



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
du Boullay-Thierry (28)**

N°MRAe CVL-2025-
007614/KK AC PLU

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collectivement le 12- décembre 2025, en présence de

Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO, Corinne LARRUE et Jérôme PEYRAT.

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme du Boullay-Thierry (28), reçue le 21 octobre 2025 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 26 novembre 2025 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-007614/KK AC PLU en date du 12 décembre 2025

Modification n°1 du PLU du Boullay-Thierry (28)

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme du Boullay-Thierry consiste principalement à :

- créer l'orientation d'aménagement et de programmation n° 2 « centre-bourg » pour encadrer la création de logements sur deux secteurs particuliers,
- créer l'emplacement réservé n°12 pour l'aménagement d'un espace public de qualité dans le prolongement de l'espace Tilia et pour sécuriser le carrefour rue du Vieux Puits / rue Barbelotte en améliorant la visibilité par la destruction d'un mur,
- créer 5 éléments bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- identifier sur les documents graphiques des voies et cheminements piétonniers ou cyclables à préserver au titre de l'article L.151-36 du code de l'urbanisme,
- modifier le règlement de la zone UA concernant majoritairement des dispositions sur l'intégration paysagère et architecturale ;

Considérant que la commune estime le besoin de la commune de Boullay-Thierry à environ 15 nouveaux logements d'ici à 2030, en prenant en compte notamment la croissance démographique prévue par le SCoT de l'Agglomération du Pays de Dreux du 24 juin 2019, le relatif desserrement des ménages, le faible taux de vacance des logements (5,3 % en 2022) et que la commune connaît effectivement une croissance démographique depuis 1965, qui s'atténue cependant depuis les dernières années ;

Considérant que, en vue de répondre à ce besoin en logement, la commune vise la création de logements en densification au sein de la zone UA, particulièrement sur deux secteurs :

- la parcelle AB-45 desservie par les rues du Vieux Puits et Barbelotte en face de la mairie contenant une construction caractéristique du Thymerais-Drouais aujourd'hui inoccupée,
- les parcelles AB-115 accessible depuis la place du Château et AB-118 accessible depuis la Grande Rue ;

Considérant que ces deux secteurs s'ils sont situés à proximité immédiate des monuments historiques du Château du Boullay-Thierry et de l'Allée des Tilleuls ; qu'ils sont classés en zone UA et donc d'ores et déjà constructibles ;

Considérant que la commune considère que le règlement actuel du PLU approuvé en 2014 n'est pas suffisant pour garantir une qualité d'intégration architecturale et paysagère de l'opération et des constructions futures ;

Considérant que la création de l'OAP n°2 « Centre-bourg » sur un périmètre couvrant ces deux secteurs vise ainsi à encadrer leur évolution, notamment :

- en limitant le nombre de logements aménageables (2 à 3) et constructibles (8 à 10) sur ce secteur, avec des logements adaptés aux personnes âgées, mais aussi aux jeunes actifs et aux familles,

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-007614/KK AC PLU en date du 12 décembre 2025

Modification n°1 du PLU du Boullay-Thierry (28)

- en préservant les constructions caractéristiques du Thymerais-Drouais rue du Vieux Puits,
- en répondant aux besoins en stationnement des futurs habitants et de leurs visiteurs sur les parcelles privées concernées,
- en veillant à un traitement paysager qualitatif des espaces publics et privés afin de s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial du centre-bourg (hauteurs des bâtiments à construire, conservation d'un bâtiment, haies pluristratifiées d'essences locales, arbres à conserver)
- en encadrant l'aménagement du cœur d'îlot pour limiter l'imperméabilisation de celui-ci ;
- en permettant la création d'une sente piétonne et cyclable qui relierait la Grande Rue à la place du Château ;

Considérant que les dispositions ajoutées ou modifiées dans le règlement écrit visent à renforcer la préservation de la qualité architecturale et paysagère du bourg en :

- ajoutant de dispositions dans le règlement pour interdire la démolition des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, encadrer leurs évolutions afin de permettre la préservation des modénatures¹ et autres éléments décoratifs situés en façades ou en toitures, et préserver les clôtures existantes lorsqu'il s'agit de murs en pierre ou en moellons notamment,
- ajoutant ou modifiant des dispositions du règlement de la zone UA, applicables sur le périmètre de l'OAP, en particulier concernant l'insertion des panneaux solaires, l'isolation thermique par l'extérieur, les clôtures, les ouvertures et façades ;

Considérant que certaines de ces dispositions visent 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, et des fiches architecturales réalisées par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) 28 et le Pays Drouais, qui seront également annexés au PLU ;

Considérant néanmoins que l'autorisation de murs d'une hauteur maximale de 2 mètres dans le règlement peut limiter la circulation de la petite faune et faire obstacle au libre écoulement des eaux ;

Considérant que l'identification sur les documents graphiques des voies et cheminements piétonniers ou cyclables à préserver permet de traduire réglementairement l'objectif affiché dans le PADD de « Développer le réseau de cheminements doux » ; que le travail d'identification des voies et cheminements à préserver est cependant toujours en cours, et qu'il appartient à la commune de compléter les documents graphiques à l'issue de ce travail ;

¹ Les modénatures sont des éléments décoratifs qui mettent en valeur et différencient une façade, en soulignant les volumes et en mettant en avant les menuiseries.

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune du Boullay-Thierry, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°1 du PLU du Boullay-Thierry (28) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune du Boullay-Thierry.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune du Boullay-Thierry rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet du portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/public/portalReviews>) et sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 12 décembre 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', with a horizontal line extending to the left.

Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°CVL-2025-007614/KK AC PLU en date du 12 décembre 2025

Modification n°1 du PLU du Boullay-Thierry (28)