



**Maillebois**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'enquête publique

1. Note de présentation non technique

Mairie de Maillebois  
2 place Jean-Baptiste Desmarests  
28170 Maillebois  
Tel: 02 37 48 17 35  
maillebois.28@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex [www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)





Maître d'ouvrage responsable du projet et autorité compétente pour  
organiser l'enquête publique :

Commune de Maillebois

Toute correspondance doit être adressée à :

Mairie de Maillebois  
2 place Jean-Baptiste Desmarests  
28170 Maillebois  
Téléphone : 02 37 48 17 35

## **Introduction**

### **L'élaboration du PLU**

Par délibération en date du 05 septembre 2014, la commune de Maillebois a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme et a défini les modalités de concertation à mettre en œuvre. En effet, la commune a choisi l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) pour assurer la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de développement communal.

Les objectifs de l'élaboration du PLU étaient les suivants :

- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin de pérenniser le développement de la commune d'une part, et d'aboutir à une gestion économe de l'espace d'autre part ;
- L'intégration des conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle 2 », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation d'espaces ;
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), ...) ;
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

### **La concertation**

Conformément aux articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation fixées par la commune de Maillebois pour la procédure d'élaboration du PLU étaient les suivantes :

- Affichage de la délibération de prescription de l'élaboration générale en Mairie ;
- Parution dans le journal ou bulletin municipal ;
- Organisation d'ateliers avec le public ;
- Mise à disposition d'un registre sur lequel chacun a pu consigner ses observations ;
- Organisation de réunions publiques.

Conformément aux modalités qu'elle s'était fixées, ci-dessus rappelées, la commune de Maillebois a organisé une concertation avec les habitants, à chaque étape de réalisation du projet de PLU en appliquant l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®. Celle-ci a permis la mise en œuvre de temps d'information et de sensibilisation des habitants et des acteurs du territoire ainsi que des phases de co-construction sur le projet de PLU, permettant ainsi de faire évoluer le projet dans une optique d'intérêt général.

A l'écoute des préoccupations et propositions des habitants, le groupe de travail constitué d'élus de la commune s'est efforcé de trouver des solutions quand elles étaient envisageables légalement, techniquement ou financièrement, avec le souci de faire converger les intérêts des uns et des autres, parfois très différents, en s'attachant à promouvoir l'intérêt général.

Les échanges ont aussi permis de répondre aux interrogations des habitants concernant l'évolution de la constructibilité sur la commune, avec la difficulté de pouvoir satisfaire l'ensemble des propriétaires fonciers au regard du nombre de villages, ainsi que d'informer et d'échanger sur la prise en compte des obligations en matière de maîtrise de la consommation d'espaces et de la dynamique démographique.

En effet, les participants ont mis en avant le cadre de vie de qualité de leur commune. La conservation d'un cadre de vie qui est propre à la ruralité est une chose importante pour les habitants, y compris ceux habitant dans les petits hameaux de la commune.

Il s'agit d'un point qui a été plusieurs fois souligné et qui a été un enjeu lors de l'élaboration du projet de PLU. La préservation des chemins, des espaces boisés et de la vallée de la Blaise s'inscrivent dans cette idée.

En termes de sécurité et de nuisances liées à la circulation routière, le trafic important de poids lourds sur la RD 939 a été mis en avant. Il s'agit d'un problème à propos duquel les habitants souhaitent voir une amélioration dans les années à venir.

En matière de transports, les habitants désirent qu'une offre plus riche de transports en commun soit proposée, en particulier pour les habitants souhaitant se rendre sur les pôles de vie voisins et principalement à Dreux. Les horaires aujourd'hui proposés ne correspondent pas aux besoins des habitants de la commune mais plutôt uniquement à un public scolaire. Sur ce point, la qualité des transports a en revanche été louée.

Les habitants ont à plusieurs reprises évoqué leur désir d'une amélioration des réseaux de communication (téléphone, internet). Il s'agit là pour eux d'un élément important pour le bon développement de leur commune et le maintien d'une certaine qualité de vie pour toute personne habitant ou désirant habiter à Maillebois.

Enfin sur le même principe, le maintien du fonctionnement des équipements communaux et des commerces de proximité a été rappelé. La réouverture d'un petit commerce de proximité à Blévy apparaît par ailleurs comme un souhait important pour les habitants de ce secteur. Ainsi plusieurs projets, en cœur de village sont venus asseoir cette idée par la création de projet mixte équipement et habitat, attachant à cet enjeu, un objectif de mixité fonctionnelle.

Le détail de la concertation et son bilan arrêtés en conseil municipal du 09 septembre 2016 sont consultables dans le dossier n°4 du présent dossier d'enquête publique.

## ***Le projet de Plan Local d'urbanisme***

### ***Le diagnostic – état des lieux du territoire***

Selon l'article R.151-1, le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation qui :

« Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Le diagnostic de la commune a permis de mettre en avant plusieurs dynamiques de territoire qui sont résumés ci-après.

### **Synthèse du diagnostic**

#### ***Les espaces naturels, agricoles et paysagers***

- Le parc du Château de Maillebois constitue un ensemble écologique et paysager remarquable, en plein cœur du territoire communal. Composé d'une forêt dense, ce secteur constitue l'atout naturel le plus important de la commune de Maillebois. Cette forêt est couverte par une zone Natura 2000, inscrite au titre de la directive « Oiseaux » et faisant partie de l'ensemble nommé « Forêts et étangs du Perche », au même titre que la pointe Sud-Est du territoire communal, couverte par une partie du Bois de Saint-Vincent.

D'autres boisements, plus ou moins importants, composent également l'espace communal. Ils sont particulièrement présents au niveau de la partie Sud-Ouest de la commune et annoncent clairement le Perche tout proche.

Ceux-ci permettent de matérialiser des continuités écologiques d'ordre végétal, à travers lesquelles s'effectuent des échanges en matière de faune.

En matière de trame bleue, la commune de Maillebois dispose de plusieurs points d'eau faisant office à aussi de réservoir pour une certaine biodiversité. Il s'agit essentiellement du grand et du petit étang de Dampierre, ainsi que des mares de Chennevières et Feuilleuse.

Mais ce sont avant tout la rivière de la Blaise, et dans une moindre mesure le ruisseau St-Martin, qui marquent le plus la trame bleue du territoire en constituant des corridors écologiques importants, traversant la commune et les trois bourgs principaux en leur cœur pour la Blaise.

- Les paysages de Maillebois sont caractéristiques du Thymerais. La commune de Maillebois dispose d'un paysage ouvert ponctué d'espaces boisés. Ce secteur de l'Eure-et-Loir se distingue par son caractère forestier et apparaît ainsi comme un espace de transition par rapport aux paysages d'openfield (champs ouverts) situés plus à l'Est. En effet, le Thymerais, à l'origine ancienne forêt défrichée, est un vaste territoire agricole, parsemé de villages et laissant encore une place importante aux forêts domaniales, ruisseaux et rivières. Les lambeaux forestiers sont particulièrement visibles en soulignement des vallons

#### ***L'urbanisation de la commune et les spécificités de chaque village et hameau***

- Maillebois est une commune qui connaît une croissance démographique continue depuis une vingtaine d'années. Durant les années 1990, cette croissance s'expliquait principalement par l'arrivée importante de jeunes ménages, âgés de moins de 45 ans, à l'origine de nombreuses

naissances contribuant au renouvellement de la population. Depuis 1999, l'arrivée de ces jeunes ménages a fortement diminué. Même s'ils contribuent toujours à l'augmentation de la population, ces ménages ne peuvent empêcher un vieillissement de celle-ci.

Sur la décennie précédente, la commune a vu sa population croître de 4%. Le besoin en logements sur cette période a principalement résulté du desserrement des ménages installés durant la décennie précédente.

- Maillebois est une commune à forte dominante rurale et dont l'histoire repose sur une activité agricole prédominante. Ainsi, de nombreux corps de ferme sont présents sur le territoire et sont concernés par une activité importante.

### ***L'habitat, les équipements, les services et les axes majeurs de transport***

- Maillebois possède un parc de logements relativement homogène avec une large majorité (80%) de grands logements (4 pièces et plus) en propriété (79%). Il existe quelques logements locatifs (14%) sur le territoire, un taux plutôt soutenu pour une commune de cette importance. Maillebois est un « pôle rural » possédant deux écoles (maternelle et primaire réparties sur les villages de Maillebois et Blévy) ainsi que plusieurs équipements fondamentaux pour le fonctionnement de la vie locale. Les effectifs scolaires sont en baisse depuis plusieurs années et menacent désormais la pérennité des équipements scolaires. Or, le maintien en place d'une école est généralement gage d'un renouvellement des populations et des générations sur un territoire, ce qui permet d'assurer son avenir.

Une vie locale qui est d'ailleurs dynamique, avec la présence de huit associations diversifiées. Ces dernières, auxquelles s'ajoutent quelques commerces de proximité (un dépôt de pain à Blévy et un café-restaurant à Maillebois), et des équipements de plein air assurent le maintien d'un réseau social au sein de la commune.

- La commune est traversée par une infrastructure de transport routier importante (RD 939) et structurante pour le territoire de l'agglomération puisqu'elle dessert de manière transversale la partie Sud de ce territoire et mène directement à Chartres. Le passage de cette route peut conduire à certaines nuisances, notamment en matière de bruit et de sécurité pour les riverains, en raison d'un important trafic routier, en particulier celui de poids lourds.

Le passage de la RD 20 permet par ailleurs de relier à la fois la commune au cœur de l'agglomération drouaise et à Senonches, en desservant chacun des trois principaux villages du territoire communal.

- Maillebois dispose de deux écoles (maternelle et primaire) totalisant 88 enfants inscrits à la rentrée 2014.

Les écoles sont aujourd'hui à un niveau qui constitue le seuil minimal pour le maintien en place du nombre de classes, à savoir environ 80 élèves. En-dessous de ce seuil, la commune serait menacée d'une fermeture de classe qui pourrait aller jusqu'à remettre en cause le fonctionnement même des écoles sur Maillebois. Le maintien de ces équipements revêt une importance capitale pour la commune, car garant de l'attrait que celle-ci exerce sur les jeunes ménages avec enfants. L'objectif de la commune est ainsi de conserver ses écoles pour éviter un déclin.

### ***Le patrimoine architectural, historique et agricole***

- La commune de Maillebois est un territoire de la vallée de la Blaise, connu pour son architecture particulière et la richesse de ses monuments. La commune comprend ainsi six éléments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (MH), ce qui témoigne de sa richesse patrimoniale.

Les édifices d'importance ne manquent pas à Maillebois, un fait qui s'explique aussi en raison du passé de la commune et du regroupement de trois villages qui s'est opéré. Les éléments religieux sont dès lors nombreux et s'accompagnent par ailleurs de constructions marquantes liées à la présence de l'eau et de la Blaise.

Le Château de Maillebois constitue un élément patrimonial majeur et représente souvent l'image de la commune, avec son parc boisé de 300 hectares.

- De nombreux corps de ferme, agricoles ou anciennement agricoles, existent sur le territoire communal et marquent eux aussi le paysage bâti et l'architecture de Maillebois. Ces lieux se composent de grands bâtiments en pierres surmontés de toitures en tuiles plates de pays.

### ***Les équipements et les services de proximité***

- Les entreprises privées sont relativement nombreuses par rapport au nombre d'habitants présents à Maillebois. La création d'entreprises au cours des dernières années est en augmentation par rapport à ce qui était mesuré entre 2006 et 2008 (cf. graphique suivant). En 2011, on recensait 42 entreprises (au sens large) sur le territoire de Maillebois. Parmi ces entreprises, deux sont particulièrement importantes. Il s'agit de FAVRIL et LORILLEUX.

Maillebois est une commune qui peut être considérée comme un « pôle rural », autrement dit un territoire où sont présents quelques services et/ou commerces de proximité.

- L'activité agricole est bien représentée sur la commune de Maillebois. En effet, bien que le nombre d'exploitations ait diminué de 23% entre 1988 et 2010 et que la surface agricole utile (SAU) était en 2010 inférieure à celle relevée en moyenne par exploitations sur l'ex-Canton de Châteauneuf-en-Thymerais (109 ha contre 127 ha), la part de cette activité dans l'occupation du sol était de 71,5%, toujours en 2010. L'agriculture est donc très importante à Maillebois et impacte fortement les paysages du territoire. Un fait qui relève d'une certaine tradition agricole, comme en atteste la présence de nombreux corps de ferme sur la commune.
- Concernant l'arrivée du très haut débit sur la commune de Maillebois, le village de Blévy et le hameau de La Pommeraie seront concernés par une montée en débit sur ADSL au cours de l'année 2016 (entre mars et décembre selon les prévisions). Il n'est en revanche pas prévu de changement pour les autres secteurs bâtis de la commune d'ici à 2022.
- La commune de Maillebois est un territoire de la vallée de la Blaise, connu pour son architecture particulière et la richesse de ses monuments. La commune comprend ainsi six éléments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (MH), ce qui témoigne de sa richesse patrimoniale.

Le GR 351 traverse la commune de Maillebois et les villages de Blévy et Dampierre-sur-Blévy. Aucune piste cyclable n'est répertoriée sur le territoire de Maillebois, même si la commune demeure concernée par deux itinéraires de randonnées.

### ***Les transports et les déplacements***

- La commune est traversée par une infrastructure de transport routier importante (RD 939) et structurante pour le territoire de l'agglomération puisqu'elle dessert de manière transversale la partie Sud de ce territoire et mène directement à Chartres. Le passage de cette route peut conduire à certaines nuisances, notamment en matière de bruit et de sécurité pour les riverains, en raison d'un important trafic routier, en particulier celui de poids lourds.
- Le GR 351 traverse la commune de Maillebois et les villages de Blévy et Dampierre-sur-Blévy. Aucune piste cyclable n'est répertoriée sur le territoire de Maillebois, même si la commune demeure concernée par deux itinéraires de randonnées.
- Une liaison directe en transports en commun entre Maillebois et le cœur de l'Agglomération drouaise existe mais est en revanche davantage réservée pour un public scolaire et donc peu pratique pour les habitants de la commune travaillant à Dreux. Un service de transports à la demande a été mis en place par le Conseil Départemental et dessert la commune. Ce service est assuré par l'Agglo du Pays de Dreux depuis le 1er janvier 2016.

### ***Les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)***

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Maillebois sont :

- *Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;*
- *Axe 2 : Maitriser l'urbanisation de la commune en respectant les spécificités de chaque village et hameau ;*
- *Axe 3 : Assurer une croissance démographique en favorisant le développement de l'habitat à proximité des équipements, des services et des axes majeurs de transport ;*
- *Axe 4 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole ;*
- *Axe 5 : Maintenir l'activité économique et assurer le fonctionnement des équipements et des services de proximité ;*
- *Axe 6 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.*

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Maillebois dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

#### **Axe 1 : Protéger les espaces naturels présents à Maillebois en :**

- Préservant les espaces boisés d'intérêt local, (ex : bois des Remises, le Bois de la Garenne, les Bouleaux, etc.) et d'intérêt européen avec la Forêt du parc du Château de Maillebois et le Bois de St-Vincent, couverts par une zone du réseau Natura 2000 ;
- Protégeant les continuités écologiques végétales qui existent entre les différents espaces boisés du territoire ;
- Protégeant les continuités écologiques liées à la présence de l'eau au niveau des vallées de la Blaise et de St-Martin.
- Préservant le patrimoine naturel aquatique en assurant la protection des principaux points d'eau présents sur le territoire communal, au niveau de Dampierre-sur-Blévy, Feuilleuse ou encore Chennevières.
- Préservant les espaces agricoles et naturels vis-à-vis du développement de l'urbanisation.

#### **Axe 2 : Modérer la consommation d'espaces liée à l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain en assurant le développement de l'habitat principalement dans le tissu urbain existant, ce qui se traduit par les orientations suivantes :**

- Renforcer le village de Maillebois afin de soutenir ses équipements, en construisant sur les dents creuses et en permettant d'ouvrir l'espace bâti de manière maîtrisée ;
- Renforcer les villages de Blévy et Dampierre-sur-Blévy en densifiant l'espace bâti. Ceci passe par un développement urbain s'opérant en densification du tissu existant, notamment avec la construction des dents creuses ;
- Cibler les hameaux pouvant faire l'objet d'une densification (comblement des dents creuses).
- Assurer une protection des nombreux sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.

#### **Axe 3 : Assurer une croissance démographique tout en maîtrisant le développement urbain de la commune en permettant :**

- Un développement de l'habitat en priorité au niveau des villages concentrant des équipements scolaires, à savoir ceux de Maillebois et de Blévy. Ceci afin de réduire les besoins en déplacements des habitants dont les enfants sont scolarisés sur la commune, de même que ceux des actifs travaillant sur d'autres territoires ;
- Une densification du village de Dampierre-sur-Blévy, un cœur bâti majeur sur la commune et implanté sur un axe de communication important avec la RD 20 ;
- Le maintien des hameaux dans leur forme actuelle.
- Renforcer l'habitat autour de la RD 939, un axe de communication d'échelle départementale et qui constitue le lien majeur entre la commune, les pôles de proximité et les axes routiers interrégionaux.
- Valoriser la connexion routière entre les cœurs de villages représentée par la RD 20, un axe d'échelle locale et qui permet aux bourgs du territoire d'être connectés entre eux et ouverts sur l'extérieur, entre Senonches au Sud-Ouest et le cœur de l'agglomération drouaise au Nord-Est.
- Renforcer la pérennité des écoles, liée aux évolutions démographiques et qui constituent les équipements majeurs de Maillebois, et améliorer leur fonctionnement. Ces équipements permettent également de fixer sur le territoire un tissu social important, de même que quelques emplois.

#### **Axe 4 : Préserver le patrimoine religieux et architectural en :**

- Protégeant les monuments religieux du territoire, entre les trois églises qui occupent le cœur des trois villages et la chapelle Saint-Gilles dans le hameau de Chennevières ;
- Valorisant les nombreux éléments du patrimoine historique, répartis dans différents secteurs du territoire communal ;
- Valorisant l'architecture traditionnelle locale qui compose les cœurs bâtis anciens ;
- Protégeant le patrimoine historique lié à l'écoulement des cours d'eau.

La protection de chaque site aujourd'hui concerné par une activité agricole relève d'un objectif important. Il s'agit d'assurer la pérennité de cette activité en limitant l'atteinte que pourrait leur porter le développement urbain de la commune.

#### **Axe 5 : Préserver le tissu entrepreneurial en facilitant le fonctionnement des entreprises FAVRIL et LORILLEUX.**

- Faciliter l'implantation de commerces et de services de proximité au niveau des villages de Dampierre-sur-Blévy, Maillebois et Blévy, afin de recréer un tissu social en adéquation avec le statut de « pôle rural » qui est associé à la commune.
- Soutenir le fonctionnement des équipements existants (écoles, assainissement collectif, salles polyvalentes, bibliothèque, etc.) au niveau des trois villages du territoire et qui sont un gage de qualité de vie pour les habitants.
- Soutenir l'agriculture qui est l'activité économique principale pratiquée sur le territoire. En ce sens, la sauvegarde des espaces agricoles représente un objectif majeur pour la commune.

- Prioriser le développement de l'activité économique vers les secteurs les mieux desservis par le réseau internet, à savoir les villages de Blévy, Maillebois et Dampierre-sur-Blévy.
- Améliorer le débit internet sur les hameaux, afin de garantir une certaine qualité de vie pour les personnes habitant sur la commune, y compris pour ceux dont l'habitation se situe dans un secteur plus isolé.
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et historique qui est riche sur le territoire de Maillebois et qui incarne l'image de la commune.
- Protéger le tracé du chemin de Grande Randonnée 351 (GR 351) qui constitue un lien d'échelle intercommunale en traversant la commune de Maillebois d'Est en Ouest et en empruntant la vallée de la Blaise.

**Axe 6 : Limiter l'impact de la RD 939 vis-à-vis des secteurs d'habitations. Cette voie, qui traverse la commune du Nord au Sud et le cœur du village de Maillebois, est un axe routier majeur d'échelle départementale et qui entraîne des nuisances sonores importantes, de même qu'il peut être à l'origine de problème de sécurité pour les riverains et les enfants scolarisés dans l'école maternelle du village.**

- Valoriser le passage du GR 351, connexion douce intercommunale et qui permet à la commune de Maillebois d'être au centre d'un transit touristique.
- Développer des connexions intercommunales avec les territoires voisins du Nord (plateau de Brezolles) et du Sud (Jaudrais, Saint-Maixme-Hauterive).
- Faciliter le développement du covoiturage, pour permettre d'optimiser les déplacements entre le domicile et le lieu de travail qui engendrent une très forte utilisation de véhicules automobiles.
- Maintenir le fonctionnement du Transport à la Demande (TAD), pouvant permettre de répondre aux besoins de déplacements de personnes qui ne sont plus en capacité de se déplacer seules (personnes âgées, personnes handicapées) ou qui ne sont pas encore autorisées à conduire un véhicule automobile (jeunes).