



# Révision du Plan Local d'Urbanisme du Boullay-Mivoye (28)

Réunion publique - Phase Diagnostic  
13 mars 2023



biotope

**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS

LM Urba

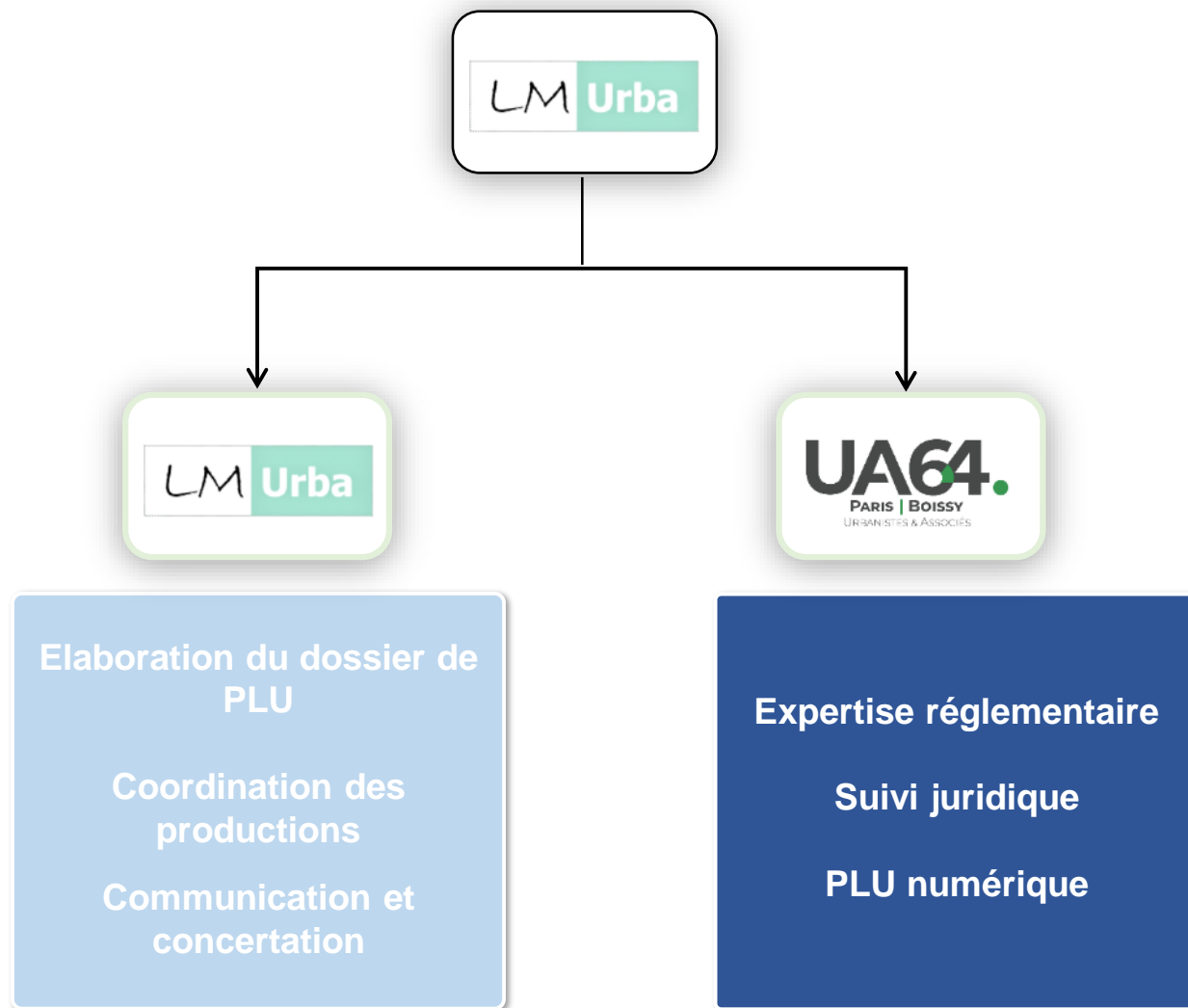


# > Préambule

# Qui sommes nous ?

Une **équipe**  
couvrant l'ensemble  
des compétences  
nécessaires

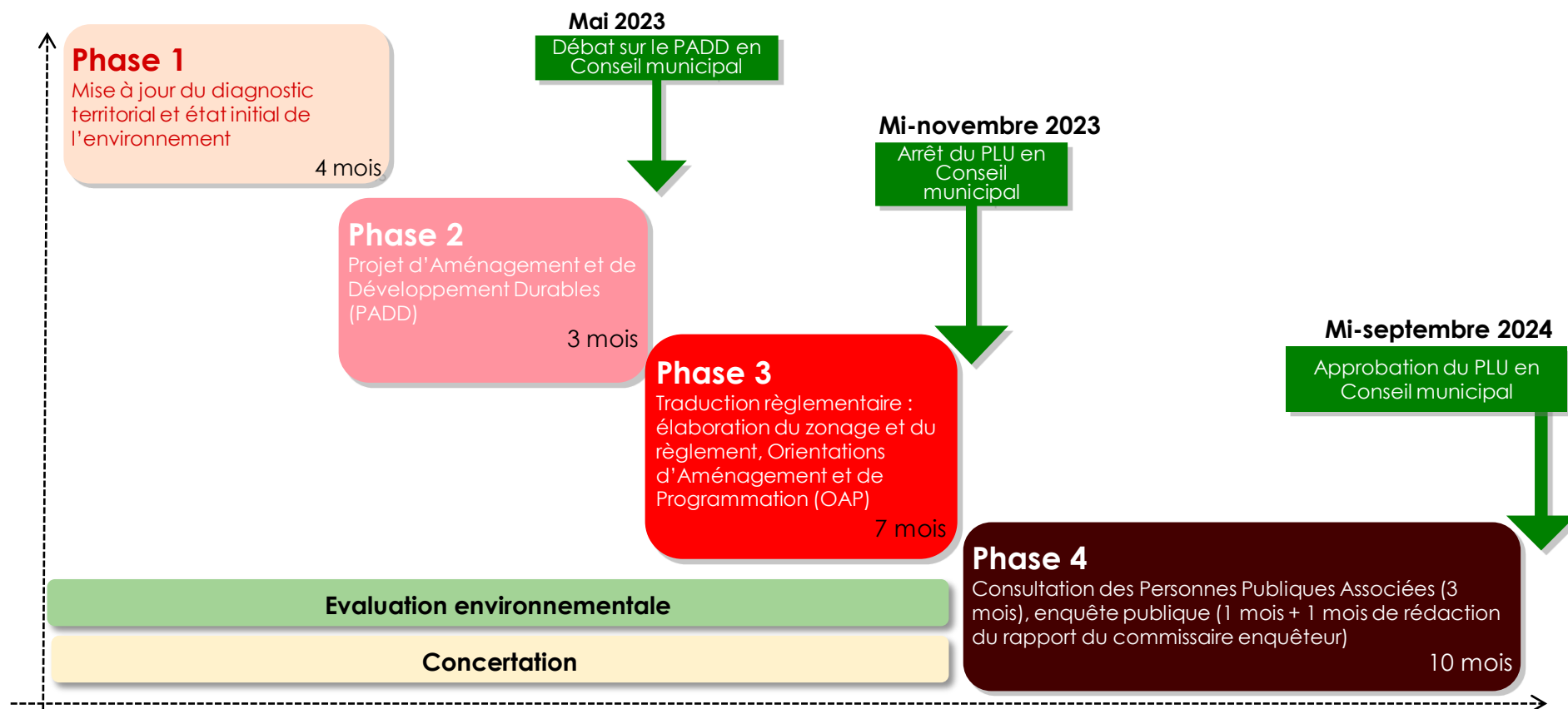
Connaissant bien  
le contexte  
régional et local



L'**articulation** avec 

# Le calendrier prévisionnel

Une durée prévisionnelle de la procédure de **24 mois** jusqu'à l'approbation en **mi-mai 2024**





# > Organisation de la réunion de la concertation

## Objectifs :

- **Enrichir le diagnostic territorial**
- **Recueillir l'expertise d'usage des habitants.**

## Organisation :

- **Temps 1** : Présentation par le groupement d'étude de données de cadrage sur les thématiques abordées : quelle est la situation actuelle ? – **45 minutes**
- **Temps 2** : Tables rondes – Échanges libres entre les participants, par groupes de 5 à 10 personnes – **Formulation des enjeux – 45 minutes**
- **Temps 3** : Restitution des échanges par un rapporteur volontaire à chaque table et **hiérarchisation des enjeux – 30 minutes**

## > Les grands enjeux soulevés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement :



Une commune rurale dynamique



Une commune résidentielle, dépendante des pôles urbains voisins



Des enjeux environnementaux à mieux prendre en compte, un équilibre à trouver entre développement urbain et préservation de la trame verte et bleue

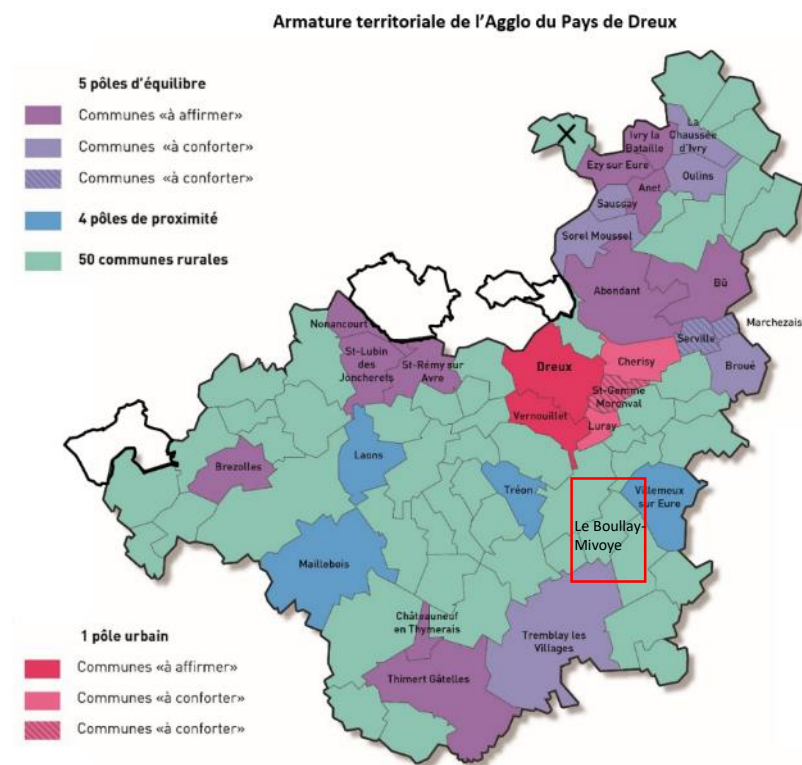


# Une commune rurale dynamique

# Le **contexte**

## La place de la commune au sein de l'agglomération

- ▶ Une commune membre de **l'agglomération du Pays de Dreux**, regroupant 81 communes et plus de 117.000 habitants en 2019
- ▶ La commune fait partie des **50 communes rurales** de l'agglomération



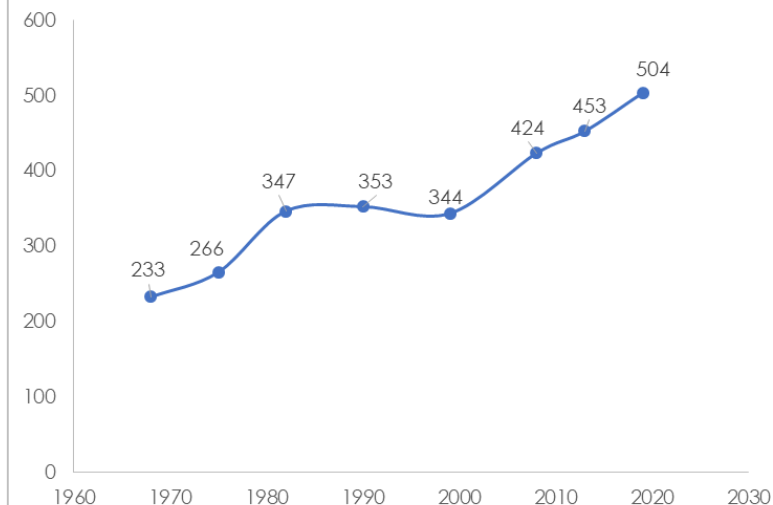
Source : SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux (2019) – extrait du DOO

# La **démographie**

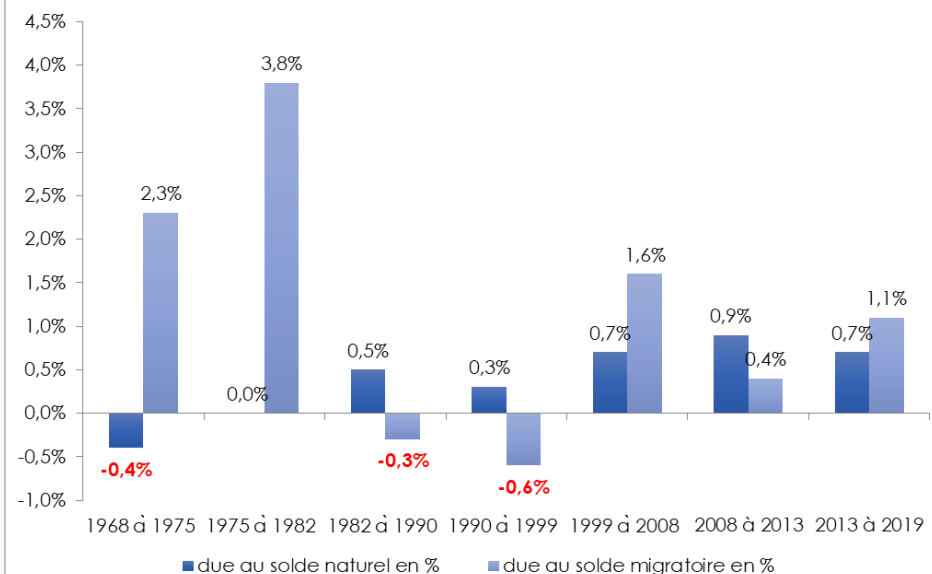
## Une croissance démographique marquée

- **506 habitants en 2020** (population municipale INSEE RP 2023)
- Une population **multipliée par 2** en cinquante ans
- Une **croissance importante depuis le début des années 2000**, supérieure à 1% par an
- Et **plus marquée** que celle constatée à l'échelle de l'agglomération : 1,8%/ an au Boullay-Mivoye contre 0,1%/an pour l'agglomération du Pays de Dreux
- Une **commune attractive et dynamique en termes de natalité**
- Une **population familiale** avec une taille des ménages assez élevée : **2,40 personnes par ménage en 2019** (2,49 en 1999 et 2,42 en 2013)

Evolution de la population du Boullay-Mivoye depuis 1968



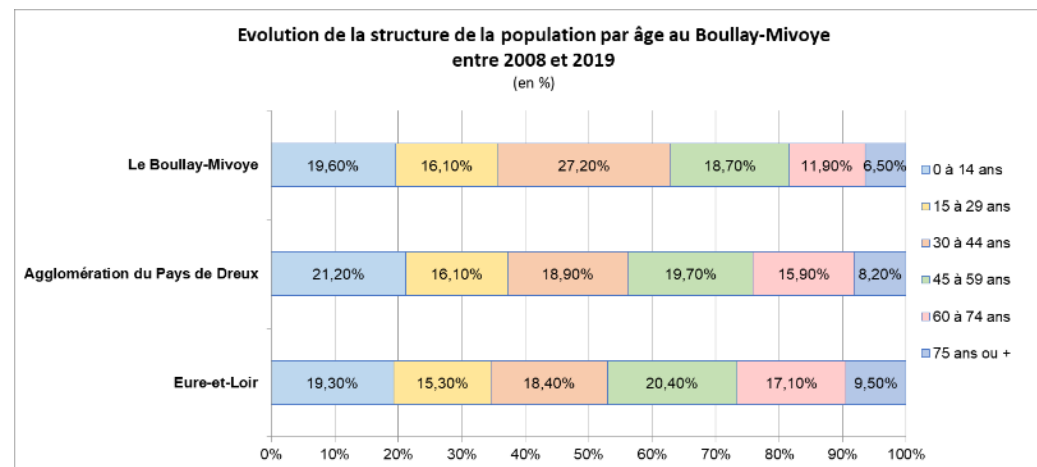
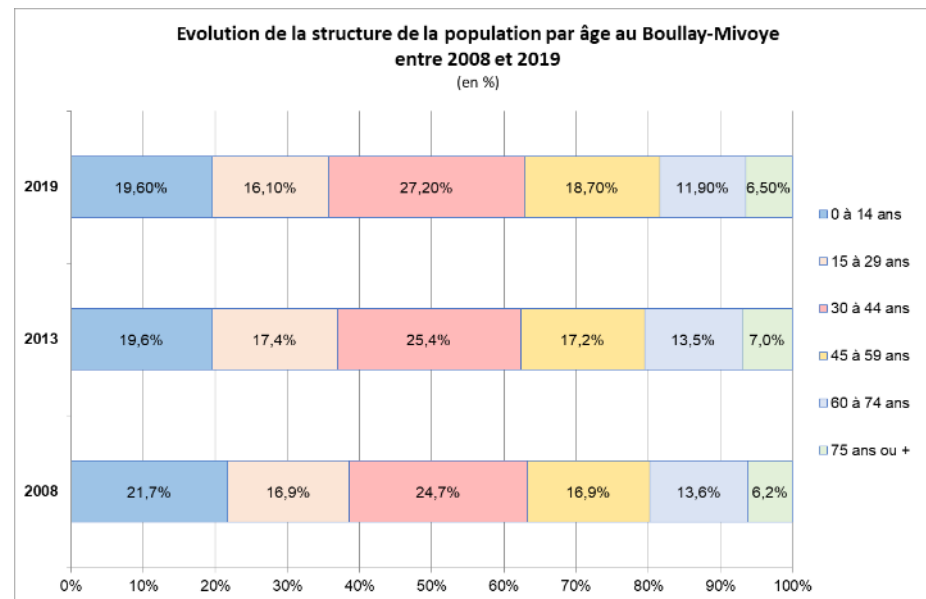
Les composantes de l'évolution démographique



# La **démographie**

## La structure de la population communale : une population jeune

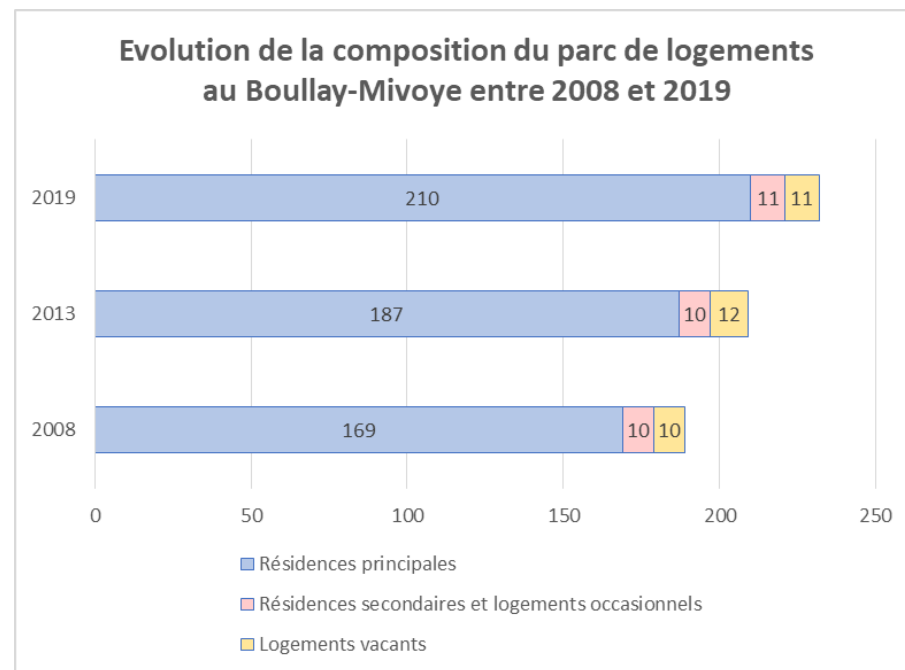
- Une **augmentation de toutes les tranches d'âge**
- Et notamment de la **tranche d'âge des 30-44 ans**
- Une **augmentation plus marquée** de cette tranche d'âge **qu'aux autres échelles de comparaison**
- Un **vieillessement moins marqué** de la population communale
- Un **indice de jeunesse** (part des moins de 20 ans/part des plus de 60 ans) de **1,38**, contre **1,13** pour l'**agglomération**



# L'habitat

## Une croissance du parc de résidences principales corrélée à l'évolution démographique, un parc de logements en forte hausse

- **210 résidences principales en 2019** (INSEE RP 2019)
- Un parc de logements **multiplié par 3** en cinquante ans
- **23 logements commencés sur la commune entre 2011 et 2020** (environ 2 par an)
- Une prépondérance des **résidences principales (90,5% en 2019)**
- Un niveau de **vacance assez faible et en baisse** (4,7% en 2019 contre 5,4% en 2008)



Source : INSEE, RP 2019

# L'habitat

1,5ha consommés entre 2009 et 2021 dont 1,4ha pour de l'habitat

## Le Boullay-Mivoye

(EPCI CA du Pays de Dreux )

données pour la période 2009-2021

15 332 m<sup>2</sup>

de **nouvelles** surfaces consommées

soit **0.14** %

de la surface communale nouvellement  
consommée

dont **14 158** m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type **habitat**

dont **0** m<sup>2</sup>

de surfaces consommées de type **activité**

dont **1 174** m<sup>2</sup>

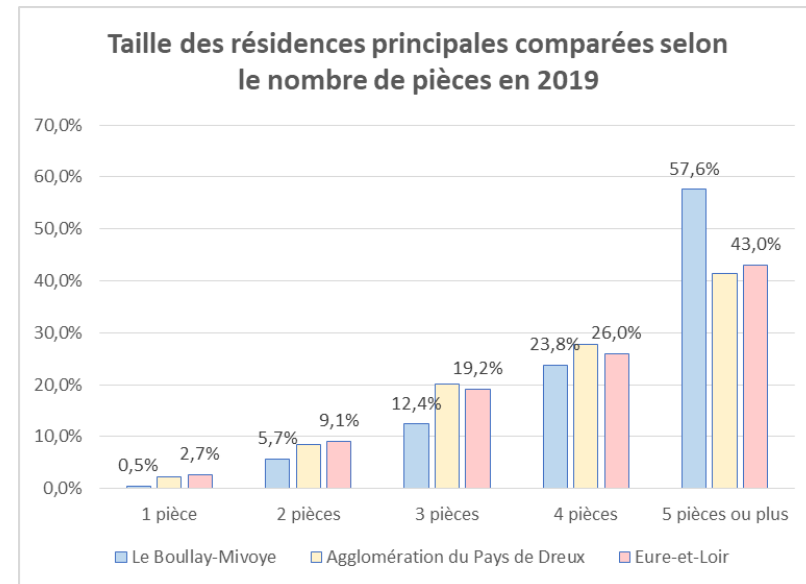
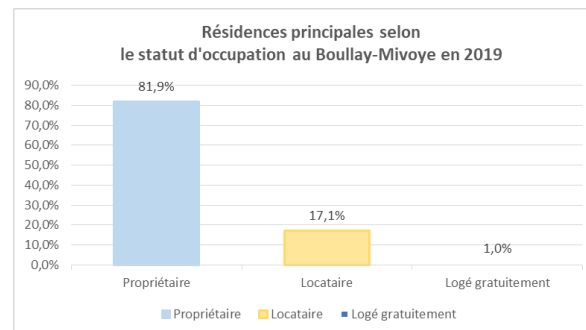
de surfaces consommées **mixte**

Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

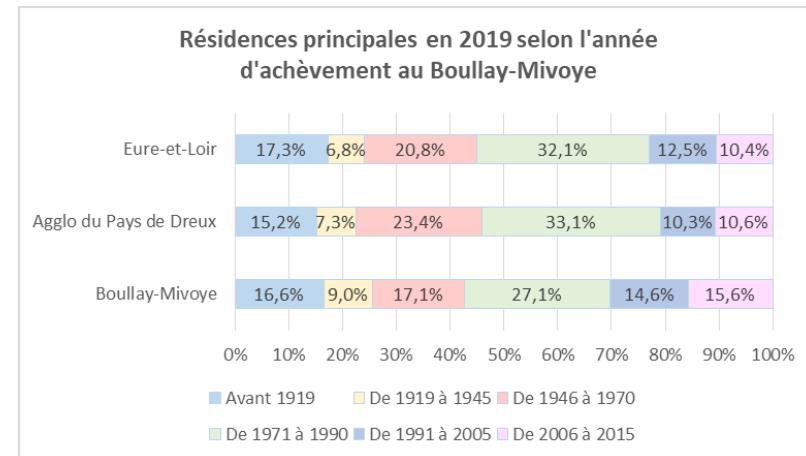
# L'habitat

## Un parc représentatif des communes périurbaines

- Une prépondérance des **résidences principales (90,5% en 2019)**
- Une part écrasante de **maisons (93,1%)** et de **propriétaires (81,9%)**
- **Plus de la moitié des logements compte 5 pièces ou plus**
- Un **parc en moyenne plus récent** que celui de l'Agglomération et du département



Source : INSEE, RP 2019



Source : INSEE, RP 2019



## Une commune résidentielle, dépendante des pôles urbains voisins

# Les déplacements

## Le réseau routier :

- ▶ Des sources de nuisances :
  - La RN 154, à proximité du bourg ;
  - La D 854, ancienne RN 154, source de problèmes de sécurité et de nuisances sonores.

## Des projets structurants :

- ▶ Transformation de la **RD307** reliant le bourg au hameau de Fonville en **voie verte** ;
- ▶ En projet : la future autoroute **A154**



Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

# Les déplacements

## Le réseau ferré

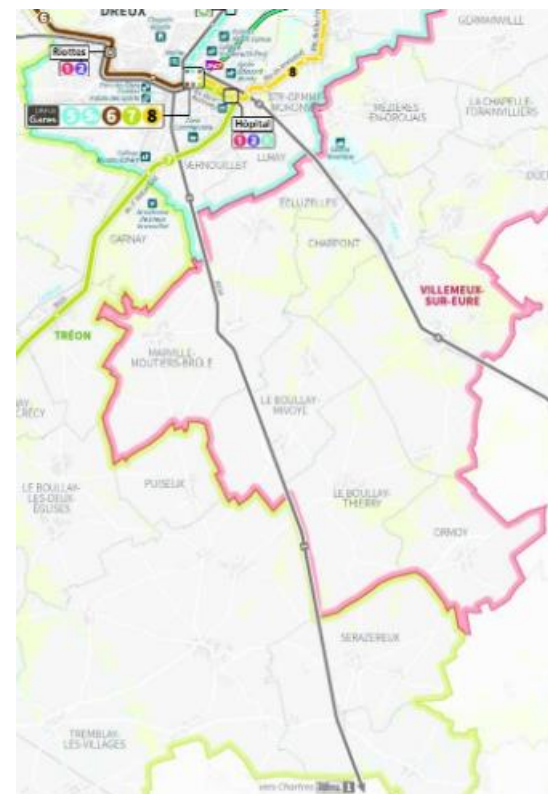
- ▶ Une **absence de gare ferroviaire** sur le territoire communal, mais proximité de la gare de Dreux (13km)

## Les transports en commun

- ▶ **Ligne régulière Rémi 1 Chartres >Dreux** (1 arrêt sur la commune : Le Boullay-Mivoye RN154)
- ▶ Une offre en **Transport à la Demande (TAD)** (secteur rouge) ouverte à tous (sous réserve d'adhésion au service) – 2 arrêts de TAD sur la commune (Mairie, Fonville)
- ▶ **Deux circuits scolaires.**

## Le stationnement

- ▶ Un parking voiture à proximité de la mairie et de la salle des fêtes ;
- ▶ 6 arceaux vélos.



# Les déplacements

## Les modes actifs

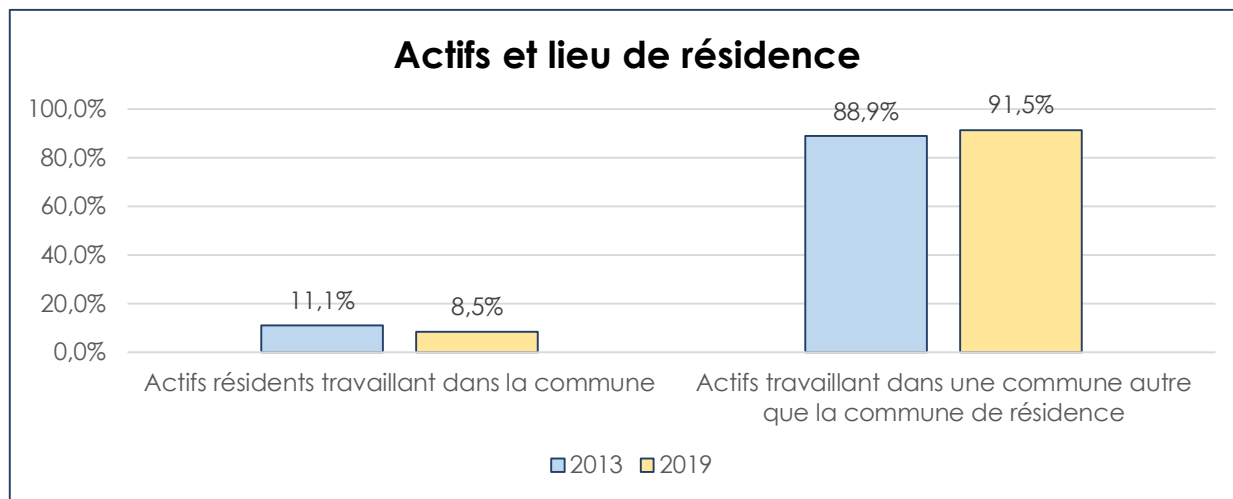
- Une **prépondérance de circulations automobiles...**
- Mais un **potentiel de liaisons douces** ;
- Un **nombre important de sentiers et chemins ruraux**, peu reliés au nord et à l'ouest ;
- Plusieurs sentiers conduisent vers les bords de l'Eure sur les communes limitrophes ;
- Une **absence de connexions entre les cheminement**s ;
- Un **projet de Voie Verte** qui permettra de consolider le réseau.



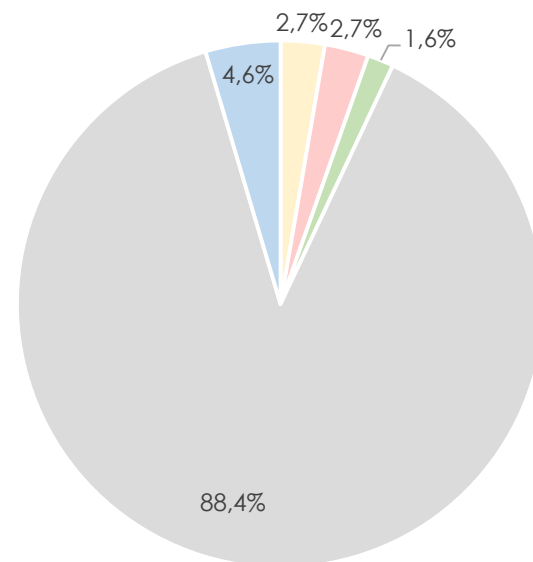
# Les déplacements

## Les déplacements quotidiens

- ▶ En 2019, près de 90% des actifs résidant du Boullay-Mivoye ne travaillent pas dans la commune
- ▶ Une mobilité fortement dépendante de l'automobile



### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019

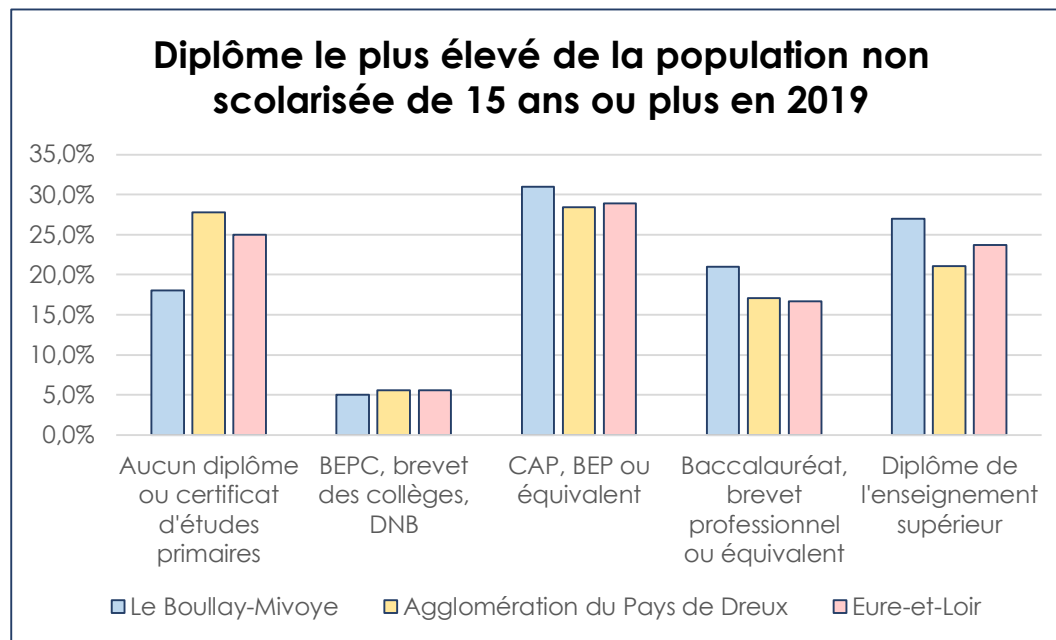


- Pas de déplacement
- Marche à pied (ou rollers, patinette)
- Deux-roues
- Voiture, camion ou fourgonnette
- Transports en commun

# L'activité économique

## La population active

- **276 actifs en 2019**
- Une **augmentation récente de la part des actifs**
- Un **taux d'activité plus élevé qu'à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Dreux et du département**
- Une **population plus diplômée** : 18 % de non diplômés au Boullay-Mivoye, contre 27,8% à l'échelle de l'Agglomération
- Un **niveau de revenus supérieur à celui des territoires de comparaison** : une médiane du revenu disponible par unité de consommation de **22 860€ au Boullay-Mivoye** contre 21 100€ pour l'agglomération et 22 180€ pour le département.

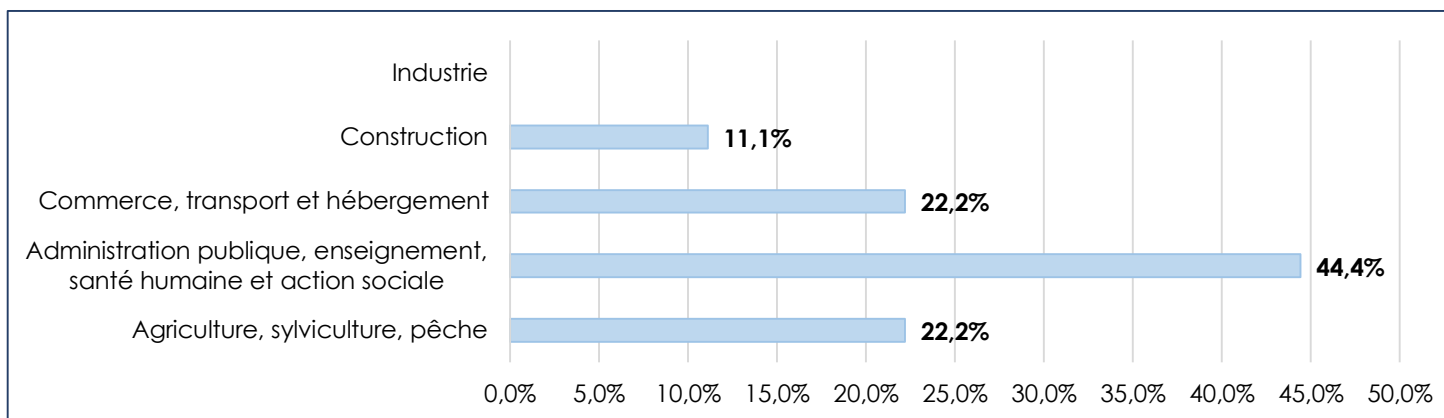


# L'activité économique

## Les caractéristiques de l'emploi local : 27 emplois en 2019

- ▶ Un **indicateur de concentration d'emploi très faible : 10,5** (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone)
- ▶ Un **indicateur en baisse** depuis 2008 (17)
- ▶ Un nombre d'emplois qui a diminué entre 2008 et 2019 : **-6 emplois**
- ▶ Une part importante d'établissements dans **l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale** et un poids plus réduit des commerces et des autres secteurs

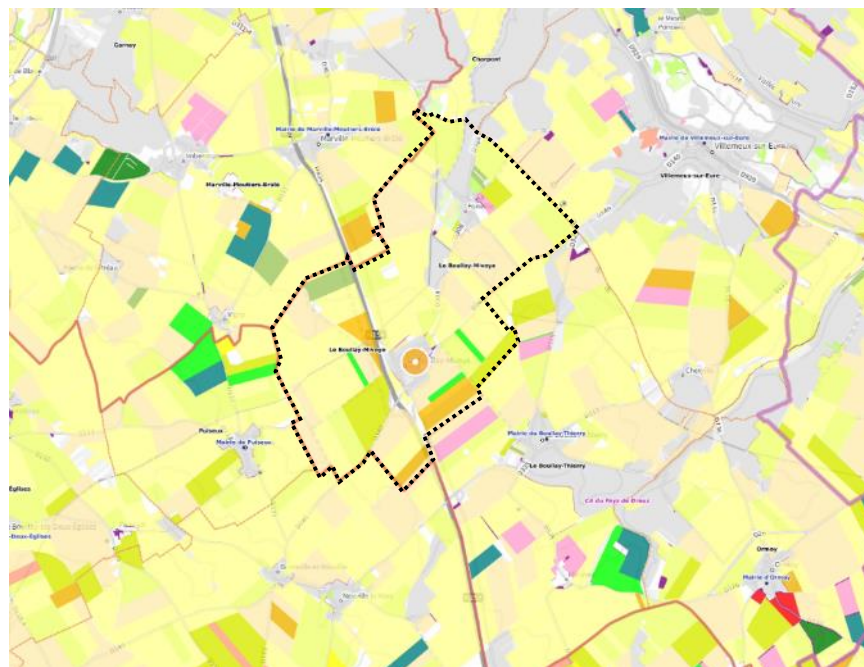
### Etablissements par secteurs d'activité au 31 décembre 2021



# L'activité agricole

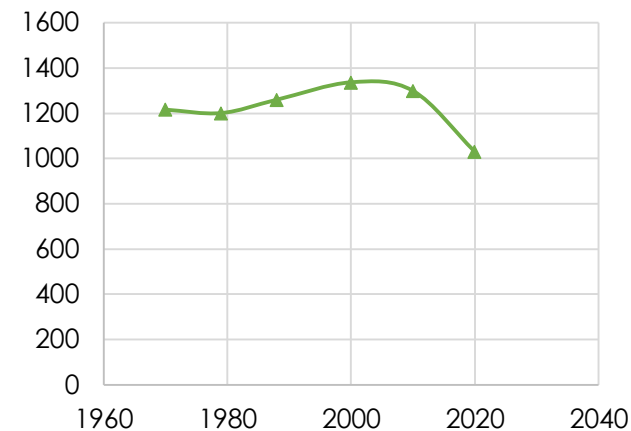
Des cultures essentiellement céréalières  
et 9 exploitations déclarées en 2020

Registre parcellaire graphique 2021

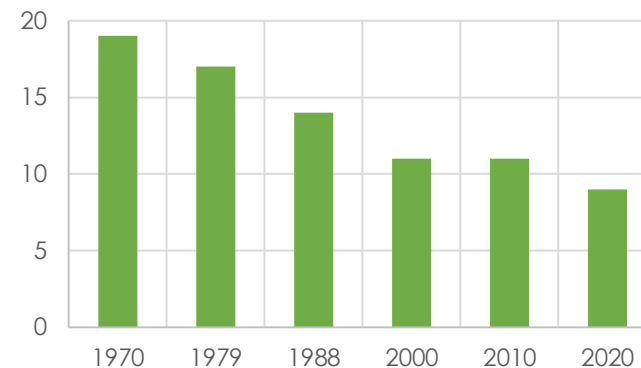


- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible

SAU totale (en ha)



Nombre d'exploitations



# Les équipements

## Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

- ▶ Une salle polyvalente (salle des fêtes, salle associative) ;
- ▶ Une bibliothèque ;
- ▶ En projet : un terrain de sport et de jeu multi-âge à équidistance de Fonville et du bourg.



Figure 48: Photographie salle des fêtes, Source: Agglo du Pays de Dreux

## Les établissements scolaires

- ▶ Il n'y a pas d'équipements scolaires sur le territoire communal ;
- ▶ La Boullay-Mivoye fait partie du regroupement scolaire concernant les communes du Boullay-Thierry et de Puiseux (effectifs ?) ;
- ▶ Les collégiens et lycéens dépendent du collège Martial Taugourdeau et du lycée Rotrou à Dreux.

## Autres

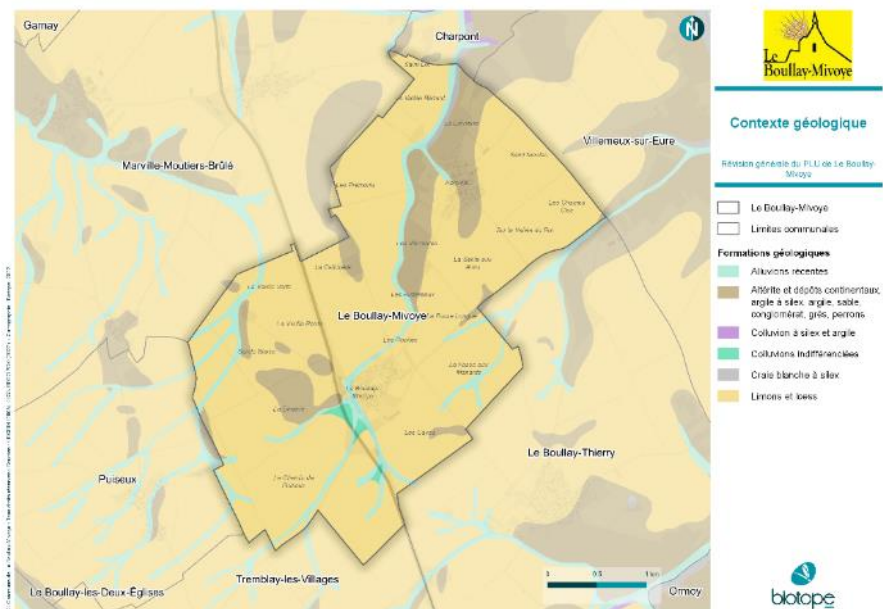
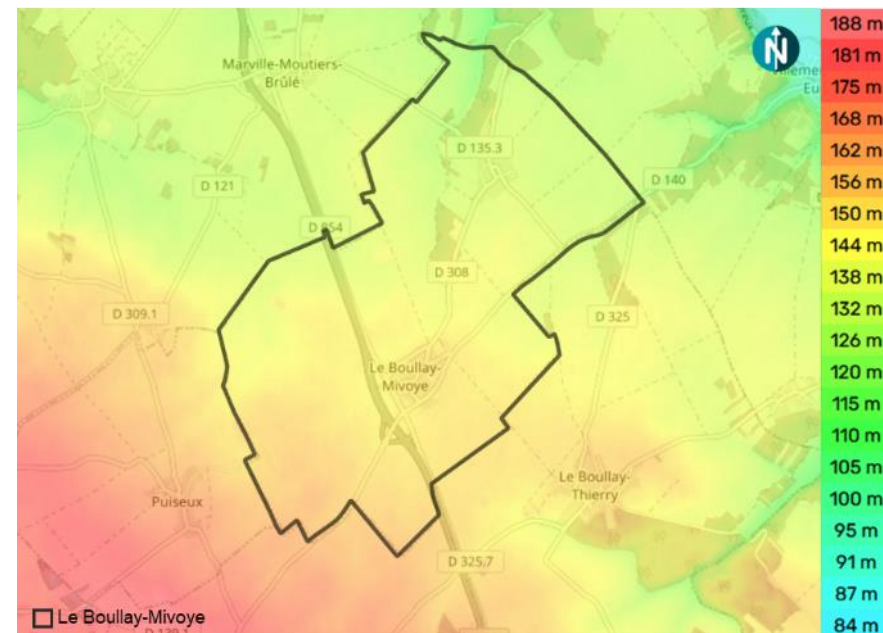
- ▶ 3 assistantes maternelles, accueillant au total 20 enfants, sont présentes sur le territoire communal ;
- ▶ 4 associations : Anciens combattants, les Chats du hasard, association Sports et Culture, Comité des fêtes.



**Des enjeux environnementaux à mieux prendre en compte, un équilibre à trouver entre développement urbain et préservation de la trame verte et bleue**

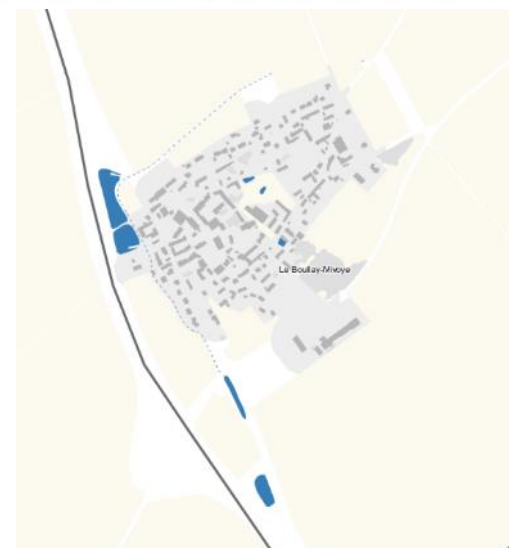
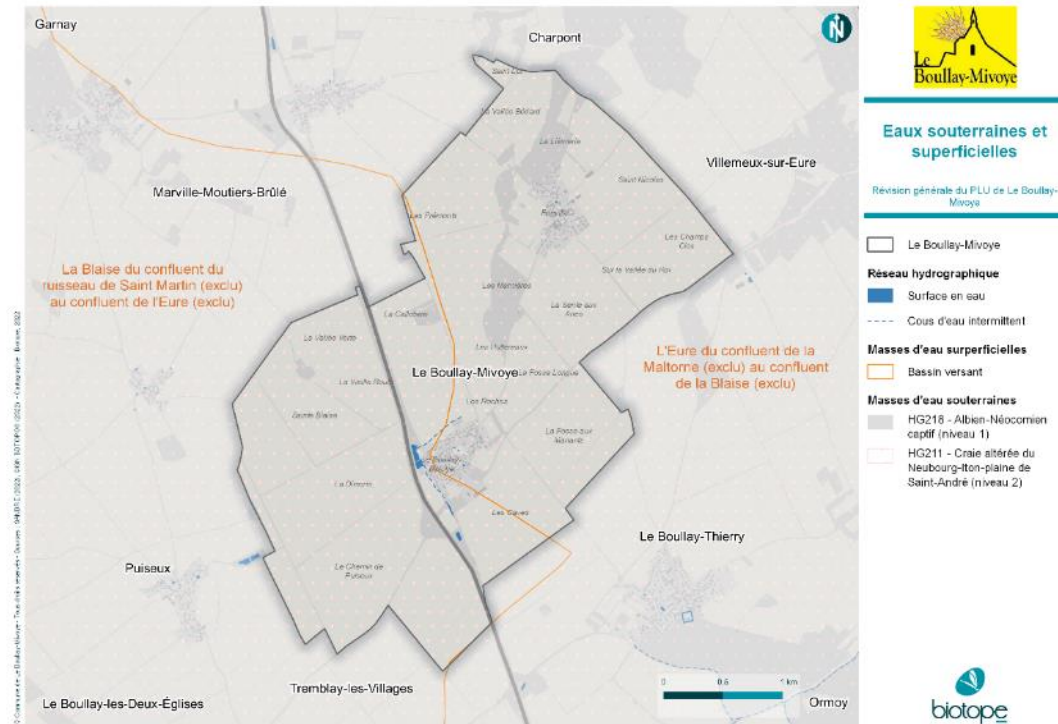
# Contexte topographique et pédologique

- Relief peu marqué variant entre 84 et 160m
- Faible pente orientée vers le Nord-est et la vallée de l'Eure
- Ensemble paysager du Thymerais-Drouais
- Les sols des plateaux sont de manière générale de **bonne qualité agronomique**
- Les **sols plus argileux** concentrent les milieux de prairies et de boisements
- **Présence de marnières** (cavités artificielles) entre le bourg du Boullay-Mivoye et Fonville



# Ressource en eau

- SDAGE Seine Normandie
- Réseau hydrographique très peu développé : aucun cours d'eau
- 2 mares identifiés par le Plan Mare d'Eure-et-Loir
- Quelques surfaces en eau au sein du tissu urbain
- Cours d'eau intermittents



# Ressource en eau

La commune est située à l'interface des masses d'eau superficielles de l'Eure et de la Blaise

Des masses d'eau stratégiques pour l'alimentation en eau potable :

- Masse d'eau souterraine de niveau 1 ou 2 « Albien Néocomien Captif » - FRHG218 – classée en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)**
- Masse d'eau souterraine de niveau 2 ou 3 « Craie Altérée du Neubourg-Iton-Plane de Saint-André » - FRHG211

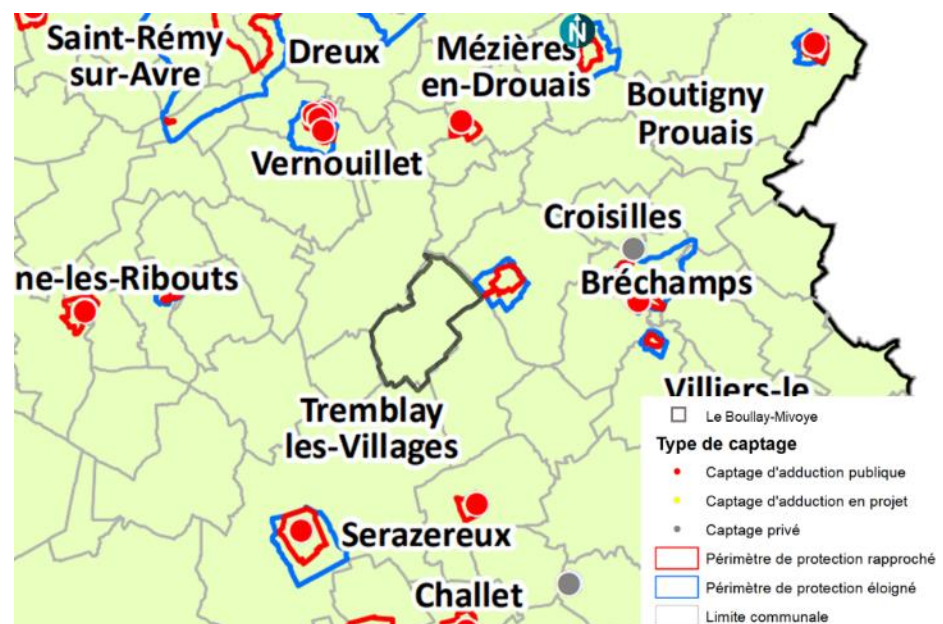
Masse d'eau	Etat des lieux du SDAGE 2019			Objectif du SDAGE 2022-2027		
Masse d'eau superficielle	Etat écologique	Etat chimique sans ubiquiste	Etat chimique avec ubiquiste	Etat écologique	Etat chimique sans ubiquiste	Etat chimique avec ubiquiste
FRHR246A	Moyen	Bon	Mauvais	OMS*, 2027	Bon état, 2015	Bon état, 2033
FRHR251A	Bon	Bon	Mauvais	Bon état, 2021	Bon état, 2015	Bon état à l'exception de certains éléments

Masse d'eau	Etat des lieux du SDAGE 2019		Objectif du SDAGE 2022-2027	
Masse souterraine	Etat quantitatif	Etat chimique	Etat quantitatif	Etat chimique
FRHG218	Bon	Bon	Bon état, 2015	Bon état, 2015
FRHG211	Médiocre	Médiocre	OMS, 2027	Bon état, 2027

# Alimentation en eau potable

- La commune est adhérente au Syndicat des Eaux de Ruffin
- L'eau distribuée provient de la station de pompage des Bois de Ruffin à Bréchamps – excepté pour le hameau de Cherville alimenté par le réseau de production de l'Agglomération de Dreux
- Eau d'origine souterraine : le réservoir est vulnérable aux pollutions
- Pas de captage ni de périmètre de protection sur la commune
- Un schéma directeur eau potable est en cours de réalisation par le Syndicat des Eaux de Ruffin

Commune	Captage	Forage	Nappe de prélèvement	Débit instantané de prélèvement autorisé (m3/h)	Qualité de l'eau prélevée
Bréchamps	Le Bois de Ruffin	F1	Craie Sénonienne	150	Conforme aux limites de qualité en vigueur
Bréchamps	Le Bois de Ruffin	F2	Craie Sénonienne	220	Conforme aux limites de qualité en vigueur
Bréchamps	Le Bois de Ruffin	F3	Craie Sénonienne	150 (20h/j)	Conforme aux limites de qualité en vigueur
Bréchamps	Le Bois de Ruffin	F4	Craie Sénonienne	150 (20h/j)	Conforme aux limites de qualité en vigueur



# Assainissement

- ▶ Compétence assurée par la Communauté d'Agglomération

## Assainissement collectif

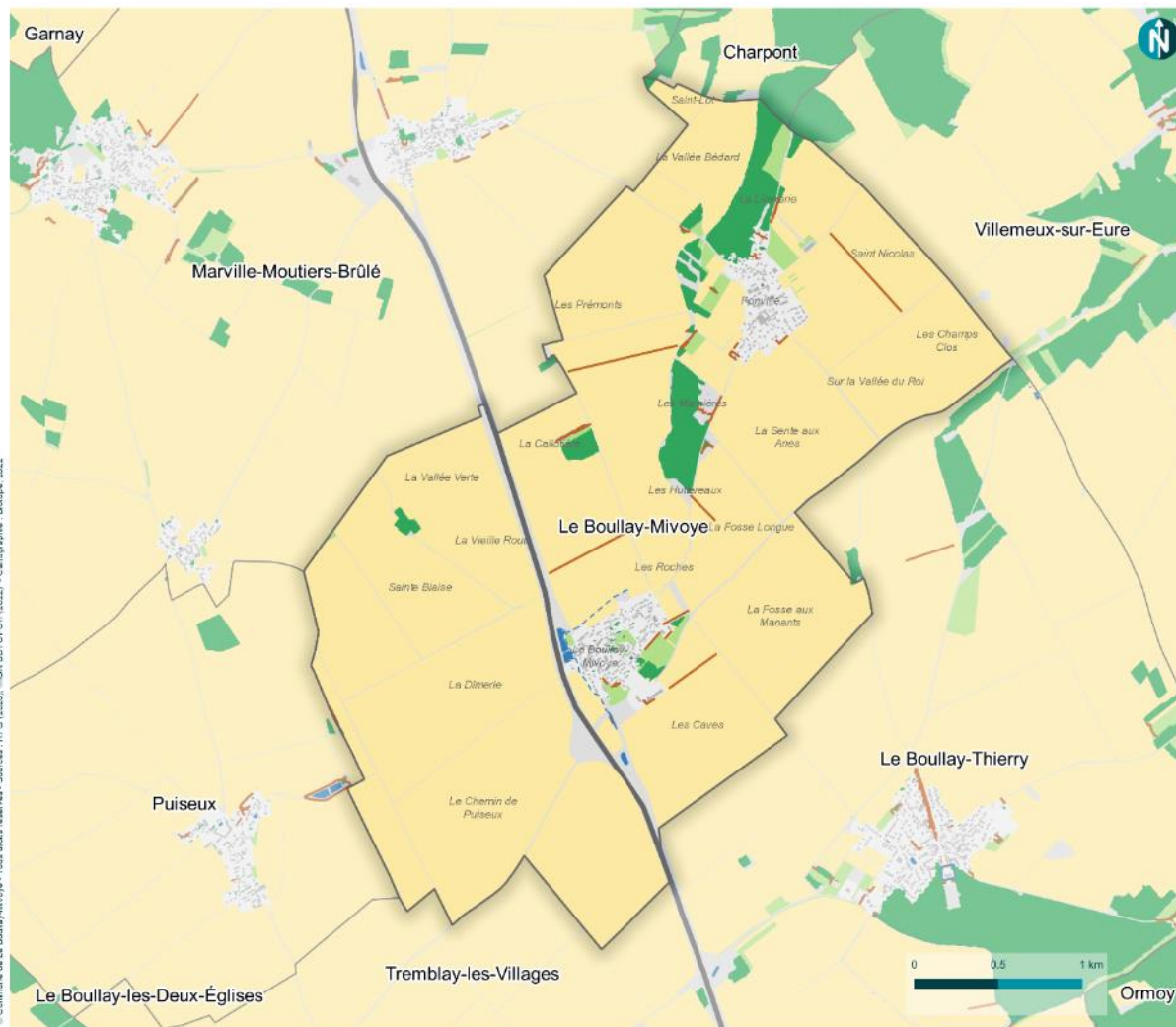
- ▶ STEP de Dreux – conforme en équipement et performance – **Charge entrante inférieure à la capacité nominale** - Milieu récepteur : la Blaise

## Assainissement non collectif

- ▶ en 2021 à l'échelle de la CA, 75,5 % des installations contrôlées sont conformes
- ▶ Une **conformité qui tend à se dégrader** progressivement

## Eaux pluviales

- ▶ A l'échelle de la CA, **réseau majoritairement unitaire**
- ▶ **Seules les eaux résiduaires de voiries sont collectées**
- ▶ Un **bassin d'orage** sur la commune



© Commune de Le Boullay-Mivoye - Tous droits réservés - Sources : PPS (2020), © IGN (BDTOPO) (2022) - Cartographie : Biotope, 2023



### Milieux naturels et agricoles

Révision générale du PLU de Le Boullay-Mivoye

- Le Boullay-Mivoye
- Milieux aquatiques**
- Surface en eau
- Cours d'eau intermittent
- Milieux ouverts**
- Surface en herbe
- Surface cultivée
- Milieux boisés**
- Boisement
- Haie

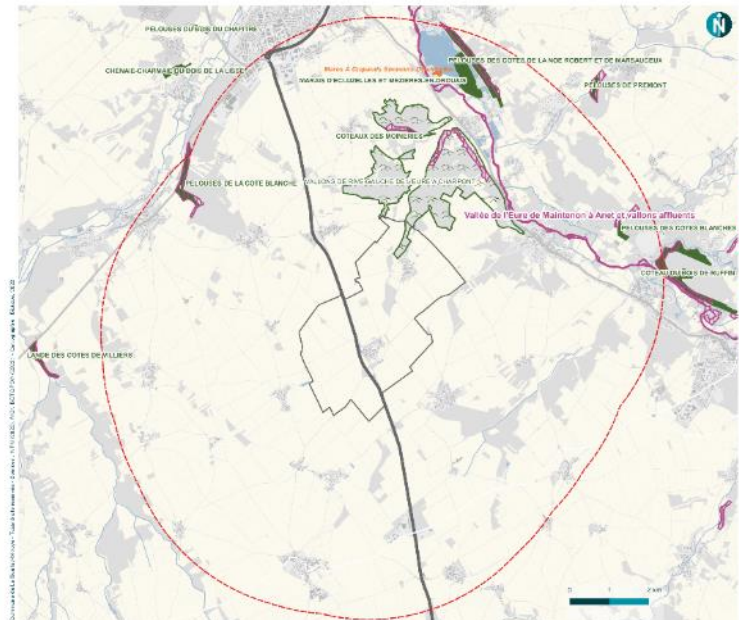


# Patrimoine naturel

Un périmètre d'inventaire du patrimoine naturel intersecte le territoire communal : la **ZNIEFF** de type II « Vallons de rive gauche de l'Eure à Charpont – 240003956 »

Dans un rayon de 5 km : nombreuses ZNIEEF de pelouses, chênaies et milieux associés aux vallées de l'Avre et de l'Eure

Des **zones humides potentielles** identifiées sur la commune



**Zonage du patrimoine naturel aux alentours de Le Boullay-Mivoye**  
Révision générale du PLU de Le Boullay-Mivoye

- Le Boullay-Mivoye
- Zona tampon (5 km)
- Zonages réglementaires
  - Zone spéciale de conservation
  - Arrêté préfectoral de protection de biotope
- Zonages d'inventaire
  - ZNIEFF de type I
  - ZNIEFF de type II



**Prélocalisation des zones humides**  
Révision générale du PLU de Le Boullay-Mivoye

- Le Boullay-Mivoye
- Prélocalisation des zones humides du bassin versant de l'Eure

# Trame verte et bleue locale



## Trame verte et bleue Locale

Révision générale du PLU de Le Boullay-Mivoye

- Le Boullay-Mivoye
- Haie
- Sous-trame des milieux boisés**
  - Réservoir de biodiversité
  - Élément relais
  - Corridor écologique
- Sous-trame des milieux ouverts**
  - Réservoir de biodiversité
  - Élément relais
- Sous-trame des milieux calcicoles**
  - Réservoir de biodiversité
  - Élément relais
- Sous-trame des milieux aquatiques et humides**
  - Réservoir de biodiversité des milieux aquatiques
  - Mares
  - Élément relais des milieux humides
- Éléments fragmentants**
  - Élément fortement fragmentant

© Commune de Le Boullay-Mivoye - Tous droits réservés - Sources: Transports et base de données IGN de 2019 - Cartographie: Biotopie, 2022



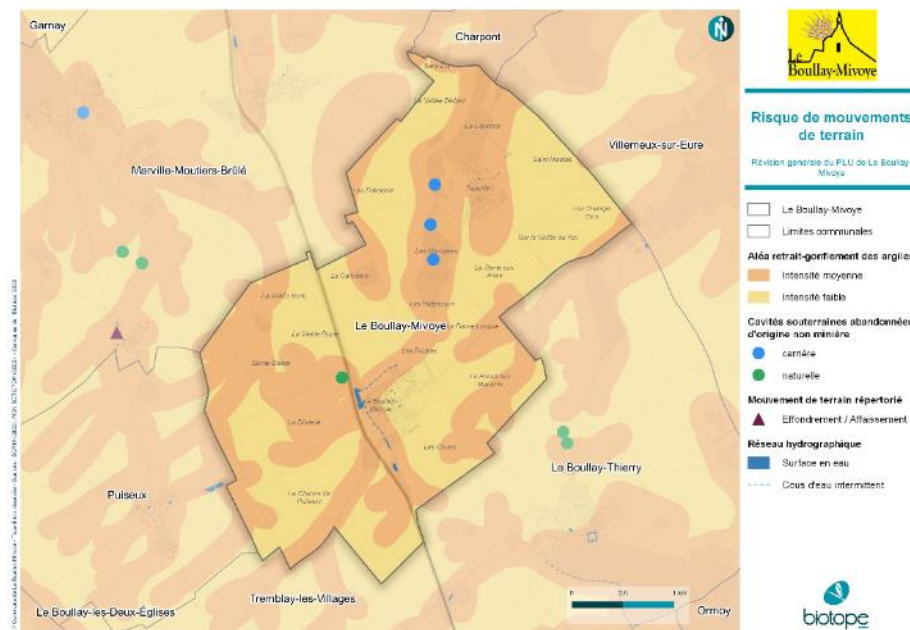
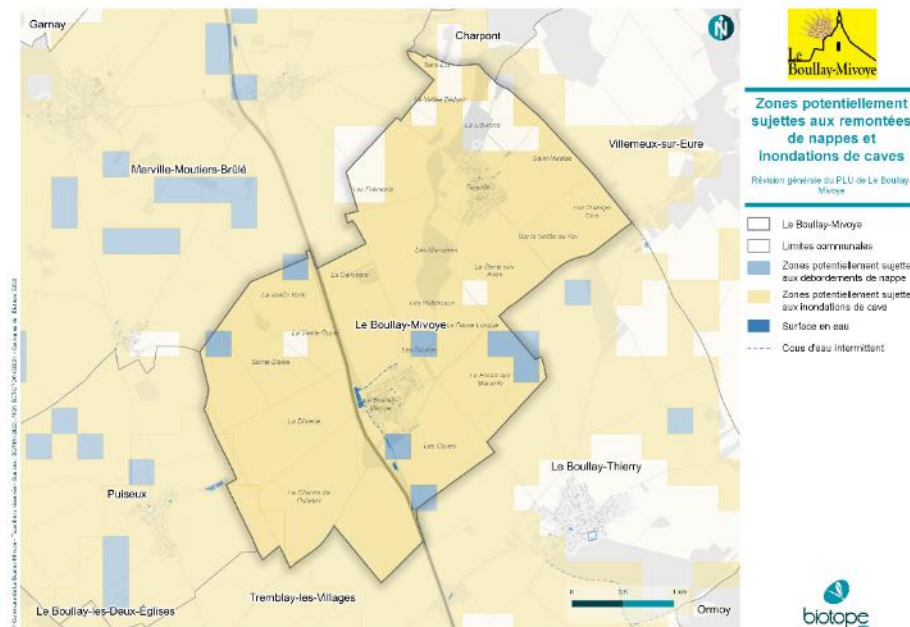
# Risques naturels

## Remontée de nappe

- La commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Quelques secteurs potentiellement sujets aux débordements de nappe

## Mouvement de terrain

- 1 arrêté de catastrophe naturelle en 1999
- 4 cavités dont une naturelle : risque faible
- Aléa retrait gonflement des argiles : risque faible à moyen

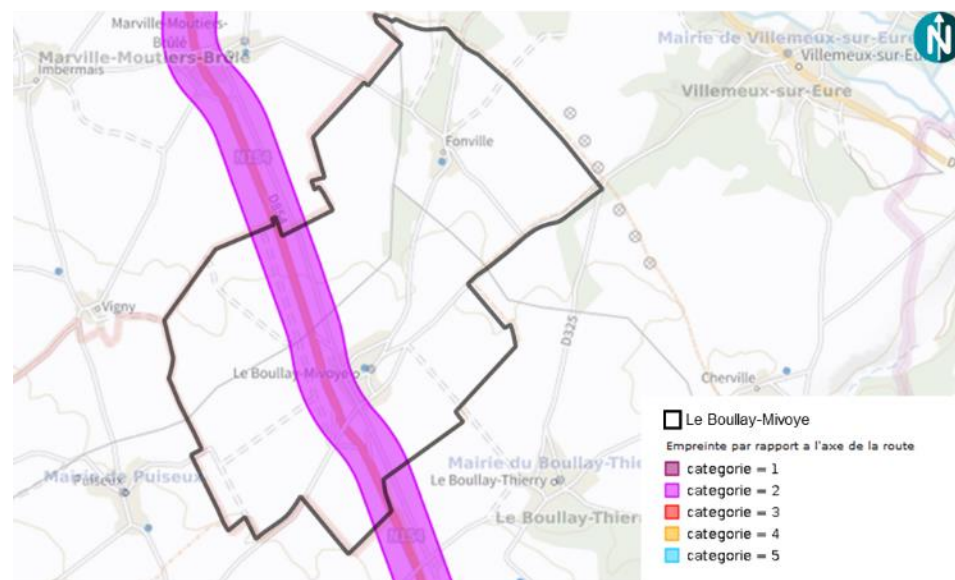
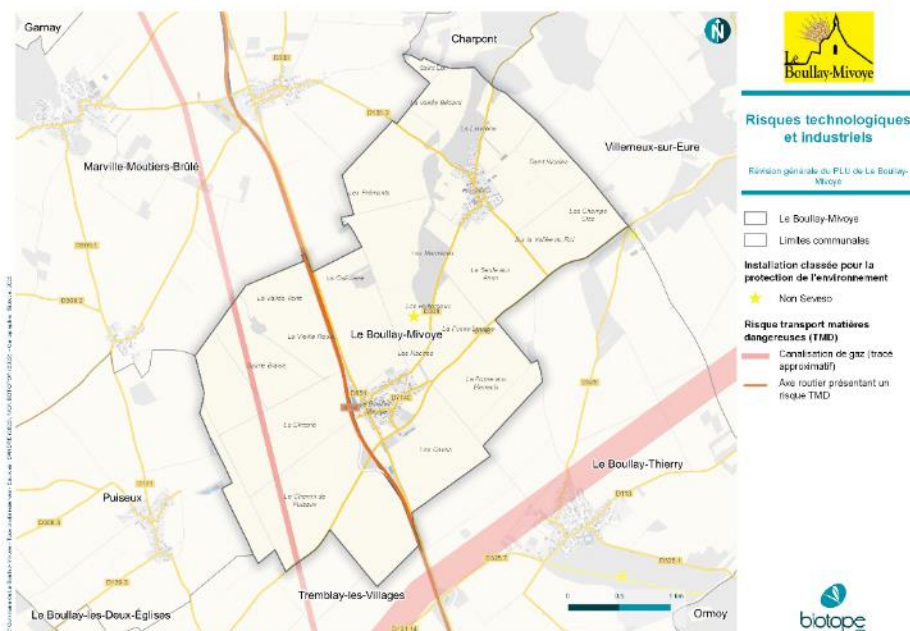


# Risques technologiques et nuisances

- ▶ 1 ICPE, non SEVESO, **aujourd'hui fermé** : entreprise Roux Récupération

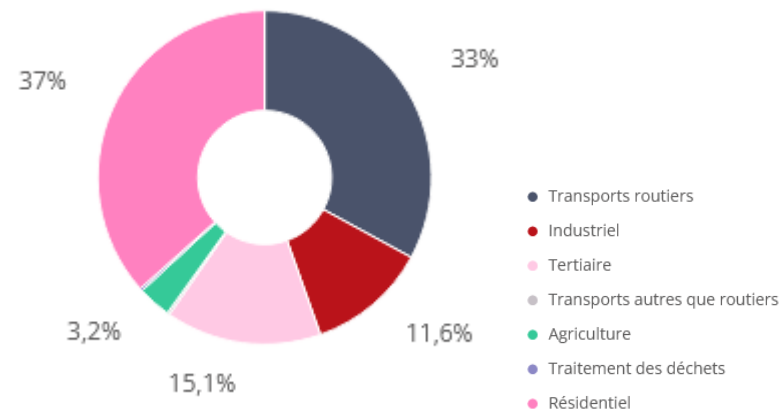
Transport de matières dangereuses :

- ▶ L'axe RN154 qui est aussi source de nuisances sonores (catégorie 2 – 250m) et d'émissions participant à dégrader la qualité de l'air
- ▶ Canalisation de transport de gaz

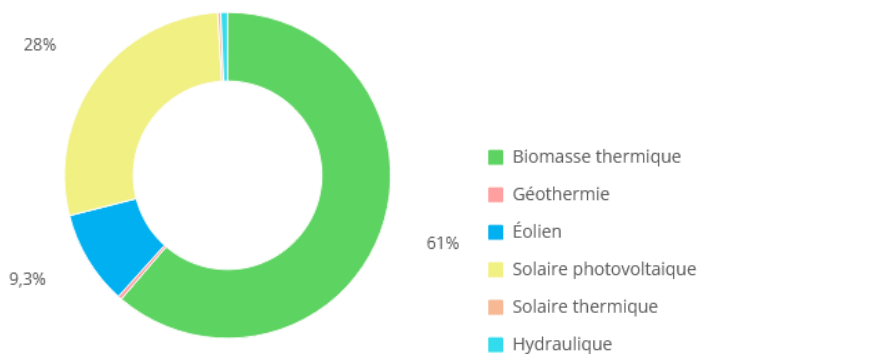


# Climat et énergie

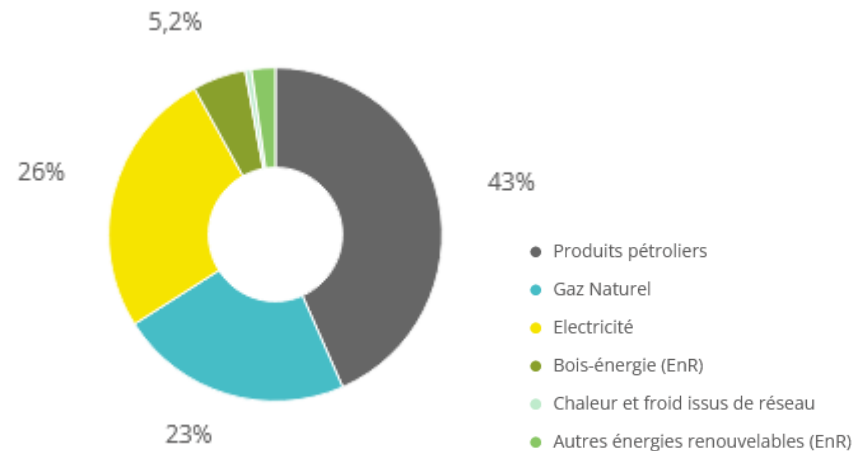
- Région Centre-Val de Loire : **augmentation des températures** de l'ordre de 0,3°C par décennie sur la période 1959-2009
- Accentuation depuis le début des années 1980
- PCET Dreux Agglomération : **vulnérabilité du territoire intercommunal**
- **Potentiels ENR**



Consommation d'énergie intercommunale en fonction du secteur d'activité en 2018 (source : Lig'Air)



Répartition de la production d'énergie renouvelable entre les filières en 2016 (source : Lig'Air)



Consommation d'énergie intercommunale en fonction du type d'énergie en 2018 (source : Lig'Air)



# > Tables rondes

**45 minutes**

# ▪ Le Boullay-Mivoye aujourd'hui, quels constats ? Quels besoins ?

- ▶ Partagez-vous les constats qui ont été faits par les bureaux d'études sur les différentes thématiques ?
- ▶ Quelques pistes de réflexion pour ouvrir la discussion :
  - Quels sont, selon vous, les atouts du Boullay-Mivoye ? Les éléments qui contribuent à son attractivité ? Ceux qui y nuisent ?

## **Equipements :**

- Quels sont les « équipements-phares » de la commune ?
- Quels besoins/manques/attentes en termes d'équipements ? De services ?

## **Espaces publics :**

- Quels sont, selon vous, les espaces publics les plus représentatifs de l'identité de la commune ?
- Quels sont les principaux espaces publics que vous fréquentez ?

## **Déplacements :**

- Quelle place réserver aux piétons ?
- Où développer les modes doux (circulation/stationnement) ?
- Selon vous, manque-t-il des places de stationnement ? Où ?

# ▪ Le Boullay-Mivoye aujourd'hui, quels constats ? Quels besoins ?

## ► Quelques pistes de réflexion pour ouvrir la discussion :

### Habitat :

- Quels types de logements manquent-ils le plus au Boullay-Mivoye ? Quels besoins identifiez-vous ?
- Quels sont, selon vous, les secteurs de la commune à requalifier ? Les secteurs dont l'évolution constituerait un atout pour la commune ?
- Quels matériaux ou couleurs sont, pour vous, représentatifs de l'identité communale ?
- Quels sont les secteurs où la construction de nouveaux logements vous semblent envisageables ?

### Environnement :

- Quels sont, selon vous, les espaces naturels représentatifs de la commune ?
- Ceux que vous fréquentez ? Pour quels usages ?
- Ceux que vous souhaitez voir préserver ?
- Ceux que vous souhaitez voir améliorer ?



# > Restitution

**30 minutes**

# Synthèse des enjeux environnementaux

