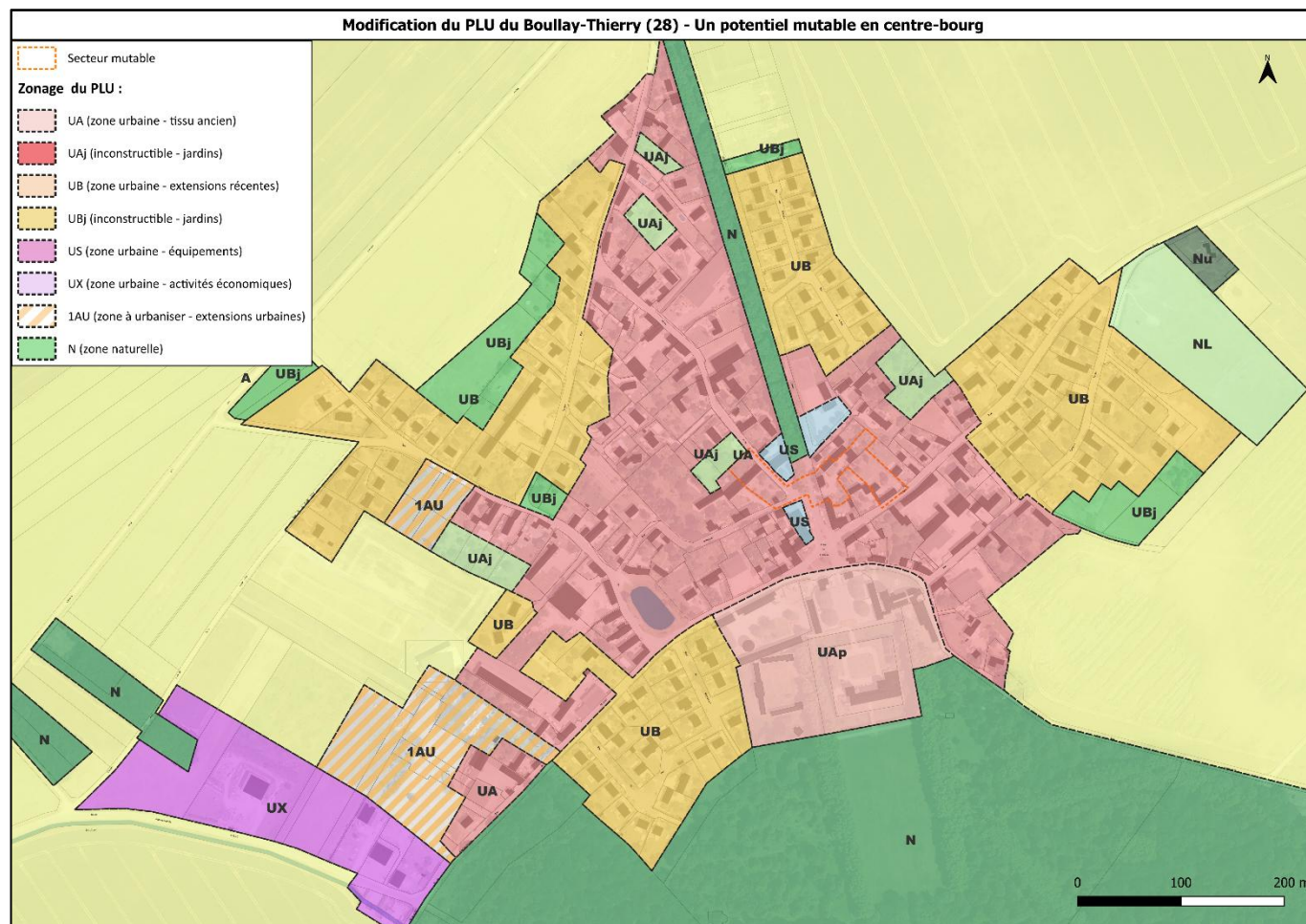
Ces deux secteurs sont situés à proximité immédiate du Château et de l'allée des Tilleuls. Leur aménagement doit donc faire l'objet d'une attention particulière, concernant à la fois l'implantation des constructions, leur traitement architectural et leur intégration paysagère.



Source : Google, août 2013

PARTIE 1

Ces deux secteurs sont situés en zone UA du PLU en vigueur. Ils sont donc immédiatement constructibles. Or le règlement du PLU approuvé en 2014 ne constitue par un garde-fou suffisant pour garantir la réalisation d'une opération de qualité, ambitieuse en termes d'intégration architecturale et paysagère. La présente modification du PLU vise à renforcer globalement les prescriptions en termes de qualité architecturale et bâtie des constructions futures en zone UA.



La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant l'évolution de ces secteurs stratégiques constitue également une motivation forte de la présente modification du PLU.

Elle doit à la fois permettre de répondre aux enjeux :

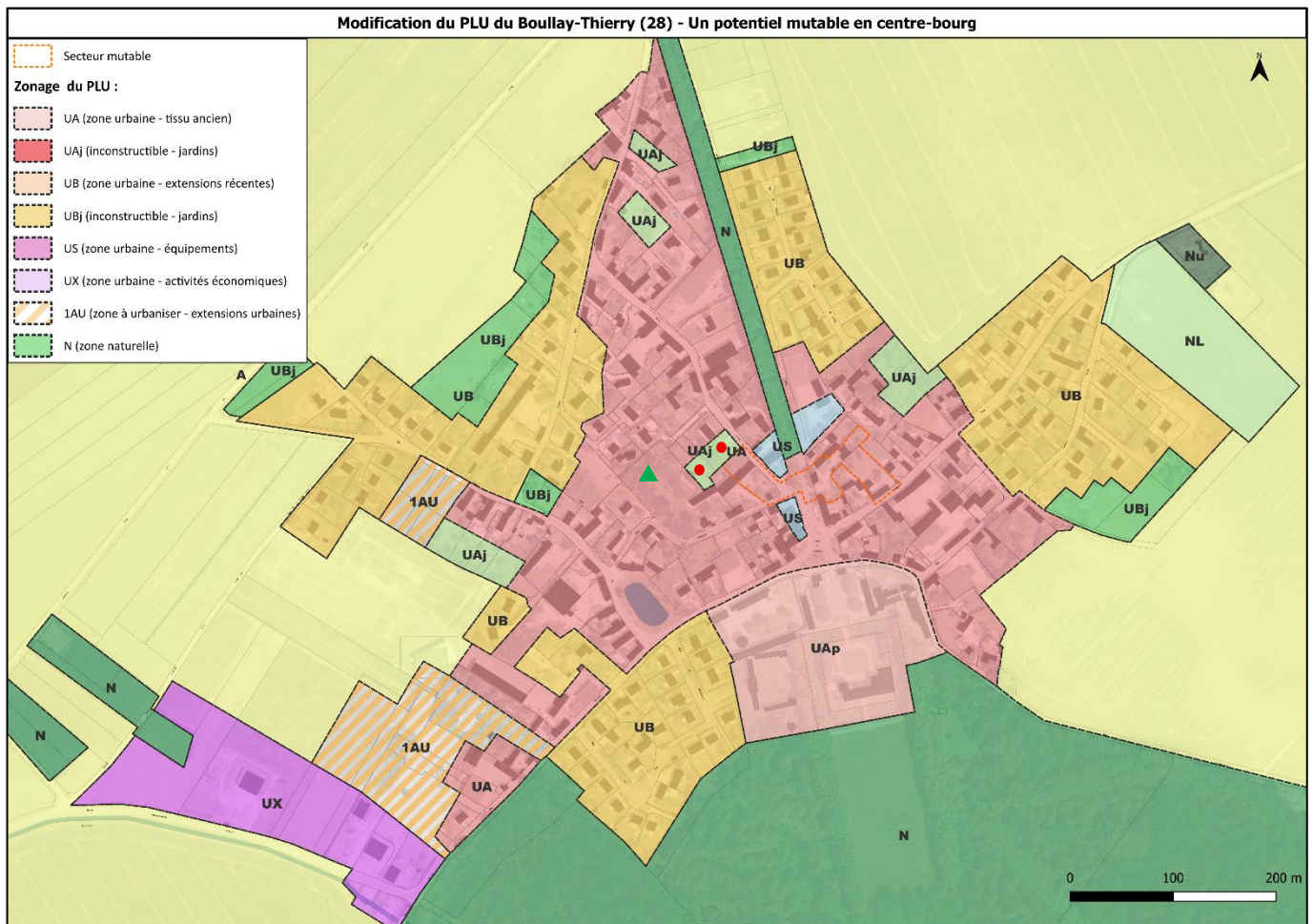
- > de poursuite de la croissance démographique ;
- > de densification du centre-bourg ;
- > de pérennisation des équipements existants ;
- > de diversification de l'offre en logements ;
- > de qualité architecturale et paysagère.

PARTIE 1

L'enquête publique a permis de mettre en évidence l'existence d'un troisième secteur mutable, situé à proximité immédiate des deux précédents. Il s'agit des parcelles AB64 et AB48, desservies par la rue du Vieux Puits. Elles sont identifiées par un point rouge sur la carte ci-après.

Ces parcelles, bien que desservies par une voirie et les réseaux, sont classées en UAj (secteur de jardin) dans le PLU en vigueur.

A contrario, le fond de la parcelle AB47 (identifié sur la carte ci-après par un triangle vert) est classé en zone UA, donc constructible, alors qu'il est en grande partie boisée. L'urbanisation de ce fond de parcelle créerait une rupture dans la continuité écologique du cœur d'îlot et serait peu pertinente en termes de formes urbaines (constructions en second, voire troisième rideau). Il semble ainsi plus pertinent de classer en UAj le fond de la parcelle AB47 et en UA les parcelles AB64 et AB48.



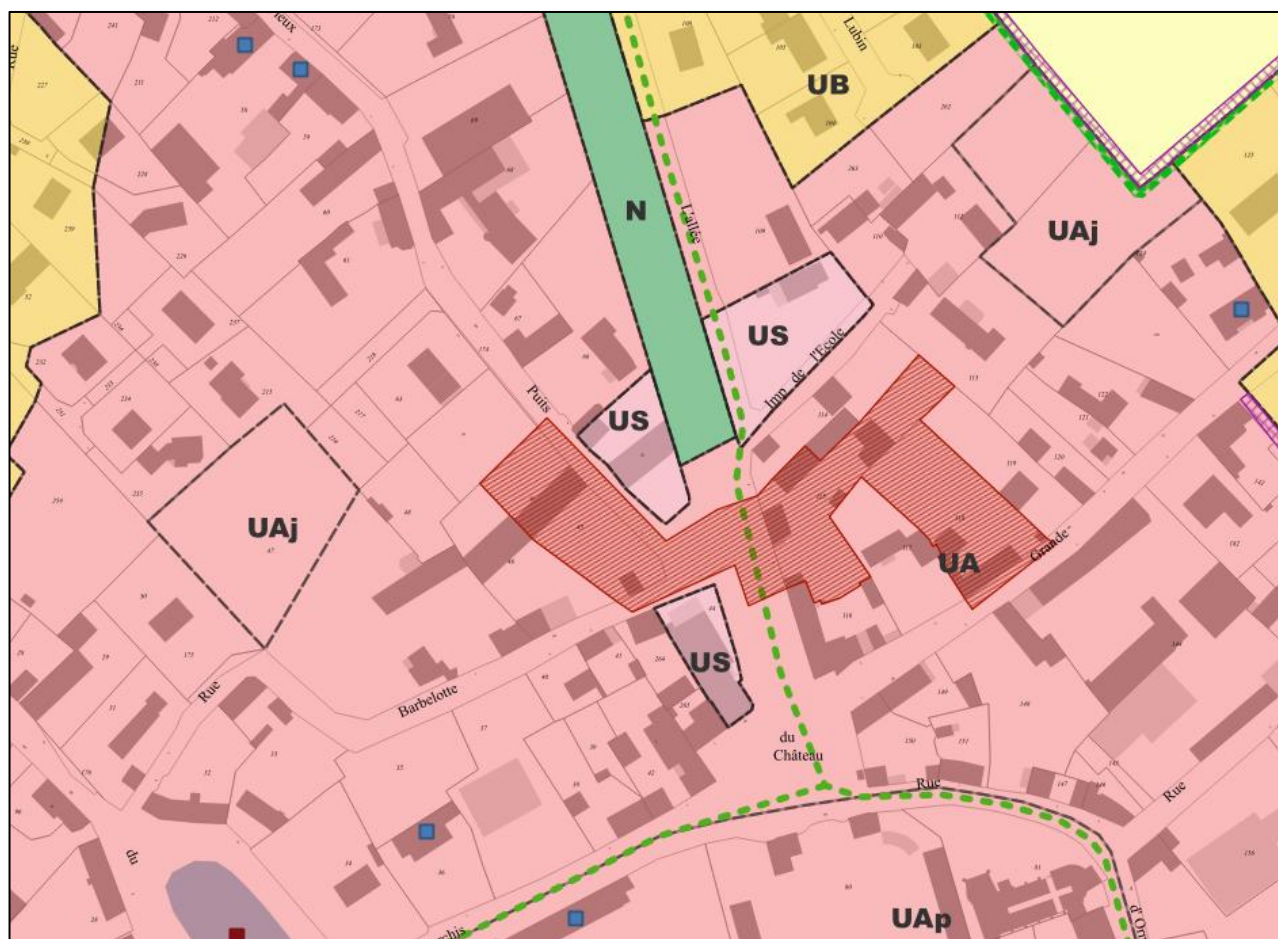
La demande formulée lors de l'enquête publique s'inscrit donc complètement dans la logique de la modification n°1 du PLU. Elle contribue en effet à :

- 1) **Densifier le centre-bourg en permettant la construction d'un logement sur une parcelle directement accessible par la rue du Vieux Puits**, alors que le zonage du PLU en vigueur permet uniquement des constructions en second, voire troisième rideau, ce qui n'est pas optimal en termes d'intégration urbaine. Ce terrain est également desservi par les réseaux au droit de la parcelle, sans nécessiter de prolongement coûteux ;
- 2) **Protéger les cœurs d'îlots de toute urbanisation**, ce pour plusieurs raisons :
 - Préserver la biodiversité et créer des continuités écologiques au sein du tissu urbain constitué ;
 - Limiter l'artificialisation des sols ;
 - Mieux gérer les eaux pluviales en maintenant des espaces non imperméabilisés dans le centre-bourg.

En outre, elle permet de classer 2 350m² en secteur UAj contre 1 375m² actuellement classés en secteur UAj, le long de la rue du Vieux Puits.

PARTIE 1

La commune du Boullay-Thierry propose donc de modifier le document graphique ainsi :



Modification n°1 du PLU du Boullay-Thierry

2.2. Modifications apportées au document « 3.1.Règlement »

2.2.1. La réglementation relative aux bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Si le PLU en vigueur identifiait des éléments de paysage à préserver tels que des mares ou arbres remarquables, aucun élément bâti n'était identifié et préservé dans le document d'urbanisme.

Suite à l'atelier participatif organisé le jeudi 19 septembre 2024 à 18h30 dans le cadre de la procédure de modification du PLU, les participants ont identifié plusieurs constructions à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le centre-bourg, en complément des Monuments Historiques inscrits ou classés existants dans la commune.

5 ensembles bâtis ont ainsi été repérés sur les plans de zonage et font l'objet de prescriptions écrites dans le règlement. Ils sont listés dans le tableau ci-après qui figurent également à la fin du règlement.

Les prescriptions ajoutées au règlement dans le cadre de la modification n'ont pas pour objectif de sanctuariser les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, mais d'encadrer leurs évolutions afin qu'elles respectent l'architecture traditionnelle.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, le règlement écrit a donc été complété par une dernière partie, située à la fin du document, et intitulée « Dispositions applicables aux bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ».

Ces dispositions visent :

- > à interdire la démolition des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- > à encadrer les évolutions des bâtis existants afin de permettre la préservation des modénatures et autres éléments décoratifs situés en façades ou en toitures ;
- > à préserver les clôtures existantes lorsqu'il s'agit de murs en pierre ou en moellons notamment.

Pour mémoire, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article [L. 421-4](#) pour les coupes et abattages d'arbres. »

PARTIE 1

Éléments bâtis à préserver				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
1	AA 52	Rue du Parc		Ancien puits de la ferme du Château
2	AA 79 AA 80	2 rue du Marchis		Ensemble bâti de la ferme du Château
3	AB 35 AB 36	7 rue du Marchis		Ancienne maison du régisseur du château comprenant une cave enterrée sous le jardin
4	AB 58	9 rue du Vieux Puits		Ancienne ferme caractéristique de l'architecture du Thymerais-Drouais. La cour doit être conservée en espace commun, non divisé par des clôtures. Une nouvelle construction peut être admise, au nord de la parcelle, dans le prolongement de la construction existante, sous forme d'une longère. A cet emplacement se trouvait autrefois un bâtiment agricole qui venait encadrer la cour. Ce principe de cour carrée doit être pérennisé. Toute nouvelle construction qui s'implanterait au centre de la cour est proscrite.

PARTIE 1

Éléments bâtis à préserver				
n°	Réf. cadastr.	Adresse	Photographie	Description
5	AB 124	14 Grande Rue		La Borderie Belle propriété à l'architecture caractéristique du Thymerais-Drouais, présentant des encadrements de fenêtres, corniches d'angle, bandeaux... en brique, toiture en petites tuiles de pays avec lucarnes. La clôture doit également être préservée, de même que le parc paysager.

2.2.3. Diverses évolutions du règlement écrit

2.2.2.1. Prise en compte de la création de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Centre-Bourg dans le règlement de la zone UA

Le règlement de la zone UA a été modifié pour tenir compte de la création d’une nouvelle Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Centre-bourg.

Le chapeau de la zone a été modifié ainsi :

« La zone UA correspond au centre ancien du village et du hameau de Minières.

Cette zone comprend les sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur UAp qui correspond au site du château et de ses dépendances,
- Le sous-secteur UAj qui correspond aux espaces de jardin à préserver,
- Le sous-secteur UAc qui correspond au cimetière.

La zone UA est concernée par le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Centre-bourg. »

L’article 2 de la zone UA a également été complété ainsi :

« Article 2 - zone UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

2-4. Dans les secteurs soumis à Orientation d’Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu’elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d’une opération d’ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu’ils sont prévus par les Orientations d’Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement ;
- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l’opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d’aménagement de l’OAP ;
- Ne sont pas de nature à compromettre l’aménagement cohérent de l’ensemble du secteur, dans le cas où l’opération ne concerne qu’une partie du secteur concerné par l’OAP ;
- Respectent les règles édictées par le présent règlement sur tous les lots ou unité foncière issus de la division, dans le cas, d’un lotissement ou de la construction, sur une même unité foncière, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance. »

L’article 10 de la zone UA a également été complété ainsi :

« Article 10 - zone UA – Hauteur maximale des constructions

[...]

10.2 – Dispositions particulières

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celles fixées dans le présent article peuvent faire l’objet d’extension, selon une altimétrie identique, dès lors que l’insertion de la construction dans le site est respectée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale de 9 mètres.

Dans le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – Centre-bourg, ce sont les règles de hauteurs maximales définies dans l’OAP qui s’appliquent, selon un principe de dégressivité des hauteurs, avec des hauteurs plus faibles en cœur d’îlot.

PARTIE 1

2.2.2.2. Tendre vers plus de qualité urbaine et architecturale dans le règlement du PLU des zones UA et UB

L'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, a été revu en zone UA uniquement. Sa nouvelle rédaction vise à la fois :

- > à tendre vers plus de qualité urbaine et architecturale dans ce secteur au patrimoine riche ;
- > à introduire plus de modernité dans le règlement, en prenant en compte des techniques ou problématiques qui n'existaient pas en 2014 (isolation thermique par l'extérieur, panneaux solaires...).

Les différentes modifications apportées au document sont récapitulées dans le tableau ci-après.

OBJECTIF
Faciliter et encadrer les dispositifs énergétiques pour limiter leur impact esthétique
MISE EN OEUVRE
Encadrer la pose de panneaux solaires
JUSTIFICATION
Toujours avec la préoccupation d'inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain, il ne s'agit pas d'interdire la pose de panneaux photovoltaïques mais d'encadrer leur pose. Le règlement actuel n'était pas très précis. L'objectif de la modification proposée est de faciliter l'instruction des autorisations de construire en précisant les règles de pose des panneaux solaires. Cette règle vise elle-aussi à préserver les qualités architecturales du tissu urbain du Boullay-Thierry.
PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Article 11 – zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] <u>11.1.7 – Les surfaces destinées à la captation d'énergie</u> Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées. En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que : — la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie, — leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement. <u>11.1.7. Les panneaux solaires</u> Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Leur pose doit se faire dans le respect du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret, annexé au présent PLU.

PARTIE 1

Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes :

- Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.
- En cas de surimposition, celle-ci doit être la plus limitée possible (<15cm) ;
- Sur un même toit, ils sont tous du même type.
- Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.
- Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.
- Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.
- En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

OBJECTIF
Faciliter et encadrer les dispositifs énergétiques pour limiter leur impact esthétique
MISE EN OEUVRE
Autoriser l'Isolation thermique par l'extérieur (ITE) dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions
JUSTIFICATION
Le règlement actuel du PLU ne règlemente pas l'isolation thermique par l'extérieur. Or Le Boullay-Thierry compte de nombreuses maisons de qualité, avec des modénatures, mais qui ne sont pas toutes identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il convient donc de compléter le règlement des différentes zones urbaines du PLU pour encadrer les ITE et garantir le respect des modénatures et reliefs présents sur la façade.
PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Article 11 – Zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords [...] <u>11.1.8. L'Isolation Thermique Extérieure (ITE)</u> L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade. Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

OBJECTIF
Préserver le patrimoine bâti traditionnel dans le centre-bourg
MISE EN OEUVRE
Etre plus prescriptif dans le traitement des clôtures
JUSTIFICATION
Le règlement actuel est peu prescriptif en zone UA. Il n'y a pas de règle en limite séparative. Dans sa rédaction actuelle, tout semble également autorisé à l'alignement à la condition qu'il y ait un mur plein chaperonné comme base. Dans un souci de cohérence avec l'existant, la règle a été revue en limite avec les emprises publiques et les voies. Plusieurs solutions sont offertes aux pétitionnaires afin de concilier plusieurs solutions techniques à des coûts variés et respect des clôtures existantes dans les paysages villageois du Thymerais-Drouais. Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées afin de laisser de la souplesse aux pétitionnaires sur les espaces non visibles depuis le domaine public.
PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Article 11 – zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] <u>11.1.6 - Les clôtures et les portails</u> Les clôtures sur rue et sur cour participent fortement à la qualité des espaces urbains. Leur hauteur, leur traitement, le choix des matériaux et des couleurs doivent respecter l'harmonie des clôtures existantes dans l'environnement. Les clôtures qui donnent sur emprise publique et sur voie principale doivent être constituées par des murs dont la hauteur peut aller jusqu'à 2 mètres et couverts d'un chaperon. Des ferronneries lisses ou brise-vue peuvent accompagner l'ensemble. Les clôtures sur emprise publique et sur voie doivent être constituées : - soit par des murs d'une hauteur maximale de 2m, d'une épaisseur de 20cm et couverts d'un chaperon. Ils doivent être maçonnés et enduits des deux côtés ; - soit par un mur bahut maçonné, d'une épaisseur de 20cm et d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, enduit des deux côtés, surmonté d'une grille ou d'une lisse (PVC interdit), doublée ou non d'une haie vive d'essences locales. Les enduits doivent répondre aux mêmes conditions de mise en œuvre que celles retenues pour les façades des constructions. Ces murs peuvent présenter des discontinuités par des parties ajourées. Les piliers des portails peuvent être plus hauts que le mur de clôture. Ils sont de préférence réalisés en brique ou comporter tout au moins des décors en brique. Les portails et portillons doivent être traités de façon simple en évitant les fantaisies incompatibles avec l'architecture locale, en excluant les matériaux PVC. Les murs de clôture et les piliers de portail existants doivent être, dans la mesure du possible, maintenus et, le cas échéant, réhabilités. En limites séparatives, les clôtures ne doivent pas être plus hautes que les clôtures sur rue.

OBJECTIF
Préserver le patrimoine bâti traditionnel dans le centre-bourg
MISE EN OEUVRE
Protéger les caractéristiques architecturales des façades traditionnelles dans le centre-bourg et encadrer les projets de rénovation
JUSTIFICATION
Le règlement de la zone UA n'évoque pas la préservation des éléments architecturaux en façade caractéristiques de l'architecture du Thymerais-Drouais : appui, chaînage d'angle, linteau, corniche... en brique. Dans un souci de préservation du patrimoine local et de qualité architecturale, le règlement a été modifié pour préserver ces éléments et tendre vers une plus grande qualité architecturale et une meilleure prise en compte de l'environnement bâti lors de projets de constructions neuves. La nouvelle règle renvoie aux fiches architecturales réalisées par le CAUE 28 et le Pays Drouais qui sont désormais annexées au PLU.
PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Article 11 – zone UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] <u>11.1.2 - Les façades</u> Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué. Les encadrements de fenêtres et chaînages d'angle doivent être maintenus ou créés dans le cas de rénovation de bâti ancien. Pour des constructions neuves, une typologie différente peut être admise, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement. Lors de la conception de son projet, le pétitionnaire peut s'inspirer des fiches architecturales réalisées par le CAUE 28 et le Pays Drouais et annexées au présent PLU. L'enduit doit être réalisé sans fioriture particulière incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit. [...]

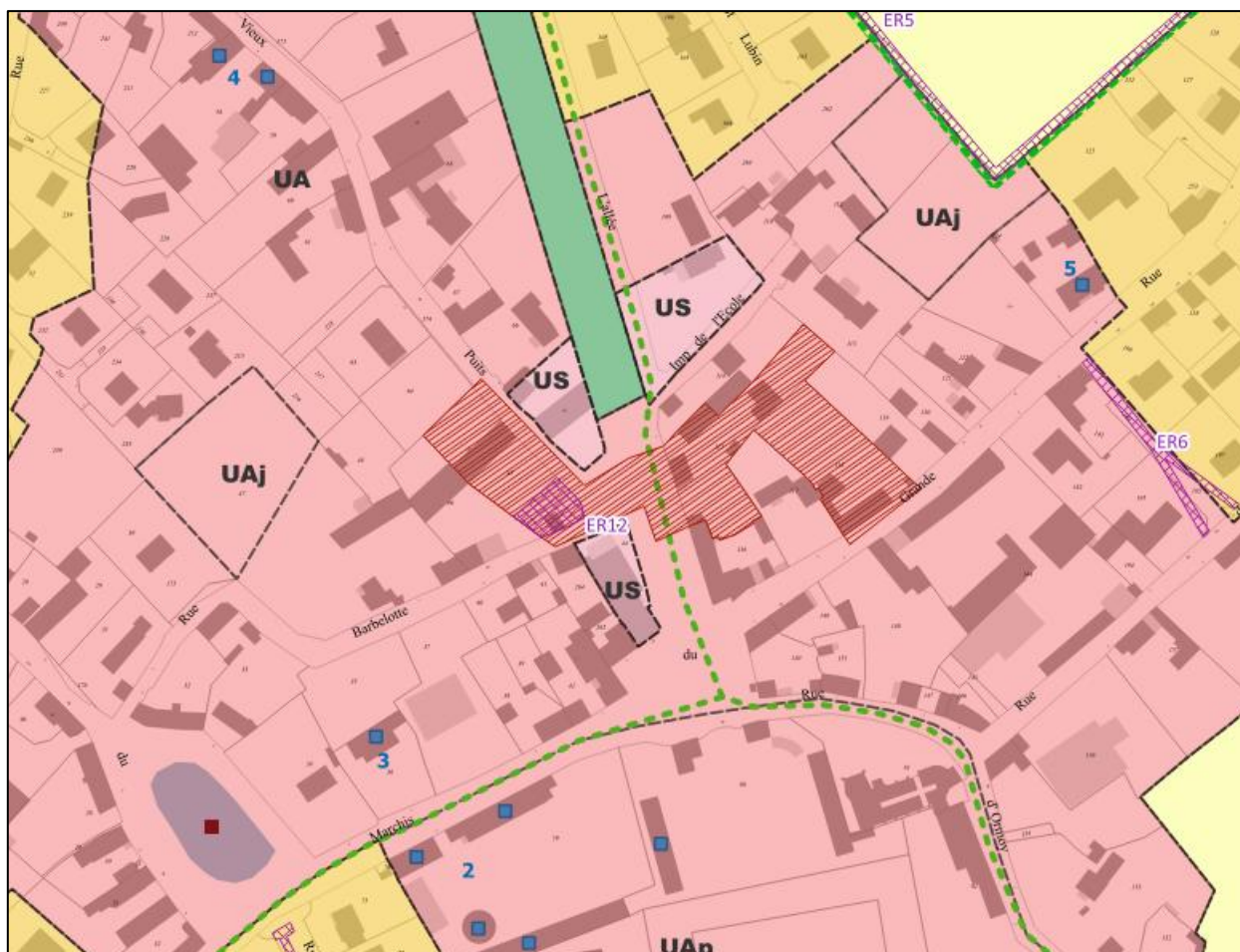
OBJECTIF
Faciliter la modernisation des logements existants
MISE EN OEUVRE
Assouplir la règle relative aux volets roulants en UA et UB, très contraignante
JUSTIFICATION
Le règlement du PLU approuvé en 2014 impose que les coffres des volets roulants soient situés à l'intérieur de la construction. Cela entraîne un important surcoût qui freine l'installation de volets roulants ou induit que les propriétaires installent leurs volets roulants sans demander d'autorisation. La commune souhaite introduire plus de souplesse dans la réglementation des coffres de volets roulants. Ainsi, lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants sont autorisés sous condition (pose sous le linteau, masqué par un lambrequin et conservation des anciens volets). Ceci vise à permettre la modernisation des logements existants, tout en préservant la qualité architecturale du bourg.
PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Article 11 – zones UA/UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 11.1 – Dispositions générales [...] <u>11.1.3. Les ouvertures et les menuiseries</u> Les ouvertures en façade sont organisées dans un souci d'unité n'excluant pas la diversité. Toutefois, les formes doivent s'intégrer dans une composition architecturale cohérente de la façade. Les volets roulant peuvent être admis dès lors que le coffre se situe à l'intérieur de la construction pour les constructions neuves comme anciennes. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, les coffres des volets roulants sont admis dès lors que le coffre n'est pas installé en saillie sur le mur extérieur de la construction, mais qu'il est posé sous le linteau au niveau de la fenêtre, qu'il est masqué par un lambrequin en bois ou en métal (PVC interdit) et que les anciens volets sont conservés à titre décoratif. Seule la cellule solaire doit être apparente.

PARTIE 1

2.3.2. La création d'un emplacement réservé en centre-bourg

En lien également avec la création de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en centre-bourg, l'emplacement réservé n°12 a été créé. Il traduit, de manière réglementaire, la volonté de la commune, traduite dans l'OAP, d'aménager un espace public de qualité dans le prolongement de l'espace Tilia et de sécuriser le carrefour rue du Vieux Puits/rue Barbelotte en améliorant la visibilité (démolition du mur actuel et ouverture visuelle de l'espace).

APRES – Modification n°1



Libellé	Bénéficiaire
Emplacement réservé n°1 : Création d'une voie de desserte	Commune
Emplacement réservé n°2 : Création d'une voie de desserte	Commune
Emplacement réservé n°3 : Création d'une voie de desserte	Commune
Emplacement réservé n°4 : Aménagement paysager et de voirie	Commune
Emplacement réservé n°5 : Création d'un cheminement piétonnier	Commune
Emplacement réservé n°6 : Accès au dispositif d'assainissement	CA du Pays de Dreux
Emplacement réservé n°7 : Accès au dispositif d'assainissement	CA du Pays de Dreux
Emplacement réservé n°8 : Accès au dispositif d'assainissement	CA du Pays de Dreux
Emplacement réservé n°9 : Accès au dispositif d'assainissement	CA du Pays de Dreux
Emplacement réservé n°10 : Accès au dispositif d'assainissement	CA du Pays de Dreux
Emplacement réservé n°11 : Accès au dispositif d'assainissement	CA du Pays de Dreux
Emplacement réservé n°12 : Aménagement paysager et de voirie	Commune

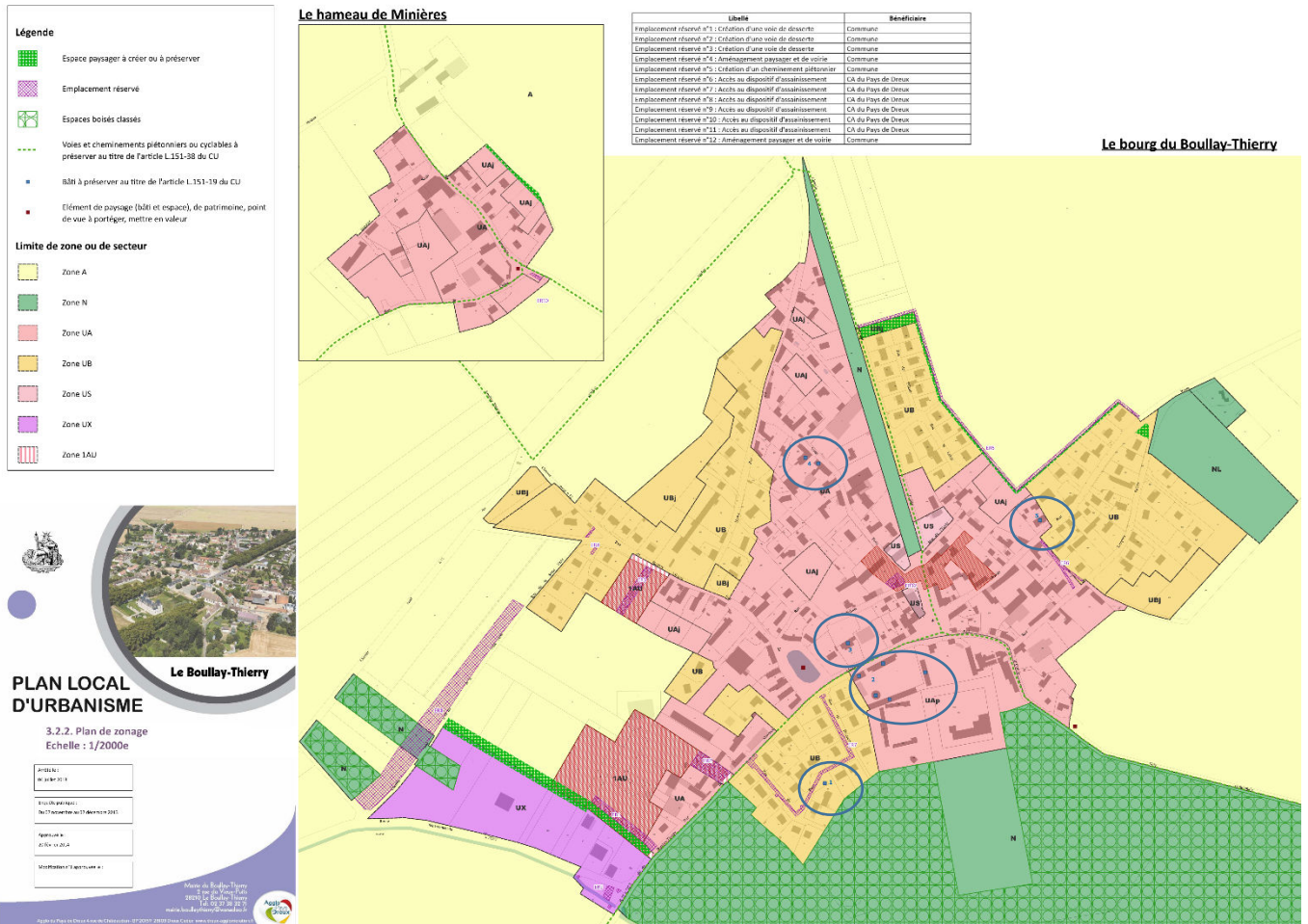
PARTIE 1

2.3.3. Identification sur les documents graphiques des éléments bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Suite à l'atelier participatif du 19 septembre 2024, 5 ensembles bâtis à préserver ont été identifiés par les participants et font désormais l'objet de prescriptions dans le règlement du PLU.

Ces bâtis sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurent sur les plans de zonage sous forme d'un carré bleu.

APRES – Modification n°1



PARTIE 1

2.3.4. Identification sur les documents graphiques des voies et cheminements piétonniers ou cyclables à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Dans son « Axe 5 : Promouvoir une politique équilibrée des transports et des déplacements », le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune du Boullay-Thierry définit comme objectif « Développer le réseau de cheminements doux » en confortant et reliant le réseau de cheminements doux existant à l'intérieur de la commune et vers les équipements structurants, en créant et valorisant 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,...) et en exploitant le potentiel de promenade de la vallée de la Folie.

Cette orientation du PADD ne trouvait aucune traduction réglementaire dans le PADD approuvé le 20 février 2014.

La commune, comme le Département et l'Agglo du Pays de Dreux, ont, depuis l'approbation du PLU, poursuivi leur travail d'identification des voies et cheminements à préserver pour développer le maillage de cheminements doux de la commune. Le travail n'est pas encore complètement abouti, mais une première esquisse d'un schéma de mobilité douce a été élaborée.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, l'équipe municipale a souhaité traduire réglementairement ces premiers principes. Les voies et cheminements piétonniers ou cyclables à préserver ont ainsi été identifiés sur les documents graphiques par un figuré de pointillés verts au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme précise que « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

APRES – Modification n°1



2.4. Modification apportée au document « 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation »

L'équipe municipale a identifié un ensemble de trois parcelles, répartis en deux secteurs, situés de part et d'autre de la place du Château. Ces parcelles sont appelées à changer de propriétaires à court/moyen terme.

Ces secteurs sont décrits au 1.2.7 du présent document.

Localisation du périmètre de l'OAP n°2 – Centre-bourg

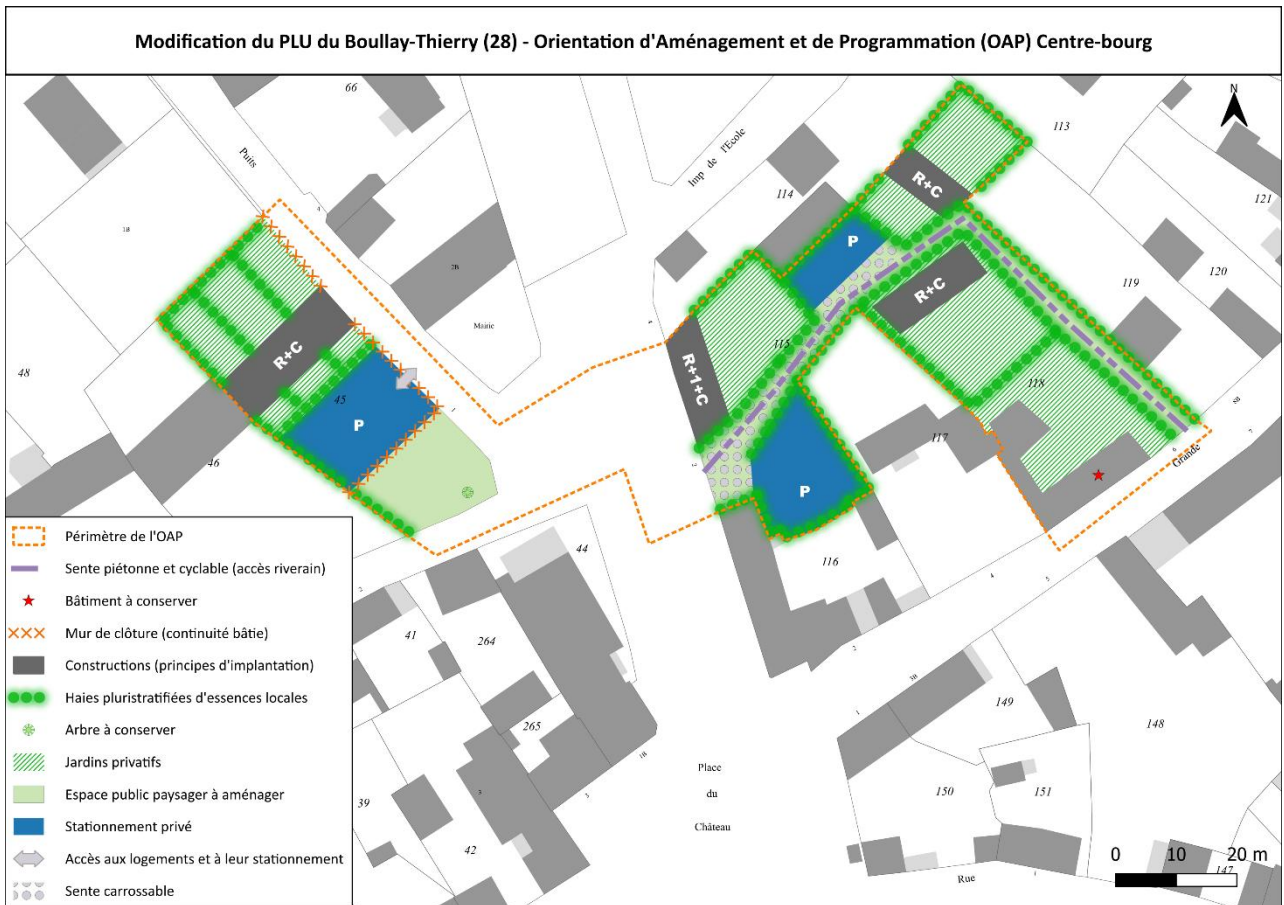


D'une superficie de 5 190m² environ, ce secteur peut accueillir 10 à 15 logements en réhabilitation des bâtiments existants et en construction. La qualité architecturale de cet ensemble, ainsi que sa localisation à proximité immédiate du château et de l'allée des Tilleuls, ainsi que des équipements structurants de la commune, en font un secteur stratégique dont l'aménagement doit être encadré afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti et paysager du bourg.

PARTIE 1

La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation a pour objectif :

- > d'encadrer le nombre de logements aménageables et constructibles sur ce secteur afin de répondre au mieux au parcours résidentiel identifié sur la commune, d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées, mais également aux jeunes actifs et aux familles ;
- > de pérenniser l'équipement scolaire par l'accueil de familles soit dans les nouveaux logements, soit dans les logements plus grands libérés par seniors qui auraient l'opportunité de venir s'installer dans des logements modernes et de plain-pied ;
- > de préserver les constructions caractéristiques du Thymerais-Drouais rue du Vieux Puits ;
- > de répondre aux besoins en stationnement des futurs habitants et de leurs visiteurs sur les parcelles privées concernées ;
- > de veiller à un traitement paysager qualitatif des espaces publics et privés afin de s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial du centre-bourg ;
- > d'encadrer l'aménagement du cœur d'îlot pour limiter l'imperméabilisation de celui-ci ;
- > de permettre la création d'une sente piétonne et cyclable qui relierait la Grande Rue à la place du Château ;
- > de sécuriser le carrefour rue du Vieux Puits/rue Barbelotte, en améliorant la visibilité.



2.5. *Modification apportée aux annexes*

Afin d'aider les pétitionnaires et les porteurs de projet dans la définition de leurs projets de construction ou d'aménagement et toujours avec la volonté de tendre vers plus de qualité architecturale et paysagère, deux documents sont ajoutés aux annexes du PLU :

- > Le Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire réalisé par la DRAC Centre-Val de Loire et les UDAP du Cher, de l'Eure-et-Loir, de l'Indre, de l'Indre-et-Loire, du Loir-et-Cher et du Loiret ;
- > Pays Drouais – Fiches architecturales et paysagères : Valoriser le patrimoine du Pays Drouais du CAUE 28 et du Pays Drouais.

3. Partie 2 : Les différentes pièces du PLU modifiées