



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

Réunion publique - Phase Projet d'Aménagement
et de Développement Durables (PADD)

13 avril 2023



biotope

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

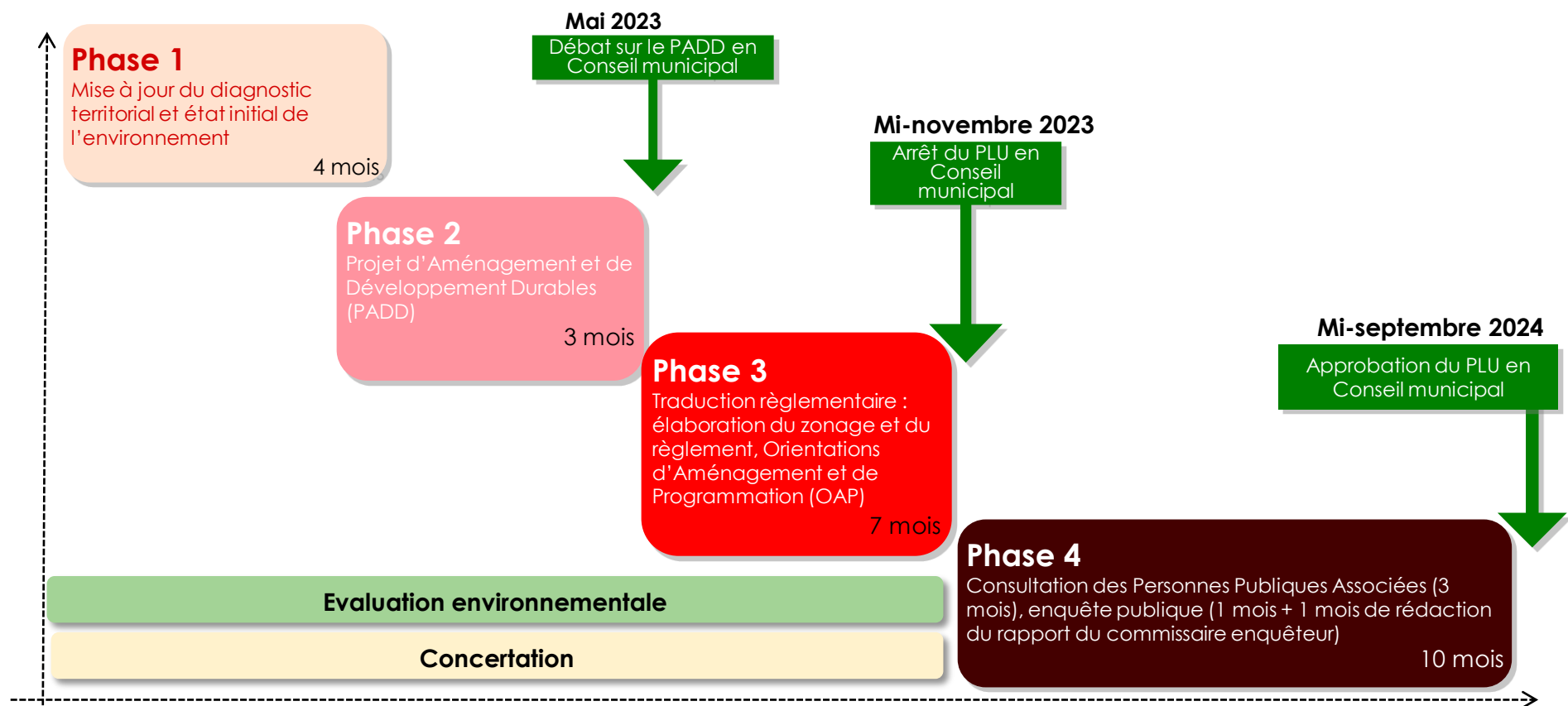
LM Urba



> Préambule

Le calendrier prévisionnel

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





1. Le PADD, clé de voûte du PLU

Phase 2 : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)

La raison d'être du **PADD** :

Une pièce **essentielle** :

- Expression du **projet politique d'aménagement** pour les 10 à 15 années à venir, le PADD est la **clé de voûte** du futur PLU.
- Compatible avec les objectifs définis dans le **SCoT**.
- Les OAP, le zonage et le règlement traduiront ses orientations
- document synthétique, **clair et pédagogique** pour être compris par l'ensemble de la population

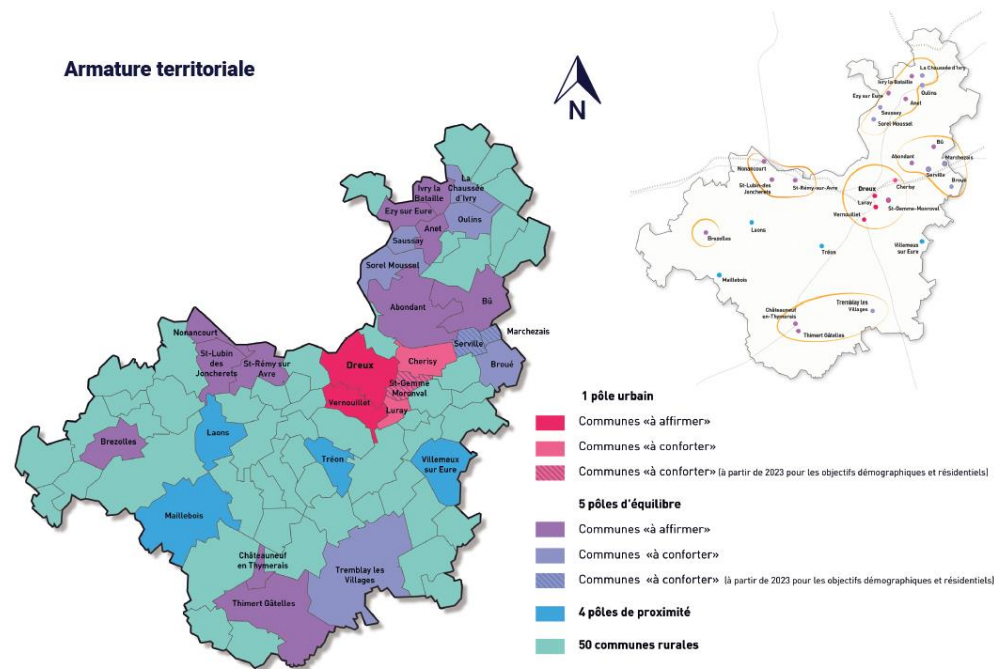


2. Que dit le SCoT ?

Le **contexte** de l'élaboration du PLU : le **SCoT**

- La commune du Boullay-Mivoye fait partie des **50 communes rurales** de l'agglomération

Armature territoriale



Source : Traitement VEA

- 1 pôle urbain**
- Communes «à affirmer»
 - Communes «à conforter»
 - Communes «à conforter» (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)
- 5 pôles d'équilibre**
- Communes «à affirmer»
 - Communes «à conforter»
 - Communes «à conforter» (à partir de 2023 pour les objectifs démographiques et résidentiels)
- 4 pôles de proximité**
- 50 communes rurales

	PRESCRIPTION	RECOMMANDATION
CE TABLEAU S'APPLIQUE À LA PÉRIODE 2017-2030	A partir de 2023 : - St-Gemme-Moronval sera intégrée au pôle urbain, - Serville et Marchezais seront intégrées au pôle d'équilibre n°4.	
Pôle urbain (5 communes)	Enveloppe foncière globale mobilisable à l'horizon 2030 à destination d'habitat (ha) 86	Surfaces en renouvellement urbain à l'horizon 2030 56 %
Pôles d'équilibre (19 communes)	Surfaces maximales d'extensions urbaines à l'horizon 2030 14	29 %
	COMMUNES «À AFFIRMER» (Dreux, Vernouillet)	
	COMMUNES «À CONFORTER» (Luray, Cherisy, à partir de 2023 : St-Gemme-Moronval)	
	COMMUNES «À AFFIRMER» Pôle 1 : Saint-Rémy-sur-Avre, Saint-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt Pôle 2 : Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Pôle 3 : Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Pôle 4 : Abondant et Bû Pôle 5 : Brezolles	<i>A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local</i>
	COMMUNES «À CONFORTER» Pôle 2 : La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorel-Moussel, Oulins, Pôle 3 : Tremblay-les-Villages Pôle 4 : Broué, à partir de 2023 : Serville, Marchezais	25 %
	COMMUNES «À CONFORTER» Pôle 2 : La Chaussée d'Ivry, Saussay, Sorel-Moussel, Oulins, Pôle 3 : Tremblay-les-Villages Pôle 4 : Broué, à partir de 2023 : Serville, Marchezais	42 %
Communes de proximité (Villemeux-sur-Eure, Tréon, Maillebois, Laons)	50	
Communes rurales (avant 2023 : 53 communes, après 2023 : 50 communes)	87	<i>A définir par chaque commune dans le cadre de l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme local</i>
Total	342	50 %

Les **prescriptions du DOO** (Document d'Orientations et d'Objectifs)

Les communes rurales préserveront leur caractère rural et leur cadre de vie par :

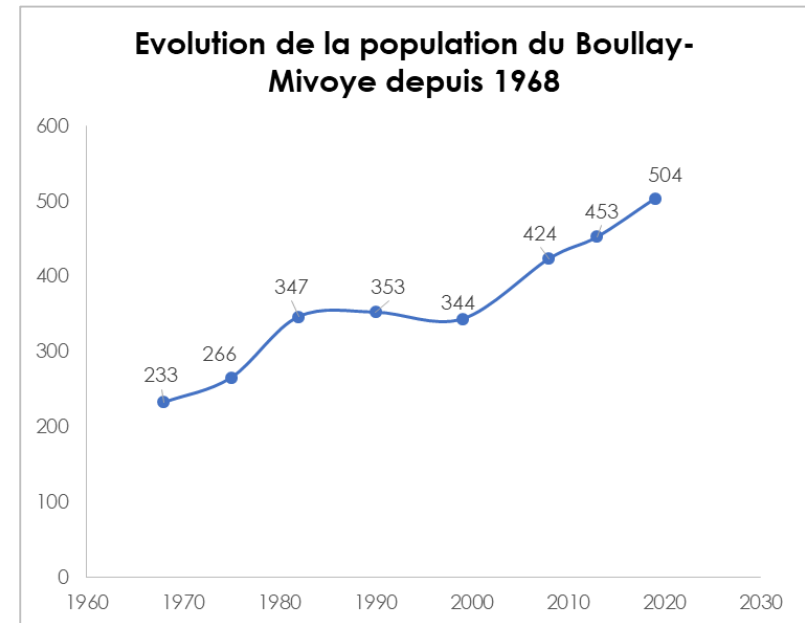
- Une offre maîtrisée de nouveaux logements respectant l'identité des villages ;
- Le maintien des services et équipements existants, notamment des écoles, s'il y en a ;
- Le maintien de l'économie locale (agriculture, tourisme, loisirs, artisanat).

Les prescriptions du SCoT : une croissance ralentie qui contraste avec la situation réelle

- Un **ralentissement de la croissance démographique** avec un **taux de croissance annuel moyen fixé à 0,66%** ;
- **542 habitants en 2030** (+38 habitants).

Rappel de la tendance actuelle :

- **506 habitants en 2020** (population municipale INSEE RP 2023) ;
- **+1,8%/ an** au Boullay-Mivoye ;
- Une **population estimée à 612 habitants** si la croissance se poursuit au même rythme (**+108 habitants**)





3. Le scénario retenu par la commune

3.1. Un scénario élaboré en tenant compte du point mort ou seuil d'équilibre

Trois phénomènes « consomment » des logements neufs :

- **Le renouvellement du parc de logements** : une partie des logements permet de compenser les démolitions, les changements de destination
- **La variation de la vacance et des résidences secondaires**
- **La baisse de la taille des ménages dit desserrement** (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population,...)



- Le nombre de logements nécessaires pour compenser ces phénomènes est appelé point mort ou seuil d'équilibre
- Au Boullay-Mivoye, pour la période 2019-2030, le point mort est évalué à environ 1 logements par an (soit 7 logements au total). C'est uniquement à partir du 8^{ème} logement mis sur le marché que la population augmente.

3.2. Une croissance maîtrisée

- ▶ Un **léger ralentissement de la croissance démographique** qui se rapproche du **taux de croissance annuel moyen constaté entre 2008-2013, avec 1,36% par an** (contre 1,79% entre 2013 et 2019) ;
- ▶ **585 habitants en 2030** (+81 habitants) ;
- ▶ **41 logements à construire entre 2019 et 2030**, soit 4 par an ;
- ▶ Des besoins en création d'emplois moins marqués :
 - **Un taux d'activité stable : 0,65** (identique à celui constaté en 2019) ;
 - **Un nombre d'emplois par actif stable : 0,10** (0,08 en 2019, et 0,11 en 2013) ;
 - **Une population active en hausse : +51 actifs (rajeunissement de la population)** ;
 - **Une légère augmentation du nombre d'emplois : +11 emplois.**

3.3. Où construire pour répondre aux besoins induits par ce scénario ?

- ▶ Le PLU, dans son **rapport de présentation**, doit identifier où construire.
- ▶ Il doit **évaluer le potentiel de densification et de mutation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**, avant d'envisager d'étendre le tissu urbain et de consommer des espaces naturels et agricoles.
- ▶ Ainsi, il doit identifier :
 - **les parcelles qui font déjà l'objet d'un projet** (permis de construire ou de diviser accordé) ;
 - **les dents creuses** (parcelles non bâties) ;
 - **les parcelles de grande taille** pouvant être divisées ;
 - **les parcelles déjà bâties, pouvant être densifiées ou dont la destination peut évoluer** ;
 - **les parcelles à protéger car identifiées au titre de la trame verte et bleue.**
- ▶ L'extension urbaine ne sera autorisée par les services de l'Etat que si cette analyse met en évidence l'impossibilité de répondre aux objectifs du SCoT à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

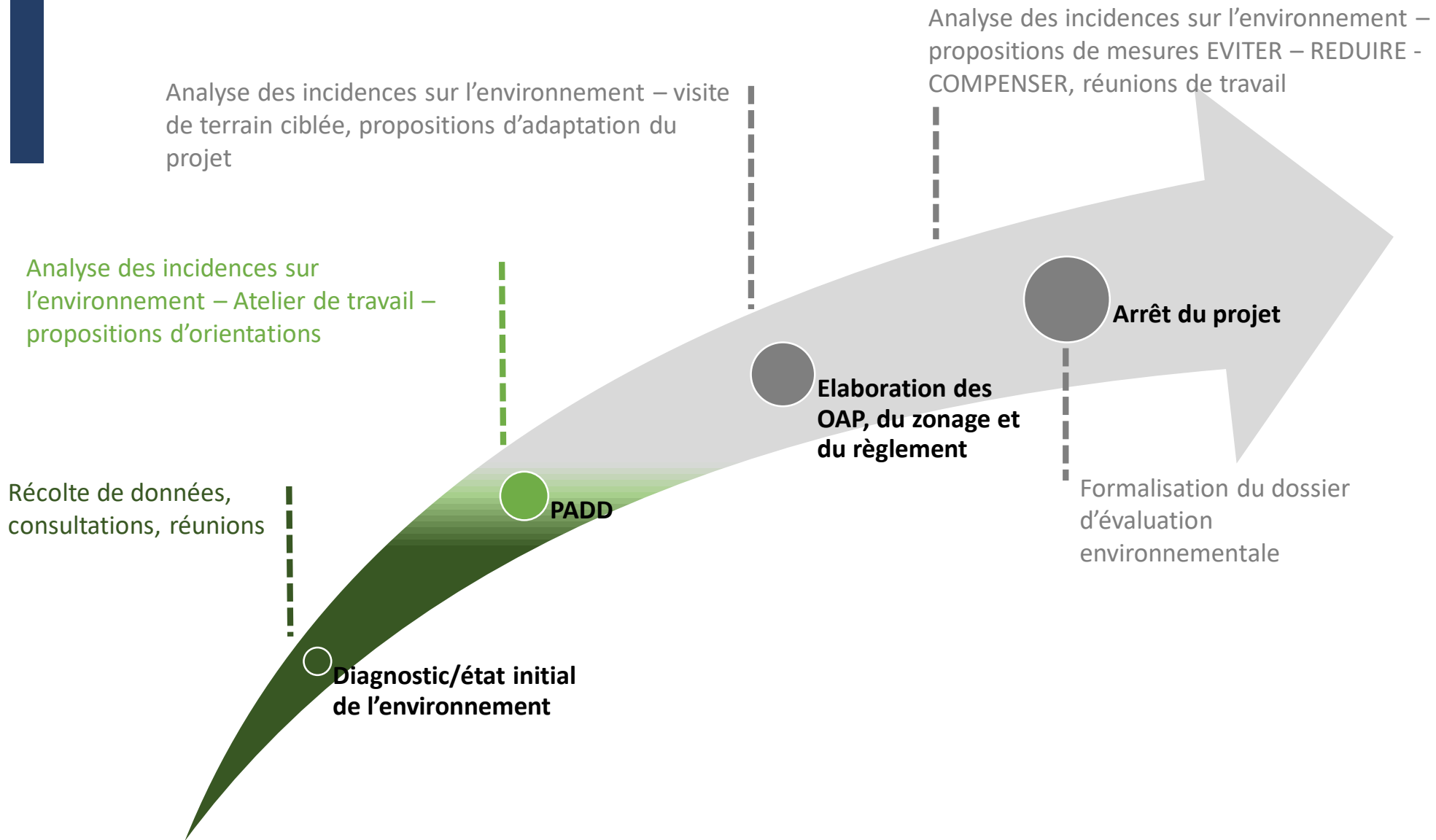
Année	Nombre de logements autorisés
2018	2
2019	2
2020	2
2021	2
2022	0
Total	8

Source : Commune du Boullay-Mivoye



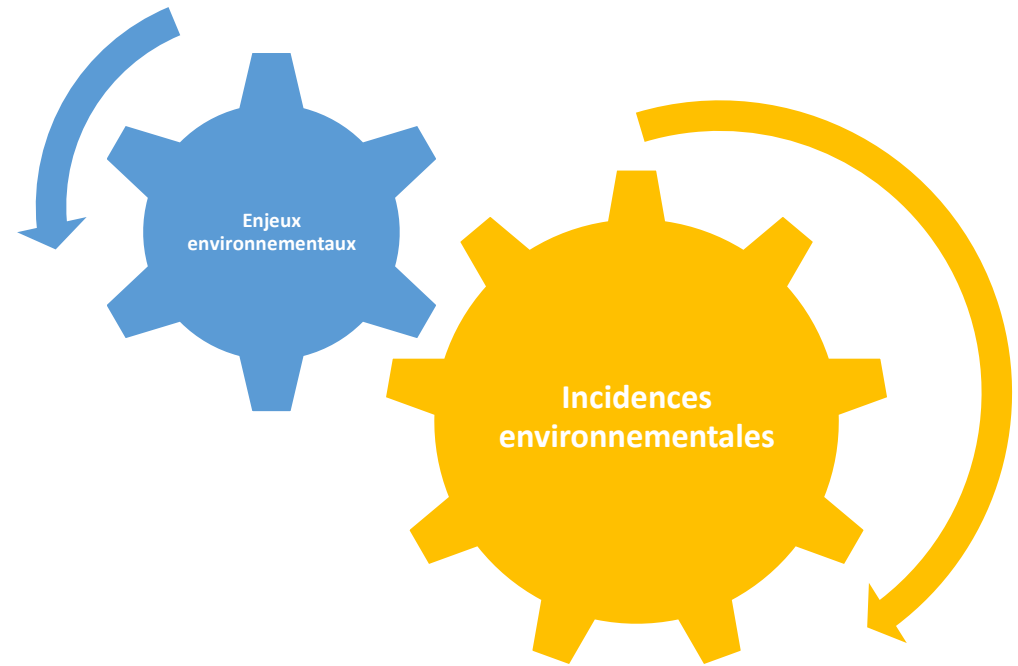
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Avancée de la démarche d'évaluation environnementale



Analyse environnementale du PADD

- Deux analyses :
 - Est-ce que les enjeux environnementaux ont été traduits dans le PADD ?
 - Est-ce que les orientations PADD entraînent une incidence négative ?



Phase 2 : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD)

Un PADD articulé autour de **3 axes** : *(proposition)*

- **Axe 1 : Le Boullay-Mivoye, une commune rurale dynamique et attractive à conforter**
- **Axe 2 : Le Boullay-Mivoye, une commune résidentielle, un fonctionnement urbain à optimiser**
- **Axe 3 : Le Boullay-Mivoye, un cadre paysager et environnemental de qualité à préserver et valoriser**



Le Boullay-Mivoye, une commune rurale dynamique et attractive à conforter

Axe 1 : Le Boullay-Mivoye, une commune rurale dynamique et attractive à conforter

➤ Objectif : Maîtriser la croissance démographique

- Tendre vers l'objectif de croissance démographique et de construction de logements défini dans le SCoT et le PLH, tout en préservant le caractère rural et l'identité agricole et paysagère de la commune ;
- Encadrer la **production** de logements (5 logements par an environ) pour limiter la population à environ 600 habitants à l'horizon 2030.

➤ Objectif : Consolider l'enveloppe urbaine du bourg et de Fonville

- Prioriser l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante (transformation des anciennes fermes notamment) ;
- Conforter le bourg comme polarité centrale ;
- Maintenir le hameau de Fonville dans ses limites actuelles ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels pour la décennie à venir à **0,6 ha**

Axe 1 : Le Boullay-Mivoye, une commune rurale dynamique et attractive à conforter

► Objectif : Agir en faveur d'un habitat diversifié et modernisé

- Développer une offre en logements diversifiée répondant aux besoins de chaque moment de la vie (parcours résidentiel) : accession sociale, locatif privé ou social, logements adaptés à une population vieillissante... ;
- Encourager la réhabilitation des logements existants, notamment les anciens corps de ferme ;
- Promouvoir la performance énergétique des constructions, notamment des logements, dans le respect du paysage environnant, en favorisant la production domestique d'énergies renouvelables et l'amélioration énergétique des constructions existantes.

Axe 1 : Le Boullay-Mivoye, une commune rurale dynamique et attractive à conforter

- ▶ **Objectif : Favoriser la création d'emplois sur le territoire et accompagner l'essor du télétravail**
 - ▶ Maintenir la zone d'activités présente à l'entrée du bourg ;
 - ▶ Permettre le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal dans le respect des enjeux environnementaux en privilégiant les sites dégradés et non agricoles ;
 - ▶ Poursuivre l'aménagement numérique du territoire.

- ▶ **Objectif : Développer le potentiel touristique du territoire**
 - ▶ Valoriser les atouts de la commune : patrimoniaux, paysagers, environnementaux, etc. ;
 - ▶ Développer les connexions entre les vallées de l'Eure et de la Blaise en tenant compte de la sensibilité des milieux naturels à proximité ;
 - ▶ Prendre en compte les projets de création de voies vertes vers Dreux et vers la vallée de l'Eure ;
 - ▶ Permettre le développement d'hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...) et valoriser les structures existantes.

Axe 1 : Le Boullay-Mivoye, une commune rurale dynamique et attractive à conforter

► Objectif : Assurer la pérennité de l'activité agricole

- Permettre la diversification de l'activité agricole (méthaniseur, accueil à la ferme, micro-brasserie, distributeur de fruits et légumes, etc.) ;
- Encadrer la mutation des fermes situées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- Permettre la création de constructions agricoles plus modernes et plus accessibles en périphérie du bourg et de Fonville ;
- Prévoir une zone de transition végétalisée entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole (zone de jardins inconstructibles) pour limiter les conflits d'usage ;
- Promouvoir les circuits courts.



Le Boullay-Mivoye, une commune résidentielle, un fonctionnement urbain à optimiser

Axe 2 : Le Boullay-Mivoye, une commune résidentielle, un fonctionnement urbain à optimiser

► Objectif : Promouvoir un urbanisme plus qualitatif et vertueux

- Aménager des espaces publics de qualité, autour de l'église notamment, pour renforcer la convivialité et l'attractivité de cet espace central ;
- Identifier et préserver le patrimoine bâti de qualité ;
- Réhabiliter les façades en tenant compte des spécificités patrimoniales de la commune ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions en exigeant qu'elles reprennent certaines caractéristiques de l'architecture locale ;
- Aménager des espaces de circulation sécurisés pour les piétons.

Axe 2 : Le Boullay-Mivoye, une commune résidentielle, un fonctionnement urbain à optimiser

► Objectif : Œuvrer pour une mobilité plus apaisée

- Poursuivre les projets contribuant à limiter le trafic de transit rue du Moulin notamment (création d'une nouvelle déviation en lien avec la réalisation de l'A154) ;
- Sécuriser les déplacements piétons et vélos dans le bourg et Fonville, ainsi qu'entre les deux hameaux ;
- Développer l'offre de pistes cyclables et de stationnement vélos ;
- Imaginer une trame de cheminements doux (signalétiques, revêtement) dans le bourg en tirant partie du réaménagement des sites des anciennes fermes ;
- Créer du stationnement à proximité de la salle des fêtes ;
- Développer le covoiturage.

Axe 2 : Le Boullay-Mivoye, une commune résidentielle, un fonctionnement urbain à optimiser

- ▶ **Objectif : Maintenir l'offre en équipements publics et en services**
 - ▶ Répondre aux besoins en équipements scolaires et en équipements pour la petite enfance induits par l'arrivée de nouveaux ménages ;
 - ▶ Poursuivre l'adaptation de l'offre en équipements aux évolutions démographiques (arrivée d'une population jeune et volonté de maintenir les personnes âgées sur le territoire communal) ;
 - ▶ Améliorer l'accessibilité piétonne et vélos des équipements ;
 - ▶ Poursuivre la création d'espaces de convivialité et intergénérationnels.



Le Boullay-Mivoye, un cadre paysager et environnemental de qualité à préserver et valoriser

Axe 3 : Le Boullay-Mivoye, un cadre paysager et environnemental à préserver et valoriser

- ▶ **Objectif : Valoriser les milieux naturels de la commune**
- ▶ Protéger les boisements existants entre Fonville et les Marnières, ainsi que les reliquats boisés au sein des espaces agricoles et à proximité du centre-bourg qui sont identifiés en tant que réservoir de biodiversité ou qui constituent des éléments supports pour le déplacement de la faune.
- ▶ Préserver les milieux calcicoles abritant une biodiversité remarquable
- ▶ Protéger les milieux humides associées à la vallée de l'Eure, ainsi que le réseau de mares présent au sein du tissu urbain et le long de la D854
- ▶ Dans l'objectif de protéger les corridors écologiques et en lien avec l'activité agricole, maintenir voire améliorer la richesse écologique des milieux agricoles :
 - ▶ Maintien des prairies notamment identifiées en tant que réservoir de biodiversité
 - ▶ Protéger les haies existantes ponctuellement sur le territoire et encourager vivement les nouvelles plantations afin d'accroître la perméabilité des milieux agricoles pour la faune et reconnecter le bourg du Boullay-Mivoye à la Vallée de l'Eure
 - ▶ Préserver voire restaurer les bords de champs et chemins notamment favorables aux espèces végétales messicoles

Axe 3 : Le Boullay-Mivoye, un cadre paysager et environnemental à préserver et valoriser

- **Objectif : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes**
 - Identifier le patrimoine historique et architectural d'intérêt local et mettre en œuvre des modalités de protection et de gestion adaptées
 - Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager

- **Objectif : Intégrer l'urbanisation dans le contexte rural de la commune**
 - Renforcer les transitions paysagères de qualité, la présence des sols naturels, des espaces végétalisés, au sein des nouvelles opérations d'aménagement
 - Protéger les milieux à caractère naturel au sein du tissu urbain (mares, bassins, bosquets, gros arbres en pleine terre), lieux de promenade, de refuge pour la biodiversité et de zone tampon pour l'écoulement des eaux de pluie.

Axe 3 : Le Boullay-Mivoye, un cadre paysager et environnemental à préserver et valoriser

- ▶ **Objectif : Agir pour une meilleure intégration de l'eau**
 - ▶ Assurer la gestion des eaux pluviales et le maintien de la fonction des sols
 - ▶ S'assurer de la bonne adéquation entre besoins et disponibilités de la ressource en eau souterraine pour l'alimentation en eau potable
- ▶ **Objectif : Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement urbain de la commune**
 - ▶ Protéger la population des risques et des nuisances (sonores, olfactives, qualité de l'air) liés notamment au trafic routier de la RN154